

המבקשים: בעלי הזכויות שברח' המתמיד 34 ברמת גן (לפי רשימה מצורפת)

באמצעות עו"ד אורי שדה ו/או אורטל דוידאן גדעוני
מרחה' אריה שנקר 4 פתח תקווה
נייד: 050-8221027 דוא"ל: ori@orisadeh.co.il

-נגד-

המשיבות: 1. הועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז תל אביב

ע"י פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)
בית קרדן, דרך מנחם בגין 154, קומה 11, תל-אביב – יפו
ez_tel-aviv@justice.gov.il

2. הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן

לשכה משפטית, רח' המעגל 26 רמת גן

3. חברת אקרו התחדשות עירונית בתל אביב 20 שותפות מוגבלת

רח' המנופים 2, הרצליה 4672553
טל': 09-9718900 פקס: 09-9718901

4. בעלי הזכויות במגרשים גובלים (לפי רשימה מצורפת)

באמצעות ב"כ עו"ד גיא מדמוני לנדאו

משרד עורכי דין נעמי לנדאו

נמל יפו 26 תל אביב

טל': 03-5190519 פקס: 03-5190500

סכום האגרה: 2,273 ₪ לפי פרט 20 לתוספת לתקנות בתי המשפט (אגרות), תשס"ז-2007

סעיף מסמך: סעיף 10(א) לתוספת הראשונה בחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, תש"ס-2000

מועד אחרון להגשה: 02.10.2025 (45 יום ממועד המצאת ההחלטה לעותרים)

עתירה מנהלית

העותרים, בעלי זכויות ברח' המתמיד 34 ברמת גן (גוש 6128 חלקה 73) (להלן: "מקרקעי העותרים") מתכבדים בזאת להגיש עתירה מנהלית, לבית המשפט המחוזי הנכבד, כנגד החלטת יו"ר הועדה המחוזית מחוז תל אביב מיום 13.8.2025 וכנגד החלטת הועדה המחוזית מחוז תל אביב מיום 29.5.2025, שדחתה את התנגדות המבקשים, ואישרה את תכנית 506-0939314 "פינוי בינוי – מתחם המתמיד, ארלוזורוב, שמחה", אותן יזמו המשיבה 2, הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, והמשיבה 3, חברת אקרו התחדשות עירונית בתל אביב 20 שותפות מוגבלת (להלן: "תכנית הפינוי").

רשימת העותרים רצ"ב ומסומן כנספח 1.

תקנון תכנית "פינוי בינוי – מתחם המתמיד, ארלוזורוב, שמחה" רצ"ב ומסומן כנספח 2.

החלטת הוועדה המחוזית מיום 29.5.2025 רצ"ב ומסומן כנספח 3.

החלטת יו"ר הועדה בבקשת רשות לערור, מיום 13.8.2025 + אישור קבלת ההחלטה בדוא"ל מיום 18.8.2025 - רצ"ב ומסומן כנספח 4.

העוררים יטענו, כי היה על הוועדה המחוזית לעצור את קידומה של תכנית הפינוי, ולא לאשרה, בין היתר, משום שלדברי יו"ר הוועדה המחוזית דאז, הוא נעדר ראייה פרוגרמטית על העיר רמת גן, וכי לא ברור לו מדוע בכל תכנית מתבקשת הפרשת שטחים לצרכי ציבור של מעל 50%.

בנסיבות אלה ועוד, לא סביר לאשר את תכנית הפינוי שבמסגרתה ישונה ייעוד מקרקעי העותרים מייעוד מגורים לייעוד למבני ציבור, והן באופן שעלול להביא לדחיקת העותרים אל מחוץ למקרקעיהם בעל כורחם כמי שמהווים נתח קטן מכלל התכנית – עניינים שיש בהם כדי לפגוע בנושאות בזכות הקניין של העותרים. אישורה של תכנית הפינוי ומימושה הלכה למעשה עלולים להביא למצב שכמוהו כהפקעת מקרקעי העותרים, משכנם, ביתם מבצרם.

כמו כן, אישור התכנית נמצא בלתי סביר לחלוטין – נוכח סתירות מהותיות רבות הן לאמור בתכנית האב בעיר רמת גן והן לאמור בתכנית הכוללת המופקדת.

חוסר הסבירות שבאישור התכנית מתבטא, עוד ובין היתר, גם בהתעלמות טוטאלית מהיבטים כבדי משקל שהועלו מצד הגורמים המקצועיים של הרשות עצמה(!) – התעלמות מחוות דעת סביבתית המצביעה על כשלים בנושאים רבים וחשובים (רוחות, הצללה, רעש, איכות וזיהום אוויר ועוד), היעדר תסקיר חברתי נדרש, אי שיתוף הציבור.

עוד, וכפי שיפורט בעתירה זו ההחלטה לאשר את התכנית אינה סבירה, ומצדיקה התערבות בית משפט נכבד זה, בשל פגמים בהליך השימוע, פגיעה בזכויות קניין חוקתיות ללא הצדקה תכנונית, פגמים בתשתית התכנונית, שגיאות שמאיות מהותיות, דחיית טענות ללא הנמקה, חוסר מידע רלוונטי בתכנית, העדר תסקירים והוראות רלוונטיות בתכנית, ומעל לכל – סתירות פנימיות בין הוראות התכנית לבין מדיניות ועדת התכנון, שמלמדות על אופן קבלת ההחלטה שנעשה באורח בלתי תקין, אד-הוק ובהתעלם משיקולים כבדי משקל. זה, היא הנותנת, בין היתר, כי הן אישור התכנית לכתחילה והן החלטת הוועדה המחוזית, התקבלו בחוסר סבירות ממש.

כידוע, אחד העקרונות היסודיים במשפט המנהלי ובתחום דיני התכנון והבניה הוא **כי בית המשפט אינו מחליף את שיקול דעת מוסדות התכנון**. סמכויות התכנון מוקנות על פי חוק לגופים התכנוניים – ועדות מקומיות, ועדות מחוזיות והמועצה הארצית – והם בעלי המומחיות והכלים המקצועיים לקבל החלטות תכנוניות, כאשר מושכלות היסוד הן כי בית המשפט אינו מתערב בהחלטות, אלא בוחן את סבירות ההחלטות במסגרת ביקורת שיפוטית. בית המשפט איננו "טריבונל עליון לתכנון" והוא ייטה שלא להתערב בהחלטותיהם של גופי התכנון אלא אם הוכח קיומו של פגם משפטי בהליך קבלת ההחלטות או שההחלטות לוקות בחוסר סבירות קיצוני [ע"א 1054-98 חוף הכרמל נופש ותיירות (1989) בע"מ נ' עמותת אדם טבע ודין אגודה ישראלית להגנת הסביבה, פ"ד נו(3) 385; עע"מ 6291/10 בר זיו נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, פסקה 9, (2.7.2012); עע"מ 7310/16 עיריית בת ים נ' ועדת המשנה לעררים המועצה הארצית לתכנון ולבניה, פסקה 18, (23.10.2018)].

והנה, במקרה שלפנינו נפלו פגמים משפטיים מהותיים הנוגעים בחוסר סבירות קיצוני, כך יטענו העותרים וזאת כפי האמור בעתירה זו להלן.

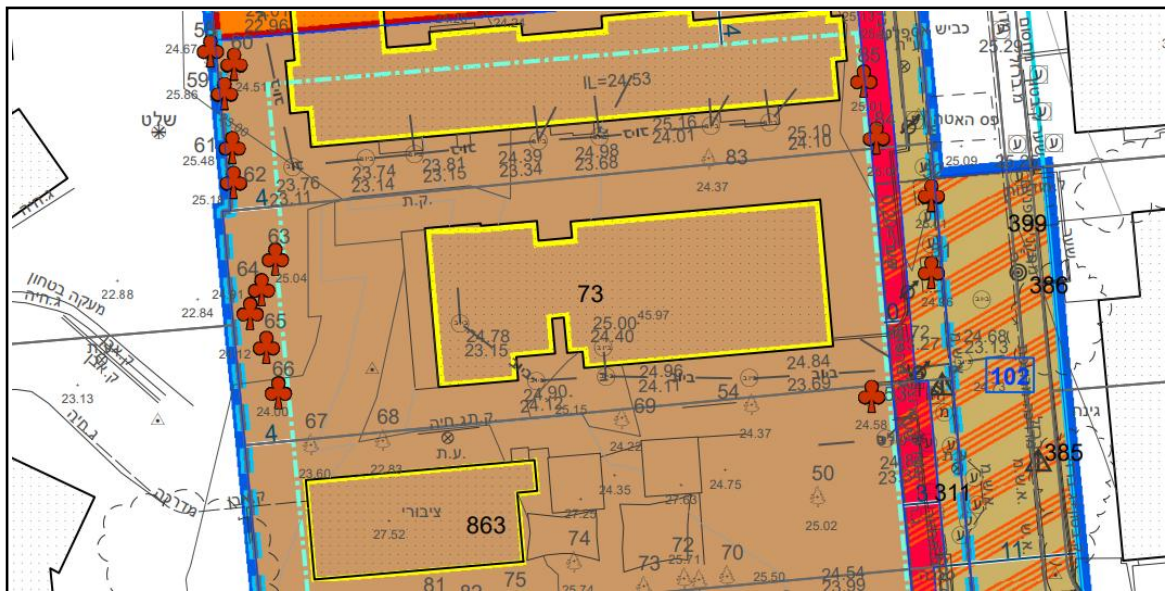
בנסיבות שיפורטו בעתירה, לאור הפגמים שנפלו בהחלטת הוועדה המחוזית, שהשפעתם רבה, וחוסר הסבירות שדבקה בהחלטתה, יש מקום להתערבות בית משפט נכבד זה.

כפי שיפורט, שגתה הוועדה המחוזית שאישרה את התכנית בהליך מהיר, מבלי לעמוד על השלכותיה, מבלי להעמיק כראוי במלוא הוראותיה ותכניותיה המרחביות של ועדת התכנון המקומי – וביניהן כאלו שיש בהן כדי להשפיע משמעותית על מתווה התכנית ולפיכך גם שגה יו"ר הוועדה המחוזית בכך שדחה את בקשת העותרים לערור למועצה הארצית בנדון. דומה, כי לנגד עיני ועדות התכנון (המקומית והמחוזית) עמדה מטרה אחת ברורה – לאשר את התכנית, כאשר הדרך לאישורה מסמאת את עיניהן, אין מביט לימין ואף לא לשמאל.

לכן מבוקש לבטל את התכנית, או לחילופין, לבטל את החלטת יו"ר הוועדה המחוזית ולהורות על העברת התכנית לדיון במועצה הארצית.

רקע עובדתי תכנוני:

1. העותרים הינם בעלי זכויות בבניין מגורים הממוקם ברח' המתמיד 34, רמת גן, הבנוי על חלקה 73 בגוש 6128, המצוי במסגרת הקו הכחול של התכנית.
 2. המשיבה מס' 1 הינה הועדה המחוזית והמשיב מס' 2 הינו יו"ר הועדה המחוזית.
 3. המשיבה מס' 3 הינה הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.
 4. המשיבה 4 הינה החברה היזמית שיזמה את התכנית.
 5. המשיבים האחרים הינם מי שהגישו התנגדויות לתכנית, לפי הרשימה המצורפת.
- רשימת המתנגדים רצ"ב ומסומן כנספח 5.**
6. העותרים מתגוררים בבניין שנבנה בשנת 1989 על פי היתר משנת 1988, והוא בן 5.5 קומות מעל קומת עמודים, כולל 15 יחידות דיור. הבניין נבנה בהתאם לתקן ישראלי 413 ועמיד ברעידות אדמה, כולל מעלית, מקלט ו-15 חניות מוצמדות.
 7. תכנית הפינוי הופקדה ביום 26.12.2024 והיא מיועדת להתחדשות עירונית במתכונת של "פינוי בינוי".
 8. תכנית הפינוי קובעת הוראות להתחדשות עירונית במתכונת של "פינוי בינוי", ומטרתה הריסתם של 16 מבנים הכוללים 345 יח"ד, ומסחר בשטח של 957 מ"ר, ובניית 3 מגדלי מגורים בני 55-61 קומות, ובהם עד 1050 יח"ד ושינוי יעודי קרקע למגורים ד', מסחר ותעסוקה, מבני ציבור ושטחים פתוחים, כיכר ציבורית וחניונים. תכנית הפינוי כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
 9. מקרקעי העותרים, חלקה 73, נכללים בקו הכחול של תכנית הפינוי ומסומנים בתשריט כחלק מתא שטח 301 – ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור", כאשר בניין העותרים, מסומן להריסה לטובת הקמת בית ספר, כעולה מדינוי הועדה – להלן, חלקה 73, מתוך תשריט התכנית:



10. ביום 30.10.2022 ניתנה המלצת מליאת הוועדה המקומית (ישיבה מס' 2022012), להפקיד את תכנית הפינוי, בגרסה שונה שכללה אז שלושה מגדלים של עד 33 קומות, ושני מגדלים של עד 20 קומות ובהם 785 יח"ד במכפיל 1:2.27 ו-5 דונם למבני ציבור:

ה. גובה בינוי-
 3 מגדלים בתא שטח מס' 201 הצפוני יהיו עד גובה מרבי 33 קומות ברוטו. שני מגדלים בתא שטח דרומי מס' 401 לא יעלו על 20 קומות ברוטו. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ'. גובה קומות פנטהאוז לא יעלה על 4 מ'.
 גובה קומת קרקע של הבינוי בתא שטח 401- לא יעלה על 4.5 מ' (לא תותר גלריה). גובה קומת קרקע בתא שטח 201- יפורט בפרק מסחר. לצורך מניעת כפילות נתונים יש לקבוע גובה קומות טיפוסיות ולמחוק מטבלה 5 את הגובה הבניה האבסולוטי.

2. מרחק בין הבניינים - בהתאם למצב המוצע בנספח הבינוי, מופיעות מרפסות הנקראות "גגות ירוקים" בכל קומות המבנה. (בתכנית קומות התחתונות וגם בתכנית קומה הטיפוסית). עבור מרפסות אלו המרחק המתקבל בין קצה הגג של מגדל אחד לקצה הגג של המגדל השני 2 מ' בלבד. מצב זה אינו סביר בשום קנה מידה. יש לתקן את הבינוי בהתאם לסעיף קווי בנין.
3. תכנית - לפי בדיקתנו, התכנית הנדרשת על מנת לתכנן 3 מגדלים במגרש = 2310 מ"ר, מה שמהווה 32% תכנית מתא שטח (בקומה הטיפוסית) לעניין קומת קרקע במקרה של תוספת מסחר מעבר לתכנית קומה טיפוסית, ניתן לאפשר תכנית גדולה יותר, יש להטמיע כהערה ברמת הטבלה. בהתאם לכך יש לעדכן תכנית מקסימלית לתא השטח שלא תעלה על 35%. בתא שטח 401 בהתאם לבדיקתנו התכנית המרבית הדרושה לשני מגדלים בתא שטח זה = 1540 מ"ר. זה מהווה 32% תכנית. בהתאם לכך יש לעדכן תכנית מקסימלית לתא השטח שלא תעלה על 35%.

11. ביום 8.5.2024 תכנית הפינוי נקלטה בוועדה המחוזית. אלא שאז שונתה תכנית הפינוי וכללה מתווה חדש של 3 מגדלי מגורים בשטח של 6.4 דונם, מעל 5 קומות בניה מרקמית ושטחי מסחר: מגדל 1 בן 60 קומות על רחוב שפירא, מגדל 2 בן 60 קומות בפינת ארלוזורוב המתמיד, ומגדל שלישי בן 54 קומות ברחוב המתמיד. המגדלים יכללו 1050 יח"ד בסך הכל. תורת השטח יסומן לשטחי ציבור.

12. ביום 9.9.2024 התקיים דיון בוועדת המשנה להתחדשות עירונית של הועדה המחוזית, ובו אימצה הוועדה המחוזית את החלופה והחליטה להפקיד את תכנית הפינוי בתנאים, בין היתר נדרש תיקון הבינוי באופן שבו יוגבהו המגדלים, למגדלים בני 61 קומות ומגדל בן 55 קומות:

- ב. בינוי:**
1. מבני מגורים: עד 61 קומות למבנים הצפוניים; עד 55 קומות למבנה הדרומי. מספר הקומות כולל קומות טכניות.
 2. תכנית קומות הקרקע והקומות המרקמיות בשלושת מבני המגורים תהיה עד 70% משטח כל מגרש, ותכנית המגדלים מעליהם תהיה עד 55% משטח כל מגרש.
 3. גובה קומת הקרקע במבנים לא יעלה על 7 מ'.
 4. גובה קומה טיפוסית במבנים לא יעלה על 3.2 מ'.
 5. קווי בניין לפי תשריט מצורף.
 6. שימור:
 - א. המבנים בארלוזורוב 79 וארלוזורוב 81 יקבעו לשימור, ללא תוספות בנייה, תוך שמירה על החללים הציבוריים.
 - ב. ניתן להתיר שינויים/הריסות בחלקים האחוריים של המבנים בממשק עם הבנייה החדשה לצורך ביצוע התאמות תכנוניות וקונסטרוקטיביות, בתיאום עם ממונה השימור (מהנדס העיר או מי מטעמו).

13. ביום 16.12.2024 התקיים דיון נוסף בוועדה המחוזית, וביום 26.12.2024 הופקדה תכנית הפינוי.

14. ביום 2.3.2025 הגישו העותרים התנגדויות מפורטות לתכנית הפינוי. בין היתר נכללה חוות דעת שמאית מקצועית של השמאי אורן גרנית.

התנגדויות העותרים רצ"ב ומסומן כנספח 6.

15. ביום 7.4.2025 קיימה הוועדה המחוזית דיון בהתנגדות, במהלכה נקטעו טענות המתנגדים תוך שיו"ר הוועדה המחוזית, מאיץ בב"כ העותרים לסיים את הטענות, קוטע את דבריהם תוך ביטולם בהינף יד.

16. בהתאם לכך, בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 29.5.2025 נדחו כמעט כל טענות המתנגדים (העותרים), למעט הטענה כי יש לכלול בהוראות תכנית הפינוי הוראות המתירות הוצאת היתרי בנייה ושימושים למגורים עד לתחילת הבנייה מכח תכנית זו, שהתקבלה באופן חלקי. הדברים לא מפתיעים היות שיו"ר הוועדה לא שמע את טענות העותרים כמעט כליל, ודאי שלא בלב פתוח ונפש חפצה, והרי שזוהי נשמת אפו של ההליך ההוגן ועל אחת כמה וכמה כאשר עסקינן בהליך בעל אופי מנהלי.

17. ביום 16.6.2025 הוגשה ליו"ר הוועדה המחוזית, בקשת רשות לערור למועצה הארצית, לפי סעיף 110 לחוק התכנון והבניה.

בקשת רשות לערור מטעם העותרים רצ"ב ומסומן כנספח 7.

18. ביום 18.8.2025 נשלחה בדוא"ל החלטת יו"ר הוועדה המחוזית הנושאת את התאריך 13.8.2025, הדוחה את הבקשה לערור, מהנימוק לפיו הבקשה אינה עומדת באמות המידה למתן רשות לערור למועצה הארצית. כבר עתה יצוין כי יו"ר הוועדה המחוזית לא התייחס לטענה לפיה לא עמדה בפני הוועדה המחוזית התשתית התכנונית המלאה לעניין הקצאת שטחים לצרכי ציבור, כפי שגורמי הוועדה המחוזית העידו, כאשר דברם תועד בתמלילים. תמוה הדבר – איך תיתכן דחייה בקשת הערעור בלי

שיו"ר הוועדה מתייחס לעניין קרדינלי שכזה? ובכן, דומה כי זוהי חוליה אחת בשרשרת פעולות המלמדת על שאיפה ברורה לאשר את התכנית "כשכל האמצעים כשרים".

19. מכאן מוגשת עתירה זו, במסגרתה מבוקש להורות על ביטול תכנית הפינוי ואת החלטות הוועדה המחוזית, שהביאו לאישור התכנית מבלי שעמדה בפניהם תשתית תכנונית מספקת, ולחלופין לאפשר קיום דיון מחודש בה באמצעות הגשת ערר למועצה הארצית.

טענות העותרים

החלטת הוועדה המחוזית אינה סבירה באשר היא ניתנה ללא תשתית עובדתית ותכנונית מספקת, בהיעדר מידע תכנוני קריטי ובסתירה מהותית למדיניות התכנון

20. כאמור, תכנית הפינוי מסמנת את בניין העותרים להריסה ואת המקרקעין עליהם בנוי הבניין, לשטחי ציבור מבוזרים, המיועדים ככל הנראה להקמת בית ספר.

21. מקרקעי המתנגדים ברחוב המתמיד 34, מהווים חלק ממתחם קהילתי, ירוק, שקט, נעים, המאופיין ברובו בבניה מרקמית נמוכה ופסטוראלית. בניין המתנגדים, בן 5.5 קומות וכולל 15 תתי חלקות בלבד, נבנה לפי תקן 413, ומשכך מבחינה הנדסית אינו טעון חיזוק. הבניין כולל מקלט לשימוש דיירי הבניין, חניה מוצמדת לכל תת חלקה, וחצר משותפת לשימוש כלל הדיירים, דירות מרווחות בנות 3-4 כיווני אויר.

22. תכנית הפינוי מבקשת למעשה להרוס לחלוטין את המארג הבנוי, כולל את בניין המתנגדים, לבנות במקום שכונה צפופה ודחוסה, ולאכסן את תושבי השכונה בתוך מגדלים רבי קומות (בני מעל 60 קומות!) בשימוש למגורים – כמותם לא נראו בישראל. מדובר בבניה חריגה במיוחד למגורים, שתבטל לחלוטין את צביון השכונה, ותפגע בהכרח באיכות חיי בעלי הדירות – שלא ביקשו מעולם לגור במגדל.

23. מכל מקום, כפיית תכנית הפינוי על בעלי הזכויות, נעשית לטובת ייעוד "מבנים ומוסדות ציבור", שטח של כ-5 דונמים לטובת המבנים הללו, בהם מאושר לבנות ב-9 קומות מעל פני הקרקע ו-5 קומות מתחת, בהיקפים של עשרות אלפי מ"ר – ר' להלן מתוך טבלה 5 בתכנית (תקנון התכנית רצ"ב כנספח 2):

מבנים ומוסדות ציבור	301	4841	26200 (8)	20575	46775	60	40 (9)	9 (10)	5	(11)
---------------------	-----	------	-----------	-------	-------	----	--------	--------	---	------

24. ברם, הקצאה זו לשטחי ציבור נעשתה מבלי שיש לוועדה המחוזית ראיה מאקרו פרוגרמטית על העיר, ובניגוד מוחלט לעמדת נציגת המשרד להגנת הסביבה, כך שתכנית הפינוי אושרה מבלי שלוועדה המחוזית ברור מה נחיצותו של בית ספר בהיקפים המוגזמים אותם ביקשה העירייה בתכנית, ואיך התכנון המוגזם מתכתב עם שאר התכניות בעיר בכלל, ובסביבה בפרט.

25. הדברים מקבלים משנה תוקף בדברי המכובדים - יו"ר המחוז, דברי מתכנן המחוז, נציגת המשרד להגנת הסביבה שמעידים על כך, שאין להם מושג קלוש מה הצרכים הפרוגרמטיים של העיר.

26. ר' למשל מתוך דיון הוועדה המחוזית מיום 9.9.2024 (עמ' 127) שם ציין יו"ר הוועדה המחוזית דאז, שהוא מרגיש שחסרה לו הראיה המאקרו פרוגרמטית של העיר, אולם על אף עובדה קריטית זו, בכל זאת בחר לאשר את התכנית:

מר ערן ניצן - יושב - ראש הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה : אני מסכים איתך, אני גם בעד. אנחנו נעשה דיון עקרוני עם העיר על כל הצרכים הפרוגרמטיים להבין אותם, כי זה מופיע תוכנית אחרי תוכנית אחרי תוכנית וגם אני מרגיש שחסר לי הראיית מאקרו הפרוגרמטית של העיר. אדר' סבטה שוסטרוב : בדיוק,
--

27. הנה כי כן, לראש המחליט אין את הידע הדרוש לצורך קבלת ההחלטות. ודוק, כל החלטה שהייתה מתקבלת על רקע היעדר הידע והמידע הדרושים, לכאן או לכאן, משמעותה קבלת החלטה עיוורת או

ניחוש מושכל במקרה הטוב ביותר. כך לא יכולה להתקבל החלטת ועדת תכנון (כל שכן רשות מנהלית), ומקל וחומר כאשר מדובר בהחלטה הרת גורל, בלתי הפיכה ובעלת משמעות כבדה.

28. כמו כן, לא רק הראש לוקה בחוסר הידע הדרוש, כי אם עוד מחלקי הגוף המנהלי. שכן לצד זאת, גם לנציגת המשרד להגנת הסביבה, חברת הוועדה המחוזית, תכנית הפינוי לא מובנת לאשורה, והיא סברה שאין מקום לאשר אותה בהעדר מסמך פרוגרמטי, במיוחד בעיר רמת גן, שבה בכל תכנית מבוקשת הקצאת שטחים ציבוריים בהיקפים גבוהים במיוחד.

29. נבקש להפנות לדבריה החשובים של אדריכלית סבטה שוסטרוב, חברת הוועדה המחוזית, נציגת המשרד להגנת הסביבה, בדיון הוועדה המחוזית מיום 9.9.2024:

אדר' סבטה שוסטרוב: "האמת שאני רוצה להגיד שפעם ראשונה אני רואה מבני מגורים שמגיעים ל-60 מטר (הכוונה קומות, הח"מ) בהתחדשות עירונית.. אני גם הייתי רוצה לדעת אם היה איזשהו שיתוף ציבור ואיזשהו הליך עם הדיירים כדי לדעת אם הם מסכימים ומקבלים את התכנון המוצע. אני מבינה את האילוצים של העיר והצרכים של השצ"פים שב"צים אבל כאילו צריך להבין שבסופו של דבר מתקבל פרויקט שהמגורים הוא בעצם איזה שליש מהפרויקט, אולי קצת יותר, ולמעשה כל התכניות שאנחנו נראה, רוב התכניות שאנחנו נראה היום, לא רק התכנית הזאת, אנחנו רואים הרבה הפקעות והפרשות לצרכי ציבור ואני רוצה לשאול ברמה עירונית כאשר הכינו את תכנית המתאר ואני רואה בעצם שכן היה מסמך פרוגרמטי שהוא עשה איזושהי בחינה איפה נדרש להוסיף.."

אדר' סבטה שוסטרוב: "אנחנו רוצים שיהיה יותר אופציות מרקמיות, שהתושבים בעצם יוכלו להישאר בתוך הפרויקט, זה גם מייקר את הפרויקט ככל שעולים... כאילו כולנו יודעים את ההשפעות".

"אבל זה, יש פה איזשהו משהו יפה. גם החצרות הפנימיות ואישהו מרקמיות של השכונה שבאמת..."

"לא זה לא רק זה לא ספציפית התכנית שכמובן הושקעה פה המון עבודה ואני יודעת שזה גם לא פשוט לדבר מהצד ולהגיד אני רוצה ככה וככה בתאוריה. אבל בגדול בסוף אנשים צריכים לגור בתוך הבניין הזה ואנחנו מקבלים איזשהו מצב שהוא לא פשוט. 60 קומות למגורים. לא, .. זה לא מובן מאליו".

"אני מבינה שאם אין ברירה זה המצב אבל השאלה אם אפשר היה למקם את השצ"פים שב"צים במקומות אחרים בשביל לטייב קצת את התכנון ולהגיע לאיזהשם קנה מידה יותר אנושיים. זה בעצם השאלה שאני מעלה".

"כי אני בעד התחדשות עירונית.. גם 40 (קומות, הח"מ) זה הרבה.. אבל אנחנו גם בדיוק חזרנו מסדנה משותפת עם משרד... ועמותת... לא אבל כל ה- זה פשוט ה- אני רוצה שיהיו פרויקטים טובים. אין כאילו.. וראינו בדוגמה גם פרויקטים דומים בצפון יותר, לא במרכז ושם באמת הפיתרון היה שברגע שמוציאים את השב"צ ומעמיסים לאזור אחר בתוך העיר בראייה והסתכלות יותר נכונה אז אנחנו מקבלים תכנית שהיא יותר טובה".

"זה לא תכנית אחת פה. אם זה היה קורה בתכנית אחת לא הייתי אומרת כלום. אבל במהלך השנה האחרונה אנחנו ראינו באמת המון – המון – המון תוכניות של

התחדשות ברמת גן.. ולא הייתה תכנית אחת ... ש-50 אחוז ממנה לא הלך להפקעה לשב"צים... זה פחות טוב כי זה מייצר המון מגדלים ומה שלי חסר זה שיציגו את הפרוגרמה אני לא מתווכחת עם התכנית אני מתווכחת עם זה שלא מראים לי את התכנית לא מראים לי את הנתונים".

30. נראה כי הדברים של אדריכלית שסטרו, מדברים בעד עצמם.
31. היה מצופה מהוועדה המחוזית בעקבות הדברים של יו"ר הוועדה וחברת ועדה, להמתין עם אישור תכנית הפינוי, עד לאחר ביצוע בחינה פרוגרמטית.
32. בהקשר זה יצוין כי באותם ימים, בהם דנה הוועדה המחוזית בתכנית ללא ראייה פרוגרמטית, הוועדה המקומית כבר המליצה על הפקתה של תכנית נוספת שאף היא כוללת הקצאה מוגזמת לבתי ספר וזאת במרחק אווירי של פחות מ-300 מ' (בלבד!) מבית הספר המוצע בתכנית הפינוי דן. כך לפי כתבה באתר מגדילים¹ מיום 19.2.2025 :

"הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ברמת גן המליצה להפקיד בוועדה המחוזית תכנית להקמת פרויקט פינוי בינוי רחב היקף בצומת הרחובות ז'בוטינסקי והמתמיד.

הפרויקט, יוזמת חברת תדהר יכלול הריסת שמונה מבנים ישנים והקמת שני מגדלים, האחד בן 50 קומות והשני בן 30 קומות עם כ- 307 יחידות דיור חדשות על פני שטח של 8.6 דונם .

... החידוש המשמעותי בתכנית הוא הקמת בית ספר יסודי חדש בן 16 כיתות, שיוקם על גבי קירוי מלא של רחוב טהרלב", מציינים בעירייה, "התכנית כוללת קירוי של הרחוב באופן שיאפשר הקמת מבנה בית ספר בגובה של 4-6 קומות. בכוונת גורמי התכנון וההנדסה בעיריית רמת גן לפעול להרחבת שטח בית הספר באמצעות מגרש צמוד". בנוסף, התכנית מקצה 2,300 מ"ר לשטחי ציבור מבונים, כולל ארבע כיתות גן חדשות שישולבו בבינוי."

33. דומה אם כך, שתכנית הפינוי הופקדה, מבלי שנבחן הצורך התכנוני באופן מעמיק.
34. הוועדה המחוזית ציינה בהחלטתה כי נבחנו חלופות תכנוניות הכוללות 5 מגדלים במקום 3.
35. אולם תכנית הפינוי הופקדה מבלי שנבחנה חלופה שכוללת צמצום השטחים הציבוריים המוגזמים.
36. בהקשר זה אף לא התייחסה הוועדה המחוזית לעמדת מנהל התכנון לעניין בתי ספר קומפקטיים.
37. ודוק, הקצאת 5 דונמים לטובת שטחי ציבור, ללא פירוט, וללא פרוגרמה, היא דרישה מוגזמת, בייחוד לאור היקפי הבניה שהתכנית מתירה בשטחים אלו.
38. ברי כי ככל שמבוקש לבנות ב-9 קומות מעל הקרקע, ממילא אין צורך בהקצאת 5 דונמים. וניתן לקבל תוצר תכנוני ראוי גם בשטחים מצומצמים מכך. ללא צורך בסימון בניין העותרים להריסה.
39. באופן זה תכנית הפינוי פוגעת בזכות הקניין – זכות חוקתית – באשר היא קובעת סטטוס תכנוני חדש לפיו מקרקעי העותרים משנים ייעוד, וכי הלכה למעשה ייכפה עליהם להעתיק את מקום מגוריהם. נוכח כל ממצאי ושיקולי התכנון (החלקיים והחסרים) מדובר בפגיעה בלתי מידתית ושלא לתכלית ראויה, והכל מבלי שהוכח כי יש צורך ממשי באותם שטחים, לרבות מקרקעי העותרים, דווקא.

¹ <https://magdilim.co.il/190220251141>

40. למעשה הפגיעה בעותרים כפולה, הבניין שלהם בעורף הרחוב ייהרס, והם יאלצו לקבל בתמורה דירה על ציר ארלוזורוב הראשי הסואן והרוועש. העותרים יועברו מחלקה עם מספר מועט של בעלי זכויות (15 תתי חלקות בלבד) להיות שותפים כפויים בחלקה הכוללת כ-1050 תתי חלקות, ושטחי מסחר.
41. וכל זה קורה כשלמוסדות התכנון ולמשרד להגנת הסביבה, ולאף אחד אחר – אין מושג מהו הצורך בצרכי הציבור הללו, המבוקשים על פני שטחים עצומים של דונמים ובגבהים של מספר קומות – שמשמעותם ותוצאתם בניה מגדלית חריגה, מסיבית, ופוגענית – על חשבון בעלי המקרקעין והציבור בכלל.
42. כאמור בדברי נציגת הוועדה המחוזית, מדובר באפקט "ביצה ותרנגולת" – שהרי בינוי במגדלים המעמיסים עוד תושבים באזור, נדרשים עוד שטחים למוסדות ציבור. משכך היה על הוועדה המחוזית לבחון ראשית, את הצורך האינטנסיבי במגדלי המגורים המוגזמים שמצריכים עוד ועוד הקצאת שטחים "חומים" לבתי ספר, ולבחון את דברים על רקע אישור של תכניות אחרות בעיר.
43. מה גם שבתכנון ראוי ניתן היה לבנות את בית הספר (ולו חלקו) משולב במגדלים - בעירוב שימושים, המשקף תכנון ראוי וחדשני המצוי במספר מקומות בארץ.
44. בניה בהיקפים נמוכים, ועירוב שימושים יכולים בנקל לצמצם את הצורך בהקצאת שטחי ציבור בהיקפים האמורים על חשבון בניינים סמוכים.
45. תשובת הוועדה המחוזית לעניין זה היא כי "תכנית האב לשכונת הראשונים קבעה את כלל המתחם, מתחם מספר 6, כמתחם בו תחויב הגשת תכנית למתחם מלא בלבד, והוועדה המחוזית רואה לנכון לממש קביעה זו וכי שטח התכנית בשלמותו הכרחי ליצירת תכנית ראויה, ראה פירוט בעיקרי ההחלטה.
- תכנית האב אף מציינת כי כחלק ממתחם 6 התווסף שטח למבנים ומוסדות ציבור עבור בית ספר יסודי בהיקף של כ-5 דונם. הותרת המבנה כפי שהוא, בצמוד לבניה מגדלית ללא אפשרות להתחדשות עתידית יהווה מעין 'פרונקל' תכנוני בלב המתחם, יפגע ביצירת שב"צ איכותי ובראיה כוללת של המתחם".

תכנית האב לשכונת ראשונים

46. תכנית האב לשכונת ראשונים, רג/מד/14 אושרה בישיבת מליאת הוועדה המקומית מיום 27.6.2021 (להלן: "תכנית האב").

תקנון תכנית האב רצ"ב ומסומן כנספח 8.

47. כאמור בתכנית האב, הרי שהיא כוללת בדיקה פרוגרמטית, ביחס לשכונת ראשונים, המציגה חוסר בשטחי ציבור וקובעת ששטחי הציבור ימוקמו באזור הצפוני שאינו כולל הריסת בניין העותרים. זה המקום לציין כי תכנית שכזו (תכנית האב) נעשית לאחר שקילה מעמיקה של שלל נתונים לרוחב ולעומק, משך זמן הכנתה, בדיקה ואישורה הוא ארוך לאין שיעור בהשוואה לתכנית נשוא עתירה זו. ואולם, תכנית אב, כשמה כן היא אמורה להתוות את המדיניות התכנונית בעת שהתכניות הבאות אחרי ייקו ממנה. מה שלא התקיים במקרה שלפנינו, לשון המעטה.
- התכנית נשוא עתירה התקבלה תוך התעלמות מהוראות תכנית האב המעמיקה, עניין זה הוא בלתי סביר ונעדר כל היגיון. כמו כן, הקלות שבה נעשו הדברים, שיש בהם כדי לבטל הוראות שלמות מתוך תכנית האב במחיר יד – אינה מתקבלת על הדעת.
- הנה, מסמכי מדיניות והוראות תכנית אב שהתגבשו לאחר בחינה מקיפה, רחבה ומעמיקה נדחקו הצידה ברגע אחד לטובת תכנית אחת (תכנית הפינוי) שאף לא הציעה הוראות תומכות מנגד. ואי אפשר להתעלם מן השאלה: מה עומק העבודה והבדיקות שנעשו במסגרת תכנית האב ואף במסמכי המדיניות, אל מול עומק העבודה והבדיקות שנעשו במסגרת תכנית הפינוי הנ"ל?
48. לגבי חוסר בשטחים לבתי הספר בשכונה נקבע כי פינוי בינוי של הבניינים ברחוב בועז 3 והמתמיד 35 הם שימשו להרחבת בית הספר "המתמיד". לגבי הוספת בית ספר חדש נקבע כי אכן יש להקצות 5 דונמים:

10. הרחבת בית ספר יסודי "המתמיד":

בית הספר השכונתי נמצא כיום על מגרש בשטח של כ- 2.4 ד' וכולל 18 כיתות. גודל המגרש הנדרש ע"פ תקני משרד החינוך, עבור מספר הכיתות הקיים, הוא 5.4 ד'. הרחבת שטח ביה"ס מהווה צורך אקוטי בשכונה, למענה על צרכי ההווה, קל וחומר על צרכים עתידיים. הבניינים בכתובות בועז 3, והמתמיד 35 (חלקות 394, 387 בגוש 6128) נותרו היחידים שנבנו לפני 1980 במתחם המתמיד-בועז-יכין, והגובלים בביה"ס היסודי "המתמיד". פינוי חלקות אלה נדרש לשם הרחבה של ביה"ס היסודי "המתמיד". בהתאם לכך חלקות אילו מסומנות כחלקות לניוד זכויות (כאמור לעיל בסעיף 1.6) ומיועדות לקליטה במתחם 7 – ארלוזורוב-יכין.

11. הוספת בית ספר יסודי נוסף לשכונה במסגרת תכנית יזמית

הוספת שטח למבנים ומוסדות ציבור עבור בית ספר יסודי בשטח בין הרחובות המתמיד, ארלוזורוב והראשונים הכולל את רח' שמחה. חלופה זו נסמכת על קידום תכנית יזמית.

הנחיות בינוי:

- גודל השטח למבנים ומוסדות ציבור אשר יוקצה לצרכי ציבור יהיה כ-5 דונם.
- פינוי המגרשים לטובת השטח למבנים ומוסדות ציבור יהיה בהינף הראשון של תכנית ההתחדשות העירונית למתחם.
- בתכנון המתחם יש להקפיד על יצירת מעבר מגוון פתוח לציבור בין הבינוי שעל רח' ארלוזורוב לבין השטח שיקבע למבנים ומוסדות ציבור.
- יש לשמור על קישור בין רחוב המתמיד לרחוב שפירא. תועדף שמירה על רחוב שמחה והרחבתו. ככל שיוכח אילוץ תכנוני משמעותי, יבחן מול אגף תכנון ומול אגף התנועה, שצ"פ שרוחבו הממוצע לא יפחת מ- 6 מ' ורוחבו המזערי לא יפחת מ- 4 מ'. שצ"פ זה יקשר בין רחוב המתמיד לרחוב שפירא ויהווה תווד בין בית הספר לבין שטחי דופן המע"ר.

49. אלא שהמתחמים שנבחרו לטובת הקמת בית הספר אינם כוללים את מקרקעי העותרים.

50. מקרקעי העותרים מצויים בתכנית האב במתחם 6, ביעוד מגורים ולא ביעוד שטחי ציבור – ר' להלן מתוך תשריט תכנית האב:



51. ניתן להיווכח כי מקרקעי העותרים לפי התכנית אינם הופכים לשטח חוס, ואינם מיועדים למבני ציבור אלא למגורים.

52. לפי התכנית, תכנון דופן המע"ר, הוא השטח הכולל את המגרשים בדופן השכונה לבנייה רוויה, לטובת פינוי שטחים למבני ציבור.

53. במתחם 6, נקבע שהחלק שמצפון לרחוב שמחה יהווה חלק מדופן המע"ר, וכי יוקצה שטח לצרכי ציבור. אלא שהשטח הזה אינו כולל את הבניין ברחוב המתמיד 34 (מקרקעי העותרים):

6	ארלוזורוב 81א	198, 199, 504	חלקו של המתחם מצפון לרחוב שמחה
ארלוזורוב - שמחה - המתמיד	81א+ (פ. שפירא 1), 77, 79, ארלוזורוב 73, 75; המתמיד 24; שמחה 1 (פ.) שפירא 3, שמחה 3, 5, 7, 9 (פ. המתמיד 26), שמחה 2 (פ.) שפירא 5, שמחה 4, 6, 8, 10 (פ.) המתמיד 20. רח' המתמיד 30, 32, 34, 38, 40, 44	505, 506, 585 516, 517, 510 511, 512, 513 68, 73, 375, 863 519, 575 (ג. 6128)	יהווה חלק מדופן המע"ר, חלקו של המתחם מדרום לרחוב שמחה יהווה חלק מאזור התווך ויפעל רק בהתאם למתווה לאזור זה. המתחם יכלול את חלקות 863 (גן ילדים) ו- 509 (רחוב שמחה) כחלק מן השטח לאיחוד וחלוקה, ויקבע שטח קרקע לשימושים ציבוריים, ובכללם בנייני ציבור (בהיקף שלא יפחת מ- 5.4 ד') ושטח פתוח (כמפורט להלן); התכנון יתייחס לשימור המבנים הכוללים במתחם ולבנייני מלווה-רחוב התורם למרחב הציבורי. לאורך רח' ארלוזורוב תישמר חזית מסחרית פעילה. ישמרו מעברים נאותים מגוננים ומפותחים היטב ופתוחים לציבור: בהמשך לזיקת ההנאה הקיימת בין שפירא 11, 15; ובגבול גבעתיים, שביל נוסף בכיוון צפון-דרום המתחבר לשטח למבנים ומוסדות ציבור. שבילים אלו יהיו ציבוריים (שצ"פ). כמו כן תעשה הקצאה לשצ"פ בתחום המגרש של שפירא 2. יש לשמור על קישור בין רח' ארלוזורוב לבין השטח למבנים ומוסדות ציבור. תועדף שמירה על רחוב שמחה

54. בסעיף 2 בהנחיות לתכנון, נקבעו המגרשים שיפנו לטובת שטחי הציבור, המגרשים שנקבעו הם כמפורט בסעיף 1.6 לתכנית האב – ר' להלן:

2. הנחיות לתכנון:	
א. אפיון: רח' המעין ורח' ארלוזורוב, בעבריהם הדרומיים, יאופיינו כדופן המע"ר. התחדשות עירונית תערך בתכנון מפורט שיקבע שימושי מע"ר בשילוב מבני ציבור ושטחים פתוחים לשימוש התושבים והעובדים. רח' ארלוזורוב יתפקד כרחוב חיץ, יקבע לארכו מעבר הדרגתי משימושי מע"ר לשכונת מגורים ממערב למזרח.	
ב. אזור דופן המע"ר יהווה אזור קולט לניוד זכויות בניה מהמתחם המרקמי, לטובת פינוי מגרשים לצרכי ציבור. המגרשים לפינוי בהתאם לסעיף 1.6 לעיל.	
ג. היקף הזכויות יקבע בתכנית מפורטת בהתאם למדיניות הועדה המקומית; בכל אופן גודל ממוצע לדירה לא יעלה על 95 מ"ר (פלדלת).	

ובסעיף 1.6 פורטו המגרשים – ראה להלן:

6. מגרשים לפינוי וניוד זכויות לדופן המע"ר או למגרש קולט זכויות לטובת שטח ציבורי:	
א. להרחבת בית ספר "המתמיד": בועז 3 (ג. 6128 ח. 394), המתמיד 35 (6128 / 387).	
ב. הראשונים 20 פינת תרפ"ב 21 (6128 / 447).	
ג. הראשונים 14, (6128 / 320, 323).	
ד. הראשונים 18 (6128 / 84, בית אבות).	
ה. בחלקות המצוינות בסעיפים א'-ד' לא תותר התחדשות פרטנית של תמ"א 38.	
ו. לאחר פינוי החלקות שבסעיפים 1.6 א-ג, יתאפשר פינוי של חלקות מגורים בשטח העולה על חצי דונם, לטובת שטחי ציבור אחרים.	
ז. יהודה 10, צבי 8, צבי 9, דב פרידמן 11 (6128 / 796, 635, 773, 646) – חלקות אלו מיועדות לדרך והן משויכות למתחמי תכנון שיקלטו אותם כאשר יתממשו. ככל שקיימת יוזמה לפינוי וניוד של חלקות אלו טרם הבשלת מתחם תכנון יתאפשר הדבר בתיאום מול אגף תכנון.	

55. הדברים מתיישבים עם הגבהים שנקבעו באזור דופן המע"ר, הכוללים במתחם 6 בניינים של עד 35 קומות:

ד. גבהים שיותר, בקומות ברוטו:

- (1) **מתחם דופן המע"ר 1** (ממערב לרח' דב פרידמן): עבור מתחם 1א גובה הבינוי יהיה בהתאם לתכנית המקודמת. ככל שלא תאושר, גובה הבינוי יהיה עד 40 קומות ברוטו ובתנאים שיקבעו. יותרו עד 5 קומות נוספות, ככל שבמסגרת הפרויקט יפונה שטח לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף 1.6 לעיל.
עבור מתחם 1ב יותרו עד 20 קומות ברוטו. יותרו עד 5 קומות נוספות, ככל שבמסגרת הפרויקט יפונה שטח לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף 1.6 לעיל.
- (2) **מתחם דופן המע"ר 4+3+2** (מרח' המעיין עד צומת הראשונים): עד 35 קומות ברוטו. יותרו עד 5 קומות נוספות, ככל שבמסגרת הפרויקט יפונה שטח לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף 1.6 לעיל.
- (3) **מתחם דופן המע"ר 5** (פינת רחוב ארלוזורוב ועיר גנים): עד 20 קומות ברוטו. יותרו עד 5 קומות נוספות, ככל שבמסגרת הפרויקט יפונה שטח לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף 1.6 לעיל.
- (4) **מתחם דופן המע"ר 6**: רחוב ארלוזורוב (בין רח' שפירא ורח' המתמיד): עד 30 קומות ברוטו. ככל שבמתחם מתאפשרת הקצאת קרקע של כ-5 דונם למבנים ומוסדות ציבור, יותרו 35 קומות ללא צורך בניוד זכויות למגרש.
בתחום המסומן בתשריט כאזור התווד גובה הבינוי יהיה בהתאם לתכנית המקודמת ולא יעלה על 19 קומות ברוטו. ככל שהתכנית לא תאושר, גובה הבינוי יהיה בהתאם לאזור התווד.
- (5) **מתחם דופן המע"ר 7**: רחוב ארלוזורוב (מרח' המתמיד ועד רח' לאן): עד 20 קומות ברוטו.
- (6) **מתחם דופן המע"ר 8**: בין רח' המעיין לז'בוטינסקי – עד 40 קומות, ובהתאם לבינוי הקיים. יותרו עד 5 קומות נוספות, ככל שבמסגרת הפרויקט יפונה שטח לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף 1.6 לעיל.

56. הנה כי כאמור, תכנית האב, מעלה, כי גובה הבינוי בתכנית הפינוי, **חורג מתכנון שכונת ראשונים משנת 2021**. כמו כן, **תכנית הפינוי אינה עולה בקנה אחד עם הצפיפות** בפינוי בינוי, כפי שנקבעה בתכנית האב, והיא סוטה ממנה ב - פי 1.5!

התכנית סותרת את מדיניות הוועדה המחוזית

57. נוסף על האמור, הוועדה המחוזית ניסתה לנמק את החלטתה השגויה לאשר מגדלים עצומים, על "מדיניות המתע"ן" (קישור: <https://www.gov.il/he/pages/development-policy>), המגדירה לשיטתה "גובה בינוי של למעלה מ-40 קומות" זאת משום סמיכות המקרקעין ל"קו האדום" של הרכבת הקלה.

58. אלא שגם כאן, עיון במסמך המדיניות הזה ובגבהים מציג מציאות אחרת, שכן המקרקעין מסומנים במדיניות בצבע כתום, בינוי של 9-15 קומות בלבד:



59. הנה כי הנמקתה של הוועדה המחוזית בדבר אישור התכנון המוצע, הינו שגוי, שכן **בניגוד** לאמור בהחלטתה **התכנון אינו תואם את תכנית האב**, מנוגד לתכנית המתאר הכוללנית ואף אינו תואם את מדיניות הוועדה המחוזית עצמה.

60. הוועדה המחוזית טוענת כי מסמך המדיניות לשכונה אינו מחייב אותה, ובסמכותה לקבוע כל הוראה שאינה תואמת את המסמך.

61. ואכן, בכך צודקת הוועדה המחוזית.

62. אבל בשקלול הדברים – הכוללים חריגה ממדיניות שאושרה רק בשנים האחרונות על ידי הוועדה המקומית, בחריגה ממדיניות הוועדה המחוזית עצמה לבינוי בצירי מתע"ן, ואף בחריגה מתכנית מתאר כוללנית שהוועדה המחוזית מתקדמת בהליכי אישורה – וכל זאת בשעה שחברי הוועדה המחוזית טוענים בפה מלא כי לא ברור להם היקף ההקצאה לצרכי ציבור בעיר – **הרי שיש בכך פגם ממשי בהליך ובאישור התכנית.**

63. לא ייתכן כי בעוד שהוועדה המחוזית מתבססת על תכנית האב לשכונת ראשונים, וטוענת כי יש לתכנן לפיה את השטח יחד ולהקצות 5 דונמים לצרכי הציבור, היא מתנערת משאר ההוראות של תכנית האב ומסמך המדיניות, ואף מציגה נתונים שגויים לעניין התאמת התכנית לשאר המסמכים התכנוניים.

64. למעשה, הדברים פשוטים למדי: לו הייתה הוועדה המחוזית מקבלת החלטות קוהרנטיות לתכנית האב שנבחנה ואושרה לאחר בחינה פרוגרמטית, ובוחנת את שאר המסמכים לאשורם, לא הייתה מאשרת את התכנית.

65. העותרים יטענו כי הוועדה המחוזית לא בחנה חלופות תכנוניות **פחות פוגעניות**, כנדרש לפי עקרונות המשפט המינהלי, **ולא נימקה** מדוע התכנון אינו כפי המוצע בתכנית האב של השכונה ובשאר המסמכים התכנוניים.

66. כאמור, ניתן היה בהתאם לתכנון שבתכנית האב למשל, לתכנן את בית הספר בשטח מצומצם יותר בשטחים הצפוניים, או לשלב את שטח בית הספר בשטח המגדלים עצמם כשימוש מעורב, ולהוציא את בניין העותרים מתחומי הקו הכחול של התכנית.

67. העדר בחינה של חלופות אלה מהווה פגם מהותי, שכן עקרון המידתיות מחייב בחינה של אמצעים פחות פוגעניים להשגת המטרה התכנונית. במיוחד כאשר מדובר בפגיעה קשה בזכויות קניין של בעלי מקרקעין.

68. אלא שכאמור הוועדה המחוזית לא עשתה כן, ובכך נפל פגם בהחלטתה.

התכנית סותרת גם את תכנית המתאר הכוללנית

69. אם לא די בכך, תכנית הפינוי גם חורגת באופן בולט מהוראות התכנית הכוללנית המופקדת לעיר רמת גן, תוכנית 506-0471433 רג/1 - תכנית מתאר כוללנית רמת גן (להלן: "**התכנית הכוללנית**").

70. המקרקעין, מצויים במתחם 8 – שכונת ראשונים.

71. התכנית הכוללנית היא התכנית המרכזית הקובעת את כלל התכנון העתידי בעיר רמת גן. תכנית זו קובעת את תוספת יחידות הדירור שיאושרו בשכונה, ואת השטחים המיועדים לצרכי ציבור תעסוקה ומסחר:

4. היבטים כמותיים

4.1 מגורים:

מגורים	יח"ד קיים / מאושר	תוספת יח"ד	סה"כ יח"ד במתחם	סה"כ שטחי בניה (מ"ר ברוטו על קרקעי)
	2,160	1,100	3,260	373,750

4.2 תעסוקה ומסחר:

תעסוקה ומסחר (מ"ר עיקרי)	קיים / מאושר	תוספת תכנית המתאר	סה"כ במתחם
	58,390	28,770	87,660

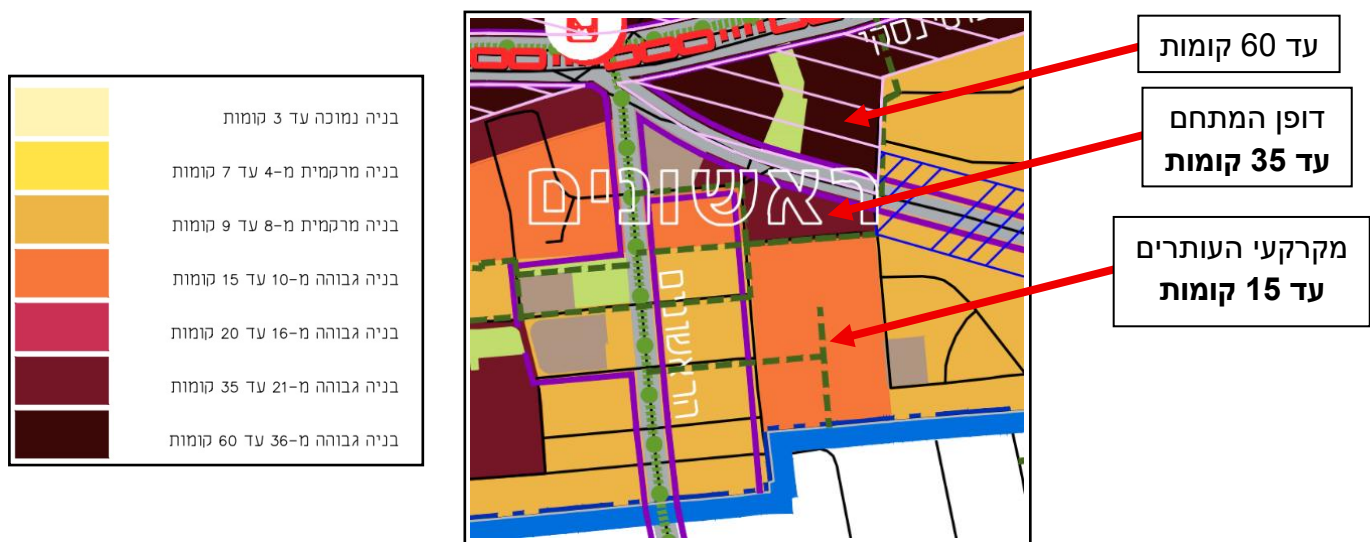
4.3 שטחים לצרכי ציבור:

שטחים לצרכי ציבור (דונם)	מבנים ומוסדות ציבור	כ-8.7 ד'	ראה נספח פרוגרמה	עודף / חוסר
	שטח ציבורי פתוח	6.0 ד'	19.0 ד'	13.0 ד'

72. התכנית הכוללנית הנ"ל קובעת כי **בכל מתחם 8** יתווספו 1100 יח"ד. ושטחי הציבור יקבעו לפי הפרוגרמה.

73. תכנית הפינוי מאשרת רק היא לכשעצמה - תוספת 705 יח"ד. המהווים 64% מתוך הכמות המוצעת למתחם כולו, זאת כאשר שטח התכנית מהווה חלק קטן מהשכונה כולה ותכנית הפינוי, למעשה, חלה על כ-20 דונם בלבד.

74. זאת ועוד, נספח העיצוב העירוני מסמן את דופן המתחם שבו אמורים להיבנות המגדלים החדשים בהתאם לתכנית הפינוי, אולם אזור זה מיועד לבניה רוויה של עד 35 קומות בלבד. זאת בדומה לתכנית האב:



75. ניתן לומר אם כן, שהתכנון בתכנית הפינוי אותה החליטה הוועדה המחוזית לאשר, סותר את עקרונות התכנית הכוללנית, פוגע בקוהרנטיות התכנונית של האזור, ואינו עומד בחזון העירוני שאושר לאחר עבודה תכנונית מקיפה.

76. בנסיבות אלה, היה צריך לבחון את אישור תכנית הפינוי גם מן ההיבט התכנוני-עירוני הכוללני, ולא לאשר תכנית סותרת, שלא משאירה מלאי דירות בשכונה, ללא הצדקה תכנונית ובטח שלא לאשרה ללא "ראיה פרוגרמטית".

77. **בנסיבות אלה, ברי כי מדובר בהחלטה בלתי סבירה בעליל, אותה יש לבטל.** ההחלטה התקבלה ללא דיון מעמיק בסוגיות הצריכות לעניין, תוך התבססות על עובדות שגויות ו/או חסרות ותוך התעלמות מגורמים מקצועיים מבין שורותיה.

שגתה הוועדה המחוזית בכך שאישרה טבלת תמורות ותשלומי איזון שגויה ומפלה

78. העותרים טענו, באמצעות חוות הדעת השמאית כי טבלת האיחוד וחלוקה כוללת שגיאות יסודיות המקפחות אותם.

79. בסעיף מס' 9.18 ובסעיף 11.13 לעקרונות טבלת האיחוד וחלוקה נטען כי אין זכויות בניה נוספות מלבד 2 חלקות מס' 375 ו-511 בגוש 6128 בהן יש זכויות בניה של כ-334 מ"ר. תוך שצוין כי **"אין תדומה כלכלית לזכויות הבניה נוספות בתכנית הנדונה באף חלקה נוכח היקפן הצנוע"**. אלא שבמועד הקובע לטבלה, ישנן זכויות בתוקף למרבית החלקות, ובכלל זה גם זכויות בעלות חשיבות וערך ממשי במסגרת חלקת העותרים, בדגש על תתי חלקות 13-14-15 בבניין, כמפורט בחוות דעתו של השמאי אורן גרנית מיום 28/09/2025. למרבה הצער הוועדה המחוזית התעלמה כליל מעניין מהותי זה.

חוו"ד השמאי אורן גרנית מיום 28/09/2025 רצ"ב ומסומנת כנספח 9.

דבריו של השמאי גרנית בסעיף ט' לחוות דעתו זו, מצביעים בבירור על הכשל הבוטה בטבלאות האיחוד והחלוקה. השמאי גרנית מדגיש כי תגובת הוועדה לטענות בדבר זכויות הבנייה הללו "פשוט אינה נכונה עובדתית ושגויה מאוד מבחינה שמאית", כאשר הדבר מגובים ומנומקים לעיל ולעילא בחוות דעתו.

כך למשל, מציין השמאי גרנית כי ביטול שוויון של זכויות בניה אלו הוא בלתי מתקבל על הדעת:

בסעיף מס' 9.18 ובסעיף 11.13 לעקרונות טבלת האיחוד וחלוקה נטען כי בעניין הזכויות הנוספות לבניה:

"אין תרומה כלכלית לזכויות הבניה נוספות בתכנית הנדונה באף חלקה נוכח היקפן הצנוע".

במועד הקובע לטבלה, ישנן זכויות בתוקף לחלקה מס' 73 ובפרט לדירות הגג על פי תקנון הבית המשותף. על זכויות בניה אלו נטען כי "אין להן תרומה כלכלית". ל-180 מ"ר זכויות בניה קיימת תרומה כלכלית עצומה שתפורט בפרק התחשיבים. הטענה כי זכויות אלו הן לא תורמות לשווי במצב נכס מהווה טעות יסודית בטבלאות ויש לפסול אותן על הסף. לא ייתכן כי זכויות בניה אלו לא תורמות לשווי, 180 מ"ר של זכויות בניה בלב אזור מתחדש על גבול תל אביב רמת גן.

עוד מציין השמאי כי תגובת הוועדה לטענות "פשוט אינה נכונה מבחינה עובדתית ושגויה מאד מבחינה שמאית". בתוך כך, הנ"ל עומד על ההבחנה של מקדם חדרי היציאה לגג ומשמעות הדבר במסגרת האומדן השמאי:

כפי שנכתב במסמך העקרונות לטבלה זהו מקדם לחדרי היציאה לגג. גם בהערת השוליים, צויין מקדם של 1.2 לחדרי היציאה לגג. מקדם זה אינו בגין זכויות הבניה, אלא בגין המאפיינים של חדרי יציאה לגג!!! אילו היה מקדם זה בגין זכויות בניה, זה אמור להיות כתוב באופן ברור ומפורש במסמך העקרונות. מקדם בשיעור 1.2 הנו מקדם כללי לחדרי יציאה לגג/דירות גג בחלק מהמקרים, זאת עקב הייחודיות של חדרי יציאה לגג ביחס לשאר המפלסים בבניין.

מקדם זה מובא בחשבון בשומות מכריעות רבות כמקדם שווי לחדרי היציאה לגג עקב הפרטיות הקיימת, גובה (קומה אחרונה בבניין) נוף ואוויר, ללא שכנים בקומה מעל, המהווים יתרון של מרבית חדרי הגג הבנויים כיום.

בעניין השגיאה השמאית בתגובת הועדה – הוועדה אינה מפרידה בין מקדם שנקבע עקב מאפיינים של בינוי

לחדרי גג לבין זכויות בניה נוספות. הועדה מערבת בין 2 הנושאים בתגובתה ובכך שוגה שאינה מחשבת את זכויות הבניה הנוספות ואינה מביאה זכויות אלו בחשבון, זאת למרות טענתם השגויה. הרי הוועדה כתבה כי "אין תרומה כלכלית לשווי הזכויות הנוספות נוכח היקפן הצנוע" כפי שנכתב במסמכי התכנית.

אם כך הדבר ו-180 מ"ר זכויות בניה הן בהיקף "צנוע" וזניח אזי שיביאו אותן בחשבון בתמורות לתתי חלקות מס' 13 ו-14, הרי מדובר על היקף "צנוע" של זכויות. אם לא כך הדבר, אין מדובר בהיקף קטן או "צנוע" של זכויות והועדה סותרת את עצמה בתגובתה.

80. בסעיף 11.18 בנספח לטבלת האיחוד וחלוקה - חושבה תוספת לבניה במפרט "רגיל" 5% - מדובר באופן ספציפי על חלקה 73 והבניין הבנוי עליה, מכיוון שהיא היחידה בתכנית הכוללת בניה במפרט רגיל/סטנדרטי. זאת בתוספת לשווי מחוברים שנקבע לכל שטח התכנית ע"ס 3,000 ₪ למ"ר בנוי. תוספת זו של 5% בלבד אינה הולמת את ערך הנכסים בהשוואת הבנוי במקרקעי העותרים לבנוי ביתר חלקות התכנית, ואולם הוועדה המחוזית קבעה כי יש לדחות את הטענה:

ה. לטענה כי טבלת האו"ח כוללת שגיאות יסודיות ומבוקש לתקן את הטבלה כך שתתאים לתכונות הקרקע והמחוברים

שהינם ייחודיים ולא דומים לקרקעות אחרות בתכנית. - לדחות את ההתנגדות.

בהתאם להוראות תקן 15 יש לשום את "תרומת המבנים לשווי החלקות". כלומר השאלה הנשאלת אינה מהי עלות תעתיק או תחליף, אלא מהי תרומת השווי של המחוברים, בלוקים. יתרה מזאת, המבנה של המתנגדים אינו מבנה חדש אלא קיים כ-37 שנה ומטעם זה סביר כי כבר צברו חלק ניכר מהפחת.

ענין זה לא נסתר גם משמאי התכנית אשר ייחס תוספת של 5% בגין וותק המבנה בהשוואה למבנים האחרים וכן ניתנה תוספת של 2% לכל קומה בשל קיום מעלית במבנה.

תמוה כי ההבדל בין בניין רכבת ותיק לבניין מגורים קונבנציונלי הבנוי על פי חוק ותקינה והעומד בתקן 413 שנבנה לפחות 20 שנים לאחר שאר המבנים בתכנית הוא "רק" 5%.

ואכן, גם על פי חוות דעתו של השמאי אורן גרנית מיום 28/09/25, עולה כי תוספת 5% בלבד אינה הוגנת וכי יש לייחס למקרקעי העותרים תוספת גדולה יותר.

81. לסיכום, התמורה המוצעת לבעלי הדירות בחלקה מס' 73 נמוכה באופן חריג המצריך עריכה מחדש של טבלת האיחוד והחלוקה ויישום עקרונות שמאיים שנקבעו בקווים המנחים ובתקינה השמאית.

שגתה הוועדה המחוזית שאישרה תכנית בהתעלם מחוות הדעת הסביבתית וללא תסקיר

חברתי, ומבלי לקבוע הוראות לקרן תחזוקה

82. כחלק מנספחי הרקע לתכנית הפינוי, נערכה חוות דעת סביבתית, על ידי חברת שפר לשם, שנשכרה על ידי החברה היזמית.

83. במסגרת חוות הדעת הוצגו כשלים סביבתיים בכל אחת מהפרמטרים שנבדקו – משטר רוחות, הצללה, רעש, איכות אויר.

84. להלן מספר דוגמאות, לקוחות מחוות הדעת, לשם המחשה:

רוחות – "באזור ב' בתרשים, שכיחות הרוח מגיעה ל 12.11%, אזור זה נמצא בשטח המיועד לככר עירונית/שצ"פ ועל כן מתקבלת חריגה מהקריטריון. באזור זה בו מתקיימת התגברות רוח, יש לתכנן ולשלב אמצעים למיתון רוח.. לעת התכנון המפורט וכתנאי להיתר בנייה, תבוצע בדיקת רוחות נוספות, אשר תכלול תכניות בינוי ופיתוח מעודכנות. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יתוכננו אמצעים למיתון רוחות. תכנון האמצעים יעשה על ידי אדריכלי התכנית ומתכנני הפיתוח, בליווי היועץ הסביבתי לתוכנית".

הצללה - "נמצא כי מתוך 139 המבנים שבתחום חותם הצל של התכנית, קיימים 11 מבנים המשמשים בעיקר למגורים ומוגדרים כרגישים להצללה המראים חריגה בגוה ו-13 מבנים (רובם חופפים) אשר מראים חריגה בחזיתות הדרומיות בקומות מסוימות... מרבית השצ"פים בסביבת התכנית עומדים בקריטריון המוצע לשצ"פים, עם זאת שצ"פים א' ב' ו ג' (בתרשים ג.12) אינם עומדים בקריטריון עקב הבינוי המוצע".

ממצאי בדיקת השפעות ההצללה בשטח התכנית

גגות מגדלי הבינוי המוצע וגג המבנה הציבורי עומדים ביעדי החשיפה לשמש ומראים עמידה בקריטריון לגגות. גגות קומות המסד הפונות לרח' המתמיד ומבני המסחר על שפת רח' ארלוזורוב המאופיינים בבנייה נמוכה ... אינם מקבלים 4 שעות שמש חורפית בלפחות מחצי משטח הגג וזאת בשל ההצללה הנגרמת ע"י מגדלי הבינוי המתוכנן ועל כן אינם עומדים בקריטריון.

מגדלי התוכנית המוצעת .. עומדים בקריטריון המרבית חזיתן הדרומית, עם זאת הקומות התחתונות מוצלות ע"י הבינוי בשטח ובסביבת התוכנית ואינן מראות עמידה בקריטריון לחזיתות.

חזיתו הדרומית של מבנה הציבור המתוכנן ... מראה עמידה רק בקומותיה העליונות.

המבנה לשימור בצפון התוכנית .. אינו עומד בקריטריון בכל חזיתו הדרומית.

השטח הפתוח בתוכנית מוצל ביום הקצר בשנה בשל הצללת הבנוי המתוכנן והבינוי הגבוה הקיים מחוץ לשטח התוכנית ואינו עומד בקריטריון".

רעש – "רעש מכבישים – התכנית מצויה מדרום לרח' ארלוזורוב המהווה ציר תנועה משמעותי במרחב ובעל פוטנציאל לגרימת מטרדי רעש. על כן, מומלץ כי תנאי להיתר בניה יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית שתבחן את מפלסי הרעש החזויים בשימושי מגורים וציבור ותקבע את המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה, לצורך עמידה בקריטריון.

מערכות אלקטרומכאניות – המערכות המכניות העיקריות שיופעלו בפרויקט הינן מערכות מיזוג אוויר למבנים השונים המתוכננים בפרויקט וכן מערכות האוורור לחניונים התת קרקעיים. בשלב זה של התכנון אין מידע באשר למיקום ולסוג מערכות מיזוג האויר אשר ישולבו בפרויקט ואין אפשרות לקבוע את מפלסי הרעש הצפויים כתוצאה מהפעלת המערכות המכניות ביחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט. מומלץ כי תנאי להיתר בניה לכל מבנה הכולל מערכות מכניות יהיה הכנת נספח אקוסטי הכולל בדיקת כלל המערכות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט וביחס למבנים הקיימים בתחומי התכנית ומחוצה לה. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר תש"ן -1990".

איכות האויר – "פליטות האויר הצפויות בתחום התכנית נובעות בעיקרן משימושי המסחר, מאוורור החניונים וכתוצאה מהפעלת גנרטור חירום לתחזוקה שוטפת. עבור מסחר מבשל ואגוזי גנרטור נדרש לתכנן תוואי לשחרור הפליטות בגגות המבנים או במיקום אחר אשר יאושר על ידי היחידה הסביבתית רמת גן. מיקום פליטת אוויר מחניונים ייעשה בתיאום ובאישור מחלקת איכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה...".

גזי קרקע – "התב"ע מתירה מרתף של 5 קומות ולא ניתן לדעת בשלב זה האם המגרש ימוקם מעל מרתף או ממעל קרקע טבעית, ולכן תכנית הדיגום בשטח זה תושלם בהמשך".

85. אלא שעל אף ההתייחסות המפורשת לחריגות שהוצגו – **אין בתכנית התייחסות לטיפול בחריגות.**
86. כאמור, באופן תמוה, ועל אף החריגות הרבות שתוארו בסקר, והנושאים הסביבתיים הקריטיים הטעונים בדיקות והשלמות - התכנית מתעלמת לחלוטין מההנחיות של הסקר הסביבתי.
87. בהקשר זה קבעה הוועדה המחוזית כי הדברים יטופלו רק במסגרת אישור תכנית בינוי ופיתוח.
88. אלא שנקבע שאם הוועדה המקומית לא תאשר את תכנית הבינוי והפיתוח, תוך שנה, התנאי יבוטל – ר' להלן מתוך ההחלטה:

הוועדה רואה לנכון להאריך את תקופת אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית שנקבע בתכנית כתנאי להיתר בניה. בתכנית נקבע כי תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי וכי ככל שלא תאושר תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית תוך 6 חודשים מיום שהוגשה לה, תנאי זה יתייתר. תחילה בהתאם להנחיות מינהל התכנון, תקבע התכנית כתכנית בינוי ופיתוח ולא תכנית עיצוב. התכנית המופקדת הינה תכנית מורכבת בהיקף שטחים נרחב מעל 19 דונם, וכוללת בינוי מורכב ובו 2 מבנים לשימור, מגדלים גבוהים, קביעת שטח עילי עבור חיבור בית הספר הקיים והשטח למבנים ומוסדות ציבור בתכנית המוצעת, והיקף שטחי ציבור העומדים על כ-9 דונם. בהמשך לכך, סבורה הוועדה כי בשל אופי הבינוי והיקף השטחים הציבוריים והסחירים בתכנית ניתן באופן חריג להאריך את תקופת אישור תכנית הבינוי והפיתוח לתקופה של שנה. תכנית זו תעסוק בנושאים הבאים בלבד: תכניות מרתפים וחתכי מרתפים, הוראות מפורטות בדבר מפלסים והעמדת מבנים, סכמות ניקוז וחלחול, פיתוח שטח, נטיעות ופיתוח נופי, גישה עבור רכב תפעולי לתשתיות בשטח השצ"פ, פתרון עבור פריקה וטעינה ופינוי אשפה. לנושא שימור המבנים: תכנית בינוי ופיתוח תכלול את תכנון הממשק של המבנים לשימור ברחוב ארלוזורוב 79 וארלוזורוב 81 עם הבניה החדשה. חוות דעת סביבתית עדכנית תבחן במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.

89. בהמשך ההחלטה קבעה הוועדה המחוזית כי רק בשלב תכנית הבינוי והפיתוח ייבחנו ויושמו המלצות המסמך הסביבתי, וכי הוא מהווה תנאי להיתר.

90. אלא שכאמור, תכנית בהיקפים האמורים לא יכולה לאפשר מצב שבו היא מותירה את כל הבדיקות הסביבתיות רק בשלב ההיתר, מבלי לתת זכות לבעלי המקרקעין וגובלים, להשמיע דעתם.

91. כמו כן, הסקר הסביבתי לוקה בחסר, שכן הוועדה ציינה כי נדרשת גם התייחסות לנושא המים וגזים.

92. כמו כן, הסקר אינו מתייחס כלל לבית הספר, שכאמור חולש על 5 דונמים וכולל עשרות אלפי מ"ר בנויים.

93. בנסיבות אלה מדובר בהחלטה בלתי סבירה בעליל, שהרי לא ייתכן שתאושר תכנית בגבהים חריגים ומהגדולות במטרופולין גוש דן למגורים בצפיפות גבוהה, מבלי שמישהו ייתן את הדעת ואת המענה, כבר בשלב התכנית, לטיפול במפגעים סביבתיים – מפגעים שכבר ידוע שישנם, וכבר מצוין בחוות דעת ראשונית כי הם הולכים לגרום לנזקים.

94. הקביעה כי ההתייחסות הסביבתית תיעשה רק בשלב ההיתר – משמעותה גזירת גורל העותרים כעת, כאשר נקבעת בפניהם עובדה מוגמרת הלכה למעשה. עניין זה כשלעצמו מהווה פגיעה בלתי סבירה בעליל בעותרים, לרבות בקניינם. שכן, הוועדה המחוזית מבקשת לקבע כבר עתה את התכנון הקיים במובן ש"גם אם תהיינה בעיות בעתיד – נתמודד איתן" ובעוד שבפועל המציאות כבר נקבעה. בכך פוגעת הוועדה המחוזית בעותרים כבר בהווה, וכן ודאי שלעתיד לבוא.

95. בנסיבות אלה מן הראוי היה לכלול הוראות לטיפול במפגעים כבר בתוך תכנית הפינוי וכן להורות על הכנת סקר מקיף. הכל טרם אישור התכנית.

תסקיר חברתי וקרבן תחזוקה

96. התחדשות עירונית הינו תהליך המשפיע באופן מהותי על חייהם של בעלי דירות במתחמים המיועדים לפינוי ועשויה לגרום לג'נטריפיקציה.

97. על כן, בפרויקטים בהם פוטנציאל ממשי להשפעה על תמהיל האוכלוסיה במקום, נדרש בתכניות רבות הכנת תסקיר חברתי, שתכליתו איסוף, ריכוז וניתוח נתונים חברתיים וקהילתיים ביחס למתחם המיועד להתחדשות עירונית והאזור הסובב אותו. הוראות לעניין הכנת תסקיר מצויות באתר מנהל התכנון.

98. תכנית הפינוי מורכבת מפינוי 16 בניינים הכוללים מאות דיירים ובמקומם - בניית שלושה גורדי שחקים, דיור להשכרה לצמיתות, בית ספר על פני כמה דונמים ובגובה רב, והמון דירות קטנות להשכרה, ודירותיו, שכולם עתידים לאכלס ולשמש אלפים רבים של אנשים מדי יום.

99. באופן זה תכנית הפינוי מצדיקה הכנת תסקיר חברתי, שימשם בסיס לאישורה.

100. אלא שבהחלטתה, קבעה הוועדה המחוזית כי אין חובה לכלול תסקיר שכזה, בלי שניתן נימוק המניח את הדעת לעניין.

101. בכך שגתה הוועדה, זאת לאור נתוני התכנית, והשפעתה הרבה על הסביבה.

102. כמו כן, גורדי שחקים מאופיינים **במערכות הנדסיות מורכבות** שעלות התחזוקה ארוכת הטווח שלהן גבוהה משמעותית, ומימון אינו יכול להיות להישען על התשלומים השוטפים לוועד הבית. בנסיבות אלה רבי קומות ובטח גורדי שחקים עשויים להיות שלא מתוחזקים כראוי ולהתדרדר תוך מספר שנים.

103. קושי זה מקבל משנה תוקף בהליכי התחדשות עירונית הכוללים **מעבר כפוי** של "אנשים מן היישוב" אל מגדל גבוה, מה שמחייב אותם **בתשלומים גבוהים** שרבים מהם **אינם יכולים לשאת**.

104. פתרון זמני לבעיה זו גובש במינהל התכנון, והוא כולל הקצאת זכויות מותנות בהקמתה של קרן נאמנות לצורך אחזקה ארוכת טווח של הבניין.

105. מן הראוי כי התכנית נשוא ענייננו, שכוללת הקמתם של שלושה גורדי שחקים מהגבוהים בישראל, ודיור מכליל, תכלול גם הוראות בדבר הקמת קרן תחזוקה.

106. לאור זאת, מבוקש לכלול בהוראות התכנית הוראות בדבר הקמת קרן תחזוקה, לפי הנחיות מנהל התכנון המבוססות על מתווה המשנה ליועמ"ש כרמית יוליס מיום 7.7.2022, שכותרתו "חוות דעת בעניין קביעת שטחי בנייה בתכנית המותנים בכינונה של קרן תחזוקה לבניין רב קומות למגורים – מתווה כללי"².

107. אלא שהוועדה המחוזית דחתה גם טענה זו, בנימוק לפיו:

בתחשיבים הכלכליים שנעשו ע"י שמאי התכנית נלקחו בחשבון עלויות תחזוקה בהיקף של 5 מיליון ש"ח. סכום זה נגזר מהערכת העלויות הנדרשות לצורך תחזוקה שוטפת של המגדלים וכולל התייחסות לאופי הבינוי המוצע בתכנית, לרבות ריבוי קומות והשימושים המתוכננים. המתווה המוצע ע"י המשנה ליועמ"ש כולל בחינה פרטנית טרם דיון בהפקדת תכנית תוך קביעת זכויות בנייה תוספתיות. בדיקה זו לא נערכה ולדעת הוועדה, המענה בשטחי המסחר ויחידות הדיור להשכרה לצמיתות יכול לסייע בהיבטי התחזוקה השונים וזאת בנוסף לעלויות התחזוקה המפורטות לעיל.

108. בכל הכבוד, מדובר בנימוק מופרך, שהרי לא ניתן להטיל על שטחי מסחר ועל דיור להשכרה סיוע בתחזוקת מגדלים. במיוחד כאשר מדובר בשלושה מגדלים בני כ-60 קומות!

109. גם בכך מדובר בהחלטה לא סבירה.

שגתה הוועדה המחוזית שאישרה תכנית בהתעלם מהיבטי תנועה וחניה

110. יישומה של תכנית הפינוי עלול להביא לתוספת של מאות יחידות דיור לשכונת ראשונים, וזאת נוסף על פרויקטים אחרים המתוכננים בסביבה, שעתידיים להוסיף אלפי יחידות דיור, לצד שטחי תעסוקה מסחר ושטחי ציבור בנויים בהיקפים של מאות אלפי מ"ר.

111. בנסיבות אלה, ועל אף הרכבת הקלה המצויה בסביבה, עשוי להיווצר **כאוס תחבורתי עצום** – שכבר עתה(!) סובלת מבעיות תנועה קשות, ותושביה מלינים ללא הרף על פקקים וחסימות, והיעדר יכולת לצאת מביתם בשעות העומס, אפילו בימים אלה, עת הרכבת הקלה נוסעת במלוא הקיטור.

112. יצוין כי הרחובות הסמוכים הם רחובות חד-סטריים, כך שהעמסה על התשתית התחבורתית, מבלי לפתוח צירים ולהרחיב דרכים עשויה להיות מפגע של ממש.

113. ברור ומובן שתכנית הכוללת בניה מגדלית עצימה וחריגה בהיקפים של 55-61 קומות בשלושה בניינים סמוכים, רק תעמיס ותגביר את המצוקה הקיימת.

114. יצוין כי התכנית כוללת נספח תחבורה שהוא בגדר "רקע", תוך שהיא מתעלמת מההיבטים התחבורתיים, ואף אינה נותנת תשובה ברורה לגבי תקני החניה של מוסדות הציבור (שכזכור מתוכננים בהיקפים של עשרות אלפי מ"ר).

115. כמו כן, הוועדה לא התייחסה לסוגיית התחבורתית לעומקה, ודחתה את הבדיקה תוך שהיא נשענת על תקני החניה בלבד, שהם רק חלק מהתמונה הכוללת.

116. גם בכך נפל פגם בהחלטת הוועדה המחוזית.

² <https://www.gov.il/he/pages/opinion-17-7-22>

ההליך בפני הוועדה המחוזית התנהל תוך פגיעה חמורה בזכות השימוע של העותרים

ומעלה חשש לניגוד עניינים

117. זכות השימוע מהווה אחד מעמודי התווך של המשפט המנהלי בישראל, והיא מעוגנת כעקרון יסוד בפסיקה ובחקיקה. על פי עקרון זה, כל אדם זכאי להציג את טענותיו בפני הרשות המנהלית לפני קבלת החלטה העלולה לפגוע בו, וזאת באופן שוויוני והוגן.
118. במקרה דנן, הליך השימוע שהתקיים בפני הוועדה המחוזית היה כרוך בפגמים הליכיים חמורים הפוגעים באופן בלתי סביר בזכות השימוע של המבקשים.
119. כך, בעוד שזים תכנית הפינוי, באי כוחו וגורמי הוועדה המקומית זכו להקשבה מלאה ומכבדת, נקטעו המבקשים באמצע דבריהם ולא ניתנה להם הזדמנות הוגנת להציג את עמדותיהם.
120. יחס מפלה זה מנוגד לעקרון השוויון המנהלי, המחייב רשות מנהלית לנהוג באופן זהה עם כל הצדדים להליך.
121. הטיעון היה מלווה בביטוי עוינות מצד יו"ר הוועדה המחוזית כלפי העותרים וכלפי כל מי שהתנגד לתכנית, מה שיצר אווירה קשה שמנעה מהם להציג את טענותיהם ביעילות.
122. הרשות המנהלית נדרשת לקיים הליך בו הצד הנשמע יכול להרגיש שטענותיו נבחנות באופן הוגן ואובייקטיבי תוך שמיעת המתנגדים בנפש חפצה – זאת לא נעשה.
123. ההבדל הקיצוני בין היחס החיובי שזכה לו היזם לבין היחס השלילי שזכו לו המתנגדים מצביע על כך שהוועדה לא התייחסה באופן בלתי תלוי ואובייקטיבי לכלל הצדדים.
124. רשות מנהלית המפלה בהתנהגותה בין צדדים שונים מעוררת חשש ממשי לכך שההחלטה שהתקבלה אינה מבוססת על שיקולים מקצועיים אובייקטיביים בלבד.
125. החשש לניגוד עניינים מתחזק לנוכח השילוב בין היחס המפלה בדיון לבין העובדה שהוועדה לא דרשה פרסום נוסף של התכנית למרות השינויים המהותיים שחלו בה, בשל התנגדות היזם. שילוב זה מצביע על דפוס התנהגות המעדיף את האינטרסים של היזם על פני זכויותיהם החוקיות של העותרים.
126. רשות מנהלית נדרשת לפעול בניטרליות מוחלטת ולהימנע מכל התנהגות העלולה ליצור רושם של משוא פנים. במקרה דנן, התנהלות הוועדה יצרה רושם של העדפה בלתי מוצדקת לטובת היזם, בפגיעה חמורה בעקרון הניטרליות הנדרש מרשות ציבורית.
127. במקרה דנן, השילוב בין הפגיעה החמורה בזכות השימוע לבין החשש הממשי לניגוד עניינים יוצר עילה ברורה לביטול החלטת הוועדה, תוך העברת הסמכות לדון בתכנית למועצה הארצית.

שגה יו"ר הוועדה המחוזית בהחלטתו לדחות את בקשת הרשות לערור

128. כאמור, החלטת יו"ר הוועדה המחוזית בבקשת רשות לערור, הינה שלא לתת רשות לערור למועצה הארצית על החלטת הוועדה המחוזית לאשר את תכנית הפינוי.
129. יו"ר הוועדה החליט כך משום שלשיטתו, הנושאים שהועלו הם בעיקר שאלות של מדיניות תכנונית כללית, לא הוצגו עילות ממשיות המצדיקות מתן רשות ערור למועצה הארצית, הבקשה לא עלתה כדי הסף הנדרש למתן רשות ערור כאשר הטענות שהועלו אינן מעלות שאלות מהותיות חדשות הדורשות התערבות המועצה הארצית.
130. ניתן לראות כי יו"ר הוועדה המחוזית, למעשה רק חזר על החלטת הוועדה המחוזית, מבלי לתת הנמקה ראויה. לא כך הדברים צריכים להתקיים, בדחיית הבקשה היה זה מן ההכרח להתייחס לטענות שהועלו במסגרת הבקשה באופן קוהרנטי, ולא רק לשכתב את החלטות הוועדה המחוזית – **שאם כך הם פני הדברים: מה מטרת הליך הבר"ע?**

131. יו"ר הוועדה המחוזית, שגה בהחלטתו שלא לתת רשות ערעור הואיל והעניין דגן עומד בכל התנאים למתן רשות ערעור באופן מצטבר.

132. כפי שעולה גם מהעתירה, העניין הוא בעל השלכה רחבה שכן אישור תכנית הפינני בנסיבותיה יוצר כלל השלכות על שכונת ראשונים, על היקפי הבניה שבה ועל הקיבולת שלה, בחריגה משמעותית מתכניות מאושרות, תכנית האב וכן תכנית המתאר הכוללת. כאשר לא ניתנה הצדקה לסטיות כאמור.

133. שנית, העניין הוא בעל אופי עקרוני המתייחס לגבולות סמכותן של ועדות התכנון לפגוע בזכויות קניין חוקתיות ולערוך איחוד וחלוקה בכפייה זאת בשעה שהוועדה המחוזית מעידה שלא ברור לה מדוע יוקצה בכל תכנית 50% הפרשות לצרכי ציבור וכי הוועדה המחוזית נעדרת ראיה פרוגרמטית רחבה שתאפשר לה בסיס תכנוני מוצק לאשר כזו תכנית.

134. מכאן ניתן גם להסיק כי העניין מלווה ברגישות ציבורית מיוחדת הנובעת מהיקף הפגיעה בעותרים בכלל ובתושבי השכונה והעיר בכלל.

135. יצוין כי תכנית הפינני מעלה שאלות מהותיות בדבר הפרה של עקרון השוויון, שכן היא מטילה נטל בלתי פרופורציונלי על קבוצה מצומצמת של תושבים לטובת האוכלוסייה הרחבה, וזאת בניגוד למה שנקבע בתכניות קודמות.

136. כמו כן, הוועדה המחוזית אישרה למעשה תכנית (תכנית הפינני) בהיקפים חריגים במיוחד ללא בחינה מעמיקה של ההשפעות הסביבתיות ארוכות הטווח על האזור, הן בהיבטי איכות הסביבה: רעש, איכות אוויר, גזים וכיוצ"ב, וכן אישרה תכנית זו ללא מסמכים שיתנו לה אומדן על ההשפעות הצפויות והטיפול בהם, הכוללים הביטי תחבורה, עומסים, קרן תחזוקה, תסקיר חברתי ועוד.

137. בנסיבות אלה, ככל שלא תבוטל תכנית הפינני, מבוקש למצער, להורות לחילופין על מתן רשות לערור למועצה הארצית.

לסיכום

138. לפנינו עתירה מנהלית המוגשת על רקע שרשרת פגמים בהתנהלות הרשויות הרלוונטיות (ועדות התכנון, המקומית המחוזית וכן יו"ר הוועדה המחוזית). כאמור בעתירה זו לעיל, פגמי הרשות נפלו החל מאופן הכנת תכנית הפינני, דרך ההחלטה לאשרה, ועד לאופן ניהול ההליכים הקודמים – ההתנגדות לתכנית הפינני ובקשת רשות הערעור למועצה הארצית. בכלל זה נמצאו הפגמים הבאים:

138.1. בהכנת תכנית הפינני לא הובאו בחשבון עקרונות התכנון והוראות התכנון הקודמות.

138.2. תכנית הפינני לא עולה בקנה אחד ולמעשה סותרת את תכנית האב בעיר רמת גן.

138.3. תכנית הפינני לא עולה בקנה אחד ומנוגדת להוראות התכנית הכוללת המופקדת.

138.4. במהלך הכנת תכנית הפינני לא נעשה הליך שיתוף הציבור והדברים נעשו תוך התעלמות מוחלטת מבעלי הזכויות במקרקעין. המדובר בפעולה דורסנית מצד הרשות.

138.5. הוחלט לאשר את תכנית הפינני על אף היעדר מידע קריטי לגבי הנתונים המאקרו-פרוגרמטיים של מרחב התכנון. למעשה, מקום שמידע מסוג זה נמצא שריר וקיים – הרי שהוראות התכנית מנוגדות לו.

138.6. תכנית הפינני מתעלמת כליל מדרישות העולות בחוות הדעת הסביבתית של הוועדה עצמה, ולכל היותר מותירה את ההתייחסות אליהם בעתיד כשהמהלך יהיה בלתי הפיך, זאת בבחינת "אחרי המבול". למעשה הוחלט לאשר את התכנית על אף כשלים בנושא רוחות, הצללה, רעש, איכות וזיהום אוויר וכיוצ"ב.

138.7. תכנית הפינני עלולה לכפות על העותרים הפקעות בלתי מידתיות בלי שניתנה כל אפשרות לבחינת חלופות פוגעניות פחות. דומה כי לא ניתן משקל ממשי לפגיעה בעותרים וכי הפגיעה

העצמתית בזכות הקניין שלהם עומדת אל מול הטיעון של "הותרת פרונקל תכנוני" – כך לשון הרשות.

138.8. תכנית הפינוי כופה על העותרים מעבר מחיי מגורים בבניין מרווח ובו 15 דירות מרווחות, למגדל דחוס בן 60 קומות, עם עוד מאות משפחות. דבר שלו מעולם לא פיללו.

138.9. תכנית הפינוי כופה על העותרים לשנות את אורחות חייהם ולהתחייב להוצאות כבדות מנשוא – עלויות שיידרשו לצורך קיום, ניהול ותחזוקת מגדל בן 60 קומות.

138.10. זכות השימוע של העותרים נפגעה באופן משמעותי, שעה שבדיונים לא נשמע כמעט קול העותרים. דבריהם נדחו במחי יד בלא הקשבה ודומה היה כי ההחלטות התקבלו מראש, כך שכל טענה שלא תעלה – לא תשנה כהוא זה את העובדה המוגמרת שהתכנית תאושר.

139. שילובם של כל אלו יחד מעלה חשש ממשי, שמא החלטת הוועדה המחוזית התקבלה מתוך שיקולים זרים. כל כך הרבה פגמים בהליך, לצד פגיעה קשה בזכויות העותרים, בקניינם, בזכות השימוע שלהם ובהתעלם מטענותיהם כבדות המשקל בזו אחר זו – כל אלו מגדישים את הסאה בבחינת אופן קבלת החלטת הרשות.

140. לאור כל האמור לעיל, מתבקש בית המשפט המחוזי הנכבד לקבל את העתירה, ולהורות על ביטול תכנית הפינוי.

141. לחילופין מבוקש לבטל את החלטת יו"ר הוועדה המחוזית ולאשר לעותרים להגיש ערעור למועצה הארצית על מנת שתבחן את תכנית הפינוי על רקע המצב התכנוני כפי שפורט בעתירה זו.

142. עוד מבוקש להורות על חיוב המשיבות, בהוצאות העותרים, לרבות שכ"ט עורכי דין בצירוף מע"מ כדין.



אורי שדה, עו"ד

ב"כ העותרים

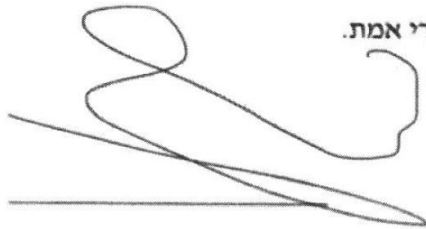
אורטל דוידאן גרעוני, עו"ד



תצהיר

אני הח"מ, **דן בכר** נושא ת"ז מס' **057862724** בעל זכויות בבניין שברח' המתמיד 34 רמת גן, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה לתמיכה בבקשה למתן ארכה להגשת עתירה מנהלית.
2. אני נציג מטעם העותרים בעלי זכויות בבניין מגורים הממוקם ברח' המתמיד 34, רמת גן, הבנוי על חלקה 73 בגוש 6128.
3. אני מצהיר כי כל העובדות והטענות המשפטיות האמורות, הינן מיעוץ משפטי שקיבלתי.
4. אני מצהיר כי זה שמי, להלן חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.



חתימה

אורי שדה, עו"ד

מ.ר. 74522

אני הח"מ, עו"ד רחוב שנקר 4, פ"ת (ת.ד. 3382), מאשר/ת בזה כי ביום 29/9/25 הופיעה בפניי מר **דן בכר**, שזיהיתיה על פי ת.ז. **057862724**, ולאחר שהוזהרתי כי עליה להצהיר את האמת, שאם לא כן תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישרה בפני את נכונות הצהרתה וחתמה עליה בפני.



אורי שדה, עו"ד
מ.ר. 74522
רחוב שנקר 4, פ"ת (ת.ד. 3382)
עו"ד

רשימת נספחים

מספר	נספח
1	רשימת העותרים
2	תקנון התכנית נשוא העתירה ("תכנית הפינוי")
3	החלטת הוועדה המחוזית מיום 29.5.2025
4	החלטת יו"ר הוועדה בבקשת רשות לערור, מיום 13.8.2025 + הודעת דוא"ל על קבלת ההחלטה מיום 18.8.25
5	רשימת המתנגדים שהגישו התנגדות לתכנית (מקרקעין גובלים)
6	התנגדויות העותרים מיום 2/3/2025
7	בקשת רשות לערור מטעם העותרים
8	תקנון תכנית האב לשכונת ראשונים
9	חו"ד השמאי אורן גרנית מיום 28/09/2025

רשימת העותרים – המתמיד 34, ר"ג (גוש 6128, חלקה 73)

שם	ת"ז	תת חלקה
1. דן (והלה) בחר	57862724	2
2. חיים (ולימור) לוי	5796229	7
3. אורלי פלמבאום (+ רון וינוגרד)	053621223	4
4. רון (רוני) וינוגרד	054720081	8
5. ישראל ויטלסון	051092682	9
6. מאיר שמואלי	053541736	6
7. אמיר און	023606205	10
8. לילך צורף	022403497	5
9. כהן (לבית פרייזר) רשל [באמצעות אליעזר כהן עם ייפוי כוח]	K-654647 דרכון	12
10. רונית הרווי (בחוו"ל) – [ייפוי כוח]	013236849	3
11. ברונו (ושרה) בלישה	057424095	14
12. אלון (ויפה) לב	02526751	13

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0939314

פינוי בינוי- מתחם המתמיד, ארלוזורוב, שמחה

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/09/2024

להפקיד את התכנית

26/12/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005118404/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא התחדשות עירונית, במתכונת של "פינוי בינוי" בשכונת הראשונים ברמת גן, בין הרחובות ארלוזורוב, המתמיד, שפירא, כוללת את רח' שמחה ובדרום - הגבול המוניציפאלי בין רמת-גן וגבעתיים. בסמוך לתחנת 'הקו האדום' של הרכבת הקלה.

במתחם ישנן 345 יחידות דיור ב - 16 מבנים הכוללים גם מסחר בשטח של 957 מ"ר לאורך רחוב ארלוזורוב.

התכנית כוללת הריסת הקיים וקביעת: 3 מגרשים בייעוד מגורים ד' ובהם שלושה מגדלי מגורים בין 55-61 קומות הכוללים 1050 יח"ד; מגרש ביעוד מסחר ותעסוקה הכולל שני מבנים לשימור; מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 5 דונם עבור מבני ציבור ואפשרות חיבור מגרש זה דרך מעבר עילי לבית הספר הקיים ברחוב המתמיד; מגרש ביעוד שצ"פ בתכנון תלת מימדי (501A) הכולל פתרון חניה עבור מגרשי המגורים; וכיכר עירונית לאורך רחוב ארלוזורוב. התכנית כוללת תוספת זכויות בניה למגורים, מסחר ותעסוקה, הוספת יחידות דיור, הוספת חניונים תת קרקעיים, הסדרת הדרכים במתחם וביטולו של רחוב שמחה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 87



תכנון זמין
מונה הדפסה 87



תכנון זמין
מונה הדפסה 87

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פינוי בינוי- מתחם המתמיד, ארלוזורוב, שמחה ומספר התכנית

מספר התכנית 506-0939314

1.2 שטח התכנית 19.200 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
רמת גן
קואורדינאטה X 181790
קואורדינאטה Y 665355

1.5.2 תיאור מקום

מצפון רח' ארלוזורוב, ממזרח רח' המתמיד, ממערב רח' שפירא ומדרום גבול השיפוט עם גבעתיים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	ארלוזורוב	73	
רמת גן	ארלוזורוב	75	
רמת גן	ארלוזורוב	79	
רמת גן	ארלוזורוב	77	
רמת גן	ארלוזורוב	81	
רמת גן	המתמיד	24	
רמת גן	המתמיד	38	ג
רמת גן	המתמיד	32	ד
רמת גן	המתמיד	26	
רמת גן	המתמיד	38	א
רמת גן	המתמיד	30	
רמת גן	המתמיד	40	א
רמת גן	המתמיד	34	
רמת גן	המתמיד	32	ג
רמת גן	המתמיד	36	
רמת גן	המתמיד	32	ב
רמת גן	המתמיד	38	ב
רמת גן	המתמיד	32	א
רמת גן	המתמיד	40	
רמת גן	שמחה	10	
רמת גן	שמחה	5	
רמת גן	שמחה	2	
רמת גן	שמחה	1	
רמת גן	שמחה	4	
רמת גן	שמחה	3	
רמת גן	שמחה	7	
רמת גן	שמחה	8	
רמת גן	שמחה	9	
רמת גן	שמחה	6	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6128	מוסדר	חלק	68, 73, 197-199, 202, 309, 311, 375-376, 504-506, 509-513, 516-517, 519, 574-576, 585-586, 863	19, 385-386, 399

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

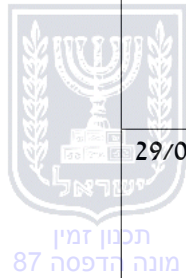
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גבעתיים

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/ 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/ 4 / 2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>רג/ 340</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/ 340 בתחומה. תכנית מתאר רמת גן	2591	659		27/12/1979
<u>רג/ 340 / ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/ 340 / ג בתחומה. קביעת אחוזי בניה כוללים מרפסות = סגירת מרפסות	2651			14/08/1980
<u>רג/ 340 / ג / 1</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/ 340 / ג / 1 בתחומה. בניה על גגות	3181			29/03/1985
<u>רג/ 340 / ג / 3</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/ 340 / ג / 3 בתחומה. מרתפים כשטחי שירות לפי אזורים	4047	55		08/10/1992
<u>רג/ מק/ 340 / ג / 9</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 9 בתחומה. תוספת 2 יח"ד על כל יח"ד להריסה	4451			24/10/1996
<u>רג/ מק/ 340 / ג / 10</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 10 בתחומה. הוספת מעלית בבנין קיים	4486			30/01/1997
<u>רג/ 1106</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/ 1106 בתחומה.	4871	3249		11/04/2000
<u>רג/ מק/ 340 / ג / 11</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 11 בתחומה. תוספת הקלות+שטח דירת גג	4972			15/03/2001



מס' תכנית	תאריך	מס' תכנית	מס' תכנית	מס' תכנית	מס' תכנית	מס' תכנית
31/05/2005		2863	5402	מינימלי+תוספת 2 קומות+	החלפה	רג/ מק/ 340 /ג/ 1/11
29/04/2004			5293	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 1/11 בתחומה. תיקון סעיף ברג/מק/340/ג/ 11	החלפה	רג/ מק/ 340 /ג/ 17
27/11/2005		605	5462	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 19 בתחומה. ביטול חישוב 48 מ"ר שטח של חדר מדרגות כשטח עיקרי+חובת דגל+חובת תאורת הבנין+חובת גדרות בין הבנינים	החלפה	רג/ מק/ 340 /ג/ 19
12/01/2006		1214	5480	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/מק/ 340 /ג/ 21 בתחומה. הגדלת חדרי יציאה לגג	החלפה	רג/ 340 /ג/ 21
16/02/2006		1900	5495	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 15 בתחומה. מחסנים דירתיים של 6 מ"ר בשטח עיקרי או מחסן קומתי עד 10 מ"ר בשטח שירות	החלפה	רג/ 340 /ג/ 15
30/07/2006		4485	5561	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 21 א בתחומה. העברת זכויות בין הקומות להגדלת שטח חדרי על הגג	החלפה	רג/ מק/ 340 /ג/ 21 א
15/02/2007		1623	5629	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 3 בתחומה. מרתפים בקו בנין 0	החלפה	רג/ 340 /ג/ 3 /1
20/02/2007		1726	5631	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 28 בתחומה.	החלפה	רג/ מק/ 340 /ג/ 28
20/03/2008		2431	5787	תכנית זו מחליפה את	החלפה	רג/ 340 /ג/ 29



				הוראות תכנית רג/ 340 /ג/29 בתחומה. התרת שימוש בתי קפה ומסעדות באזורי מגורים עם חזית מסחרית		
05/08/2008		4254	5837	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/ מק/ 340/ ג/ 3 /2 בתחומה. גובה קומת מרתף בכל אזורי המגורים.	החלפה	<u>רג/ מק/ 340 /ג/</u> <u>2 /3</u>
24/06/2010		3573	6101	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/ מק/ 340/ ג/ 38 בתחומה. קביעת צפיפות מגורים באזורים ב' ו ג' -	החלפה	<u>רג/ מק/ 340 /ג/</u> <u>38</u>
07/01/2013		2134	6528	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/ מק/ 340/ ג/ 25 בתחומה. הצבת סוככים עונתיים לבתי אוכל על שטחי מדרכות	החלפה	<u>רג/ 340 /ג/ 25</u>
20/03/2022		4413	10284	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 506-0932194 (רג/340/ג/52/א) ממשיכות לחול. מבנים ומוסדות ציבור	שינוי	<u>506-0932194</u>

1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					צפריר גנני		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		צפריר גנני		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	טבלאות איזון והקצאה	1: 1	28	16/12/2024	אוהד דנוס	11: 45 19/12/2024	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב	נספח קביעת מגרש תלת מימדי מחייב	1: 500	1	06/11/2024	פנינה רוזנברג	16: 31 18/12/2024	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	נספח עצים בוגרים מחייב	1: 500	1	04/11/2024	צביקה פרליס	16: 33 18/12/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 500	1	28/11/2024	מנדי רוטברד	16: 10 18/12/2024	לא
תנועה	רקע	נספח תנועה וחניה	1: 500	1	01/12/2024	אבירם אגאי	16: 11 18/12/2024	לא
סביבה ונוף	רקע	נספח נוף	1: 500	1	12/12/2024	מאיה זוהר	11: 46 19/12/2024	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	סקר עצים בוגרים	1: 1	31	04/11/2024	צביקה פרליס	16: 12 18/12/2024	לא
תשתיות	רקע	נספח תשתיות	1: 500	1	05/12/2024	יאיר יושע	16: 14 18/12/2024	לא
תשתיות	רקע	נספח תשתיות - פרשה טכנית	1: 1	4	14/11/2024	יאיר יושע	16: 15 18/12/2024	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע	עקרונות להכנת טבלאות איזון	1: 1	42	11/12/2024	אוהד דנוס	13: 54 11/12/2024	לא

						והקצאה.		
לא	16: 16 18/12/2024	אלעד לבנון	12/12/2024	1	1: 500	נספח ניהול מי נגר	רקע	ניהול מי נגר
לא	16: 28 18/12/2024	אלעד לבנון	28/11/2024	37	1: 1	נספח ניהול מי נגר- פרשה טכנית	רקע	ניהול מי נגר
לא	16: 27 18/12/2024	רון לשם	01/12/2024	96	1: 1	חו"ד סביבתית	רקע	דו"ח סביבה
לא	16: 28 18/12/2024	רון לשם	30/10/2024	17	1: 1	נספח אנרגיה	רקע	דו"ח סביבה
לא	08: 38 08/05/2024	אייל זיו	08/05/2024	126	1: 1	תיק תיעוד מקדים- ארלוזורוב 79	רקע	תיעוד ושימור
לא	08: 39 08/05/2024	אייל זיו	08/05/2024	123	1: 1	תיק תיעוד מקדים- ארלוזורוב 81	רקע	תיעוד ושימור
לא	16: 29 18/12/2024	פנינה רוזנברג	11/12/2024	1	1: 500	תשריט מצב מאושר	רקע	מצב מאושר

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 87



תכנון זמין
מונה הדפסה 87

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	פרטי			אקרו התחדשות בתל אביב 20, שותפות מוגבלת.	הרצליה	המנופים	2	09-9718900	sarel@acrogrp.com
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן	רמת גן	המעגל	26	03-6753579	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			אקרו התחדשות בתל אביב 20, שותפות מוגבלת.	הרצליה	המנופים	2	09-9718900	sarel@acrogrp.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	צפריר גנני	27109	פלג אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	המסגר	20	03-6887001	pelleg@pelleg-arch.com
אדריכל הפרויקט	אדריכל	מנדי רוטברד	105999	משה צור אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	נמל תל אביב	36	03-5450500	mendi@mz-a.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 87



תכנון זמין
מונה הדפסה 87

pnina@rosenberg-arch.co.il	04-8666950	7	ביאליק	חיפה	רוזנברג פנינה - אדריכלות ובינוי ערים	33168	פנינה רוזנברג	אדריכל	עורכת מסמכי התב"ע
aviram@dgsh.co.il	03-7554444	2	דרך בן גוריון דוד	רמת גן	דגש תנועה	36538	אבירם אגאי	יועץ תחבורה	
maya@mzarc.com	03-5661130	15	שד' רוטשילד	תל אביב- יפו	מאזא אדריכלים	2155304	מאיה זוהר	יועץ נופי	
yair@yosha.co.il	074-7870000		(1)	נווה אילן	יושע מהנדסים ויועצים	85394	יאיר יושע	יועץ תשתיות	
elad@etgar-eng.com	03-9021130		(2)	טירת יהודה	אתגר א.הנדסה בע"מ		אלעד לבנון	יועץ	הידרולוג
shl@shl.co.il	02-5300234	36	הנטקה (3)	ירושלים	לשם שפר איכות סביבה בע"מ		רון לשם	יועץ סביבתי	
a.arch@eyalziv.com	03-6822296	14	בית אשל	תל אביב- יפו		104602	אייל זיו	יועץ	שימור
zvi.perlis@gmail.com	08-9461516	7	אחד העם	רחובות	אומדה ובניו		צביקה פרליס	אגרונום	
office@danco.co.il	03-7528322	10	הא באייר	תל אביב- יפו	דנוס ושות' שמאי מקרקעין בע"מ	412	אוהד דנוס	שמאי	שמאי מקרקעין
ilanba@datamap.com	03-7541000	23	בר כוכבא	בני ברק	דטהמפ	570	ברני גטניו	מודד	

(1) כתובת: קריית התקשורת נווה אילן, בניין ריאליטי.

(2) כתובת: ארגמן 8 מושב טירת יהודה.

(3) כתובת: ת.ד. 3804.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 87

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

התחדשות עירונית הכוללת הריסת 16 בנייני מגורים ובהם 345 יח"ד ומסחר והקמת מתחם מגורים הכולל 3 מבנים בני 61 ו- 58 קומות עם 1050 יח"ד ומבנים ומתחם ביעוד מבנים ומוסדות ציבור וקביעת מבנים לשימוש לשימוש של תעסוקה ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 87

- א. שינוי במערך יעוד קרקע מאזור מגורים ג', דרך מאושרת ושטח לבנייני ציבור ליעוד של מגורים ד', מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ הכולל חלקה תלת ממדית לחניון פרטי, כיכר עירונית ודרכים.
- ב. פינוי והריסה של 16 מבנים וביטול דרך מאושרת (רחוב שמחה), וביטול קטע דרך מאושרת בקצה רחוב המתמיד.
- ג. קביעת זכויות והוראות בנייה להקמת 3 מגדלי מגורים בני 55-61 קומות בתאי שטח 202-204, הכוללים עד 1050 יח"ד.
- ד. קביעת זכויות והוראות בנייה לתא שטח 301 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- ה. קביעת זכויות והוראות בנייה לתא שטח 201 ביעוד מסחר ותעסוקה.
- ו. קביעת הנחיות לשימור המבנים ברח' ארלוזורוב 79 ורח' ארלוזורוב 81.
- ז. קביעת זיקות הנאה כמסומן בתשריט.
- ח. קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התנו"ב.
- ט. קביעת הנחיות בינוי לתוכנית עיצוב אדריכלי.
- י. קביעת הוראות למגרש תלת מימדי.
- יא. קביעת תנאים בהליך רישוי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 87

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	202 - 204
מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח ציבורי פתוח	501
ככר עירונית	601
דרך מאושרת	101, 102
דרך מוצעת	401, 402
מסחר ותעסוקה	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	401, 402
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	204
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	201
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	301
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	501
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	101
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	301
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	202, 203
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	501
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	501
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	101, 102
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	402
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ד'	202, 204
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	202 - 204
זכות מעבר למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	201
חזית מסחרית	מגורים ד'	202 - 204
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	201
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	דרך מוצעת	401
מבנה להריסה	ככר עירונית	601
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301
מבנה להריסה	מגורים ד'	202 - 204
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	201
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	501
מבנה לשימור	דרך מאושרת	101
מבנה לשימור	מסחר ותעסוקה	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	101, 102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	401, 402

שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	204 - 202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	501

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים ג'	15,522.86	80.85
דרך מאושרת	2,811.75	14.64
שטח לבנייני ציבור	866.21	4.51
סה"כ	19,200.82	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,834.22	9.55
דרך מוצעת	377.14	1.96
ככר עירונית	504.45	2.63
מבנים ומוסדות ציבור	4,865.32	25.34
מגורים ד'	6,393.52	33.30
מסחר ותעסוקה	1,638.21	8.53
שטח ציבורי פתוח	3,588.94	18.69
סה"כ	19,201.79	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ד'

4.1.1

שימושים

1. קומת קרקע:

- א. מסחר: כגון חנויות, מרפאות, קופ"ח, בתי קפה, מסעדות, חדרי כושר, בילוי ופנאי.
 ב. שטחים לרווחת הדיירים כגון: מועדון, חדר כושר, ושטחים לטובת דיור להשכרה כגון: חדר כביסה, משרד ניהול, וכדומה.

2. מעל קומת הקרקע:

א. מגורים.

- ב. שטחים לרווחת הדיירים כגון: מועדון, חדר כושר, בריכת שחיה, ושטחים משותפים לטובת דיור להשכרה כגון: חדר כביסה, משרד ניהול, וכדומה.

ג. קומות טכניות במידת הצורך עבור שטחי תפעול ושטחים טכניים לטובת כלל השימושים במגרש, חדרים למתקנים הנדסיים וטכניים, מתקנים לניהול מי נגר, תשתיות.

ה. יתאפשרו בריכות וג'קוזי על גגות ומרפסות דירתיות.

3. קומת גג טכנית: מתקנים טכניים.

4. קומות תת-הקרקע:

א. חנייה.

ב. מתקנים טכניים ושטחי תפעול ותחזוקה.

ג. מסחר: כגון חנויות, מרפאות, קופ"ח, בתי קפה, מסעדות, חדרי כושר, בילוי ופנאי.

ד. שטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדר כושר, ושטחים לטובת דיור להשכרה כגון: חדר כביסה, משרד ניהול, וכדומה.

ה. מחסנים.

4.1.2

הוראות

א

בינוי

הוראות כלליות:

לכיוון הרחובות המתמיד, ארלוזורוב ושפירא תהיה בניה מרקמית בגובה של עד 8 קומות מעל קומת הקרקע הגבוהה. המגדלים יבנו בנסיגה של מינימום 3 מ' מחזית הבנייה המרקמית.

מגורים:

1. תמהיל יח"ד: מספר יח"ד לא יעלה על 1,050.

א. שטח ממוצע ליח"ד יהיה 87 מ"ר.

ב. 40% דירות קטנות בשטח של עד 75 מ"ר.

ג. 10% מתוך סך יחידות הדיור (105 יח"ד), יהוו דיור בבעלות אחודה להשכרה לצמיתות:

1. דירות אלו תהיינה דירות קטנות, עד 60 מ"ר פלדלת.

2. יקבע שימוש דיור לשכירות לצמיתות עבור יחידות אלו.

3. הדירות ירוכזו במגרש מגורים אחד מתוך שלושת מגרשי המגורים בתכנית, בקומות

רצופות בתוך המבנה, וככל הניתן בקומות המרקמיות.

2. גובה קומות:

א. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 7 מ' ברוטו.

ב. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.

ג. גובה קומת גג טכנית עד 12 מ'.

ד. גובה קומות מיוחדות: גובה הקומה המרקמית האחרונה במגדלי המגורים וגובה הקומה

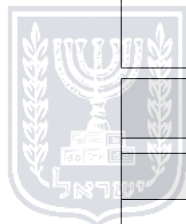


שמעליה, וגובה 8 הקומות העליונות יהיה עד 4.6 מ' ברוטו. 3. לא יותרו דירות גן. 4. יותר השימוש בגגות הבניה המרקמית כשטחים פתוחים לרווחת הדיירים. תותר הצבת מצללות, גינות, וריהוט כגון ספסלים. ובשילוב של גג מועיל: גג מבנה המשמש להשהיה וניהול נגר ו/או הפקת אנרגיה ו/או גידול צמחיה, באמצעים שונים או לפעילות קהילתית של הדיירים. מסחר: 1. בקומת הקרקע המסחרית תתאפשר קומת גלריה. 2. לשטחי המסחר תהיה גישה נפרדת מהגישה למגורים. 3. החזית המסחרית הפונה לרחוב ארלוזורוב ולכיכר העירונית בתא השטח 601 תפותח כחזית פעילה. 4. בחזיתות הפונות לרחובות הגובלים, לשצ"פ או לכיכר העירונית תותר ארקדה/ סטיו בעומק שלא יעלה על 5 מ'. מרתפים: קו הבניין למרתפים יהיה קו בניין 0.	
דרכים 1. רחוב שמחה יבוטל עפ"י המסומן בתשריט. 2. קטע דרך בקצה רחוב המתמיד יבוטל עפ"י המסומן בתשריט.	ב
4.2 מסחר ותעסוקה	4.2
4.2.1 שימושים 1. בקומת הקרקע: א. מסחר, כגון: חנויות, מרפאות, קופ"ח, בתי קפה, חדרי כושר, מסעדות, בידור, בילוי ופנאי. 2. בקומות מעל הקרקע: א. מסחר, כגון: חנויות, מרפאות, קופ"ח, בתי קפה, חדרי כושר, מסעדות, בידור, בילוי ופנאי. ב. תעסוקה, כגון: משרדים, מוסדות פיננסיים, מרפאות.	4.2.1
4.2.2 הוראות	4.2.2
א בינוי סימון מהתשריט: מבנה לשימור ראו הוראות בפרק שימור.	א
4.3 מבנים ומוסדות ציבור	4.3
4.3.1 שימושים מעל מפלס הכניסה הקובעת: א. חינוך, דת, רווחה, ספורט, ותרבות. ב. שימושים מסחריים נלווים. מתחת למפלס הכניסה הקובעת: א. חנויות, אחסנה, מתקנים טכניים ושטחי תפעול ותחזוקה ב. חניון ציבורי. יותר מעבר תשתיות עירוניות ובכללן תשתיות מים וביוב בהתאם למסומן בתשריט, גבול מסדרון	4.3.1



תשתיות ת"ק.	
4.3.2	הוראות
א	בינוי
	א. במרווח הצידי הדרומי של תא שטח זה תישאר רצועה לטובת מעבר תשתיות עירוניות וחילחול תחתיה לא יותרו מרתפים. רוחב הרצועה ומיקומה המדויק יתואם עם תאגיד המים בתכנית העיצוב האדריכלי.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	מעל למפלס הקרקע יותרו : גינון, נטיעות, רחבות מרוצפות, שבילים למעבר הציבור, מגרשי משחק לילדים, פינות ישיבה, ניקוז מי גשם. מתחת למפלס הקרקע יותרו : בתא שטח תלת מימדי 501A ביעוד מגורים ד' (עפ"י נספח התלת מימד) יותרו השימושים המותרים בתת הקרקע ביעוד מגורים ד.
4.4.2	הוראות
א	בינוי
	השטח הציבורי הפתוח יפותח לרווחת הציבור ולא תותר בו הצבת כל גדר, שער או מחסום. לא יותרו פתחי אוורור חניונים בשטח השצ"פ.
ב	הנחיות מיוחדות
	סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בתחום הנחיות המיוחדות : תותר גישה לרכב תפעולי כמסומן בתשריט.
4.5	ככר עירונית
4.5.1	שימושים
	רחבה עירונית פתוחה, שטחי גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, תאורה, שבילים להולכי רגל ואופניים תותר הצבת כיסאות ושולחנות לשימוש המסחר, מקומות ישיבה פתוחים בלבד לשירות המבנים בתחום הכיכר, הצללה, שטח לקליטת מי נגר עילי ותיעולם למערכת הניקוז העירונית.
4.5.2	הוראות
א	בינוי
	1. הכיכר העירונית תישאר פתוחה למעבר הציבור ולא תותר בה הקמת גדרות ושערים. 2. מפלס הכיכר יהיה המשכי למפלס המרחב הציבורי הסמוך לה.
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	א. דרך, מתקני דרך. ב. מסעה, מדרכה, שבילי אופניים, גינון ונטיעות, קווי ומתקני תשתית כולל מנהרות תשתיות, שירותים ציבוריים. ג. גשר.
4.6.2	הוראות
א	בינוי

סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב	
בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות יתאפשר מעבר עילי מעל רחוב המתמיד שיאפשר חיבור בין מבני החינוך משני צדי הרחוב. יותר גובה חופשי של 5 מ' מעל מפלס הרחוב. אופן החיבור וממדיו יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.	

תכנון זמין
הדפסה 87

4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	א. דרך, מתקני דרך. ב. שבילי אופניים, גינון ונטיעות, קווי ומתקני תשתית כולל מנהרות תשתיות, שירותים ציבוריים.
4.7.2	הוראות

תכנון זמין
מונה הדפסה 87תכנון זמין
מונה הדפסה 87

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה		
						עיקרי	שרות	עיקרי					שרות	
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	201	מבנים לשימור	1630	2200			2200	(1)		(1)	3	(1)	200
מגורים ד'	מגורים	202	T1		(2) 45800			45800		362				5430
מגורים ד'	מסחר	202	T1		(3) 700		(3) 400	1100						
מגורים ד'	<סך הכל>	202	T1	1949	46500		11200	57700	(4) 70	362	(5) 232	(6) 61	8	5430
מגורים ד'	מגורים	203	T2		(2) 44300			44300		350				5250
מגורים ד'	מסחר	203	T2		(3) 750		(3) 400	1150						
מגורים ד'	<סך הכל>	203	T2	1632	45050		10200	55250	(4) 70	350	(5) 232	(6) 61	8	5250
מגורים ד'	מגורים	204	T3		(2) 42800			42800		338				5070
מגורים ד'	מסחר	204	T3		(7) 1250			1250						
מגורים ד'	<סך הכל>	204	T3	2780	44050		15000	59050	(4) 70	338	(5) 211	(6) 55	8	5070
מבנים ומוסדות ציבור		301		4841	(8) 26200			46775	60		(9) 40	(10) 9	5	(11)
שטח ציבורי פתוח	חניון	501	תא שטח תלת מימדי 501A	3571		20000		20000	(12)				8	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

הערה א': שטחי שירות כלולים בשטחים העיקריים.

הערה ב': קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

הערה ג': מפלסי הכניסה הקובעת למבנים ייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי גובה המירבי יחשב ממפלס זה.

הערה ד': שטח מרפסת לא יקטן מ 6 מ"ר.

הערה ה': תכנית תת קרקעית לא תעלה על 85% ותחושב מכל שטח התכנית למעט דרכים.

הערה ו': שטח ממוצע של יח"ד יהיה 87 מ"ר פלדלת. תמהיל דירות בהתאם לפרק 4.

הערה ז': יותר ניוד של עד 10% מסה"כ יח"ד וסה"כ שטחים למגורים בפרויקט בין מבני המגורים.

הערה ח': יותר ניוד שטחים עד 10% ממגורים למסחר בין מבני המגורים.

הערה ט': תותר תוספת קומת חניה נוספת (ושטחים בהתאם) על מנת לעמוד בתקן חניה תקף לעת הוצאת היתר הבנייה.

הערה י': תותר תוספת זכויות עבור חדר טרנספורמציה של עד 50 מ"ר לתחנת שנאים אחת עפ"י כמות תחנות שנאים שתדרש ע"י החברה המספקת חשמל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לקיים.

(2) שטחים משותפים: לפחות 250 מ"ר לכל מגדל מגורים מיועדים לטובת שטחים לרווחת הדיירים.

(3) סך שטחי המסחר במבני המגורים לא יעלו על 3,500 מ"ר.

(4) תכסית קומות הקרקע והקומות המרקמיות בשלושת מבני המגורים תהיה עד 70 % משטח כל מגרש ותכסית המגדלים מעליהם תהיה עד 55 % משטח כל מגרש.

(5) גובה זה כולל מעקות, אלמנטים עיצוביים ומתקנים טכניים על הגג.

(6) כולל קומת קרקע, קומת גג טכני וקומות טכניות באמצע המבנה במידה ויידרשו.

(7) שטחי שירות למסחר כלולים בשטחים העיקריים. סך שטחי המסחר במבני המגורים לא יעלו על 3,500 מ"ר.

(8) מתוך שטח זה יותר עד 15 % עבור מסחר נלווה בהתאם לאחוז פיתוח שטחי הציבור.

(9) א. מעל גובה זה יותר מעקות, פירי מעליות, חדרי מדרגות ומתקנים טכניים על גג המבנה. גובה המתקנים הטכניים על הגג יהיה הגובה המינימלי הנדרש בכפוף לדרישות טכניות. ב. גובה קומות יקבע בהתאם לשימוש.

(10) כולל קומת הקרקע.

(11) שטחי המרפסות יהיו עד 10% משטח העיקרי שיבנה.

(12) תכסית תת קרקעית תהיה לפי הערה ה' ברמת הטבלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 87



תכנון זמין
מונה הדפסה 87

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	עיצוב אדריכלי
	1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי שתכלול תכניות מרתפים וחתכי מרתפים, הוראות מפורטות בדבר מפלסים, סכמות ניקוז וחלחול, חזיתות, פתחים, פיתוח שטח, נטיעות ושתילה, רחבות כיבוי אש, גישה עבור רכב תפעולי לתשתיות על קרקעיות בשטח השצ"פ, פתרון עבור פריקה וטעינה ופינוי אשפה. ככל שלא תאושר תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית תוך 6 חודשים מיום שהוגשה לה, תנאי זה יתייטר. 2. שימור: תכנית העיצוב האדריכלי תכלול את תכנון הממשק של המבנים לשימור ברח' ארלוזורוב 79 ורח' ארלוזורוב 81 עם הבניה החדשה. 3. חוות דעת סביבתית עדכנית תעוגן במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. 4. תכנית העיצוב האדריכלי תתייחס גם לשימור עצים בוגרים.
6.1.2	גובה מבנים בגין בטיחות טיסה
	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה: 1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל +100 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל +110 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
6.1.3	חניה
	א. חניה לתאי שטח 201-204 תהיה בתחום החניון המשותף בתאי שטח 202-204 ו-501A. החניה לתא שטח 301 (מבנים ומוסדות ציבור) תהיה בתחום תא השטח 301. ב. תקן חניה לשימוש מגורים לרכב יהיה עד 1:0.6 ויהיה תקן מירבי. ג. תקן החניה למסחר יהיה 0 למעט מקום חניה לפריקה וטעינה. ד. תקן חניה לשטחים הציבוריים יהיה עפ"י התקן התקף, בהתאם לשימוש או 0 בהתאם להחלטת הוועדה המקומית. ה. יותרו עד 2 כניסות ויציאות מן החניונים התת קרקעיים והן יהיו מהרחובות המתמיד ושפירא בלבד. ו. שיפוע רמפת הכניסה לחניון לא יחול בתחום זכות מעבר או בכל תחום המיועד לתנועה הולכי רגל ואופניים. ז. רוחב רצועת הליכה נקיה ברחובות שפירא והמתמיד לא יפחת מ 1.3 מ' וברחוב עם דופן פעילה/ציר תח"צ לא יפחת מ 2.3 מ'. ח. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף וייקבע כתקן מינימלי. ט. לא יותרו מתקני חנייה או מכפילים.
6.1.4	תשתיות
	יותר מעבר של תשתיות מים והביוב בגבול הדרומי של התכנית כמסומן בתשריט.
6.1.5	ניהול מי נגר
	א. עומק אדמה מעל המרתפים לא יפחת מ 1.5 מ'. ב. תיוותר תכסית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי לצורך ניהול מי נגר ונטיעות, בשטח כולל של 15 % משטח התכנית למעט דרכים.



ג. ככל שיידרש יותר שימוש במתקני החדרה, כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר בתחומי התכנית. ד. יעדי ניהול נגר וניקוז בהתאם לתיקון 8 לתמ"א 1: 1. יעד נפח נגר לניהול בתחומי התכנית יחושב לפי עובי גשם יממתי בתקופת חזרה של 1: 50 שנים ויעמוד לפחות על 75% מסך הנגר המצטבר. 2. יעד ספיקה יוצאת מווסתת לא יעלה על הספיקה שמקורה בגשם שעתי בתקופת חזרה של 1: 5 שנים. 3. רום מפלסי הבינוי והפיתוח יבטיח הגנה מפני הצפות. ה. תכנית עיצוב אדריכלי תכלול הבטחת עמידה ביעדי ניהול הנגר בחלוקה למגרשים או למתחמים השונים, והליך הרישוי יכלול פירוט של אמצעי ניהול הנגר בהתאם.	
שימור סימון בתשריט: מבנה לשימור	6.1.6
א. המבנים ברח' ארלוזורוב 79 וברח' ארלוזורוב 81 הינם מבנים היסטוריים שנקבעו לשימור, ללא תוספות בנייה, תוך שמירה על החללים הציבוריים. ב. שימור המבנים יכלול את חדרי המדרגות וחלקי מבנה בעלי ערך שימורי בהתאם לממצאי תיק התייעוד המלא, וכן שימור ושחזור פרטים אדריכליים במעטפת המבנה, בחדר המדרגות ובחלקים הציבוריים, לרבות פתיחת מרפסות. ניתן להתיר שינויים/הריסות בחלקים האחוריים של המבנים בממשק עם הבנייה החדשה לצורך ביצוע התאמות תכנוניות וקונסטרוקטיביות, בתיאום עם ממונה השימור (מהנדס העיר או מי מטעמו). ג. לא תתאפשר תוספת זכויות מתכנית רג/340/ג/90 תכנית לשימור אתרים ברמת גן, תכנית מספר 506-0290858.	
שמירה על עצים בוגרים	6.1.7
1. שימור וכריתה של עצים לפי חו"ד פקיד היערות. 2. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עצם בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.	
תנאים בהליך הרשוי והביצוע	6.2
תנאים בהליך הרישוי	6.2.1
1. תנאי להגשת היתר בנייה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית העיצוב האדריכלי ופיתוח סביבתי כמפורט בסעיף עיצוב אדריכלי. ככל שלא תאושר תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית תוך 6 חודשים מיום שהוגשה לה, תנאי זה יתייתר. 2. תנאי להגשת היתר בנייה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לגובה המבנים. 3. תנאי להגשת היתר בניה יהיה תכנון הממשק של המבנים לשימור עם הבנייה חדשה, והעיצוב האדריכלי אשר יעוגן במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. 4. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תיק תיעוד מלא ע"י ממונה השימור. 5. תנאי להגשת היתר בנייה ראשון יהיה הבטחת ביצוע השימור. 6. תנאי להגשת היתר בנייה יהיה תיאום עם תאגיד המים והביוב. 7. תנאי להגשת היתר בנייה ביצוע סקר גזי קרקע בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה. ביצוע איטום מרתפים כפוף לממצאי סקר גזי הקרקע והנחיות המשרד להגנת הסביבה. 8. הבטחת רישום השטחים הציבוריים.	

9. הבטחת רישום זכויות מעבר וזיקות הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל, כלי רכב ו/או אופניים.
10. דיור להשכרה לצמיתות: תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת רישום הערה תכנונית בהתאם לתקנות המקרקעין במרשם המקרקעין עבור יחידות הדיור להשכרה לצמיתות.
11. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת ביצוע בית הספר שבתחום התכנית.
12. תנאי להגשת היתר בניה, שכולל מגרש תלת מימדי, יהיה הבטחת רישום תלת מימדי.

מקרקעין

6.3

רישום

6.3.1

1. התכנית כוללת איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ונספח טבלת הקצאה ואיזון. השטח הציבורי יופרש במסגרת הטבלה. הטבלאות יכנסו לתוקף בשלב ההיתר.
2. יצירת חלקה בתכנון תלת מימד:
 - א. בתא שטח 501 המיועד לשצ"פ, ייקבע מגרש תלת מימדי 501A ביעוד מגורים ד' בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית.
 - ב. המגרש התלת מימדי 501A יירשם כחלקה נפרדת שתירשם יחד עם תאי שטח 201-204 כמסומן בנספח תלת מימדי.
 - ג. השימושים במגרש התלת מימדי יהיו בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע ביעוד מגורים ד'.
 - ד. חלקה תלת מימדית 501A תירשם באמצעות הכנת תמ"ר על פי פרק ג' סימן ד של חוק התכנון והבניה.
 - ה. טרם רישום המקרקעין שבתחום התכנית, תאושר תכנית תלת מימדית לצורכי רישום (תמ"ר) על פי האמור בסעיפים לעיל. בתמ"ר ייקבעו גבהי Z של המגרש התלת המימדי, בהתאם לתכנון המפורט. ניתן יהיה לשנות את הקואורדינטות ב 2 מ' כלפי מעלה וכלפי מטה על ציר ה Z הקבוע בנספח התלת מימדי שבתכנית זו.
 - ו. תא שטח 501 ביעוד שטח ציבורי פתוח יופרש במסגרת טבלאות האיחוד וחלוקה, וירשם על שם עיריית רמת גן, למעט המגרש התלת מימדי שבתת הקרקע.
 3. על ביחס לתא שטח 501 תירשם הערה לטבלה לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.
 4. החלוקה החדשה בתכנית זו תכנס לתוקפה עם הגשת הבקשה להיתר, לאחר קביעת גבולות סופיים של המגרש התחת מימדי (גבהי Z) בהתאם לסעיפים לעיל.
 5. במגרש התלת ממדי הבעלות תירשם בשכבות בהתאם לסימון בנספח קביעת מגרש תלת ממדי ולהוראות לעיל.

זכות מעבר

6.3.2

1. שטחים עם זכות מעבר למעבר הולכי רגל, יישארו פתוחים ללא בינוי חסימות, דלתות, שערים, גדרות ומחסומים מכל סוג.
2. תירשם זכות מעבר וזיקת הנאה לשימוש ברמפה ומעבר כלי רכב לרבות רכבים פרטיים ורכבים לפינוי אשפה ומשאיות לצורכי טעינה ופריקה בתא שטח 204 לטובת חניון הנמצא בתא שטח 301 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. המיקום, השטח והגאומטריה המדויקת של תחום זכות מעבר למעבר לכלי רכב יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
3. תירשם זכות מעבר וזיקת הנאה הדדית תת"ק לכלי רכב בין כל החלקות ביעוד מגורים ד'.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית הוא ל-7 שנים מיום אישורה כדין.

ניתן יהיה להאריך את תוקפה ב- 7 שנים נוספות, בסמכות הועדה המקומית, בתנאי הגשת בקשה לכך בתוך תקופה זו. במידה ולא יצא היתר בניה בתוך המועד האמור, התכנית תתכלה ועל המגרש יחולו התכניות המאושרות ערב אישור תכנית זו.



מדינת ישראל
ועדת המשנה להתחדשות עירונית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב

תאריך: ב' בסיון, תשפ"ה
29 במאי 2025
סימוכין: 2625858
מס' סידורי: 1
(AD9830)

לכבוד
אורי שדה

ישוב: רמת גן רחוב: שמחה 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.
ישוב: רמת גן רחוב: המתמיד 24, 26, 30, 32, 32, 32, 32, 34, 36, 38, 38, 40.
ישוב: רמת גן רחוב: ארלוזורוב 73, 75, 77, 79, 81.

**הנדון : החלטת ישיבת ועדת המשנה להתחדשות עירונית, ישיבה מספר
2025013 לתוכנית מספר 506-0939314**

הועדת המשנה להתחדשות עירונית, בישיבתה ביום שני, כ"ח אייר תשפ"ה, 26/05/2025
דנה בתוכנית 506-0939314 פינוי בינוי- מתחם המתמיד, ארלוזורוב, שמחה. להלן
החלטתה:

רקע:

התכנית מציעה התחדשות עירונית בשכונת הראשונים על שטח של 19.2 דונם, בין הרחובות
ארלוזורוב המתמיד ושפירא, וגובלת מדרום בגבול המוניציפאלי בין רמת גן לגבעתיים. התכנית
מציעה ביטול של רחוב שמחה, והריסה של 16 מבנים הכוללים 345 יח"ד ושטחי מסחר בשטח של
957 מ"ר וכן שימור שני מבנים לשימור בדרגה ב, ארלוזורוב 79 וארלוזורוב 81. במקומם, התכנית
מציעה שטח של 6.4 דונם בייעוד מגורים ד' ובו 3 מגדלי מגורים, 2 מגדלים בני 61 קומות ואחד בן
55 קומות, עם מסחר בקרקע, הכוללים סה"כ 1,050 יח"ד, מתוכם 40% יח"ד עד 75 מ"ר ו-10%
יח"ד עבור דיור בבעלות אחודה להשכרה לצמיתות עד 60 מ"ר. התכנית מציעה מגוון שטחים
ציבוריים: 3.6 דונם בייעוד שטח ציבורי פתוח הכוללים גינות ציבוריות ומאפשרים מעבר הולכי רגל
בין הרחובות הגובלים; כיכר עירונית בשטח של 506 מ"ר לאורך רחוב ארלוזורוב בהמשך למבנים

אביב

לשימור; זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בחלקם האחורי של המבנים לשימור; ובחלקה הדרומי של התכנית בקצה רחוב המתמיד מוצע 4.86 דונם עבור מבנים ומוסדות ציבור.

לתכנית המופקדת הוגשו 7 התנגדויות; אחת מטעם מהנדסת העיר רמת גן, אחת מטעם יזם התכנית, שלוש מתושבים המתגוררים בשטח התכנית, אחת מתושבים המתגוררים סמוך לשטח התכנית, ואחת ממהנדס העיר גבעתיים.

החלטה:

לאחר ששמעה את המתנגדים ואת נציגי הוועדה המקומית ולאחר שעיינה בכתבי ההתנגדויות ודנה בכל אלו מחליטה הוועדה לאשר את התכנית בהתאם לתיקונים שיפורטו בהחלטה זו. הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית ראויה אשר מביאה להתחדשות עירונית ע"י הריסת מעל 340 יח"ד ישנות הנדרשות למיגון וחזקוק והקמתם של מבנים חדשים תחתם, תוך יצירת מגרשים משמעותיים לצרכי ציבור, וכן שימור שני מבנים בדרגה ב' לאורך רחוב ארלוזורוב, בהתאם לתכנית השימור של רמת גן. התכנית מייצרת חזית מסחרית פעילה לאורך רחוב ארלוזורוב הכוללת מרחב ציבורי פתוח ושימושי תעסוקה ומסחר במבנים לשימור, זאת לצד מבני המגורים המציעים גם הם חזית מסחרית פעילה לכיוון שטחי הציבור במתחם והרחובות הגובלים. המבנים המוצעים בתכנית מציעים תמהיל מגוון של יח"ד כולל יח"ד להשכרה, הנותן מענה לאוכלוסיות שונות, כל זאת בקרבה לתחנת רק"ל פעילה של הקו האדום ומדיניות הוועדה המחוזית אך לאחרונה.

ראשית, הוועדה סבורה כי שטח התכנית בשלמותו חיוני והכרחי למימוש התכנית. שטח התכנית תואם את שטח מתחם 6 בתכנית האב לשכונת ראשונים של העיר רמת גן ומשלים את פיתוח הבלוק העירוני הגובל ברחובות המתמיד, ארלוזורוב ושפירא. תכנית האב גם כן קובעת כי במתחם 6 תחויב הגשת תכנית למתחם מלא בלבד והוועדה המחוזית רואה לנכון לממש קביעה זו, על מנת לאפשר את פיתוח השטח הציבורי עבור מבנים ומוסדות הציבור בסמוך ובמקביל לבית הספר הקיים, ואת פיתוח שטחי הציבור הפתוחים לאורך רחוב ארלוזורוב ובמרכז התכנית, היוצרים קישוריות וחיבור לרחובות הגובלים.

הוועדה סבורה כי התכנית מציעה מערך תכנוני אפקטיבי המחליף בנייה קיימת ישנה וצפופה, מגדיל משמעותית את שטחי הציבור והשטחים הפתוחים בשכונה ומציע בנייה אשר תואמת את הסביבה האורבנית הקיימת, ואת מדיניות המחוז לפיתוח לאורך ובסביבת מתע"ן של מחוז תל אביב. החלופה שהומלצה ע"י הוועדה המקומית תאמה את גובה הבינוי בתכנית המתאר המופקדת, וכללה: 2 מבנים לשימור עבור שימושי מסחר ותעסוקה, 3 מגדלי מגורים לאורך רחוב ארלוזורוב בני 33 קומות, ו-2 מגדלי מגורים לאורך רחוב המתמיד בני 20 קומות, ושטח של 5 דונם עבור מבנים ומוסדות ציבור בין מגדלי המגורים. חלופה זו יצרה צפיפות ולא אפשרה הוספת שטחים פתוחים ומעברים פתוחים לציבור דרך המתחם לרחובות הגובלים. **בכדי לאפשר פיתוח מרחב ציבורי אפקטיבי ונרחב הכולל שטחי ציבור ושטחים פתוחים** כמפורט לעיל, הוועדה המחוזית החליטה להפקיד תכנית המצמצמת את השטח ביעוד מגורים ל-3 מגדלים בלבד היושבים על מסד מרקמי בשטחים סחירים בחלקה הצפוני של התכנית, לעומת 5 מגדלים הפזורים בשטח התכנית. 3 המגדלים החדשים כוללים שטחים לרווחת הדיירים ושטחי מרפסות, ומחליפים את הבנייה הצפופה והאינטנסיבית הקיימת כיום בשטח שאינה מאפשרת מרחב עבור שטחים אלו ועבור שטחי הציבור שהתכנית מוסיפה. כמו כן מציינת הוועדה, כי אופי הבינוי המוצע בתכנית קרי מסד מרקמי, מייצר מרחב נעים ואיכותי להולכי הרגל על אף גובה המגדלים הנמצא בתכנית.

במצב המאושר של התכנית שטח לבנייני ציבור הינו בהיקף של 886 מ"ר, כ-4.5% משטח התכנית, זאת לעומת 9 דונם המוצע בתכנית המופקדת עבור מגוון שטחי ציבור, כ-46% משטח תכנית. שטחי הציבור בתכנית נקבעו בהתאם לבחינה פרוגרמטית שנעשתה לתכנית המתאר וכן בהתאם לתכנית

אביב

האב של רמת גן לשכונת הראשונים אשר קובעת כי במתחם 6, יתווסף שטח למבנים ומוסדות ציבור עבור בית ספר יסודי בהיקף של כ-5 דונם. בהתאם לכך, התכנית קבעה שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 4.8 דונם, ובכדי לאפשר גמישות תכנונית ופרוגרמטית בשטח זה, התכנית מאפשרת שימושים ציבוריים לחינוך ספורט ותרבות במטרה לאפשר למבנה שיוקם לשמש את תושבי השכונה והעיר באופן שנותן מענה ראוי לצרכי התושבים. בנוסף לכך, מתחת לשטח זה, התכנית מאפשרת שימושים עבור חניון ציבורי ותקן חניה גמיש בהתאם לשימוש שייקבע, **ובכך מספקת מענה ופתרון תחבורתי עבור שטחי הציבור המוצעים**. השטחים הפתוחים הכוללים כיכר עירונית בהיקף של 504 מ"ר ושטח ציבורי פתוח בהיקף של 3.5 דונם מאפשרים שטחים פתוחים ונגישים לרווחת כלל הציבור, ובפרט לדיירי המתחם, ומייצרים שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים המקשרים בין הרחובות הגובלים לתכנית. כמו כן, שבילים אלו מאפשרים מעבר רציף בין רחוב ארלוזורוב לבין עורפה של התכנית בה ממוקם השטח עבור מבנים ומוסדות ציבור. מתחת לשצ"פ החדש נקבע חניון באמצעות רישום תלת מימד אשר יתפקד ככיכר עירונית בין המבנים, בהתאם לסעיף 5.5.7 ו-5.5.8 בתממ/ 5 בעבור השימושים הסחירים של המתחם. בכדי להבטיח שצ"פ איכותי מחליטה הוועדה, כי עומק האדמה מעל לפחות 80% מתכנית המרתפים לא יפחת מ-1.5 מ', ושהשטח יפותח לרווחת הציבור ולא תותר בו הצבת כל גדר, שער או מחסום, לא יותרו פתחי אוורור חניונים בשטח השצ"פ, למעט פתחים להכנסת אוויר ופתחים עבור הכנסת ציוד המספק חשמל.

התכנית גם משפרת את מערך הולכי הרגל ורוכבי האופניים ומייצרת רחובות פעילים ונגישים לאורך שטחי המסחר. ביטול רחוב שמחה כחלק מהתכנית איפשר את פריסת שטחי הציבור באופן אפקטיבי המאפשר קישוריות להולכי הרגל לכל אורכו של הבלוק העירוני. זכות הדרך ברחוב המתמיד הורחבה בכדי לשפר את הנגישות לשטח הציבורי, וזיקות הנאה נקבעו לאורך חזיתות המבנים המוצעים, ובפרט בחזיתות המסחריות הפונות לרחובות הגובלים. בהתאם למדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור (2018) בתכניות להתחדשות עירונית במרקם בנוי, בכדי לאפשר תהליכי התחדשות עירונית שבהם נמצא שלא ניתן לייצר "יש מאין" שטח פתוח בגודל שיספק את המענה המבוקש, ניתן להפחית את היקף ההקצאה הנדרשת באופן חלקי ואף מלא, בהתאם למדיניות הרשות המקומית. הוועדה סבורה כי שטחי הציבור הפתוחים שנקבעו בתכנית הינם בהיקף נרחב וראוי ואף גם המקסימלי בשטח התכנית.

לפיכך, הוועדה סבורה כי תכנית זו משפרת ומטיבה עם המצב הקיים עבור דיירי המתחם, ויוצרת מרחב ציבורי מגוון, אפקטיבי, ונגיש לכלל תושבי השכונה והעיר, **ולשם כך קבעה בנייה גבוהה מזו בתכנית המתאר המופקדת**, זאת גם בהתאם לסביבה האורבנית הקיימת. התכנית ממוקמת בשכונת ראשונים בסמוך למפגש הרחובות ארלוזורוב וז'בוטינסקי, ובקרבה למתחם הבורסה. ציר ז'בוטינסקי הינו ציר משמעותי בעיר להעצמת זכויות בעירוב שימושים וגובה הבנייה לאורכו נקבע בתכנית המתאר המופקדת לבנייה גבוהה מעל 35 קומות. מתחם הבורסה הנמצא בקרבה הינו אזור תעסוקה מועצם וגובה הבנייה בו הינו בנייה גבוהה מעל 35 קומות, בהתאם לתכנית מתאר הבורסה המאושרת. מגדל עלית נמצא לאורך הגדה הצפונית של רחוב ארלוזורוב בסמוך למבנים המוצעים בתכנית וכולל מעל 55 קומות. בנוסף, מדיניות מתע"ן מגדירה גובה בינוי של מעל 40 קומות בשטח התכנית. לפיכך, סבורה הוועדה כי גובה הבינוי בתכנית הינו ראוי ותואם את הסביבה האורבנית, לרבות הסטייה מתכנית המתאר המופקדת.

הוועדה סבורה כי דיור להשכרה לצמיתות בתכנית הינו ראוי וחשוב לתכנית בהיקף דירות זה הכולל מאפיינים ייחודיים אשר מצדיקים קביעת דיור בבעלות אחודה להשכרה לצמיתות. בתאריך 19.05.2025 אישרה הוועדה המחוזית מדיניות דיור להשכרה למחוז תל אביב. במדיניות מפורטות תועלות הדיור להשכרה וביניהן נגישות הדירות לאוכלוסייה מגוונת שהמחירים הגבוהים אינם מאפשרים להם רכישת דירה, משיכת בעלי מקצועות במחסור שתורמים להגברת החוסן החברתי בעיר והבטחת איכות בניה והשמירה על רמת תחזוקה גבוהה במבנים שנובעת מבעלות ארוכת שנים של היזם, או במקרה של תכנית זו של בעלות האחודה. במסגרת הדיונים במדיניות

אביב

בהתאם להערות הרשות להתחדשות עירונית ציינה הועדה כי באזורים בהם יש התחדשות עירונית, נכון לקבוע דירות להשכרה נוכח הצורך שנוצר בהליכי ההתחדשות העירונית לדירות להשכרה לתקופת הביניים הנוצרת במסגרת הליכי ההתחדשות העירונית. לפיכך, הוועדה סבורה כי קביעת דיור להשכרה לצמיתות לעומת קביעת דב"י לפי התוספת השישית המוגבל לתקופת זמן, תאפשר מענה לדיור להשכרה לצמיתות במקום אסטרטגי בעיר לאוכלוסייה מגוונת, ושקביעה זו תגביר את החוסן החברתי בעיר ותבטיח תחזוקה גבוהה במבנים לבעלות האחודה. יתרה מכך, התכנית כוללת מאפיינים ייחודיים אשר מצדיקים קביעת דיור בבעלות אחודה להשכרה לצמיתות בהתאם לחו"ד המשנה ליועמ"ש לממשלה, לנושא דיור להשכרה. ראשית, מיקומה של התכנית בסביבת מתע"ן ובסמוך לאזור תעסוקה הינו המתאים ביותר לשילוב דיור להשכרה, ויתרה מכך, שילוב יחידות אלו הינו בהתאם למדיניות מתע"ן הקובעת 40% דיור מכליל בתכנית התחדשות עירונית בקרבה לתחנות מתע"ן. שנית, בתכנית עם היקף גדול של יח"ד, שילוב של יח"ד להשכרה בבעלות אחודה מחזק את היכולת להבטיח תחזוקה נאותה למבנים. בנוסף, עוצמות הבנייה ושילוב הבנייה המרקמית והמגדלית במבנים מאפשר שילוב היקף שטחים משמעותי עבור שימושים משותפים לדיירים במבנים המאפיינים דיור להשכרה. לפיכך, הוועדה סבורה כי שילוב דיור להשכרה לצמיתות במתחם הינו הכרחי ויאפשר לטווח הארוך את נגישות יח"ד לאוכלוסיות שונות. הוועדה סבורה כי יתאפשר למקם דירות אלו ב-3 מגדלי המגורים ולא לרכוס במגדל אחד, בכדי לאפשר פריסת יח"ד מאוזנת בין דירות לשכירות ודירות למכירה, וכן בכדי לאפשר את מיקומן של רוב דירות אלו בחלקם המרקמי של המבנים.

בהתאם לכל המטרות החשובות המקבלות מענה בתכנית בשל מיקומה המשמעותי, שטחי ציבור ודיור להשכרה, אפשרה הוועדה בתכנית רח"ק גבוה מהקבוע בכללית. בנוסף לכך, ובכדי להטיב עם כלכליות הפרויקט מבלי להוסיף יח"ד המעמיס על הפרוגרמה העירונית, ובכדי להוסיף למגוון יח"ד אשר מוצעות בתכנית, מחליטה הוועדה כי ניתן להתיר דיוריות ב-5% מסך יחידות הדיור, ביח"ד ששטחן מעל 110 מ"ר, וכאשר שטח הדיורית יהיה עד 40 מ"ר. יתרה מכך, הוועדה רואה לנכון לעדכן את תקן החניה המוצע בתכנית, דבר בעל השפעה ישירה באופן חיובי על כלכליות הפרויקט, וכן מטיב עם פתרון החניה עבור דיירי המתחם ומוריד מהעומס על חניות הרחוב בסביבת התכנית. הוועדה קובעת כי תקן החניה לרכב למגורים בתכנית יעלה מ 0.6:1 לעד 0.8:1 וייקבע תקן החניה 1:100 בעבור שימושי המסחר בתכנית. בנוסף, ביחס למבנים לשימור בתכנית, קובעת הוועדה כי ייקבע בהוראות התכנית כי תכנית זו הינה ביחס שינוי לתכנית השימור העירונית 506-0290858, וכי המבנים לשימור יסומנו בסימבול שימור בהתאם לנוהל מבא"ת.

הוועדה רואה לנכון להאריך את תקופת אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית שנקבע בתכנית כתנאי להיתר בנייה. בתכנית נקבע כי תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי וכי ככל שלא תאושר תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית תוך 6 חודשים מיום שהוגשה לה, תנאי זה יתייתר. תחילה בהתאם להנחיות מינהל התכנון, תקבע התכנית כתכנית בינוי ופיתוח ולא תכנית עיצוב. התכנית המופקדת הינה תכנית מורכבת בהיקף שטחים נרחב מעל 19 דונם, וכוללת בינוי מורכב ובו 2 מבנים לשימור, מגדלים גבוהים, קביעת שטח עילי עבור חיבור בית הספר הקיים והשטח למבנים ומוסדות ציבור בתכנית המוצעת, והיקף שטחי ציבור העומדים על כ-9 דונם. בהמשך לכך, סבורה הוועדה כי בשל אופי הבינוי והיקף השטחים הציבוריים והסחירים בתכנית ניתן באופן חריג להאריך את תקופת אישור תכנית הבינוי והפיתוח לתקופה של שנה. תכנית זו תעסוק בנושאים הבאים בלבד: תכניות מרתפים וחתכי מרתפים, הוראות מפורטות בדבר מפלסים והעמדת מבנים, סכמות ניקוז וחלחול, פיתוח שטח, נטיעות ופיתוח נופי, גישה עבור רכב תפעולי לתשתיות בשטח השצ"פ, פתרון עבור פריקה וטעינה ופינוי אשפה. לנושא שימור המבנים: תכנית בינוי ופיתוח תכלול את תכנון הממשק

של המבנים לשימור ברחוב ארלוזורוב 79 וארלוזורוב 81 עם הבניה החדשה. חוות דעת סביבתית עדכנית תבחן במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.

להלן המענה להתנגדויות:

1. התנגדות מהנדסת העיר רמת גן:

א. לטענה כי יש להרחיב את הקו הכחול להכללת שטח עילי נוסף מעל רחוב המתמיד, כך שיכלול גם את השטח הנמצא אל מול חלקה 387 - **לדחות את ההתנגדות.** השטח העילי הנקבע בתכנית ממוקם בהתאם למיקום בית הספר הקיים בכדי לאפשר חיבור ישיר בינו לבין השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור הנקבע בתכנית. הרחבה עילית נוספת תוכל להיקבע במידת הצורך בתכנית העתידית ממזרח ככל שייקבע שם שטח ציבורי.

ב. לטענה כי בחיבור העילי המוצע מעל רחוב המתמיד לטובת חיבור עתידי בין מבני הציבור, לא הוגדרו בהחלטת הועדה המחוזית זכויות בנייה שיאפשרו מימוש בנייה בעתיד, ובנוסף לא הוגדרו קווי בניין, גובה הבנייה, מספר קומות, ולא פורטו שימושים - **לקבל את ההתנגדות.**

הוועדה קובעת כי השטח העילי שנקבע בתכנית בסימון דרך עם הנחיות מיוחדות ב יתוקן לשטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה, והזכויות והוראות הבינוי ייקבעו באופן הבא: בשטח זה תתאפשר בנייה של 2 קומות בהיקף של 970 מ"ר בהן יתאפשרו השימושים שנקבעו מעל הקרקע בתא שטח 301 וכן יתאפשר חיבור למבני הציבור משני צידי הרחוב- כלומר ייקבע קו בניין 0 למגרשים אלו. הבנוי יחל מגובה של 5.5 מ' מעל מפלס המיסעה כך שיתאפשר מעבר כלי רכב. גובה כל קומה מעל לגובה הנקי מבנייה שנקבע לא יעלה על 3.5 מ'. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

ג. לטענה כי בגבול המגרש למבנים ומוסדות ציבור על דופן רחוב המתמיד, קיימים עצים בוגרים שבתכנית מסומנים כעצים לשימור, ומבוקש לשנות את ייעודם של העצים הנ"ל לסטטוס כריתה או העתקה בתחום החיבור העילי - **לדחות את ההתנגדות.** התכנית קובעת בהוראות התכנית בסעיף שמירה על עצים בוגרים גמישות ביחס לשינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית, ולפיכך אין הוועדה רואה לנכון לקבוע שינוי ביחס לעצים הבוגרים בתחום השטח שנקבע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה, המאפשר חיבור עילי בין מבנה הציבור בתכנית ומבנה הציבור הקיים.

ד. לטענה כי יש להוסיף זכויות לשימושים עיקריים בקומה תת קרקעית במגרש למבנים ומוסדות ציבור - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

בשטח הציבורי בתת הקרקע יתאפשרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט הגבלת שימושים בהתאם לממצאי סקר גזי הקרקע והנחיות המשרד להגנת הסביבה, ובכל מקרה לא יותרו גני ילדים וכיתות חינוך בתת הקרקע.

ה. לטענה כי לא מעוגן במסמכי התכנית שכל מגרש (פרטי וציבורי) דואג לחלחול של עצמו – **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית קובעת תכנית פנויה בהיקף של 15% משטח התכנית למעט דרכים וקובעת כי תכנית בינוי ופיתוח אשר מהווה תנאי להגשת היתר בנייה תכלול התייחסות לסכמות ניקוז וחלחול בתכנית. הוועדה סבורה כי משום שישנה התייחסות לנושא זה כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח ומשום שהוועדה קובעת בהחלטה להלן, להאריך את הגבלת הזמן לאישור תכנית הבינוי והפיתוח, אין צורך להפריד בין דרישות החלחול לכל מגרש וניתן יהיה להגיע למענה אפקטיבי לכלל התכנית במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.

ו. לטענה כי הגבלת זמן של חצי שנה לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית אינה סבירה לתכנית בקנה מידה כזה. מבוקש לשנות את נוסח התנאי במקום 'אישור תכנית תוך חצי שנה' לדיון בתכנית העיצוב הוועדה המקומית תוך חצי שנה. - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה עיקרי החלטה.

ז. לטענה כי מבוקש להטמיע בהוראות התכנית הערה ששטח דירות בתמהיל הינו שטח פלדלת בכדי לוודא כי שטח הדירות לא יתפרש כשטח עיקרי. - **לקבל את ההתנגדות.** הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.

ח. לטענה כי מבוקש להטמיע בהוראות התכנית את ההוראה הבאה: זכויות בניה עודפות לשימוש מגורים שלא נכנסות במסגרת גודל יח"ד ממוצע או במסגרת תכנית, קווי בניין או גובה בינוי ו/או זכויות שלא ימומשו עד למועד קבלת תעודת גמר, יתכלו. - **לקבל את ההתנגדות.**

הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.

ט. לטענה כי מבוקש להטמיע את מספר התכנית רג/1862 בכל מסמכי התכנית. - **לקבל את ההתנגדות.**

מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

2. להתנגדות יזם ומגיש התכנית, חברת אקרו התחדשות בתל אביב 20:

א. לטענה כי יש לקבוע כי יח"ד השכרה לצמיתות ייקבעו כיח"ד דב"י לפי התוספת השישית ל 20 שנה או לחילופין להוסיף 50 יח"ד למכירה ללא תוספת שטחים למעט תוספת ממד"ים כך שממוצע ליח"ד יהיה 84 מ"ר, זאת בכדי לעלות את רווחיות הפרויקט - **לדחות את ההתנגדות.**

השיקול הינו בראש ובראשונה תכנוני. ברור לחלוטין שמתן אפשרות לתוספת יח"ד (גמישות לתוספת יח"ד) תשפר את רווחיות המיזם אולם זו כאמור קודם כל החלטה תכנונית, ולכן ראו לעיקרי ההחלטה. לפי הכלכליות שהוצעה לפרויקט, התכנית נמצאת בגבולות הרווח

היזמי המינימלי בתקן 21.1. הוועדה סבורה כי היקף הדירות שנקבע והשטחים שניתנו מספקים ויתרה מכך, ניתנו מעבר למכפיל העיר המקובל ורח"ק תכנית המתאר, זאת בשביל לקבל תוצאה תכנונית המטיבה עם תושבי המתחם והעיר, אשר מאפשרת שטח נרחב לשטחי ציבור פתוחים ומבונים ומעבר לניתן, בחלופה שהומלצה על ידי הוועדה המקומית כמפורט בעיקרי ההחלטה. יתרה על כך, הוועדה קובעת בהחלטתה זו להעלות את תקן החניה למגורים ולמסחר ולהוסיף דירוריות כפי שמצוין בהמשך, קביעות אשר ישפרו את רווחיות הפרויקט, ולפיכך אינה רואה לנכון לקבוע תוספת שטחים או תוספת יח"ד.

ב. לטענה כי יש לפזר את יחידות הדירור להשכרה בין שלושת המגדלים. - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה עיקרי החלטה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

ג. לטענה כי מבוקש לתקן את סעיפי מגבלות גובה סוגי הקומות באופן הבא:

(1) קומת קרקע: גובה קומת הקרקע לא יעלה על 7 מ' ברוטו. ניתן יהיה לחרוג מגובה זה בשל אילוצי טופוגרפיה של פני הקרקע הטבעיים.

(2) גובה קומת גג טכנית: תותר הקמת קומת גג טכנית בגובה של עד 16 מ'. בנוסף, לקבוע כי ניתן יהיה להתקין על גג המבנה מתקן זמני שגובהו המרבי לא יעלה על 4 מ' מעל פני הגג בעת עבודתו.

(3) קומות מיוחדות: גובה הקומה שמעל הקומה המרקמית האחרונה במגדל יהיה עד 6.6 מ' ברוטו.

- **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

(1) גובה קומת הקרקע לא יעלה על 10 מ' ברוטו.

(2) בתכנית נקבע גובה אבסולוטי של המבנה ולכן הוועדה סבורה כי אין צורך בפירוט גובה הקומה הטכנית וכי גובה קומה זו יהיה בהתאם לגובה הנדרש בתחום הגובה הכולל. פירוט גובה הקומה הטכנית יוסר מהוראות התכנית.

(3) מסמכי התכנית יתוקנו כך שגובה הקומה שמעל הקומה המרקמית האחרונה במגדל יהיה עד 6.6 מ' ברוטו.

ד. לטענה כי מבוקש לעדכן את גובה הבניינים בטבלת הזכויות שבתכנית בכדי להתאים לשינויים שהתבקשו בטענה ג' ולאפשר תוספת קומה לבניינים, והוספת הערה לטבלה 5 לפיה הגובה המצוין בטבלה אינו כולל מתקנים לשימוש זמני הנדרשים להשלמת בניית המגדלים, כגון מנוף זמני. - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

גובה המגדלים במסמכי התכנית יתוקן באופן הבא: גובה המגדלים T1 ו-T2 ל-236 מ' מעל הכניסה הקובעת, ומגדל T3 ל-215 מ'. הוועדה סבורה כי אין להוסיף קומות למניין הקומות שנקבעו בתכנית משום שאין בכך צורך לפי השינויים שנקבעו לגובה הבניינים, וכי אין צורך להוסיף הערה לטבלה 5 בנוגע לשימוש במתקנים זמניים לבניית המגדלים. נדרש תיאום עם רת"א ומשרד הביטחון לנושא סימון המבנים.

ה. לטענה כי יש להצמיד שטחים לטובת מרפסות גג לדירות שבקומה הראשונה מעל המסד במבנים. - **לקבל את ההתנגדות.**

הדירות בקומה הראשונה מעל הבנייה המרקמית במבנים יוכלו לכלול מרפסות גג ללא הגבלת שטח, ובכפוף לכך שלפחות 70% מגג הבניה המרקמית בכל מבנה ישמר כשטח פתוח לרווחת הדיירים כפי שנקבע בתכנית בסעיף 4.1.2(א)(4). הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.

ו. לטענה כי יש לתקן את סעיף 4.4.2(א) בהוראות התכנית בכדי לאפשר פתחי אוורור לכיוון השצ"פ עבור הכנסת אוויר בלבד, וכן פתחים עבור הכנסת ציוד חח"י - **לקבל את ההתנגדות**. הסעיף יתוקן באופן הבא: השטח הציבורי הפתוח יפותח לרווחת הציבור ולא תותר בו הצבת כל גדר, שער או מחסום. לא יותרו פתחי אוורור חניונים בשטח השצ"פ, למעט פתחים להכנסת אוויר ופתחים עבור הכנסת ציוד הגורם המספק חשמל.

ז. לטענה כי יש להגדיל את תקן החניה ל-1:0.8 - **לקבל את ההתנגדות**. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם וייקבע כי תקן חניה לשימוש מגורים לרכב יהיה עד 1:0.8 ויהיה תקן מרבי.

ח. לטענה כי תקן החניה 0 הנקבע למסחר הינו קיצוני מדי גם בהתחשב בקרבה לקו האדום של הרכבת הקלה לעלות 1:50 - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**. הוועדה קובעת תקן חניה 1:100, משום שמדובר במסחר מקומי ובמסחר מלווה רחוב, ומשום שהתכנית נמצאת בקרבה לתחנת רק"ל ומדיניות מתע"ן מתעדפת תקן נמוך ואף תקן 0 לעירוב שימושים ושימושי מסחר.

ט. לטענה כי יש לתקן את סעיף 6.1.5(א) לעניין עומק אדמה מעל מרתפים כך שייקבע כי עומק אדמה יהיה רק בשטח של לפחות 80% מהמרתפים - **לקבל את ההתנגדות**. לאחר שהוצג לוועדה תכנון המרתפים והכניסות המוצעות לחניונים, השתכנעה הוועדה כי במקרה חריג זה בלבד ונוכח העובדה כי מדובר בשצ"פ שנוצר לראשונה במסגרת תכנית זו, ניתן לקבוע כי עומק האדמה מעל לפחות 80% מתכנית המרתפים לא יפחת מ-1.5 מ'. בנוסף, הוועדה קובעת כי יש להעביר סעיף זה מסעיף ניהול מי נגר לסעיף בינוי ופיתוח.

י. לטענה כי יש לתקן את סעיף 6.1.5(ב) לעניין תכנית פנויה לניהול מי נגר כך שייקבע כי תיוותר תכנית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי לצורך ניהול מי נגר ונטיעות, בשטח כולל של 15% משטח התכנית למעט דרכים. חישוב תכנית זה ייערך בנפרד לתא שטח 301 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לעומת יתר תאי השטח הכלולים בתכנית. - **לדחות את ההתנגדות**. ראה מענה להתנגדות מהנדסת העיר סעיף ה.

יא. לטענה כי יש להסיר את סעיף 6.2.1(11) "תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת ביצוע בית הספר שבתחום התכנית". - **לדחות את ההתנגדות**.

כפי שמפורט בעיקרי ההחלטה, מדובר על תכנית משמעותית ביותר המוסיפה כמות רבה של יח"ד. בהתאם, מטרת הוועדה בקביעת תנאי זה הייתה לוודא את מימוש השטח הציבורי שנקבע בתכנית לצורך מתן מענה פרוגרמטי לכל תוספת יח"ד שמייצרת התכנית. בהתאם, הוועדה אינה רואה לנכון להסירו. עם זאת יש להבהיר, ולעניין זה תפנה הוועדה להחלטת ועדת הערר בערר 61/19 וכן לחו"ד המשנה ליועמ"ש בעניין תועלות ציבוריות מיום 3.12.24 עמוד 6 סעיפים 21-22 המבהירה כי להבדיל מתועלות, מטלות ציבוריות לא ניתן להטיל על גורם פרטי.

עם זאת, במקום מינוח בית ספר יבוא השטח הציבורי. בנוסף, ייקבע כי תנאי למתן היתר חפירה ודיפון יהיה העברת השטח הציבורי לידי הרשות המקומית כשהוא פנוי מכל אדם ומבנה.

יב. לטענה כי מבוקש להתיר דיוריות בשטח של עד 30 מ"ר ב-25% מסך יח"ד ששטחן הכולל 110 מ"ר ומעלה, וזאת בהתאם לנוהל מנהל התכנון. - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** ראה עיקרי החלטה.

יג. לטענה כי מבוקש להוסיף לרשימת השימושים המותרים בקומת הקרקע ובקומות מעל קומת הקרקע גם שימוש למחסנים. - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** נוכח הבינוי שמאפשר קומות מרקמיות בתכנית הגדולה מתכנית המגדל ובכך מאפשר שטח גרעין גדול יותר, הוועדה רואה לנכון לקבוע כי יותר שימוש של מחסנים מעל קומת הקרקע בקומות המרקמיות, בתנאי שיוצמדו לגרעין המבנה ולא ניתן יהיה לחבר אותם ליח"ד. תירשם הערה תכנונית בהתאם לתקנות המקרקעין כי לא ניתן לחבר מחסנים ליח"ד.

יד. לטענה כי יש להוסיף לרשימת השימושים המותרים ביעוד שצ"פ וכיכר עירונית גם שימוש לרחבת כיבוי אש. - **לדחות את ההתנגדות.**

רחבת כיבוי אש אינה שימוש והינה מחויבת לפי תקנות הקבועות בחוק. לפיכך, אין צורך לקבוע זאת בהוראות התכנית. בנוסף, בהוראות התכנית נקבע כי מיקום רחבת כיבוי האש ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.

טו. לטענה כי יש להוסיף להוראות התכנית כי, יותר ניוד של 10% זכויות עבור מסחר בין מבני המגורים, משום שהוראה זו נקבעה בהחלטה להפקדת התכנית אך עקב טעות סופר לא נכללה במסגרת התקנון המופקד. - **לקבל את ההתנגדות.** יותר ניוד שטחים עד 10% לשימוש מסחר בין מבני המגורים.

טז. לטענה כי יש לאפשר ריכוז שטחי הרווחה לדיירים שנקבעו בהוראות התכנית באחד משלושת המגדלים. - **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה סבורה כי ריכוז שטחי הרווחה לדיירים במגדל אחד אינו מאפשר נגישות מיטבית לדיירי המגדלים ועלול ליצור קונפליקטים בנוגע לתחזוקה ושימוש בשטחי הרווחה. בנוסף, ענין זה עשוי ליצור בעיות קנייניות בעתיד לעת רישומו של הבית המשותף ויצירת תלות וחיכוך פוטנציאלי מיותרים.

יז. לטענה כי יש לתקן את סעיף 6.3.1 בדבר הוראות איחוד וחלוקה. הסעיף קובע כי "התכנית כוללת איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ונספח טבלת הקצאה ואיזון. השטח הציבורי יופרש במסגרת הטבלה. הטבלאות ייכנסו לתוקף בשלב ההיתר." בהמשך לכך נקבעה בסעיף 6.3.1 (4) הוראה נוספת לגבי כניסתה לתוקף של החלוקה החדשה בניסוח מעט שונה. - **לקבל את ההתנגדות.** סעיף 6.3.1 (4) יוסר מהוראות התכנית.

יח. לטענה כי יש להוסיף לסעיף 4.1.1 (4) להוראות התכנית לנושא השימושים המותרים בקומות התת-קרקע, פירוט עבור בריכת שחייה. - **לקבל את ההתנגדות.**

הוראות התכנית יתוקנו בהתאם ויוסף לפירוט לשימושים לרווחת הדיירים בתת הקרקע בסעיף 4.1.1(4) שימוש בריכת שחייה.

ט. לטענה כי יש לתקן את סעיף 4.1.2(א)(2) כך שתוסר המילה קומה - **לקבל את ההתנגדות**.
הוראות התכנית יתוקנו בהתאם ותוסר המילה 'קומה' לפני המילה גלריה בסעיף 4.1.2(א)(2).

כ. לטענה כי מבוקש לאפשר חלוקת מפלס קומת הגג הטכנית לקומות ביניים במידה ויידרש, וקומות אלה לא ייספרו במניין הקומות - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.
ייקבע בהוראות התכנית כי תתאפשר חלוקת מפלס קומת הגג הטכנית לעד 7 קומות ביניים טכניות בתוך הגובה הכולל שנקבע בתכנית.

3. התנגדות ישראל ויטלסון, המתמיד 34 דירה 9

א. לטענה כי ישנה טעות בטבלת איזון והקצאה שהינה חלק ממסמכי התכנית ומבוקש לתקן טעות זו ביחס לדירה 9 ברחוב המתמיד 34. הערכים שנתנו לדירה נמוכים ביחס לדירות אחרות בבניין, ולכן מבוקש לבחון את הערכים - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.
לאחר בחינה של טבלאות האו"ח, מדובר בתיקון טעות סופר שהינו בתווך העיגול של הטבלאות בנקודה השישית אחרי הנקודה העשרונית, עניין זה הינו זניח, ובתווך הסטייה המקובלת. עם זאת, ניתן איפה לומר שתיקון טעות הסופר בנוסחה בגיליון האקסל הביא למצב בו זה נהנה ואלה לא חסרים, זאת משום שהתיקון ביחס לכלל בעלי הקרקע הינו זניח ובטווח הסטייה. לפיכך יש לתקן את הטבלאות האו"ח כך ששווי יחסי באחוזים בעבור ויטלסון ישראל יהיה 0.002543. בנוסף, מאחר ולא מתקיימים תשלומי איזון בטבלה, אין משמעות בזכויות שיתקבלו, ולכן משום שהתיקון משפיע בנקודה השישית אחרי הנקודה העשרונית, הדבר בטל בשישים.

4. התנגדות עו"ד אורי שדה בשם חלק מבעלי הזכויות ברחוב המתמיד 34

א. לטענה כי המבנה בחלקה 73 נבנה על פי היתר בשנת 1988, מאוחר משנת 1980 ושנת 1985, ולכן אינו עונה על תנאי הסף על מנת להיכלל בפרויקט פינוי-בינוי, ולא יכול להיכלל בפרויקט מסוג התחדשות עירונית ויש להחריג את הבניין מן התכנית. – **לדחות את ההתנגדות**.
תכנית להתחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי, להבדיל מתכנית תמ"א 38, יכולה לכלול מבנים שאינם עונים על הגדרת מבנה טעון חיזוק, ובפרט כאשר הוועדה המקומית מצטרפת כמגישת תכנית. יתרה מכך, הוועדה סבורה כי מבנה בן כמעט 40 שנה הינו ראוי להיכלל בתכנית להתחדשות עירונית המציעה מבנים חדשים העומדים בסטנדרט בנייה חדשה ומציעים פתרונות מיגון דירתיים אשר אינם קיימים במבנה הקיים המדובר. זאת ועוד,

תכנית האב לשכונת הראשונים קבעה את כלל המתחם, מתחם מספר 6, כמתחם בו תחויב הגשת תכנית למתחם מלא בלבד, והוועדה המחוזית רואה לנכון לממש קביעה זו וכי שטח התכנית בשלמותו הכרחי ליצירת תכנית ראווה, ראה פירוט בעיקרי ההחלטה. תכנית האב אף מציינת כי כחלק ממתחם 6 התווסף שטח למבנים ומוסדות ציבור עבור בית ספר יסודי בחיקף של כ-5 דונם. הותרת המבנה כפי שהוא, בצמוד לבניה מגדלית ללא אפשרות להתחדשות עתידית יהווה מעין "פרונקל" תכנוני בלב המתחם, יפגע ביצירת שב"צ איכותי ובראיה כוללת של המתחם.

ב. לטענה כי התכנית נעדרת הסכמות קנייניות מחלקה 73, ולכן אינה ניתנת ליישום וביצוע, ומבוקש להוציא את החלקה מהקו הכחול של התכנית או לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הסכמת 60% מבעלי הזכויות בחלקה. - **לדחות את ההתנגדות.** הוועדה המקומית הצטרפה כמגישת תכנית ולפי סעיף 61א(ב) לחוק התו"ב רשאית הוועדה להגיש תכנית לוועדה המחוזית, ההליכים הבאים בהתאם לדין.

ג. לטענה כי התכנית פוגעת בזכות הקניין משום שמפקיעה את חלקת המתנגדים בעבור שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בבעלות העירייה. - **לדחות את ההתנגדות.** התכנית מבוססת על מנגנון של איחוד וחלוקה ולא על הפקעה. במסגרת איחוד וחלוקה השטחים הנדרשים להקצאת שטחי ציבור נלקחים מכלל השטח המאוחד וחלוקה נעשית בין כל בעלי הזכויות. אין מדובר בנטילת קרקע ללא תמורה אלא במנגנון חוקי המעניק לבעלי הזכויות זכויות בנייה באופן יחסי וכך נשמר עיקרון השוויון היחסי, בוודאי במקרה זה שבהתאם לחו"ד שמאי הוועדה מדובר על תכנית משביחה. בנוסף יצוין כי התכנית כוללת שטח עבור מבנים ומוסדות ציבור התואם לצרכים ומיקומם נקבע באופן אסטרטגי ולאחר בחינה תכנונית מעמיקה אל מול שטחי בית הספר הקיים ברחוב המתמיד, תוך מתן אפשרות לביצוע החיבור העילי המוצע בתכנית.

ד. לטענה כי טבלת האו"ח על פי שטח כולל שהינו קטן ב-411 מ"ר משטח התכנית המופיע בהוראות ותשריטי התכנית, והפרש זה משפיע על תמורות המתנגדים. - **לדחות את ההתנגדות.**

בתכנית המופקדת השטח המדובר הינו בייעוד דרך וחלות עליו הנחיות מיוחדות. בהחלטת הוועדה להלן, נקבע כי ייעוד השטח ייקבע בייעוד תחבורה ומבנים ומוסדות ציבור בכדי לאפשר חיבור עילי בין בתי הספר הכולל זכויות ושימושים בהתאם לנקבע בתא שטח 301. גם על אף שינוי זה, לא רואה הוועדה לנכון לכלול שטח זה בשטח האו"ח של התכנית, שכן גם אם היה נכלל בתחום או"ח היה נכנס מתחת לקו.

ה. לטענה כי טבלת האו"ח כוללת שגיאות יסודיות ומבוקש לתקן את הטבלה כך שתתאים לתכונות הקרקע והמחוזיים שהינם ייחודיים ולא דומים לקרקעות אחרות בתכנית. -

לדחות את ההתנגדות.

בהתאם להוראות תקן 15 יש לשום את "תרומת המבנים לשווי החלקות". כלומר השאלה הנשאלת אינה מהי עלות תעתיק או תחליף, אלא מהי תרומת השווי של המחוזיים, בלוקים. יתרה מזאת, המבנה של המתנגדים אינו מבנה חדש אלא קיים כ-37 שנה ומטעם זה סביר כי כבר צברו חלק ניכר מהפחת.

ענין זה לא נסתר גם משמאי התכנית אשר ייחס תוספת של 5% בגין וותק המבנה בהשוואה למבנים האחרים וכן ניתנה תוספת של 2% לכל קומה בשל קיום מעלית במבנה.

ו. לטענה שעסקאות ההשוואה לחישוב הזכויות בחלקה 73 הינן שגויות. הובאו התאמות ומקדמים שלילים כגון הפחתה למעלית או חניה, כאשר גם בחלקה 73 ישנן מעלית וחניות ואין צורך בהתאמות שליליות. ובנוסף, עסקאות ההשוואה אינן מתאימות והשווי ביחס לחלקה 73 צריך להיות גבוה יותר - **לדחות את ההתנגדות.**

טבלת האיחוד והחלוקה נערכה במקדמים אקוויוולנטים, שעה שאין תשלומי איזון, וההקצאה הינה בכל תחום התכנית (אין עדיפות למגרש אחד על פני השני). אזי אין משמעות לשווי האבסולוטי של הזכויות כי אם לשווי היחסי (ביניהן). יצירת תיעדוף לבעלי הזכויות בחלקה 73 נעשתה בהשוואה לחלקות אחרות שהן נחותות ביחס לחלקה הנדונה ובהן נעשתה הפחתה יחסית (תמריץ שלילי או לחילופין לתעדף באמצעות תמריץ חיובי – מתן תוספת ביחס לאחרים). למעלה מן הצורך, בבדיקת תחשיב שמאי התכנית עולה כי ביחס לחלקה 73 ניתנו מקדמי שווי תוספתיות בגין חניה צמודה ורמת גמר.

ז. לטענה כי יש להתייחס לקרקע כ"חלקה משלימה" על פי פרק ד' "חלקה משלימה וחלקות נשלמות". של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, ולתקן את התמורה למתנגדים בהתאם. - **לדחות את ההתנגדות.**

המקרה הנדון אינו עונה על הגדרה של חלקה משלימה ונשלמת וההקבלה הנעשית שגויה. קביעת שווי בחלקה משלימה ונשלמת נעשית בהסכמת הצדדים ואינה "שותפות" כפויה – המוצאת את ביטוייה במקרה דנן באיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

ח. לטענה כי יש לשקף את התרומה השולית של החלקות לתכנית ולא כפי שנעשה המקנה לבעלי הזכויות תמורה מפוחתת - **לדחות את ההתנגדות.**

עפ"י הוראות החוק, התקנות ותקן 15, קביעת השווי תעשה עפ"י עקרונות שווי יחסי ולא לפי יחס שטחי חלקות. כך בדיוק נעשה גם בתכנית הנדונה : קביעת שווי של בעל זכות הינה עפ"י השווי היחסי במצב נכנס בתוספת תרומת המחברים (הוקצו זכויות נוספות במצב היוצא בהתאם לערכם של המחברים במצב הנכנס).

ט. לטענה כי הבינוי המוצע פוגע משמעותית באיכות החיים של המתנגדים. התכנית מבטלת את הבנייה הנמוכה הקיימת ומעבירה את המתנגדים לבנייה מגדלית צפופה אשר יכולה לכלול בעיות כלכליות חבריות ובטיחותיות - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי החלטה. יצוין כי הבינוי כולל גם קומות מסד בנייה מרקמית של עד 9 קומות, כאשר המגדל מעליו יושב בנסיגה מהרחובות הגובלים ובכך מאפשר חזית רחוב נמוכה יותר וכן פתרונות מגוונים לדיר.

י. לטענה כי הבינוי אינו תואם את מסמך המדיניות לשכונת ראשונים של העיר משנת 2021 הן בגובה והן בצפיפות - **לדחות את ההתנגדות.**

מסמך המדיניות הוכן על ידי הועדה המקומית, הוא אינו מסמך סטטוטורי ולפיכך אינו מחייב בוודאי לא את הועדה המחוזית. התכנית הינה תכנית בסמכות הועדה המחוזית אשר לה הסמכות לקבוע צפיפות וגובה וכל הוראה אחרת שאינה תואמת למסמכי מדיניות. ראו עיקרי ההחלטה לנושא קביעת הבינוי המוצע בתכנית.

יא. לטענה כי יש לכלול בהוראות התכנית הוראות המתירות הוצאת היתרי בניה ושימושים למגורים עד לתחילת הבנייה מכח תכנית זו. - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** ייקבע בהוראות התכנית כי שימוש מותר כדין יהווה שימוש מותר עד הוצאת היתר בניה. התכנית מחליפה את התכניות הקיימות, ולפיכך לא ניתן יהיה לממש זכויות מכח תכניות אלו. כמו כן, סבורה הוועדה כי תוספת בנייה למבנים הקיימים תסכל את מימוש התכנית ואף תעכב אותה. בנוסף, הוועדה רואה חשיבות במימוש התכנית וסביר להניח כי היא תמומש בהינף אחד ועל כן אינה רואה לנכון לאפשר בנייה מכח תכניות תקפות. לפיכך, קובעת הוועדה כי היתרי בניה יינתנו בתחום התכנית רק למטרות הנגשה, ביטחון ובטיחות.

יב. לטענה כי בנספח חווה"ד הסביבתית הוצגו כשלים סביבתיים בבדיקת הרוחות, הצללות, רעש ואיכות סביבה, אך בתכנית אין התייחסות לטיפול בחריגות. לכן מבוקש לתקן את הוראות התכנית, כך שיינתן מענה לכלל ההיבטים הסביבתיים ויתווספו הוראות לביצוע כתנאי להיתר. - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

התכנית כוללת חווה"ד סביבתית שנערכה בהתאם להנחיות מנהל התכנון להכנת נספח מיקרו אקלימי עבור תכנית לבניה לגובה (2017), וכולל בדיקות והנחיות לנושאים סביבתיים הבאים: גזי קרקע, רוחות, הצללה, רעש, ואיכות אוויר ובנוסף מסמך רקע לנושא קרינה בהתאם להנחיות העירוניות בנושא. המסמך המופקד עודכן בתיאום יועצי מנהל התכנון. הנספח אשר מהווה מסמך רקע כחלק ממסמכי התכנית מצביע על חריגות מינוריות אשר מפורטות בחווה"ד הסביבתית כגון חריגה מזערית בתוצאות בדיקת הרוחות בקריטריון הנוחות באזור אחד בשטח בתכנית. לפי נוהל תכנון חושב רישוי של מנהל התכנון, התכנית אינה כוללת הוראות מחייבות אשר יש להן התייחסות בחקיקה ובתקנות וכך גם לגבי הוראות לנושאים סביבתיים כגון בנייה ירוקה, רעש ואיכות אוויר. הוועדה קובעת כי בשלב תכנית הבינוי והפיתוח ייושמו וייבחנו ההמלצות של המסמך הסביבתי, אשר יכלול בין היתר בדיקת אקלים, רוחות והצללה. יובהר כי יישום המסמך הסביבתי מהווה תנאי להיתר בנייה. בנוסף לנאמר לעיל, התכנית קובעת תנאי להגשת היתר בנייה לנושא גזי קרקע זאת בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס ולכך הוועדה מוסיפה תיאום עם רשות המים.

יג. לטענה כי התכנית מעמיסה על התנועה הקיימת ותגרום להחמרה בעומסי התנועה ולכן מבוקש לכלול את הדרכים הסובבות חלק מהקו הכחול, לקבוע תקן חנייה מחייב למוסדות הציבור ולכלול הוראה שתקן לבעלי הזכויות לא יפחת מזה הקיים היום. - **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה בהחלטתה זו קובעת כי תקן החניה לרכב למגורים בתכנית יתוקן כך שלא יעלה על 1:0.8, ובנוסף קובעת כי תקן החניה למסחר יתוקן מ-0 ל-100:1 ובכך מאפשרת מענה לחנייה למרבית מהדירות, הן הקיימות והן המוצעות, ולמסחר חנייה בחניון הנקבע בתכנית. לפיכך, ובהינתן שהתכנית סמוכה לתחנת רק"ל, וכי התכנית קובעת 6 מרתפי חניה בשטח הסחיר, סבורה הוועדה כי התכנית משפרת את המצב הקיים היום, שבו לחלק מהמבנים אין חניה בתחום המגרש ואלה חונים ברחובות הסמוכים. בעבור תקן החנייה למבנים ומוסדות ציבור, התכנית קובעת כי התקן יהיה לפי התקן התקף בהתאם לשימוש או 0 בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, וזאת על מנת לאפשר גמישות תכנונית ומתוך ראייה עתידית. הוועדה

סבורה כי השטחים ו-5 מרתפי החניה שנקבעו בתכנית עבור שטחי הציבור ובעבור חניון ציבורי יספקו מענה לחנייה לשימושים הציבוריים.

יד. לטענה כי היקף התכנית מצריך תסקיר חברתי שישמש בסיס לאישורה. - **לדחות את ההתנגדות.**

מסמכי התכנית כוללים מסמכים מחייבים ומסמכי רקע ואינם מחויבים לכלול תסקיר חברתי אשר ישמש לאישורה של התכנית. הוועדה קבעה תמהיל מגוון של יח"ד, הן למכירה והן להשכרה, בחלק המרקמי והמגדלי של מבני המגורים, על מנת לאפשר מענה לאוכלוסיות שונות קיימות ונכנסות כמפורט בעיקרי ההחלטה. בנוסף, המתחם כולל שטחי ציבור מגוונים פתוחים ומבונים הנותן מענה לצרכי ציבור שונים בעבור אוכלוסיות המתחם והשכונה בכלל, ראה עיקרי החלטה לנושא שטחי ציבור.

טו. לטענה כי מבוקש לכלול בהוראות התכנית הוראות בדבר הקמת קרן תחזוקה, לפי הנחיות מנהל התכנון המבוססות על מתווה המשנה ליועמ"ש כרמית יוליס מיום 7.7.2022, שכותרתו "חוות דעת בעניין קביעת שטחי בנייה בתכנית המותנים בכינונה של קרן תחזוקה לבניין רב קומות למגורים מתווה כללי", זאת בשל היקף המגדלים המוצע בתכנית - **לדחות את ההתנגדות.**

בתחשיבים הכלכליים שנעשו ע"י שמאי התכנית נלקחו בחשבון עלויות תחזוקה בהיקף של 5 מיליון ש"ח. סכום זה נגזר מהערכת העלויות הנדרשות לצורך תחזוקה שוטפת של המגדלים וכולל התייחסות לאופי הבינוי המוצע בתכנית, לרבות ריבוי קומות והשימושים המתוכננים. המתווה המוצע ע"י המשנה ליועמ"ש כולל בחינה פרטנית טרם דיון בהפקדת תכנית תוך קביעת זכויות בנייה תוספתיות. בדיקה זו לא נערכה ולדעת הוועדה, המענה בשטחי המסחר ויחידות הדיור להשכרה לצמיתות יכול לסייע בהיבטי התחזוקה השונים וזאת בנוסף לעלויות התחזוקה המפורטות לעיל.

5. להתנגדות עו"ד עמר חלמיש בשם בעלי זכויות ברחוב המתמיד 34, תתי חלקות 13 ו-14.

א. לטענה כי הצעה ועקרונות לקביעת התמורה למתנגדים לא הוצגו על ידי היוזם לאחר שינוי המתווה התכנוני כפי שהוגש לוועדה המחוזית, ולכן נראה כי הוראות החוק לעניין קידום התכנית לפי סעיף 1א לחוק הת"ב טרם התמלאו - **לדחות את ההתנגדות.** מדובר על תכנית שהוגשה על ידי הוועדה המקומית שקובעת הוראות תכנוניות. נושאי תמורה נקבעים בהסכמים שאינם חלק מהוראות התכנית ואינם משפיעים עליה. ראה מענה להתנגדות עו"ד אורי שדה סעיף ב.

ב. לטענה כי טבלאות האו"ח אינן מתייחסות לכל הזכויות המוקנות והבלתי מוקנות של המתנגדים ומתייחסות ליחידות שלהם כיתר הדירות בבניין ללא זכויות בנייה נוספות, ולכן מבוקש לתקן את טבלאות האו"ח בהתאם. - **לדחות את ההתנגדות.** מבדיקת תחשיב שמאי התכנית עולה, כי ביחס לדירות בקומת הגג יוחסה בגין העובדה שצמודות להן זכויות הבנייה לגג והגג, תוספת ייחודית בשיעור של 20%.

ג. לטענה כי טבלאות האו"ח מציגות ערכים שונים במצב הנכנס מול היוצא לנכסי המתנגדים וכי אין מקום להפחתה במקדמים בשל נשיאה בנטל ציבורי. - **לדחות את ההתנגדות.**

טענה זו חסרת בסיס, בשים לב לאופי ההקצאה שהינה בלתי מסוימת בכל תחום התכנית ובהעדר תשלומי איזון, אין משמעות מעשית אם שווי המגרשים במצב היוצא יגדל או יקטן. בנושא ספציפי זה ביחס בנטל נשיאת שטחי הציבור (בלי קשר למי שהנטל מוטל עליו) אין השפעה על הטבלאות והשווי היחסי המוקצה.

ד. לטענה כי קיים הפרש בין שטח התכנית בטבלאות האו"ח לעומת שטח התכנית במסמכי התכנית ולכן יש לעדכן את טבלאות האו"ח בהתאם - **לדחות את ההתנגדות.** ראה מענה להתנגדות עו"ד אורי שדה, סעיף ד.

ה. לטענה כי קיים פער בין שווי מבונה חדש לישן בעקרונות טבלאת או"ח, ובין שווי מבונה שנקבע למבנה המדובר ובין השוואה לעסקאות, וכן שעסקאות ההשוואה אינן מתאימות למבנה המדובר. - **לדחות את ההתנגדות.** ראה מענה להתנגדות עו"ד אורי שדה סעיף ה+ו.

ו. לטענה כי המבנה הנדון אינו צריך להיכלל בתחום התכנית משום שהינו מבנה שנבנה בבנייה חדשה. - **לדחות את ההתנגדות.** ראה מענה להתנגדות עו"ד אורי שדה, סעיף א.

ז. לטענה כי יש להתייחס לחלקה כחלקה משלימה. - **לדחות את ההתנגדות.** ראה מענה להתנגדות עו"ד אורי שדה, סעיף ז.

6. **להתנגדות עו"ד גיא לנדאו בשם בעלי זכויות בסביבת שטח התכנית.**

א. לטענה כי מסמכי התכנית הינם מסמכים חסרים, ואינם מאפשרים התנגדות מלאה ומנומקת לתכנית. המסמכים המשמשים כמנחים לתכנית ובמיוחד המסמך הכלכלי לא פורסמו, במועד הגשת התנגדות זו. יש להורות על פרסומם וכן ליתן אורכה בת 14 יום להגשת התנגדות משלימה. התכנית חסרה בנתונים והוראות התכנית קצרות ואינן מפורטות וכי מרבית התכנית והמסמכים בה, לרבות נספח הבינוי, הינם מסמכי רקע שאינם מחייבים וכי למעשה מדובר בתכנית מתארית שאינה תכנית מפורטת. - **לדחות את ההתנגדות.**

תקן 21.1 לתכנית המופקדת צורף להתנגדות היזם ולמתנגד הייתה האפשרות להתייחס ככל שהיה בוחר בכך. בנוסף, ההחלטה של הועדה התבססה על עקרונות תכנוניים. ראה עיקרי ההחלטה, והשיקולים הכלכליים נכללו במכלול השיקולים להחלטת הועדה.

ב. לטענה כי הבינוי המוצע כולל גורדי שחקים ושטחי ציבור מבונים בהיקפים מוגזמים הפוגעים בסביבה הבנויה ללא הצדקה כלכלית ו/או תכנונית. מבוקש לקבוע בתכנית את מיקום המבנים ועיצובם ולשמור על מרחקים של 8 מ' לפחות בבנייה המרקמית ו-13 מ' בבניה גבוהה מדרכים קיימות על מנת לאפשר גמישות תכנונית וחתך רחוב עירוני. - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי החלטה. לנושא הוראות בינוי מפורטות, התכנית קובעת הוראות בינוי, בין היתר בעבור גובה המבנים, מספר הקומות, גובה קומות ותכנית, וכן קובעת כי תנאי להגשת היתר בנייה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח אשר תקבע הוראות מפורטות לפיתוח המבנים והמתחם. בנוסף, התכנית נערכה בהתאם לנוהל חושב רישוי של מנהל התכנון. לפיכך, הועדה סבורה כי אין לשנות את היקפי הבנייה והוראות הבינוי שנקבעו בתכנית.

ג. לטענה כי במסמכי התכנית אין כל התייחסות למטרדים המוצעים בין היתר לנושאי סביבה ותנועה. הדו"ח הסביבתי אינו מחייב וממליץ המלצות לנושאים הסביבתיים שאינם מעוגנים בהוראות התכנית, כניסות ויציאות החניון אינן מבוקרות, והעלאת כמות הרכבים תעמיס על עומסי התנועה הקיימים ותגרום למטרדי רעש ואיכות האוויר אשר אין להם התייחסות במסמכי התכנית. - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה להתנגדות עו"ד אורי שדה, סעיפים י"ב ו-י"ג.

ד. לטענה כי אין בתכנית קיימות לשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים. סביבת התכנית חסרה בשטחי ציבור פתוחים והתכנית מוסיפה כמות יח"ד אשר מעלה את הדרישה לשטחים אלו, וכן השטחים המוצעים אינם שטחים איכותיים. לפיכך, מבוקש לדחות את התכנית ולהורות על הכנת מסמכי סביבה וסקר שטחים פתוחים ראוי ומלא הכולל הוראות מחייבות והוראות בינוי. - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית קובעת היקף שטחים פתוחים של כ-4 דונם בנוסף ל-5 דונם בעבור שטחי ציבור. בהתאם למדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור (2018), בתכניות להתחדשות עירונית במרקם בנוי, שבהן נמצא שלא ניתן לייצר "יש מאין" שטח פתוח בגודל שיספק את המענה המבוקש, ניתן להפחית את היקף ההקצאה הנדרשת באופן חלקי ואף מלא. במרקם בנוי ניתן להקטין את מכסת השטח למרחבי סף הבית עד למינימום מוצע (3 מ"ר לנפש). עם זאת, כדי לאפשר תהליכי התחדשות עירונית גם במקומות שבהם לא ניתן לעמוד במינימום זה, נקבע כי ניתן להקטין את המכסה אף מעבר לכך בהתאם למדיניות הרשות המקומית. לפיכך, הוועדה סבורה כי שטחי הציבור הפתוחים שנקבעו בתכנית הינם בהיקף נרחב וראוי ואף גם המקסימלי בשטח התכנית. ראה עיקרי התכנית לנושא מערך הבינוי וכן מענה להתנגדות עו"ד אורי שדה סעיף ט.

ה. לטענה כי התכנית אינה תואמת את מדיניות הועדה המקומית לשכונת ראשונים ולא את תכנית המתאר הכוללנית המופקדת. התכנית אינה מתייחסת לסובב אותה והיא חסרה ראייה מערכתית כוללת ואין התייחסות פרוגרמטית בתכנית למצב השטחים הציבוריים לא בשטח התכנית ולא בסביבתה. לפיכך, יש להורות על הקפאת התכנון עד לדיון ואישור תכנית המתאר הכוללנית או לחילופין לתקן את התכנית המוצעת כך שתכלול מבט כולל של פוטנציאל התכנון בסביבתה. - **לדחות את ההתנגדות.**

מדובר על תכנית למתחם של כ-20 דונם. הועדה אינה רואה לנכון להקפא את התכנון בכל משך קידומה של התכנית הכוללנית ובוודאי בתכנית רחבת הקף כזו שנותנת הסתכלות רחבה יותר. בנוסף, ראה עיקרי התכנית ומענה להתנגדות עו"ד אורי שדה סעיף י' ומענה להתנגדות זו בסעיף ב' ו-ד'.

7. התנגדות מהנדס העיר גבעתיים.

א. לטענה כי אגן הניקוז של צפון גבעתיים מתנקז לקו הניקוז העובר בשטח התכנית ומיועד להעתיקה לפי התוכנית המוצעת, וכי לנוכח כך שמפלס פני השטח של ר"ג הגבוה בכ-2 מ' מעל מפלס פני השטח של גבעתיים, כל בעיה בקו ניקוז תגרום להצפה של המגרשים בגבעתיים הגובלים בתכנית, ולכן נדרש להציג בתכנית תאום עם תכנית הניקוז של גבעתיים, ולאשר

את התכנית עם מחלקת התשתיות של גבעתיים. בתכנית המוצעת החיבורים לקו הניקוז שמגיע מגבעתיים אינם מודגשים ומובהרים בצורה ברורה. - לקבל את ההתנגדות בחלקה. לתכנית יש נספח ניקוז ובמסגרת התכנית בינוי ופיתוח ייקבעו היקף שטחי החלחול והוראות מפורטות על סמך הנספח, להנחת דעתה של מהנדסת העיר רמת גן. הגדלת קו הניקוז הינה בהתאם לתכנית האב לניקוז של העיר ר"ג, וקו הניקוז המוצע מתוכנן כך שהינו משדרג את התוואי הקיים ואינו מציע שינוי בחיבורים אלא רק בקוטרו. עם זאת, משום שהתכנית גובלת עם העיר גבעתיים, הוועדה קובעת כי יעשה תיאום עם מהנדס העיר גבעתיים או מי מטעמו בשלב תכנית הבינוי והפיתוח.

8. עמדת משרד הביטחון לתכנית. עמדת משרד הביטחון לתכנית הועברה אך הוראותיה לא הוטמעו במלואם.

הוועדה קובעת בהתאם לעמדת משרד הביטחון לתכנית, כי יש להוסיף להוראות התכנית בטבלה 5 הוראות לטבלה כי המבנים הגבוהים ביותר בתאי שטח 202, 203 יסומנו בהתאם להנחיות מערכת הביטחון. בסעיף 6.1.2 בהוראות התכנית, גובה מבנים בגין בטיחות טיסה, יתווסף להוראה 1 תאום עם משרד הביטחון והוראה 2 אישור משרד הביטחון. בנוסף, ובהתאם לנקבע בהחלטה זו נדרש תאום מול רת"א ומשרד הביטחון לנושא סימון המבנים.

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

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

בכבוד רב,
פרי יעל

מזכיר/ת ועדת המשנה להתחדשות עירונית

13.8.2025

לכבוד:

ב"כ המבקשים:

עו"ד אורטל דוידאן גדעוני

עו"ד אורי שדה

שלום רב,

הנדון: תכנית מס' 506-0939314 מתחם המתמיד ארלוזורוב שמחה

בקשת רשות ערר למועצה הארצית

סימוכין: פנייתכם מיום ה-12.6.2025

במענה לפנייתכם שבנדון, ולאחר שעיינתי בבקשה ובחנתי טענותיכם, לא מצאתי כי יש מקום ליתן רשות ערר, וזאת מהנימוקים הבאים:

- ועדת משנה להתחדשות עירונית, להלן – ועדת המשנה, בישיבתה מס' 2025013 מיום 26.05.25 דנה בתכנית, במסגרתה קבלה החלטה סדורה ומנומקת לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות אחרות, ולתת תוקף לתכנית, הכל כמפורט בה.
- החלטת הוועדה התקבלה לאחר הליך ארוך וסדור לרבות שמיעת התנגדויות, בניהן נשמעה גם התנגדותכם.
- עיון בהנמקותיכם לבקשת רשות הערר מעלה כי אין הבקשה עומדת באמות המידה כפי שנקבעו בפסיקה למתן רשות. כידוע, נקודת המוצא הינה, כי אין זכות אוטומטית לערור למועצה הארצית וכי ערר בפני המועצה הארצית לא נועד לאפשר בחינה בשנית של כלל החלטותיה של הוועדה המחוזית בפני המועצה הארצית.
- כדי להתיר ערר למועצה הארצית נדרש שהעניין יהיה חשוב עד כדי הצדקה לערב את המועצה, אם בשל היותו בעל השלכה רחבה, אם בשל אופיו העקרוני, אם בשל היותו מלווה ברגישות ציבורית מיוחדת ואם בשל היותו נתון למחלוקת ציבורית קשה (ר' 3663/02 ועדת שכונת עין כרם נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים, פ"ד נז(2) 882, 892 (2003)).
- אף אחת מטענותיכם, בנפרד או בהצטברותן, אינה מקימה עילה כאמור, בהעדר השלכות עקרוניות ציבוריות רחבות לסוגיות המועלות במסגרתן, שדומות לה נדונות חדשות לבקרים בפנינו. מדובר בטענות נקודתיות, הנוגעות לתכנית ספציפית ללא כל השלכה מעבר לה, אשר נשמעו וקבלו התייחסות בהחלטה.
- מעבר לצורך, אציין כי גם לגופן של טענות, לא מצאתי כי הן מצביעות על פגם כלשהו שנפל בהחלטת ועדת המשנה ואין לי אלא להפנות להחלטתה המפורטת והמנומקת, הדנה באופן מעמיק בהשלכות התכנית, כמו גם בטענותיכם, וערכה את האיזונים המתאימים.
- למעלה מן הדרוש, אתייחס בתמצית לטענותיכם המרכזיות:

8. **לטענתכם כי נעשו שינויים מהותיים המחייבים פרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה** - השינויים שנעשו הינם שינויים מינוריים אשר אינם משפיעים באופן מהותי על התכנית. יצויין כי שינויים אלה נבעו מהתנגדויות שנשמעו בדיון בו השתתפתם ולא התנגדתם בדיון לשינויים אלו.
אתיחס לשינויים שנערכו בתכנית :

א. תוספת זכויות וקביעת שימושים לשטח המעבר העילי המחבר בין שטחי הציבור : הוועדה קבעה תוספת זכויות של 970 מ"ר בלבד עבור 2 קומות מעל הדרך למעבר אשר פורסם במסגרת הפקדת התכנית ראה מענה להתנגדות מהנדסת העיר סעיף ב.

ב. תוספת שימושים בקומת תת הקרקע במגרש למבנים ומוסדות ציבור : הוועדה הוסיפה בתת הקרקע גם את השימושים המותרים מעל הקרקע ללא תוספת זכויות בכדי לאפשר שימוש אפקטיבי בתת הקרקע במגרש הציבורי המוצע. ראה התנגדות מהנדסת העיר.

ג. שינוי גובהי הבנייה ותוספת שימושי מסחר ודיוריות - הוועדה קבעה תוספת של 4 מטרים לגובה האבסולוטי של מבני המגורים, עלייה זניחה בהתחשב בגובה המבנים. ניד זכויות של 10% מזכויות המסחר בין מבני המגורים, ללא תוספת זכויות. נדחתה התנגדות היזם לתוספת יח"ד. נקבעו דיוריות בכדי להוסיף למגוון יח"ד אשר מוצעות בתכנית, אלו אינן מעמיסות על הפרוגמה הציבורית, ראה מענה להתנגדות יזם התכנית ועיקרי התכנית.

ד. שינוי תקן החניה - הוועדה קבעה כי תקן החניה יעודכן מ 0.6:1 לעד - 0.8:1 וייקבע תקן החניה 1:100 בעבור שימושי המסחר בתכנית. שינוי זה נעשה בכדי להטיב עם פתרון החניה עבור דיירי המתחם ובמטרה להוריד מהעומס על חניות הרחוב בסביבת התכנית. מדובר על שיפור ביחס למצב הקיים היום, שבו לחלק מהמבנים אין חניה בתחום המגרש. בעבור תקן החנייה למבנים ומוסדות ציבור, התכנית קובעת כי התקן יהיה לפי התקן התקף שטח זה והחניון הציבורי יספקו מענה לחנייה לשימושים הציבוריים ויטיבו עם מערך התנועה.

9. **לטענתכם בדבר פגיעה חמורה בזכות השימוע וביטול ההליך ההוגן** - מתמלול הדיון לשמיעת ההתנגדויות מיום 07.04.2025, עולה שההתנגדויות נשמעו בהרחבה. חלקן התקבלו, ואלו שלא התקבלו נומקו בנימוקים מקצועיים.

10. **לטענתכם בדבר חשש לניגוד עניינים ופגיעה בעקרון השוויון** - הטענה נטענה בעלמא והיא אינה מבוססת. הוועדה המחוזית היא פועלת במקצועיות ובלתי תלויה, ומקבלת את כלל החלטותיה בכלל ובפרט לגבי תכנית זו תוך שיקולים מקצועיים גרידא.

11. **לטענת ההפקעה תוך הריסת הבניין שבו מתגוררים המתנגדים, והעברתם בכפייה למגדל מגורים. ולעניין הצדקה פרוגרמטית להיקף השטח הציבורי וכי לא נערכה בדיקה בנושא צרכי ציבור ברחבי העיר והתכנית אושרה בחיפזון** -

ראה מענה להתנגדות מבקש בקשת הערר סעיף ג ו-ט, ועיקרי ההחלטה. ואתיחס לעיקרי הדברים -

במסגרתו נשמר עיקרון השוויון היחסי, בוודאי במקרה זה שבהתאם לחו"ד שמאי הועדה מדובר על תכנית משביחה.

12. לעניין היקף שטחי הציבור בתכנית: שטחי הציבור בתכנית נקבעו בהתאם לבחינה פרוגרמטית שנעשתה לתכנית המתאר הכוללתית וכן בהתאם לתכנית האב של רמת גן לשכונת הראשונים אשר קובעת כי במתחם 6, יתווסף שטח למבנים ומוסדות ציבור עבור בית ספר יסודי בהיקף של כ-5 דונם. בהתאם לכך, התכנית קבעה שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 4.8 דונם, התכנית מאפשרת שימושים ליבה ציבוריים לחינוך ספורט ותרבות.
13. **לטענה כי הבניין תקין ואינו טעון התחדשות או חיזוק ובנה בשנת 1989 בהתאם לתקן לעמידות ברעידות אדמה** - ראו מענה בסעיף א להתנגדות. הובהר כי תכנית יכולה לכלול מבנים שאינם עונים על הגדרת מבנה טעון חיזוק, הוועדה המקומית מצטרפת כמגישת תכנית. יתרה מכך, הוועדה סברה כי מבנה בן כמעט 40 שנה ללא מיגון ראוי להיכלל בתכנית להתחדשות עירונית. זאת ועוד, תכנית האב לשכונת הראשונים קבעה את כלל המתחם, מתחם מספר 6, כמתחם בו תחויב הגשת תכנית למתחם מלא בלבד, והוועדה המחוזית ראתה לנכון לממש קביעה זו. הוועדה הוסיפה כי הותרת המבנה כפי שהוא, בצמוד לבניה מגדלית ללא אפשרות להתחדשות עתידית יהווה מעין "פרונקל" תכנוני בלב המתחם, יפגע ביצירת שב"צ איכותי ובראיה כוללת של המתחם.
14. **לטענה כי הוועדה לא בחנה חלופות תכנוניות פחות פוגעניות כנדרש לפי עקרונות המשפט המינהלי וכי ניתן היה לפצל את השטח הציבורי לשתי תכניות ולהוציא את בניין המבקשים מתחום הקו הכחול. העדר הבחינה הינו פגם תכנוני מהותי** - מענה לטענה זו ניתן בעיקרי ההחלטה. הוועדה המחוזית לאחר שבחנה את המלצת הוועדה המקומית לחלופה אחרת, החליטה להפקיד את התכנית באופן בו הופקדה.
15. **לטענה כי התכנית סותרת באופן בוטה את מדיניות הוועדה המקומית לשכונת ראשונים לנושא גובה המבנים וצפיפות, וכן חורגת מתכנית המתאר המופקדת של רמת גן, ולכן היה צריך לבחון את אישור התכנית גם מן ההיבט התכנוני עירוני הכוללני.** מענה לטענה זו גם כן ניתן מענה בעיקרי התכנית וכן בהתנגדות מגיש הבקשה בסעיף י.
- כאמור נבחנו חלופות וחלופה זו יצרה את הבנוי המיטבי לדעת הוועדה, זאת גם בהתאם לסביבה האורבנית הקיימת. התכנית הינה תכנית בסמכות הוועדה המחוזית אשר לה הסמכות לקבוע צפיפות וגובה וכל הוראה אחרת הגם שאינה תואמת למסמכי מדיניות.
16. **לטענה כי התכנית חסרה הסדרה תחבורתית נאותה ליישומה של התכנית בהיקפים המוצעים. התכנית קובעת תקן חניה של 1:0.6 לשימוש מגורים, במקום היחס הקיים כיום של 1:1 (חניה לכל דירה).** - טענה זו נטענה ע"י מבקש הבקשה ומענה ניתן לה בעיקרי ההחלטה ובסעיף י"ג להתנגדות מגיש הבקשה.
- הוועדה קיבלה את ההתנגדות בחלקה וקבעה כי תקן החניה לרכב למגורים בתכנית יתוקן כך שלא יעלה על 0.8:1, וקבעה כי תקן החניה למסחר יתוקן מ-0 ל-1:100. וזאת למרות שהתכנית סמוכה לתחנת רק"ל. הוועדה סברה כי התכנית משפרת את המצב הקיים היום, שבו לחלק מהמבנים אין חניה כלל בתחום המגרש ואלה חונים ברחובות הסמוכים. חניון ציבורי יספק מענה לחנייה לשימושים הציבוריים. יצוין כי שיוך החניות ליחיד אינו נקבע בתכנית, זו קובעת תקן חניה כולל בעבור המתחם כולו.
17. **לטענה כי התכנית הייתה צריכה לכלול תסקיר חברתי בהתחשב בהיקפה ובהשפעתה** - טענה זו נטענה ע"י מבקש הבקשה ומענה ניתן לה בסעיף י"ד להתנגדות מגיש הבקשה. הוועדה קבעה

תמהיל מגוון של יח"ד, הן למכירה והן להשכרה, בחלק המרקמי והמגדלי של מבני המגורים, על מנת לאפשר מענה לאוכלוסיות שונות קיימות ונכנסות כמפורט בעיקרי ההחלטה.

18. **לטענה כי התכנית הייתה צריכה לכלול הוראות בדבר הקמת קרן תחזוקה למגדלי המגורים המתוכננים** - טענה זו נטענה ע"י מבקש הבקשה ומענה ניתן לה בסעיף טו להתנגדות מגיש הבקשה. בתחשיבים הכלכליים שנעשו ע"י שמאי התכנית נלקחו בחשבון עלויות תחזוקה אשר נגזרו מהערכת העלויות הנדרשות לצורך תחזוקה. המענה בשטחי המסחר ויחידות הדיור להשכרה לצמיתות יכול לסייע בהיבטי התחזוקה השונים וזאת בנוסף לעלויות התחזוקה שפורטו בתחשיבי שמאי התכנית.

19. **טענות ביחס לטבלת האו"ח : חושב שטח כולל שגוי כאשר יש הפרש של 411 מ"ר קרקע המשפיע באופן מהותי על תמורות הבעלים. בטבלת האו"ח נטען כי אין זכויות בנייה נוספות מלבד שתי חלקות ספציפיות, אולם במועד הקובע לטבלה קיימות זכויות בתוקף למרבית החלקות. התעלמות מזכויות אלה מקפחת את בעלי הזכויות ופוגעת בחישוב התמורות הנכון התוספת לשווי המחוברים בחלקה מס' 73 צריכה להיות סביב 6,000 ש"ח למ"ר ולא 3,150 ש"ח כפי שנכתב בטבלה, ניתוח העיסקאות שגוי** - הנושא קיבל מענה במענה להתנגדות למגיש הבקשה. התחשיבים השמאיים נבחנו על ידי שמאי הועדה ואושרו על ידו. הועדה לא ראתה לנכון להכניס את הדרך לתחום האיחוד וחלוקה מכיוון שמדובר על שטח ציבורי שהיה ונותר ציבורי.

20. **לטענה כי הוועדה התעלמה מהעובדה שחלקה 73 מהווה "חלקה משלימה" על פי הקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים** - ראו מענה להתנגדות מגיש ההתנגדות בסעיף ז.

21. **לטענה כי בהתנגדות שהגישו בעלי דירות בתת חלקה 13 ו-14 באמצעות עו"ד חלמיש הועלו טענות מהותיות הנוגעות לפגיעה בזכויות הקנייניות והתכנוניות של בעלי הדירות** - הוועדה ענתה באופן מפורט על הטענות השמאיות והקנייניות שהועלו מהתנגדות עו"ד חלמיש, וסברה כי יש לדחות את הטענות לאחר שנמקה והסבירה זאת בהחלטתה.

22. **לטענה כי הוועדה המחוזית דחתה את ההתנגדות מבלי לתת הנמקה ראויה** - כפי שפורט במענה זה, לכלל הסוגיות ניתן מענה והן נבחנו כחלק מעבודת הוועדה ובחינת התכנית בטרם ניתנה ההחלטה.

23. **לטענה כי הוועדה לא נתנה משקל ראוי לחומרת הפגיעה בזכויות המבקשים** - הועדה בחנה טענות אלה בכובד ראש וראתה חשיבות בחידוש מבנה בן 40 שנה תוך מתן מענה למיגון וכלל הטענות קיבלו מענה בהחלטה כמפורט במכתבי זה.

24. **לטענה כי בחוות הדעת הסביבתית, מסמך רקע במסמכי התכנית, הוצגו כשלים סביבתיים חמורים ובכל זאת אין בתכנית התייחסות הולמת לטיפול בחריגות אלה. הוועדה התייחסה לסוגיה באופן חלקי בלבד בהתעלם מהיקף התכנית** - טענה זו נטענה בהתנגדות מגיש הבקשה וניתן לה מענה בסעיף יב להתנגדות מגיש הבקשה כאשר הוחלט לקבל את ההתנגדות בחלקה: התכנית אינה כוללת הוראות אשר יש להן הסדרה בחקיקה ובתקנות וכך גם לגבי הוראות לנושאים סביבתיים כגון בנייה ירוקה, רעש ואיכות אוויר. הוועדה קבעה כי בשלב תכנית הבינוי והפיתוח ייושמו וייבחנו ההמלצות של המסמך הסביבתי, אשר יכלול בין היתר יישום בדיקת אקלים, רוחות והצללה. יובהר כי יישום המסמך הסביבתי מהווה תנאי להיתר בנייה.

25. הנה כי כן, לאחר שבחנתי את הטענות המועלות במכתבכם, אף לגופן, לא מצאתי כי נפל פגם כלשהו, תכנוני או משפטי, בהחלטת וועדת המשנה או בהליכים שהתקיימו.
26. מכל מקום, כפי שצינתי, אין הבקשה עומדת באמות המידה על פיהן ניתנת רשות ערר למועצה הארצית, ועל כן, נוכח כלל המפורט לעיל, מצאתי כי דינה דחייה.

בכבוד רב,
עודד פלוס
מימ"ד יו"ר וועדה מחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

העתקים:

אדרי ארז בן אליעזר, מתכנן מחוז תל-אביב
עו"ד דרורי שפירא, היועמ"ש לוועדה המחוזית תל-אביב
סיגל חורש, מהנדסת העיר רמת גן
מגישי התכנית

מענה לפנייתכם מתאריך 12.06.2025

☺️ ↩️ השב ↩️ השב לטולס → העבר ⋮

יום ב 18/08/2025 13:59

דבי המרא-טייטר <Deborah@iplan.gov.il>
אל ortaldave@gmail.com ; Ori Sadeh Adv
עותק ארז בן-אליעזר; דחור שפירא; סיגל חורש (חיצוני); שמעון בוחבוט; לירן קאופמן; שרון קופרשטיין (חיצוני);
אולגה פרבמן (חיצוני); נוי רמון; שראל וינקלר; בן פלג (חיצוני)

תכנית מס' 506-0939314 מתחם המתמיד ארלזורוב שמחה - pdf. 2 MB

אורי ואורטל שלום רב,

מצ"ב מענה לפנייתכם מתאריך 12.06.2025

בברכה,

074-7697336
deborah@iplan.gov.il

דבי המרא-טייטר
מנהלת לשכת יו"ר
לשכת תכנון מחוז תל אביב
דרך מנחם בגין 125

מינהל התכנון

נספח ב'

שם	תעודת זהות	כתובת	כיווני אוויר
1. יובל רוזנבלום	33651118	שפירא 8, קומה 9	צפון, דרום, מזרח, מערב
2. עודד נחמן	51695195	שפירא 7, דירת גג	צפון, מזרח
3. טוני בר טל	30282669	שפירא 11, קומה 7	צפון מערב
4. רינה ארז	58341132	שפירא 7, קומה 2	מערב מזרח
5. גיא זילברשטיין	34378679	שפירא 8, קומה 3	דרום מזרח
6. זיו מאיר	31386212	שפירא 7, קומה 4	צפון מזרח
7. יפעת מאיר	28439024	שפירא 7, קומה 4	צפון מזרח
8. איה ויגדור מנור	36388262	שפירא 15, קומה 19	צפון מערב
9. ליהיא לוטש	65669038	שפירא 8, קומה 4	דרום מזרח
10. אלברטו גרפונקל	21592424	שפירא 11, קומה 18	מערב, דרום, מזרח
11. אורי חבקין	26543918	שפירא 8, קומה 1	מזרח צפון
12. תומר חיימוביץ	301687307	שפירא 11, קומה 13	מערב, דרום, מזרח
13. מירב אילון שחר	506293247	שפירא 8, קומה 5	צפון מזרח
14. דרור מנקוביץ	25606716	שפירא 8, קומה 9	מערב, צפון, דרום
15. תמר יוטה זיגלר מנקוביץ	37548245	שפירא 8, קומה 9	מערב, צפון, דרום
16. שרית ויוסי גפני	55853220	שפירא 7, קומה 8 (גג)	דרום מזרח
17. ריקי ארמי	50967074	תרפא 8, קומה 1	צפון מזרח
18. יהודה עזרא	35807163	שפירא 8, קומה 6	דרום מזרח
19. חיים ברטוב	43551845	המתמיד 23, קומה 14	דרום מערב
20. גיא תדהר	29485965	המתמיד 23, קומה 20	דרום מזרח
21. קרן כץ	24137671	שפירא 7, קומה 6	מזרח צפון
22. רבקה בלידשטיין	14701809	שפירא 15, קומה 6	מזרח צפון מערב
23. יהודית ברלב	708212136	ארלוזורוב 71, קומה 4	צפון מערב מזרח
24. אלון קושניר	39344775	שפירא 8, קומה 7	מזרח צפון
25. גור בירון	27477793	שפירא 10, קומה 8	מזרח דרום מערב
26. בני חקק	53320123	שפירא 7, קומה 8 (גג)	דרום מערב
27. רוזה דואק	43644897	שפירא 11, קומה 7	דרום מערב
28. שי ורנר	33528779	שפירא 8, קומה 1	דרום מזרח
29. עינת הפטמן	25096934	שפירא 11, קומה 10	מזרח דרום מערב
30. עידו קרופקין	36949444	ארלוזורוב 71, קומה 1	מערב צפון
31. טל בנאי גת	31997232	תש"י 5, קומה 5	צפון מזרח דרום
32. רמי דחבש	27302504	הראשונים 10, קומה 3	מזרח דרום צפון
33. עודד דר פרל	57534406	שפירא 11, קומה 18	מערב צפון מזרח
34. אופיר קלי	25058199		דרום מערב צפון
35. חנה פישר	50577352	שפירא 11, קומה 15	מערב צפון ומזרח
36. אייל ליאור	28585164	בועז 5, קומה 9	מערב צפון דרום מזרח
37. אבי דואק	28663797	שפירא 15, קומה 12	מערב צפון
38. מלכי גורן	28015949	שפירא 10, קומה 7	מזרח דרום מערב
39. שרון מוסקוביץ'	28724185	שפירא 15 קומה 13	דרום מערב
40. הדר בר	36291086	שפירא 8, קומה 5	מזרח דרום
41. סמדר דבורה	57095929	ארלוזורוב 71, קומה 4	מערב דרום
42. אנה גוטגרץ	303734842	בר גיורא 4, דו משפחתי	צפון מערב
43. אופיר	25058199	צבי 14	דרום ומערב וחלון צפוני אחד
44. אבי ווסק	056402159	ארלוזורוב 71 ק' 5	דרום מערב
45. גיוזף שופינג	דרכון שוויץ	שפירא 8 ק 6	מזרח צפון

מערב צפון ודרום	המתמיד 29 ק 9	029626215	דוד כהן	.46
מערב צפון	המתמיד 29 ק 6	022521124	יעקב בכנר	.47
מערב צפון	שפירא 11 ק' 11	64901499	אפרים הולצר	.48
מזרח דרום מערב	המתמיד 33 ק 8	026495408	עדו יוסובזון	.49



לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב

בהגשה מקוונת + דוא"ל

ג.א.נ. שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית 506-0939314

"פינוי בינוי – מתחם המתמיד, ארלוזורוב, שמחה"

בשם בעלי זכויות בבניין שברח' המתמיד 34, רמת גן, גוש 6128 חלקה 73, לפי הרשימה המצורפת בזאת (להלן: "המתנגדים" ו-"המקרקעין"), אנו מתכבדים להגיש התנגדות לתכנית 506-0939314 "פינוי בינוי – מתחם המתמיד, ארלוזורוב, שמחה" (להלן: "התכנית" או "התכנית המופקדת"), אותה יזמה חברת אקרו התחדשות עירונית בתל אביב 20 שותפות מוגבלת, והועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן (להלן גם: "החברה היזמית" ו-"הועדה המקומית").

מטרת התכנית המופקדת, התחדשות עירונית הכוללת הריסת 16 בנייני מגורים, ביניהם בניין המתנגדים, והקמת מתחם מגורים הכולל 3 מבנים בני 61 ו-58 קומות ומבני ציבור.

כפי שניווכח מדובר בתכנית שמטרתה הפקעת שטחים נרחבת, ללא הסכמה, ומבלי שברור הצורך בהיקפי ההפקעה המבוקשת, והכל על חשבון רווחת תושבי השכונה.

כפי שיפורט בהרחבה בהתנגדות זו אין היתכנות למימוש התכנית בשל העדר היתכנות קניינית לביצועה. בנסיבות אלה, כפי שיפורט להלן, מבוקש להוציא את מקרקעי המתנגדים מתחומי הקו הכחול של התכנית. לחילופין, וכמפורט בחוות הדעת השמאית המצורפת להתנגדות, מבוקש לתקן את טבלאות ההקצאה, נוכח פגמים שנפלו באופן חישוב תמורות המתנגדים.

עוד מבוקש, לתקן את הוראות התכנית, כמפורט בהתנגדות זו.

רשימת המתנגדים מצורפת בזאת ומסומנת **נספח א'**;

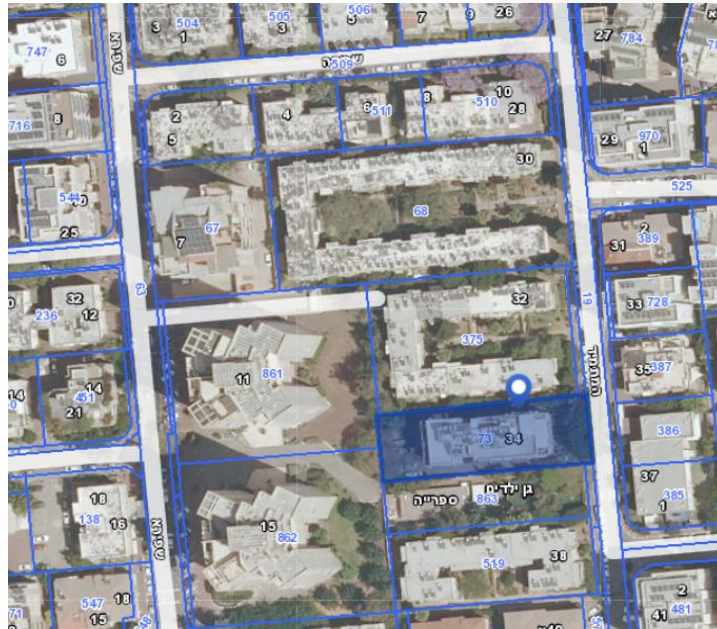
חוות דעת שמאי מקרקעין אורן גרנית, מצורפת ומסומנת **נספח ב'**;



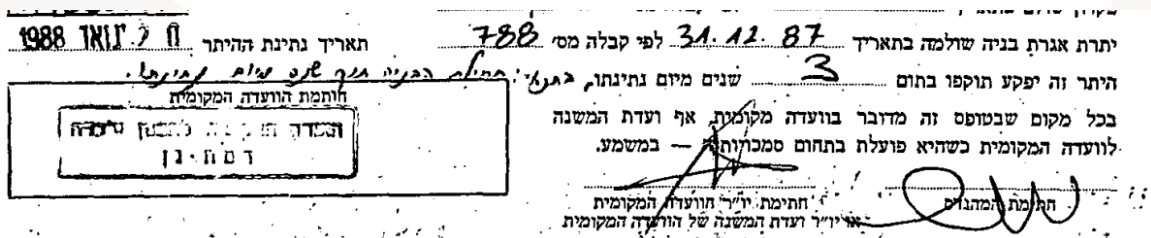


רקע עובדתי תכנוני;

1. ענייננו בחלקה 73 ששטחה 1103 מ"ר, ובה בית מגורים משותף, בן 5.5 קומות מעל קומת קרקע, הכולל 15 תתי חלקות – בבעלות המתנגדים. ר' להלן החלקה בסביבתה, מאתר GOVMAP:



2. בניין המגורים נבנה על פי היתר משנת 1988, ובנייתו הסתיימה בשנת 1989:



3. יודגש, כי שנת הוצאת ההיתר של בניין המגורים, המאוחרת משנת 1980 (ואף משנת 1985) – עניין המהווה תנאי סף על מנת להיכלל בפרויקט פינוי-בינוי. קרי, בהתאם לשנת בנייתו, בניין המגורים הנ"ל אינו יכול להיכלל בפרויקט מסוג התחדשות עירונית, ואך מן הטעם הזה ראוי (ואף מומלץ לכל הגורמים הנוגעים בדבר) להחריג את הבניין מן התכנית.

4. ר' להלן תצלום הבניין מאתר SIMPLEX:





5. הנה כי כן, בניין המתנגדים, בן 5 וחצי קומות מעל קומת עמודים, נבנה בהתבסס על תקן ישראל 413, עמיד בפני רעידות אדמה, הבית נרשם כבית משותף ביום 24.9.1990, והוא כולל מעלית, מקלט, שטחים מרווחים המשמשים כחניות (ישנן 15 חניות מוצמדות), ואת כל המתקנים הטכניים הדרושים להפעלתו ואינו טעון התחדשות.

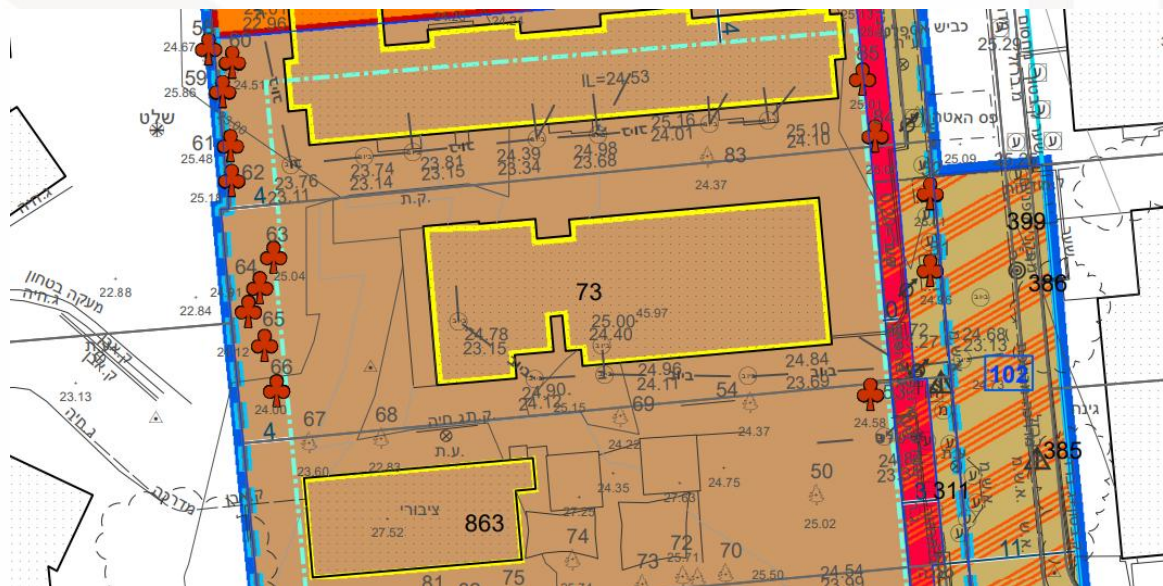
6. מדובר בבניין מגורים מתוחזק, רמת הגימור הכללית של הנכס גבוהה ותואמת את גיל הנכס. נראה כי המעלית דלת הכניסה באינטרקום והמקלט בקומת הקרקע ממתוחזקים וכי הפיתוח כולל צמחיה, דשא שביל ועצים (ר' גם עמ' 4 מתוך חוות דעת שמאי המקרקעין גרנית).

7. משכך אין צורך ואין מקום לכפות על בעליו, את הריסת ביתם, ויש להוציא את הבניין מתחומי התכנית, כפי שיפורט להלן.

התכנית המופקדת:

8. התכנית המופקדת קובעת הוראות להתחדשות עירונית במתכונת של "פינוי בינוי", ומטרתה הריסתם של 16 מבנים הכוללים 345 יח"ד, ומסחר בשטח של 957 מ"ר, ובניית 3 מגדלי מגורים בני 55-61 קומות, ובהם עד 1050 יח"ד ושינוי יעודי קרקע למגורים ד', מסחר ותעסוקה, מבני ציבור ושטחים פתוחים, כיכר ציבורית וחניונים. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. לכך, חשיבות רבה המצריכה בדיקה מדוקדקת של טבלאות ההקצאה, כפי שיפורט להלן.

9. המקרקעין נכללים בקו הכחול של התכנית המופקדת ומסומנים בתשריט כתא שטח 301 – ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור", כאשר ביתם של המתנגדים, מסומן להריסה – להלן מתוך תשריט התכנית:



10. ביום 30.10.2022 ניתנה המלצת מליאת הועדה המקומית (ישיבה מס' 2022012), להפקיד את התכנית, שכללה שלושה מגדלים של עד 33 קומות, ושני מגדלים של עד 20 קומות:



ה. גובה בינוי-

3 מגדלים בתא שטח מס' 201 הצפוני יהיו עד גובה מרבי 33 קומות ברוטו. שני מגדלים בתא שטח דרומי מס' 401 לא יעלו על 20 קומות ברוטו. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ'. גובה קומות פנטהאוז לא יעלה על 4 מ'. גובה קומות קרקע של הבינוי בתא שטח 401- לא יעלה על 4.5 מ' (לא תותר גלריה). גובה קומות קרקע בתא שטח 201- יפורט בפרק מסחר. לצורך מניעת כפילות נתונים יש לקבוע גובה קומות טיפוסיות ולמחוק מטבלה 5 את הגובה הבינוי האבסולוטי.

2. מרחק בין הבניינים- בהתאם למצב המוצע בנספח הבינוי, מופיעות מרפסות הנקראות "גגות ירוקים" בכל קומות המבנה. (בתכנית קומות התחתונות וגם בתכנית קומה הטיפוסית). עבור מרפסות אלו המרחק המתקבל בין קצה הגג של מגדל אחד לקצה הגג של המגדל השני 2 מ' בלבד. מצב זה אינו סביר בשום קנה מידה. יש לתקן את הבינוי בהתאם לסעיף קווי בנין.

3. תכנית- לפי בדיקתנו, התכנית הנדרשת על מנת לתכנן 3 מגדלים במגרש = 2310 מ"ר, מה שמהווה 32% תכנית מתא שטח (בקומה הטיפוסית) לעניין קומות קרקע במקרה של תוספת מסחר מעבר לתכנית קומה טיפוסית, ניתן לאפשר תכנית גדולה יותר, יש להטמיע כהערה ברמת הטבלה. בהתאם לכך יש לעדכן תכנית מקסימלית לתא השטח שלא תעלה על 35%. בתא שטח 401 בהתאם לבדיקתנו התכנית המרבית הדרושה לשני מגדלים בתא שטח זה = 1540 מ"ר. זה מהווה 32% תכנית. בהתאם לכך יש לעדכן תכנית מקסימלית לתא השטח שלא תעלה על 35%.

11. הנה כי הועדה המקומית בהמלצתה תמכה בגרסה שונה, הכוללת 3 מגדלי מגורים בגובה 33 קומות ו- 2 בניינים לאורך רחוב המתמיד בגובה של 20 קומות ובהם 785 יח"ד במכפיל 2.27: 1 ו-5 דונם למבני ציבור.

12. ביום 8.5.2024 הושלמו התנאים והתכנית נקלטה בועדה המחוזית, אלא שאז שונה למתווה חדש הכולל 3 מגדלי מגורים בשטח של 6.4 דונם, מעל 5 קומות בניה מרקמית ושטחי מסחר: מגדל 1 בן 60 קומות על רחוב שפירא, מגדל 2 בן 60 קומות בפינת ארלוזורוב המתמיד, ומגדל שלישי בן 54 קומות ברחוב המתמיד. המגדלים יכללו 1050 יח"ד בסך הכל.

13. ביום 9.9.2024 התקיים דיון בועדת המשנה להתחדשות עירונית של הועדה המחוזית, ובו אימצה הועדה המחוזית את החלופה והחליטה להפקיד את התכנית בתנאים, בין היתר נדרש תיקון הבינוי באופן שבו יכלול מגדלים בני 61 קומות ומגדל בן 55 קומות:

ב. בינוי:

1. מבני מגורים: עד 61 קומות למבנים הצפוניים; עד 55 קומות למבנה הדרומי. מספר הקומות כולל קומות טכניות.
 2. תכנית קומות הקרקע והקומות המרקמיות בשלושת מבני המגורים תהיה עד 70% משטח כל מגרש, ותכנית המגדלים מעליהם תהיה עד 55% משטח כל מגרש.
 3. גובה קומות הקרקע במבנים לא יעלה על 7 מ'.
 4. גובה קומה טיפוסית במבנים לא יעלה על 3.2 מ'.
 5. קווי בנין לפי תשריט מצורף.
 6. שימור:
 - א. המבנים בארלוזורוב 79 וארלוזורוב 81 יקבעו לשימור, ללא תוספות בנייה, תוך שמירה על החללים הציבוריים.
 - ב. ניתן להחיר שינויים/הריסות בחלקים האחוריים של המבנים בממשק עם הבנייה החדשה לצורך ביצוע התאמות תכנוניות וקונסטרוקטיביות, בתיאום עם ממונה השימור (מהנדס העיר או מי מטעמו).
14. ביום 26.12.2024, לאחר מספר תיקונים נוספים ודיון בועדה המחוזית מיום 16.12.2024, הופקדה התכנית.



טענות המתנגדים;

התכנית נעדרת הסכמות קנייניות לפי חוק ומשכך היא אינה ניתנת ליישום וביצוע,

במתכונתה הנוכחית

15. סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה קובע מי רשאי להגיש תכנית:

"משרד ממשלתי, רשות שהוקמה לפי חוק, חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה הוא בפיתוח מבנים ותשתיות, ועדה מקומית או רשות מקומית, כל אחת בתחום מרחבה, וכן בעל קרקע או מי שיש לו ענין בקרקע (להלן – מגיש התכנית), רשאים להכין תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת ולהגיש לועדה המקומית; היתה התכנית בסמכות הועדה המחוזית, יעביר מגיש התכנית עותק לועדה המחוזית".

16. תקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף),

תשע"ו-2016, מגדירות כי בתכנית פינוי בינוי רשאים להגיש תכנית בעלי דירות בהיתן הסכמה של 50% בכל בית משותף – ר' תקנה 2(ג):

סייג לפינוי בינוי

(ג) על אף האמור בתקנת משנה (א), לעניין תכנית פינוי ובינוי, רשאים להגיש תכנית בעלי דירות שבבעלותם 60% מהדירות במתחם שעליו חלה התכנית לפחות, ובלבד שבכל בית משותף במתחם תהיה הסכמה של 50% מבעלי הדירות לפחות להגשת התכנית ושלא תהיה בתכנית שהם מבקשים להגיש פגיעה לפי פסקה 3 להגדרה "פגיעה".

17. תקנה 1 מגדירה:

"פגיעה" – אם לפי התכנית המוצעת מתקיים אחד מהמפורטים להלן:

- (1) התכנית מציעה שינוי בשטח של דירה, לרבות ברכוש משותף שהוצמד לה, שבעליה לא מגיש את התכנית או מסכים לתכנית;
- (2) התכנית מונעת מעבר או גישה לדירה, לרבות לרכוש משותף שהוצמד לה, שבעליה לא מגיש את התכנית או מסכים לתכנית;
- (3) הקרקע של בעל דירה אחר בבית המשותף מיועדת להפקעה לצורכי ציבור לפי פרק ח' לחוק;

18. אנו ערים לכך שהועדה המקומית הצטרפה כמגישת התכנית, ואולם, אף אם אלמלא תחולת הוראות התקנות לעיל, ממילא לא מתקיימת הדרישה בדבר התימוכין הקנייניים הדרושים, ולו לביצוע ויישום התכנית, לפי חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, הקובע את ההגדרה ל"רוב מיוחס מבין בעלי הדירות", כך:

בעלי הדירות במקבץ פינוי ובינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה:



(1) בבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות;

(2) יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם;

19. בחלקה 73 נשוא ענייננו, מתנגדים 10 בעלי זכויות במסגרת התנגדות זו וידוע למתנגדים על עוד 2 בעלי זכויות שמתנגדים אף הם, ובסך הכל 12 מתנגדים מתוך 15 בעלי הזכויות בבניין – מכאן כי 80% מבעלי הזכויות מתנגדים לביצוע הפרויקט ולהעברתם מביתם וחלקתם המרווחת הכוללת דירות בנות 3-4 כיווני אויר, מקלט, חניות מוצמדות, בניין מחוזק, מעלית - למגדל מגורים צפוף בן לא פחות מ-60(!) קומות, על שלל הפגמים שבתצורת מגורים זו.

20. ר' לשם המחשה טבלת כיווני אויר מתוך חוות הדעת השמאית המצורפת להתנגדות זו:

תת חלקה:	כיווני אויר ראשיים:	כיוון אויר משני ככל וקיים:
2	צפון+מזרח	מערב
3	דרום+מזרח	מערב
4	צפון+דרום+מערב	מזרח
5	צפון+מזרח	מערב
6	דרום+מזרח	מערב
7	צפון+דרום+מערב	מזרח
8	צפון+מזרח	מערב
9	דרום+מזרח	מערב
10	צפון+דרום+מערב	מזרח
12	דרום+מזרח	מערב

21. ספק רב, לאור התכנון המוצע בתכנית, אם גם בחלוף הזמן תינתן הסכמת בעלי הזכויות – ובכך דין התכנית להתכלות.

22. יצוין כי לידיעת המתנגדים יש מספר בניינים במתחם שאינם כוללים את הרוב הדרוש, כאשר נציג היזם בדיון, ככל הנראה הטעה את חברי הוועדה המחוזית בעניין זה בדיון שהתקיים ביום 9.9.2024, והציג מצג לפיו יש רוב והתושבים אוהבים את התכנון:

מר זיו יעקובי:

אנחנו, אנחנו ב - 70 אחוז חתימות מתחמי. יש בניין או שניים שהם פחות מ - 50 אחוז, בניין אחד שעוד לא החלו בו חתימות אבל זה אומר שיש הרבה בניינים כ - 16 או 17 בניינים שהם מעל 75 - 80 אחוז. לפני הדיון הזה, אחרי שהוועדה המחוזית עבדה על מה שראינו אז עשיתי ZOOM עם המתכננים לכלל הנציגים, זה 30 - 40. ראו את התכנון המחודש. את צודקת, אגב, שגובה של הבניינים הוא נושא וזה גם עלה. מנגד אנחנו תמיד מנסים שהתכנון יהיה מיטבי לעיר, לעמדת הוועדות. אני חושב שהדיירים אהבו את התכנון כי יש לזה גם איכויות, מרחקים בין בניינים. הם כמובן ממוקמים בקומות יותר גבוהות אז ככה שזה לא על דעתנו ללא ... גם לעורכי - הדין שלהם וגם ל - ,

23. לפיכך, נוכח העדר סיכוי ממשי להוציא את התכנית אל הפועל – בהעדר הסכמת בעלי חלקה 73 – וחלקות נוספות - יש להוציא את המתנגדים מהקו הכחול של התכנית. ועל אף שהדברים ברורים מאליהם, נדגיש כי הוצאת חלקת המתנגדים (היא חלקה 73) מהקו הכחול של התכנית – **תיטיב גם עם**



היזם ויתר החלקות בהן קיים הרוב הדרוש להוצאת הפרויקט אל הפועל, היות שהחסם הקנייני הקשיח והמובהק, יוסר מן הפרק. דומה כי בסיטואציה שכזו יצא שכרם של כל הגורמים ברווחתם, או במילים פשוטות: הדבר יהיה בבחינת "win win situation".

24. יוזכר כי התכנית כוללת הוראת פקיעה, כך שבהעדר הסכמות, ועל רקע מורכבות הביצוע והיישום של הוראות התכנית – ממילא לא ניתן יהיה להוציאה אל הפועל – ר' להלן הוראת הפקיעה:

	7.2 מימוש התכנית
	תוקף התכנית הוא ל-7 שנים מיום אישורה כדין. ניתן יהיה להאריך את תוקפה ב-7 שנים נוספות, בסמכות הועדה המקומית, בתנאי הגשת בקשה לכך בתוך תקופה זו. במידה ולא יצא היתר בניה בתוך המועד האמור, התכנית תתכלה ועל המגרש יחולו התכניות המאושרות ערב אישור תכנית זו.

25. נציין כי כבר אושרו בעבר תכניות, במתחם ארלוזורוב המתמיד, שלא יצאו אל הפועל, ביניהם:

א. **תוכנית רג/1423/ א מתחם ארלוזורוב המתמיד - התחדשות עירונית, מיום 6.4.2014, שעניינה "התחדשות עירונית לרווחת דיירי הבנינים ע"י פינוי של 4 מבנים קיימים, הריסתם, ובינוי מחדש של שני מגדלים, בני 30 קומות כל אחד ובהם 285 יחידות דיור".**

ב. **תוכנית 506-0286864 רג/מק/1423/ב - המתמיד - ים סוף, מיום 5.1.2017, שעניינה איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים אשר באה על פי הוראות תכנית רג/1423/א".**

ג. **תוכנית רג/1423/ 77 התחדשות עירונית מתחם ארלוזורוב המתמיד – פורסמה הודעה לפי סעיפים 77-78, וזו נדחתה ביום 30.5.2010.**

26. הנה כי לפנינו מתחם שבו נעשה ניסיון לקדם תכנית מזה עשרות שנים. הניסיון לכפות עתה, על בעלי הזכויות בבניינים "תקינים" שנבנו בשלהי שנות השמונים בואכה שנות התשעים, מעבר למגדלים בני שישים קומות – הגבוהים בישראל – לטובת הקמת בית ספר - ללא הסכמה - רק יביא לסיכול תכנית זו, כמו קודמותיה, וזו תתווסף אל רשימת התכניות הבלתי ממומשות.

27. נסכם כי, מוטב תכנית מצומצמת ביד, מאשר תכנית גרנדיוזית - על העץ.

28. אם לא תוצא החלקה מגבולות התכנית, מבוקש למצער, להוסיף הוראה לפיה תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הסכמת 60% מבעלי הזכויות בחלקה. ר' לדוגמה החלטת (ועדות מחוזיות תכנון ובניה ירושלים) 2024041/ **ועדת המשנה להתחדשות עירונית נ' (נבו 18.11.2024)**, באשר לתוכנית 101-1062678- רח' איסלנד 24-42 (ניו איסלנד) ירושלים, שגם אליה הצטרפה הועדה המקומית:

"הוועדה קובעת כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הצגת המסמכים המעידים על הסכמות מטעם 60% מבעלי הדירות בתחום התכנית, ולפחות 60% מבעלי הדירות בכל בניין, ואישור הייעוץ המשפטי של הוועדה בנוגע לעמידה בהיקף ההסכמות האמור".



29. באופן זה יובטח, כי התכנית המופקדת, שלמעשה מבטלת את כל זכויות הבניה ושימושים מכח תכניות קודמות, לא תפגע בבעלי המקרקעין בתחום התכנית לשווא.

התכנית פוגעת בזכות הקניין – זכות חוקתית – באשר היא מפקיעה לחלוטין את ביתם של המתנגדים, באופן בלתי מידתי

30. ההכרה במעמדן המיוחד של זכויות הקניין קיבלה חיזוק בחוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו, אשר קבע בסעיף 3 כי "אין פוגעים בקנינו של אדם".

31. התכנית המופקדת כוללת פגיעה אקוטית בנכסי המתנגדים באשר היא מפקיעה את כל הקרקע שלהם, תוך מחיקת שטחים שלמים, הריסת הבניין שבו הם מתגוררים, ומעבירה אותן לעירייה – שסבורה שבכל תכנית יש להפקיע כחמישים אחוז מהמקרקעין לטובת מוסדות ציבור.

32. למעשה מבוקש להפקיע את חלקת המתנגדים, ולהעביר את מחוז חפצם של המתנגדים – מחלקה עורפית, שקטה ונעימה – לחלקה המצויה על ציר ארלוזורוב הראשי הסואן והרועש.

33. מבוקש להעביר את המתנגדים מחלקה עם מספר מועט של בעלי זכויות (15 בלבד) לחלקה הכוללת כ- 1050 תתי חלקות, בצירוף סוחרים.

34. ודוק, ההפקעה מבוקשת על מנת להקים בית ספר, שעתיד לשרת את תושבי השכונה ומחוצה לה, אלא שראשית כלל לא ברור מה נחיצותו של בית ספר דווקא על חלקת המתנגדים, ודומה כי אף לוועדה המחוזית הדברים לא היו ברורים. דברי המכובדים - יו"ר המחוז, דברי מתכנן המחוז, נציגת המשרד להגנת הסביבה ועוד מעידים על כך. ר' למשל מתוך דיון הועדה המחוזית מיום 9.9.2024 (עמ' 127):

מר ערן ניצן - יושב - ראש הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה :

אני מסכים איתך, אני גם בעד. אנחנו נעשה דיון עקרוני עם העיר על כל הצרכים הפרוגרמטיים להבין אותם, כי זה מופיע תוכנית אחרי תוכנית וגם אני מרגיש שחסר לי הראיית מאקרו הפרוגרמטית של העיר.

אדר' סבטה שוסטרוב : בדיוק,

35. כך או כך מבוקש בית ספר בהיקפים מוגזמים – בשטח של כ-5 דונמים וב- 9 קומות מעל פני הקרקע ו- 5 קומות מתחת, בהיקפים של עשרות אלפי מ"ר – ר' להלן מתוך טבלה 5:

מבנים ומוסדות ציבור	301	4841	(8) 26200	20575	46775	60	(9) 40	(10) 9	5	(11)
---------------------	-----	------	-----------	-------	-------	----	--------	--------	---	------

36. בכל הכבוד, שטחים אלה ניתנים לצמצום, כך שניתן לבנות בית ספר, ללא חלקה 73. נזכיר שמדובר בביצה ותרגולת – שהרי עם פינוי דיירים ובינוי במכפיל 3, ברור שנדרשים עוד שטחים למוסדות ציבור. דומה כי על פי הגיונה של עירייה זו, מוטב להעצים את זכויות הבנייה במכפילים גדולים ככל הניתן, ומשכך יוקצו שטחים גדולים יותר לטובתה ו/או לצורך מוסדות ציבור כאלה ואחרים. ואולם, **אין הדבר האחד יכול ללמד על הצורך הקיים באחר, שכן הא בהא תליא.**



37. כל זאת שכאמור, העירייה מבקשת להשתלט על השטחים האיכותיים, והשקטים בעורף לטובת מוסדות הציבור ולשלוח את המתנגדים יחד עם עוד אלפי אנשים לגור בחזית סואנת, עם זיהום אויר ואיכות חיים ירודה.

38. הבינוי המוצע, במסגרתו מבוקש להעביר תושבים מחלקות עורפיות לציר ראשי, להרוס את בתיהם המרווחים בסביבה אורבנית נעימה, מייצרת בקרב המתנגדים תחושה קשה, ופגיעה בזכותם הבסיסית להמשיך לגור בבתיהם. במקום שבו בחרו לגור.

39. לא זו אף זו, שההפקעה לא נועדה רק לצרכי ציבור אלא גם לשימושים מסחריים, במקרקעי המתנגדים – בניגוד לדיני ההפקעות ולקבוע בחוק. ר' להלן השימושים בתא שטח מבנים ומוסדות ציבור כמצוין בתכנית:

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	מעל מפלס הכניסה הקובעת: א. חינוך, דת, רווחה, ספורט, ותרבות. ב. שימושים מסחריים נלווים.
	מתחת למפלס הכניסה הקובעת: א. חניות, אחסנה, מתקנים טכניים ושטחי תפעול ותחזוקה ב. חניון ציבורי.
	יותר מעבר תשתיות עירוניות ובכללן תשתיות מים וביוב בהתאם למסומן בתשריט, גבול מסדרון

40. בנסיבות אלה, יש לשנות את התכנית, להוציא את מקרקעי המתנגדים מהקו הכחול, ולכלול את בית הספר, בשטח מצומצם יותר, בשטחים הצפוניים, ולחילופין לשלב את שטח בית הספר בשטח המגדלים עצמם כשימוש מעורב, או כל תכנון אחר שאינו כולל את בניין המתנגדים.

תמורות ותשלומי איזון

41. המתנגדים יטענו, באמצעות חוות הדעת השמאית כי טבלת האיחוד וחלוקה כוללת שגיאות יסודיות המקפחות אותם. ר' להלן תמצית הטענות כפי שמובאות בחוות הדעת השמאית המצורפת:

א. טבלת האיחוד וחלוקה חושבה על פי שטח כולל של 18,790 מ"ר כאשר בהוראות התכנית והתשריטים שטח הקרקע הנו 19,201 מ"ר. היינו - קיים הפרש של 411 מ"ר קרקע המשפיע על התמורות לבעלים.

ב. בסעיף מס' 9.18 ובסעיף 11.13 לעקרונות טבלת האיחוד וחלוקה נטען כי אין זכויות בניה נוספות מלבד 2 חלקות מס' 375 ו-511 בגוש 6128 בהן יש זכויות בניה של כ-334 מ"ר. תוך שצוין כי "אין תרומה כלכלית לזכויות הבניה נוספות בתכנית הנדונה באף חלקה נוכח היקפן הצנוע". אלא שבמועד הקובע לטבלה, ישנן זכויות בתוקף למרבית החלקות.

ג. בסעיף 11.18 בנספח לטבלת האיחוד וחלוקה- חושבה תוספת לבניה במפרט "רגיל" 5% - מדובר באופן ספציפי על חלקה 73 והבניין הבנוי עליה, מכון שהיא היחידה בתכנית הכוללת בניה במפרט



רגיל/סטנדרטי. זאת בתוספת לשווי מחוברים שנקבע לכל שטח התכנית ע"ס 3,000 ₪ למ"ר בנוי. תמוה כי ההבדל בין בניין רכבת ותיק לבניין מגורים קונבנציונלי הבנוי על פי חוק ותקינה והעומד בתקן 413 שנבנה לפחות 20 שנים לאחר שאר המבנים בתכנית הוא "רק" 5%. בטבלאות האיחוד וחלוקה הביא בחשבון מקדם לשווי בניה קונבנציונלית בשיעור של 5% (תוספת של 150 ₪ למ"ר בנוי) כאשר על פי הנתונים שהוא עצמו מציג בתכנית, התוספת לשווי המחוברים בחלקה מס' 73 צריכה להיות סביב 6,000 ₪ למ"ר ולא 3,150 ₪ כפי שנכתב בטבלה (תוספת של 100% ולא 5% כפי שנקבע בנספח).

ד. עסקאות ההשוואה לחישוב הזכויות בחלקה 73: שגיאה ראשונה – הובאו בחשבון התאמות/מקדמים שלילים בצורה שגויה כגון הפחתה למעלית או חניה, כאשר גם בנכסי ההשוואה וגם בחלקה 73 ישנם מעלית וחניות ואין צורך בהתאמה שלילית למצב זהה. שגיאה שניה – עסקאות ההשוואה עצמן, דוגמת עסקת ז'בוטינסקי 44 (3 עסקאות 60% מהסקירה), מדובר על בניין בן 12 קומות, קומת קרקע מסחרים עם חזית לז'בוטינסקי – מלבד שנת הבניה, הנכסים אינם ברי השוואה. לסיכום 100% מהעסקאות השוואה לחלקה מס' 73 נותחו באופן שגוי לחלוטין או שאינן ברות השוואה לבניין בחלקה 73. יש לתקן את החישובים ולערוך את טבלת האיזון מחדש כולל עסקאות השוואה רלוונטיות וניתוח קפדני של הנתונים. בהתאם לתחשיבים שלעיל יש לתקן את השווי למ"ר בנוי סביב 39,000 ₪ למ"ר בנוסף מדובר על שגיאות בערכי השווי בשיעור כולל של כ- 30% כלפי מטה ביחס לחלקה מס' 73.

42. הנה כי אף אם לא יוצאו מקרקעי המתנגדים מהקו הכחול של התכנית, הרי שממילא יש לתקן את טבלאות האיזון בהתאם, ולהורות על מתן פיצוי מלא שתואם את תכונות הקרקע המופקעת והמחוברים, שהינם ייחודיים ואינם דומים לקרקעות אחרות בתכנית.

43. יוזכר, כי כבר נקבע, שאפילו כשמדובר באיחוד וחלוקה יש להחיל את דיני ההפקעות - ר' ע"מ 5839/06 אלפרד בראון נ' יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז המרכז (נבו 25.9.2008):

"לדעתי נכון יותר, ובפרט לאור עליית קרנה של זכות הקניין, לראות בנטילת קרקעות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה כהפקעה. כזכור, המקום היחיד בחוק התכנון והבניה המאפשר נטילה לצרכי ציבור וקובע הוראות בעניין זה, הוא הפרק הדין בהפקעה, פרק ח'. בלא שימוש בהוראותיו של פרק זה לא ניתן לדעתי להפקיע או להקצות קרקעות וזאת גם לא במסגרת של איחוד וחלוקה. בלא שימוש בהוראות בעניין הפקעה לא ניתן ליטול מבעל המקרקעין גם פחות מ-40% משטח הקרקע. ואולם, גם אם נראה את הקצאת הקרקעות בתכנית כ"דרך אחרת", שאינה הפקעה, כאמור בפסיקה שקדמה לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, סבורה אני כי ראוי להחיל את המגבלות החלות על פי דיני ההפקעה שבחוק התכנון והבניה גם על הדרך האחרת. אי החלת המגבלות האמורות הנה, לטעמי, פגיעה בלתי מידתית בזכות הקניין, וממילא פגיעה בלתי סבירה".

44. הנה כי הלכת בית המשפט העליון היא שהפקעה של למעלה מ-40% אפילו אם נעשתה במסגרת איחוד וחלוקה כפופה לדיני ההפקעות ולמעשה מחייבת פיצוי של כל ה-100% המופקעים.



"קרקע משלימה"

45. נוסף על האמור - יש להתייחס לחלקה כחלקות משלימה ונשלמת לפי קווים מנחים פרק ד'. לעניין זה נבקש להביא בתמצית את האמור בחוות הדעת השמאית המצורפת להתנגדות.

46. התרומה של בעלי חלקה 73 היא תרומה של קרקע לשטח התכנית, זאת בשונה מדירות השיכון בבנייני הרכבת העומדות בתנאי התמ"א, בחלק הצפוני של התכנית.

47. כך, חלקה 73 בתחום התכנית תורמת שטח קרקע של 1,103 מ"ר שבלעדי קרקע זאת קיים קושי משמעותי ברצף התכנוני של התכנית ולא ניתן לאשרה כתכנית אחת. בהתאם לכך יש להביאה בחשבון כ"חלקה משלימה" על פי הקווים המנחים והעקרונות של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים – פרק ד' "חלקה משלימה וחלקות נישלמות" (יוני 2008).

48. המחיר הראוי למכר "חלקה משלימה" בין בעלי הזכויות יהיה זה שישקף את התרומה השולית של כל אחד מהצדדים לשותפות.

49. להלן תחשיב החלק היחסי בקרקע שטח התכנית של חלקה מס' 73. תחשיב אחד כולל את שטח התכנית **בצירוף** השטחים הציבוריים, ותחשיב שני מתייחס לשטח התכנית **בניכוי** השטחים הציבוריים:

<u>שטח התכנית ייעודים סחירים ולא סחירים במ"ר קרקע:</u>	
מגרש 201	1,630 מ"ר
מגרש 202	1,949 מ"ר
מגרש 203	1,632 מ"ר
מגרש 204	2,780 מ"ר
שטחים שאינם סחירים	10,799 מ"ר
סה"כ שטח התכנית	18,790 מ"ר
שטח קרקע של חלקה 73	1,103 מ"ר
חלק יחסי של חלקה 73 בשטחים סחירים	13.80%
חלק יחסי של חלקה 73 כולל שטחים שאינם סחירים	5.87%
מספר יחידות הדיר בתכנית	1,050 יח"ד
מספר יחידות תמורה לחלקה 73 - שטחים סחירים (13.80%)	145 יח"ד
מספר יחידות תמורה חלקה 73 הכולל שטחים שאינם סחירים (5.87%)	62 יח"ד

50. להלן התחשיב של התרומה השולית של חלקה 73 ולכל המתחם ב-2 המצבים, לפי 13.8% ולפי 5.87% בפעם השניה.

<u>תחשיב תמורה ביח"ד על פי חלק יחסי בכלל שטח התכנית כולל שטחי ציבור (5.87% מהתכנית):</u>	
סה"כ תרומת חלקה 73 ביח"ד (כולל 15 קיימות):	62 יח"ד
סה"כ התרומה השולית במגורים לכלל שטח התכנית:	47 יח"ד נוספות
חלוקת תרומה שולית בין הצדדים - יום יחד עם עיריה - 50%	23.3 יח"ד
חלוקת תרומה שולית בין הצדדים - חלקה 73 - 50%	23.3 יח"ד
סה"כ חלקם של בעלי חלקה 73 בנוי + קרקע ליח"ד:	15 יח"ד בנויות
	קרקע ל-23.3 יח"ד



51. ניתן לומר כי במצב זה, התרומה השולית של חלקה 73 לתכנית ביח"ד היא 15 יח"ד קיימות (בנויות) + קרקע ל-23.3 יח"ד.

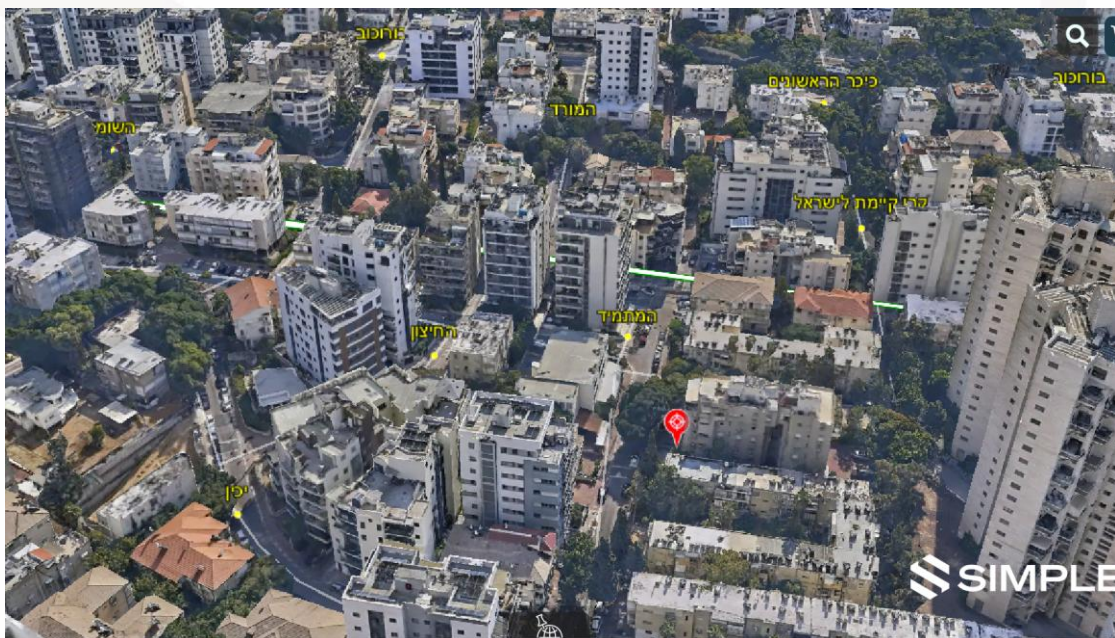
52. אם נתייחס לשטחים הסחירים למגורים בלבד לפי חלק יחסי בשטחים סחירים בלבד 13.8% מכלל היח"ד התכנית, נמצא כי התרומה השולית של חלקה מס' 73 ביח"ד היא 15 יח"ד קיימות (בנויות) + קרקע ל-65 יח"ד.

תחשיב תמורה ביח"ד על פי חלק יחסי בשטחים סחירים בלבד (13.8% מהתכנית):	
145 יח"ד	סה"כ תרומת חלקה 73 ביח"ד (כולל 15 קיימות):
130 יח"ד נוספות	סה"כ התרומה השולית במגורים לכלל שטח התכנית:
65.0 יח"ד	חלוקת תרומה שולית בין הצדדים - יום יחד עם עיריה - 50%
65.0 יח"ד	חלוקת תרומה שולית בין הצדדים - חלקה 73 - 50%
15 יח"ד בנויות	סה"כ חלקם של בעלי חלקה 73 בנוי + קרקע ליח"ד:
קרקע ל-65 יח"ד	

53. לסיכום, התמורה המוצעת לבעלי הדירות בחלקה מס' 73 נמוכה באופן חריג המצריך עריכה מחדש של טבלת האיחוד והחלוקה ויישום עקרונות שמאיים שנקבעו בקווים המנחים ובתקינה השמאית.

הבינוי המוצע פוגע משמעותית באיכות חיי המתנגדים, וזאת בהיעדר בסיס מוצק בדבר הצורך בשטחי ציבור

54. מקרקעי המתנגדים ברחוב המתמיד 34, מהווים חלק ממתחם קהילתי, ירוק שקט נעים, המאופיין ברובו בבניה מרקמית נמוכה ופסטוראלית – ר' להלן לשם המחשה:



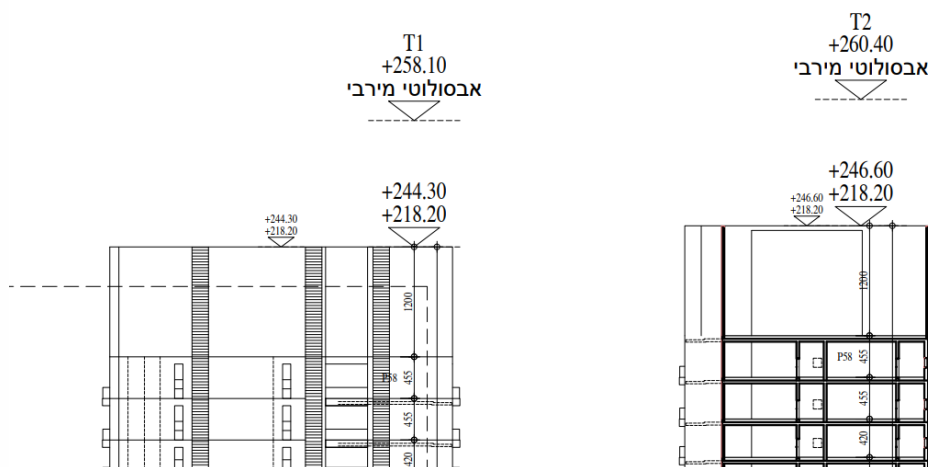
55. בניין המתנגדים כאמור:

א. בן 5.5 קומות וכולל 15 תתי חלקות בלבד.

ב. נבנה לפי תקן 413, ומשכך מבחינה הנדסית אינו טעון חיזוק.



- ג. כולל מקלט לשימוש דיירי הבניין.
- ד. כולל חניה מוצמדת לכל תת חלקה.
- ה. כולל חצר משותפת לשימוש כלל הדיירים.
- ו. כולל דירות מרווחות, משופצות, נעימות ובהן 3-4 כיווני אויר.
56. התכנית מבקשת למעשה להרוס לחלוטין את המארג הבנוי, כולל את בניין המתנגדים, לבנות במקום שכונה צפופה ודחוסה, ולאכסן את תושבי השכונה בתוך מגדלים רבי קומות בשימוש למגורים – כמותם לא נראו בישראל. מדובר בבניה חריגה במיוחד למגורים, שתבטל לחלוטין את צביון השכונה, ותפגע בהכרח באיכות חיי בעלי הדירות – שלא ביקשו לגור במגדל.
57. ניכר כי התכנית כופה על בעלי הזכויות להכלל בתחום התכנית, על ידי העירייה שמעוניינת בשטחי ציבור מוגזמים ללא צורך, וללא שום ניסיון או מאמץ להימנע מהפגיעה הקניינית הבלתי מידתית בבעלי הדירות בחלקה 73.
58. העילה להכללת הבניין בתחום התכנית נובעת מהצורך ליצור מקבץ של בניינים לטובת אישור התכנית של העירייה בשיתוף עם חברת "אקרו" נדלן, ולהקצות שטחים מוגזמים לבית ספר – ברצף תכנוני.
59. ואולם התכנית הופקדה מבלי שנבחנה חלופה שאינה כוללת את הבניינים שאינם טעוני חיזוק, למצער באמצעות פיצול התכנית לתכניות שונות.
60. באופן זה נגזר על דיירי המתחם, וביניהם המתנגדים, להיות בין הראשונים בישראל שיגורו בבניין למגורים בן 60 קומות! בכפיה.
61. המגדלים המבוקשים לפי התכנית הם בגובה של 232 מ' (ר' טבלה 5 בתכנית) אלא שנספח הבינוי (אמנם מנחה ועדיין) מציג גבהים גבוהים מכך:





62. ניתן לומר כי מדובר במגדלים בגובה של כ-246 מ', ובכך הם יהיו המגדלים הגבוהים בישראל – ר' להלן טבלת גבהים של המגדלים הגבוהים בישראל שהגבוה ביניהם מגיע ל 238 מ'¹:

מסד	שם	תמונה	גובה (במטרים)	קומות	שנת ההגעה לגובה המקסימלי	עיר	שימוש	הערה
1	מגדל עזריאלי שרונה		238.38	61	2016	תל אביב	משרדים	גורד השחקים הגבוה בישראל מאז 2016
2	מגדל משה אביב		235.25 ^[4]	68	2001	רמת גן	מעורב: 84% משרדים 16% מגורים	גורד השחקים הגבוה בישראל ב-2001 ל-2016
3	מגדל Hi Tower		220 ^[5]	60	2022	גבעתיים	מגורים	מגדל המגורים הגבוה בישראל

63. האקט התכנוני נעשה בניגוד מוחלט לרצונם של בעלי הדירות, תוך רמיסת זכותם האנושית הבסיסית לאיכות חיים, ולרווחה, במקום בו בחרו להקים את ביתם.

64. ודוק, סירובם של המתנגדים לגור בבניין כזה הוא ברור ומובן, שכן חסרונות המגורים במגדל רבים מדי, ואף קיצוניים בבניינים בני 60 קומות ומעלה למגורים, שאינם קיימים וטרם נבדקו השפעותיהם על בני אדם. נציין שמגדל Hi Tower אוכלס רק בחודשים האחרונים.

65. חלק מחסרונות המגדלים תוארו היטב בכתבה מיום 20.6.2019 באתר מקור ראשון². להלן מספר ציטוטים המיטבים לבטא את החסרונות הגלומים במגדל:

א. "מגורים במגדל יכולים ליצור מה שמכונה **"קהילות מגודרות"** – קבוצות סגורות ומבוססות שמכונסות בעצמן, ולעיתים מצמצמות למינימום את האינטראקציה עם רשות הרבים העירונית".

ב. **"מדינת ישראל עושה ניסוי בבני אדם, אך ממאנת לערוך מחקר סוציולוגי בנושא"**, אומרת פרופ' (אמריטה) רחל אלתרמן, מתכננת ערים, משפטנית וחוקרת בכירה במוסד שמואל נאמן בטכניון. **"ישראל היא מדינה עירונית, עם השנים כ-98 אחוזים מהאזרחים שלה יחיו בערים, ומתוכם הרוב הגדול יגורו במגדלים"**.

ג. **"היום לוקחים את ראשי הערים שלנו לראות מגדלים בסין, בהונגקונג, בסינגפור ובמנהטן, ואת הדבר הכי חשוב לא אומרים להם: אנחנו לא יודעים איך צורת הבנייה הזו משפיעה על הילדים שגדלים בתוכה. באף מדינה אין תופעה של כל כך הרבה ילדים שחיים במגדלים כמו אצלנו, כי רק פה הילודה ממשיכה לעלות. עושים שינוי פיזי כה משמעותי, עוד מעט אפילו לא תהיה לנו אפשרות בחירה בשוק הדיור – וכל זה בלי שיועצים מה יהיו ההשלכות."**

¹https://he.wikipedia.org/wiki/%D7%92%D7%95%D7%A8%D7%93_%D7%94%D7%A9%D7%97%D7%A7%D7%99%D7%9D_%D7%94%D7%92%D7%91%D7%95%D7%94_%D7%91%D7%99%D7%A9%D7%A8%D7%90%D7%9C

² <https://www.makorrishon.co.il/magazine/dyukan/148305/> בקישור:



ד. "כולם רבים למי יהיה המגדל הכי גבוה. 'הבה נבנה לנו' – מה זה, הבה נגילה? את בתי השיכונים יהרסו, ובמקומם, לתפארת מדינת ישראל, יקומו מגדלים שרק כדי לממן את אחזקתם הדייר צריך לעבוד עוד שעות רבות ביממה. ובסוף הילדים שלך נכנסים למעלית ולא מגיעים ללחוץ על הכפתור של הקומה שבה הם גרים."

ה. "אם יתעורר צורך במילוט, ייווכחו יושבי הפנטהאוזים כי סולמות מכבי האש קצרים מכדי להושיעם. "בארץ ישנם סולמות של 42 מטר, שמגיעים עד לקומה ה-14, ובאזור תל-אביב יש גם סולמות שיכולים לעלות לגובה של 17 קומות", מסביר טפסר בכיר חיים תמם, ראש אגף בטיחות אש וחקירות במערך הכבאות וההצלה."

ו. לא רק אמצעי החירום של המגדל דורשים תחזוקה: כל העת רוחשות בו מכונות ומערכות שונות, שסופגות בלאי באופן טבעי. פרופ' אלתרמן, במחקר שכותרתו "מגדלים כושלים", התריעה כי הדיירים בבניינים כאלה – לא אותם רוכשי פנטהאוזים יוקרתיים, אלא ההמונים שעוברים לרבי קומות – לא עורכים ביניהם מגבית ומקציבים מראש סכומי כסף לשיפוצים מאסיביים ועבודות תחזוקה משמעותיות. "משפחה שמשלמת משכנתא וצריכה לממן גנים לילדים שלה, לא תוציא פתאום אלפי שקלים על שיפוץ הבניין, ולכן יש פה כשל שוק מובנה. עד היום זה לא נטמע, ויש עצימת עיניים תוך ניסיון למצוא פתרונות של פלסטר."

ז. "כשאני רואה את קו הרקיע העירוני, אני מקבל תמונה די מהימנה של אי השוויון החברתי והכלכלי במדינה", אומר רוטברד. "אני גם יכול לראות איך הרשויות הציבוריות והעירוניות מגבירות את אי השוויון הזה, כשיש כאלה שמקבלים אישורי בנייה למגדלים, ויש כאלה שלא. רוב האנרגיה התכנונית של הרשויות המקומיות, בעיקר בעירויות גדולות כמו תל-אביב, מושקעת במקומות שבהם אפשר להפיק מהמגדלים ארנונה או אגרות בנייה גבוהות, וההחלטה השרירותית רק מקצינה את הפערים הקיימים מילא."

ח. "קהל יעד שגרתי יותר של המגדלים היא האוכלוסייה המבוגרת, שמעוניינת בטבעות הביטחון הנלוות – סיסמה בכניסה, שוער, מצלמות אבטחה וגובה שמקשה על פורצים מבחוץ. למרבה האירוניה, אלה בדיוק הרכיבים שמשכו למגדלים לא מעט עבריינים. "במחקר שערכנו התברר שיש מגדלים שמתחבאים בהם פושעים, וזאת בידיעתה של המשטרה", מספרת פרופ' רחל אלתרמן. "המשטרה אף דיווחה על 'חיילים' של העבריינים שעומדים בקומה מסוימת, או ברחוב הסמוך למגדל. בגלל האנונימיות שהמגדלים מאפשרים והגידור שלהם, זה מקום נהדר להתחבא בו".

66. ניתן לסכם ולומר כי חסרונות המגורים במגדל עולים על יתרונות והם כוללים: בעיות כלכליות, חברתיות, בטיחותיות ועוד.

67. והנה, נראה כי גם בועדה המחוזית ישנם גורמים שאינם שבעי רצון מהתכנון המגדלי המוגזם המוצע בתכנית המופקדת.



68. נבקש להפנות לציטוט חלקים מדבריה החשובים של אדריכלית סבטה שוסטרוב, חברת הועדה המחוזית, נציגת המשרד להגנת הסביבה, בדיון הועדה המחוזית מיום 9.9.2024:

אדר' סבטה שוסטרוב: "האמת שאני רוצה להגיד שפעם ראשונה אני רואה מבני מגורים שמגיעים ל-60 מטר (הכוונה קומות, הח"מ) בהתחדשות עירונית... אני גם הייתי רוצה לדעת אם היה איזשהו שיתוף ציבור ואיזשהו הליך עם הדיירים כדי לדעת אם הם מסכימים ומקבלים את התכנון המוצע. אני מבינה את האילוצים של העיר והצרכים של השצ"פים שב"צים אבל כאילו צריך להבין שבסופו של דבר מתקבל פרויקט שהמגורים הוא בעצם איזה שליש מהפרויקט, אולי קצת יותר, ולמעשה כל התכניות שאנחנו נראה, רוב התכניות שאנחנו נראה היום, לא רק התכנית הזאת, אנחנו רואים הרבה הפקעות והפרשות לצרכי ציבור ואני רוצה לשאול ברמה עירונית כאשר הכינו את תכנית המתאר ואני רואה בעצם שכן היה מסמך פרוגרמטי שהוא עשה איזושהי בחינה איפה נדרש להוסיף...".

אדר' סבטה שוסטרוב: "אנחנו רוצים שיהיה יותר אופציות מרקמיות, שהתושבים בעצם יוכלו להישאר בתוך הפרויקט, זה גם מייקר את הפרויקט ככל שעולים... כאילו כולנו יודעים את ההשפעות".

"אבל זה, יש פה איזשהו משהו יפה. גם החצרות הפנימיות ואישהו מרקמיות של השכונה שבאמת..."

"לא זה לא רק זה לא ספציפית התכנית שכמובן הושקעה פה המון עבודה ואני יודעת שזה גם לא פשוט לדבר מהצד ולהגיד אני רוצה ככה וככה בתאוריה. אבל בגדול בסוף אנשים צריכים לגור בתוך הבניין הזה ואנחנו מקבלים איזשהו מצב שהוא לא פשוט. 60 קומות למגורים. לא, .. זה לא מובן מאליו".

"אני מבינה שאם אין ברירה זה המצב אבל השאלה אם אפשר היה למקם את השצ"פים שב"צים במקומות אחרים בשביל לטייב קצת את התכנון ולהגיע לאיזה שם קנה מידה יותר אנושיים. זה בעצם השאלה שאני מעלה".

"כי אני בעד התחדשות עירונית... גם 40 (קומות, הח"מ) זה הרבה... אבל אנחנו גם בדיוק חזרנו מסדנה משותפת עם משרד... ועמותת... לא אבל כל ה- זה פשוט ה- אני רוצה שיהיו פרוייקטים טובים. אין כאילו... וראינו בדוגמה גם פרוייקטים דומים בצפון יותר, לא במרכז ושם באמת הפיתרון היה שברגע שמוציאים את השב"צ ומעמיסים לאזור אחר בתוך העיר בראייה והסתכלות יותר נכונה אז אנחנו מקבלים תכנית שהיא יותר טובה".

"זה לא תכנית אחת פה. אם זה היה קורה בתכנית אחת לא הייתי אומרות כלום. אבל במהלך השנה האחרונה אנחנו ראינו באמת המון – המון – המון תוכניות של התחדשות ברמת גן... ולא הייתה תכנית אחת ... ש-50 אחוז ממנה לא הלך להפקעה לשב"צים... זה פחות טוב כי זה מייצר המון מגדלים ומה שלי חסר זה שיציגו את הפרוגרמה אני לא מתווכחת עם התכנית אני מתווכחת עם זה שלא מראים לי את התכנית לא מראים לי את הנתונים".

69. הנה כי כן אדריכלית שוסטרוב, נגעה בדיוק בנקודה, ושאלה את השאלות הנכונות, לגביהן לא ניתנו תשובות מספקות טרם הפקדתה של התכנית. ומה יכול להעיד טוב על הכשלים שבתכנית, מהגורם האובייקטיבי דוגמת אדר' שוסטרוב?



70. לעניין הצורך הציבורי בבית ספר, אז בהמשך לדברים, ציין גם מתכנן המחוז הנכבד שהמצוקה עולה בכל תכנית, ויו"ר הועדה המחוזית הנכבד ציין שגם לו חסרה "ראייה מאקרו פרוגרמטית של העיר" על כן סוכם שתיערך ישיבה בנושא – אלא שלא ברור אם נערכה כזו ואם הדברים נבדקו לאשורם, כאשר כשלושה חודשים לאחר מכן כבר הופקדה התכנית.

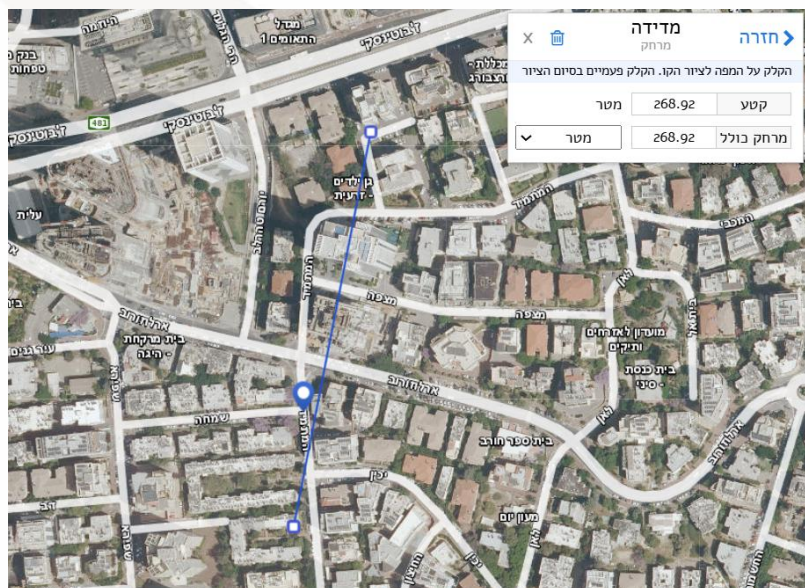
71. דומה אם כך, שהתכנית הופקדה, מבלי שנבחן הצורך באופן מעמיק.

72. אלא שבעוד זה מדבר, הועדה המקומית כבר המליצה על הפקתה של תכנית נוספת שאף היא כוללת בית ספר וגנים, במקום סמוך. כך לפי כתבה באתר מגדילים³ מיום 19.2.2025 :

"הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ברמת גן המליצה להפקיד בוועדה המחוזית תכנית להקמת פרויקט פינני בינוי רחב היקף בצומת הרחובות ז'בוטינסקי והמתמיד. הפרויקט, יוזמת חברת תדהר יכלול הריסת שמונה מבנים ישנים והקמת שני מגדלים, האחד בן 50 קומות והשני בן 30 קומות עם כ- 307 יחידות דיור חדשות על פני שטח של 8.6 דונם .

... החידוש המשמעותי בתכנית הוא הקמת בית ספר יסודי חדש בן 16 כיתות, שיוקם על גבי קירוי מלא של רחוב טהרלב", מציינים בעירייה, "התכנית כוללת קירוי של הרחוב באופן שיאפשר הקמת מבנה בית ספר בגובה של 4-6 קומות. בכוונת גורמי התכנון וההנדסה בעיריית רמת גן לפעול להרחבת שטח בית הספר באמצעות מגרש צמוד". בנוסף, התכנית מקצה 2,300 מ"ר לשטחי ציבור מבונים, כולל ארבע כיתות גן חדשות שישולבו בבינוי."

73. בדיקה מעלה כי בית הספר הנוסף אמור להיות במרחק אווירי של פחות מ-300 מ' מבית הספר המוצע על מקרקעי המתנגדים – ר' לשם המחשה מאתר GOVMAP :



³ <https://magdilim.co.il/190220251141>



74. וכל זה קורה שלמוסדות התכנון ולמשרד להגנת הסביבה, ולאף אחד אחר למעשה – אין מושג מהו הצורך בכלל בצרכי הציבור הללו, המבוקשים על פני שטחים עצומים של דונמים ובגבהים של מספר קומות – שמשמעותם ותוצאתם בניה מגדלית חריגה, מסיבית, ופוגענית – על חשבון בעלי המקרקעין והציבור בכלל.

75. יוזכר כי ככלל, יש לעמוד על צורך תכנוני ממשי, וכן על ישימות התכנית כאשר עושים שימוש בכלי האיחוד וחלוקה – ר' למשל ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה חיפה) 12021-07-23 **גאדה יונס נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה עירון** (נבו 4.11.2024):

”מסיבה זו וככלל, הוראות בדבר איחוד וחלוקה יוחלו במקום שבו נדרש שינוי תכנוני בקרקע: ”תכליתה של הסמכות לכלול בתכנית הוראות בדבר איחוד וחלוקה היא כאמור כל כולה תכנונית. המכשיר הקנייני שעניינו התערבות בזכויות בקרקע, נטילתן מאחד והענקתן לאחר, יכול שיופעל רק ככל שהוא נדרש לצורך יצירתו של תכנון חדש, מושכל ונטול אילוצי בעלויות שיוכל גם להיות תכנון ישים. משכך יחולו הוראות איחוד וחלוקה ברגיל על שטח המתוכנן מחדש ולא יהיה ככלל מקום לכלול בו שטח שלא מתוכנן בו שינוי תכנוני כלשהו ושאינו צורך בשינוי מערך הבעלויות על מנת לאפשר את מימושה של התכנית התקפה בו” (דנה וזינגר, עמ’ 1129).

76. מכל מקום, המתנגדים מבקשים לתמוך בעמדת המשרד להגנת הסביבה, לפיה יש מקום לבחון איגום של שטחי הציבור למקום אחד, ובכך לאפשר בניה מיטבית יותר ו”אנושית יותר” כלשון הנציגה.

77. המתנגדים מבקשים להשיב לשאלת הנכונה של נציגת המשרד להגנ”ס, אדריכלית שסטרוב – כי אין הסכמה של בעלי המקרקעין לגור במגדלים כאלה, וגם לא תהיה הסכמה שכזו. למעשה - התכנית אינה ישימה הואיל והיא מתעלמת מקיומם של המתנגדים מרצונם לחיות את חייהם בבתיהם, והיא הוגשה בחלל הריק ללא שיתוף ציבור.

הבינוי אינו תואם את מסמך המדיניות לשכונת ראשונים

78. להשלמת האמור יצוין כי הבינוי אינו תואם את מדיניות הועדה המקומית לשכונת ראשונים משנת 2021.

79. במסגרת המדיניות נכללים המקרקעין ומסומנים כ”דופן המע”ר”, שם המדיניות היא בינוי של עד 30 קומות ברוטו, וככל שיוקצו שטחי ציבור יותרו 35 קומות.

80. כמו כן, התכנית אינה עולה בקנה אחד עם הצפיפות שנקבעה במדיניות, והיא סוטה ממנה ב 120% (ר' חוות דעת שמאית).

81. סטיות חריגות אלה בגובה וצפיפות אינן מהוות ”התפתחות עירונית טבעית” אלא שינוי קיצוני בסביבת המגורים, והיא מנוגדת לאופן שבו רואה הועדה המקומית את הבינוי בשכונת ראשונים.

יש לכלול הוראות המתירות הוצאת היתרי בניה, ושימושים למגורים עד לתחילת הבניה מכח התכנית המופקדת

82. התכנית המופקדת מחליפה את כל התכניות הקודמות במקרקעין, ולצד זאת אינה כוללת הוראות לגבי הוצאות היתרים, ושימושים, עד למימוש הבניה.



83. בנסיבות אלה, החל מרגע אישורה של התכנית המתנגדים ימצאו עצמם, מתגוררים במקרקעין המיועדים למבני ציבור, ללא שום אפשרות לממש זכויות כגון: מרחבים מוגנים, מרפסות, חיזוקים, נגישות, פרגולות וכיוצא"ב, וכן ללא אפשרות לשימושים מלבד שימושים ציבוריים.

84. בכך יסבלו המתנגדים וכלל הדיירים הכלולים בתכנית, ממצב של קיפאון תכנוני והתדרדרות מוחלטת של הבניינים, מה שעשוי לפגוע ברווחתם ובאיכות חייהם, זאת עד למימוש התכנית, שלא ברור אם ומתי תמומש.

85. בשל כך, המתנגדים מבקשים לכלול בתכנית הוראות המתירות בניה מכל סוג, על פי התכניות התקפות, והתקנות, זאת עד לתחילת הבניה.

86. כמו כן, ועל מנת ששימושים למגורים וכן שימושים נלווים לא ייחשבו כשימושים חורגים - מבוקש לכלול הוראה לפיה המקרקעין הם בשימוש מגורים, עד למימוש הבניה מכח התכנית, וכי כלל השימושים המותרים כיום על פי תכנית תקפה לרבות שימושים חורגים, יותרו, עד לתחילת הבניה מתוקף התכנית המופקדת.

היבטים סביבתיים

87. כחלק מנספחי הרקע לתכנית, נערכה חוות דעת סביבתית, על ידי חברת שפר לשם, שנשכרה על ידי החברה היזמית.

88. במסגרת חוות הדעת הוצגו כשלים חמורים סביבתיים בכל אחת מהפרמטרים שנבדקו – משטר רוחות, הצללה, רעש, איכות אויר.

89. אלא שעל אף ההתייחסות המפורשת לחריגות שהוצגו – אין בתכנית התייחסות לטיפול בחריגות, ולו כתנאי להיתר.

90. להלן מספר דוגמאות, לקוחות מחוות הדעת, לשם המחשה:

א. **רוחות** – "באזור ב' בתרשים, שכיחות הרוח מגיעה ל 12.11%, אזור זה נמצא בשטח המיועד לכיכר עירונית/שצ"פ ועל כן מתקבלת חריגה מהקריטריון. באזור זה בו מתקיימת התגברות רוח, יש לתכנן ולשלב אמצעים למיתון רוח.. לעת התכנון המפורט וכתנאי להיתר בנייה, תבוצע בדיקת רוחות נוספות, אשר תכלול תכניות בינוי ופיתוח מעודכנות. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יתוכננו אמצעים למיתון רוחות. תכנון האמצעים ייעשה על ידי אדריכלי התכנית ומתכנני הפיתוח, בליווי היועץ הסביבתי לתוכנית".

ב. **הצללה** - "נמצא כי מתוך 139 המבנים שבתחום חותם הצל של התכנית, קיימים 11 מבנים המשמשים בעיקר למגורים ומוגדרים כרגישים להצללה המראים חריגה בגוה ו-13 מבנים (רובם חופפים) אשר מראים חריגה בחזיתות הדרומיות בקומות מסוימות... מרבית השצ"פים בסביבת התכנית עומדים בקריטריון המוצע לשצ"פים, עם זאת שצ"פים א' ב' ו ג' (בתרשים ג.12) אינם עומדים בקריטריון עקב הבינוי המוצע".



"ממצאי בדיקת השפעות ההצללה בשטח התכנית"

גגות מגדלי הבינוי המוצע וגג המבנה הציבורי עומדים ביעדי החשיפה לשמש ומראים עמידה בקריטריון לגגות. גגות קומות המסד הפונות לרח' המתמיד ומבני המסחר על שפת רח' ארלוזורוב המאופיינים בבנייה נמוכה ... אינם מקבלים 4 שעות שמש חורפית בלפחות מחצי משטח הגג וזאת בשל ההצללה הנגרמת ע"י מגדלי הבינוי המתוכנן ועל כן אינם עומדים בקריטריון.

מגדלי התוכנית המוצעת .. עומדים בקריטריון המרבית חזיתן הדרומית, עם זאת הקומות התחתונות מוצלות ע"י הבינוי בשטח ובסביבת התוכנית ואינן מראות עמידה בקריטריון לחזיתות.

חזיתו הדרומית של מבנה הציבור המתוכנן ... מראה עמידה רק בקומותיה העליונות.

המבנה לשימור בצפון התוכנית .. אינו עומד בקריטריון בכל חזיתו הדרומית.

השטח הפתוח בתוכנית מוצל ביום הקצר בשנה בשל הצללת הבנוי המתוכנן והבינוי הגבוה הקיים מחוץ לשטח התוכנית ואינו עומד בקריטריון.

רעש – "רעש מכבישים – התכנית מצויה מדרום לרח' ארלוזורוב המהווה ציר תנועה משמעותי במרחב ובעל פוטנציאל לגרמית מטרדי רעש. על כן, מומלץ כי תנאי להיתר בניה יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית שתבחן את מפלסי הרעש החזויים בשימושי מגורים וציבור ותקבע את המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה, לצורך עמידה בקריטריון.

מערכות אלקטרומכאניות – המערכות המכניות העיקריות שיופעלו בפרויקט הינן מערכות מיזוג אוויר למבנים השונים המתוכננים בפרויקט וכן מערכות האוורור לחניונים התת קרקעיים. בשלב זה של התכנון אין מידע באשר למיקום ולסוג מערכות מיזוג האויר אשר ישולבו בפרויקט ואין אפשרות לקבוע את מפלסי הרעש הצפויים כתוצאה מהפעלת המערכות המכניות ביחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט. מומלץ כי תנאי להיתר בניה לכל מבנה הכולל מערכות מכניות יהיה הכנת נספח אקוסטי הכולל בדיקת כלל המערכות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט וביחס למבנים הקיימים בתחומי התכנית ומחוצה לה. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר תש"ן-1990).

ג. **איכות האויר** – "פליטות האויר הצפויות בתחום התכנית נובעות בעיקרן משימושי המסחר, מאוורור החניונים וכתוצאה מהפעלת גנרטור חירום לתחזוקה שוטפת. עבור מסחר מבשל ואגוזי גנרטור נדרש לתכנן תוואי לשחרור הפליטות בגגות המבנים או במיקום אחר אשר יאושר על ידי היחידה הסביבתית רמת גן. מיקום פליטת אוויר מחניונים ייעשה בתיאום ובאישור מחלקת איכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה...".

ד. **גזי קרקע** – "התב"ע מתירה מרתף של 5 קומות ולא ניתן לדעת בשלב זה האם המגרש ימוקם מעל מרתף או ממעל קרקע טבעית, ולכן תכנית הדיגום בשטח זה תושלם בהמשך".

91. כאמור, באופן תמוה, ועל אף החריגות הרבות שתוארו בסקר, והנושאים הסביבתיים הקריטיים הטעונים בדיקות והשלמות - התכנית מתעלמת לחלוטין מההנחיות של הסקר הסביבתי.



92. על כן מבוקש לתקן את הוראות התכנית, באופן שזו תיתן מענה לכלל ההיבטים הסביבתיים וכי יתווספו הוראות לביצוע כתנאי להיתר באשר לכל אחד מההיבטים הסביבתיים כפי שפורטו בחוות הדעת הסביבתית.

היבטי תנועה וחניה

93. יישומה של התכנית עשוי להביא לתוספת של מאות יחידות דיור לשכונת ראשונים, וזאת נוסף על פרויקטים אחרים המתכננים בסביבה, שעתידים להוסיף אלפי יחידות דיור, לצד שטחי תעסוקה מסחר ושטחי ציבור בנויים בהיקפים של מאות אלפי מ"ר.

94. בנסיבות אלה, ועל אף הרכבת הקלה המצויה בסביבה, עשוי להיווצר כאוס תחבורתי שלם – שכבר עתה – סובלת מבעיות תנועה קשות, ותושביה מלינים ללא הרף על פקקים וחסימות, והעדר יכולת לצאת מביתם בשעות העומס, אפילו בימים אלה, עת הרכבת הקלה נוסעת במלוא הקיטור. יצוין כי הרחובות הסמוכים הם רחובות חד סתריים, כך שהעמסה על התשתית התחבורתית, מבלי לפתוח צירים ולהרחיב דרכים עשויה להיות מפגע של ממש.

95. ברור ומובן שתכנית הכוללת בניה מגדלית עצימה וחריגה בהיקפים של 55-61 קומות בשלושה בניינים סמוכים, רק תעמיס ותגביר את המצוקה הקיימת.

96. יצוין כי התכנית כוללת נספח תחבורה שהוא בגדר "רקע", תוך שהיא מתעלמת מההיבטים התחבורתיים, ואף אינה נותנת תשובה ברורה לגבי תקני החניה של מוסדות הציבור (שכזכור מתוכננים בהיקפים של עשרות אלפי מ"ר).

97. נוסף על כך קובעת התכנית הוראות לעניין תקני החניה (סעי' 6.1.3), לפיו תקן החניה לשימוש מגורים יעמוד על 0.6:1. בכך נגרמת פגיעה ממשית בזכויותיהם של בעלי הזכויות, שכיום נהנים מיחס של חניה לכל דירה (1:1). משכך, הפחתה ליחס של 0.6:1 בהכרח ייפגע בבעלי הזכויות – הן ברמת הזכויות באופן ישיר (הפחתת היקף הזכות), והן ברמה המעשית – מקום בו קיימת ממילא מצוקת חניה קשה ובהינתן שהלכה למעשה התחבורה הציבורית באזור אינה מספקת את כל צרכי התחבורה הנדרשים. ודוק, גם אילו היה ניתן להסתפק במהלך ימות השבוע בתחבורה הציבורית הקיימת, הרי שבזמני המנוחה (שבתות ומועדים) לא יהיה פתרון הולם בנמצא. המשמעות הנגזרת היא שמשפחות שלמות תהייה "מקורקעות" בשבתות ובחגים, וזאת בשונה מן המצב השורר כיום. ובכן, מדובר בפגיעה מהותית, כפולה ומכופלת, בזכויות הבעלים.

98. כך גם תקן החניה לדירות התמורה לבעלים עומד על תקן זה, וקיים חשש כי בעלי הדירות לא יקבלו חניות מוצמדות כפי מצבם היום, ר' להלן מתוך נספח התנועה של התכנית המופקדת:



טבלת ביקוש חניה אזור א'

שמוש	מספר יחיד\מ"ר	רכב פרטי		רכב תפעולי		אופניים		אופנועים	
		תקן חניה	מקומות חניה	נכים	תקן חניה	מקומות חניה	תקן חניה	תקן חניה	מקומות חניה
מגורים	דירות תמורה 345 יחיד	0.6:1	207	6	-	-	1:1	1,050	1:10
	דירות יזם 705 יחיד	0.6:1	423		-	-	1:1	1,050	1:10
משרדים	1,180	1:240	5	1	-	-	1:250	5	1:200
מסחר	3,380	0	-		5 1	1:400 עד 2,000 1:2,000 מעל 2,000	1:300	11	1:200
סה"כ			635	7	6			1,066	
									128

99. לאור האמור, מבוקש לכלול את הדרכים הסובבות את המקרקעין כחלק מהקו הכחול, לדאוג להסדרי תנועה מתאימים, לקבוע תקן חניה מחייב גם למוסדות הציבור, ולכלול הוראה שתקן לבעלי הזכויות לא יפחת מזה שקיים היום.

תסקיר חברתי

100. התחדשות עירונית הינו תהליך, המשפיע באופן מהותי על חייהם של בעלי דירות במתחמים המיועדים לפינוי ועשויה לגרום לגיטרפיקציה.

101. על כן, בפרויקטים בהם פוטנציאל ממשי להשפעה על תמהיל האוכלוסיה במקום, נדרש בתכניות רבות הכנת תסקיר חברתי, שתכליתו איסוף, ריכוז וניתוח נתונים חברתיים וקהילתיים ביחס למתחם המיועד להתחדשות עירונית והאזור הסובב אותו. הוראות לעניין הכנת תסקיר מצויות באתר מנהל התכנון.

102. התכנית שלפנינו מורכבת מפינוי 16 בניינים הכוללים מאות דיירים ובמקומם - בניית שלושה גורדי שחקים, דיור להשכרה לצמיתות, בית ספר על פני כמה דונמים ובגובה רב, שכולם עתידים לאכלס ולשמש אלפים רבים של אנשים מדי יום.

103. כמו כן, מאפייני התכנית, בה מעבירים אנשים מן היישוב למגדלים המצריכים תשלום דמי ניהול גבוהים במיוחד, מעלים חשש להליך גיטרפיקציה.

104. באופן זה התכנית המופקדת מצדיקה הכנת תסקיר חברתי, שישמש בסיס לאישורה.

קרינתחזוקה

105. גורדי שחקים מאופיינים במערכות הנדסיות מורכבות שעלות התחזוקה ארוכת הטווח שלהם גבוהה משמעותית, ומימונם אינו יכול להיות משולם מהתשלומים השוטפים לועד הבית בנסיבות אלה רבי קומות ובטח גורדי שחקים עשויים להיות שלא מתוחזקים כראוי ולהתדרדר תוך מספר שנים.



106. קושי זה מקבל משנה תוקף בהליכי התחדשות עירונית הכוללים מעבר כפוי של אנשים מן היישוב אל מגדל גבוה, מה שמחייב אותם בתשלומים גבוהים שרבים מהם אינם יכולים לשאת.
107. פתרון זמני לבעיה זו גובש במינהל התכנון, והוא כולל הקצאת זכויות מותנות בהקמתה של קרן נאמנות לצורך אחזקה ארוכת טווח של הבניין.
108. מן הראוי כי התכנית נשוא ענייננו, שכוללת הקמתם של שלושה גורדי שחקים מהגבוהים בישראל, ודיוור מכליל, תכלול גם הוראות בדבר הקמת קרן תחזוקה.
109. לאור זאת, מבוקש לכלול בהוראות התכנית הוראות בדבר הקמת קרן תחזוקה, לפי הנחיות מנהל התכנון המבוססות על מתווה המשנה ליועמ"ש כרמית יוליס מיום 7.7.2022, שכותרתו "חוות דעת בעניין קביעת שטחי בנייה בתכנית המותנים בכינונה של קרן תחזוקה לבניין רב קומות למגורים – מתווה כללי".

סיכום;

110. לאור כל האמור לעיל, מתבקשת הועדה המחוזית הנכבדה לקבל את ההתנגדות, להורות על הוצאת מקרקעי המתנגדים, שברח' המתמיד 34 (חלקה 73) מגבולות התכנית.
111. לחילופין, מבוקש לתקן את טבלאות ההקצאה בהתאם לחוות דעת השמאית המצורפת.
112. המתנגדים שומרים על זכותם להוסיף טיעונים, אסמכתאות, נימוקים, ראיות, חוות דעת ומסמכים נוספים.
113. המתנגדים מבקשים לזמנם לדיון בהתנגדויות.
114. מצורף בזאת תצהיר לתמיכה בהתנגדות מטעם מר דן בכר, בעל זכויות במקרקעין.

בכבוד רב ובברכה,



אורי שדה, עו"ד



אורטל דוידאן גלעוני, עו"ד
ב"כ המתנגדים

העתק: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן



תצהיר

אני הח"מ, דן בכר נושא ת"ז מס' 057862724 בעל זכות במקרקעין, והגורם המשמש כנציג המתנגדים מתוך בעלי הזכויות שברח' המתמיד 34, רמת גן, גוש 6128 חלקה 73 המפורטים להלן: דן בחר (בכר), חיים לוי, אורלי פלמבאום, רון וינוגרד, ישראל ויטלסון, מאיר שמואלי, אמיר און, לילך צורף, רשל כהן, רונית הרוזי - לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה לתמיכה בהתנגדות המוגשת כנגד תכנית 506-0939314 "פינוי בינוי - מתחם המתמיד, ארלזורוב, שמחה"
2. העובדות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי, המקור לידיעתי ולאמונתי הוא ייעוץ מקצועי שקיבלתי ומסמכים המצויים בידי.
3. בנוסף, אני שומר על זכותי וזכות בעלי הזכויות במקרקעין להוסיף טיעונים, אסמכתאות, נימוקים, ראיות, חוות דעת ומסמכים נוספים לתמיכה בטענות שפורטו בהתנגדות.
4. אני מצהיר כי זה שמי, להלן חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.


חתימה

אני הח"מ, עו"ד אורי שדה, מאשר/ת בזה כי ביום 2/3/25 הופיע בפניי דן בכר, שזיהיתיו על פי ת.ז. 057862724, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, שאם לא כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר בפני את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפניי.





אורי שדה - משרד עורכי דין
ORI SADEH - LAW OFFICE

נספח א'

רשימת המתנגדים

שם	ת"ז	תת חלקה
1. דן (והלה) בחר (בכר)	57862724	2
2. חיים (ולימור) לוי	5796229	7
3. אורלי פלמבאום (+ רון וינוגרד)	053621223	4
4. רון (רוני) וינוגרד	054720081	8
5. ישראל ויטלסון	051092682	9
6. מאיר שמואלי	053541736	6
7. אמיר און	023606205	10
8. לילך צורף	022403497	5
9. כהן (לבית פרייזר) רשל	K-654647 דרכון	12
10. רונית הרווי	013236849	3



אורי שדה - משרד עורכי דין
ORI SADEH - LAW OFFICE

נספח ב'

חוות דעת השמאי אורן גרנית

ועדה מחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

התנגדות /

- המתנגדים:**
1. ברונו בלישה; ת.ז 057424095 (תת חלקה 14)
 2. שרה רוטנברג בלישה; ת.ז 022616668 (תת חלקה 14)
 3. יפה לב; ת.ז 028912525 (תת חלקה 13)
 4. אלון לב; ת.ז 025256751 (תת חלקה 13)
- מרח' המתמיד 34 רמת גן
באמצעות ב"כ עוה"ד עומר חלמיש
מרח' קרליבך 10 תל אביב מיקוד 6473001
דוא"ל office@halamish-law.co.il
טל': 03-6830068 פקס: 03-6830069

- נגד -

- המשיבה:**
1. הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן
באמצעות השירות המשפטי עיריית רמת גן
רח' תובל 40 רמת גן
טל': 03-6759007/14, פקס: 03-6730441
 2. אקרו נדל"ן; ח.פ 514657949
מרח' המנופים 2, הרצליה
טלפון: 09-971-8900

התנגדות לתכנית מס' 506-0939314

(לפי סעיף 102 לחוק התכנון הבניה התשכ"ה 1965)

התנגדות זו מוגשת לצורך קיום איזון בזכות הקניינית והתכנונית של המתנגדים בדירות הגג בבית המשותף ברח' המתמיד 34 ברמת גן. כיוון שתקנון התכנית מס' 506-0939314 (להלן "התכנית הפוגעת" "התכנית") מדלל מאוד את זכותם הקניינית מוגשת התנגדות זו, הן ביחס לחו"ד וטבלאות איזון שמאי. התנגדות זו מוגשת בהתאם להוראות התקנות ובהתאם להוראות **חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965** (להלן: "החוק") ובהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (להלן: "חוק פינוי בינוי")

התנגדות זו מוגשת כנגד החלטת ועדה מקומית לתו"ב תל אביב, להמליץ לקדם תכנית זו במתכונתה הנוכחית (להלן: "התכנית" "התכנית הפוגעת").

הודעת הפרסום הובאה לידיעת המתנגדים ביום 26.12.2024. **להתנגדות זו מצורף יפוי כח ותצהיר**. הכל מוגש מהנימוקים המפורטים להלן:

א. הרקע לתוכנית

טבלת ההקצאה והאיוון כוללת 27 חלקות בשלמות, המהוות מתחם ששטחו הכולל בתחום האיחוד והחלוקה הינו 18.790. התוכנית מחלקת את המתחם ל-5 מגרשים: 3 מגרשים בייעוד מגורים ד', מגרש בייעוד מסחר ותעסוקה ומגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

התוכנית מבקשת ליישם איחוד וחלוקה למגרשים חדשים. אישור תוכנית החלוקה החדשה יאפשר רישום של המגרשים בלשכת רישום המקרקעין. התכנון המוצע כולל: קביעת 3 מגרשים בייעוד מגורים ד' ובהם שלושה מגדלי מגורים בין 55-61 קומות, הכוללים 1050 יח"ד, מגרש בייעוד מסחר ותעסוקה הכולל שני מבנים לשימור, מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 5 דונם עבור מבני ציבור ואפשרות חיבור מגרש זה דרך מעבר עילי לבית הספר הקיים ברחוב המתמיד, מגרש ביעוד שצ"פ בתכנון תלת מימדי (A501) הכולל פתרון חניה עבור מגרשי המגורים וכיכר עירונית לאורך רחוב ארלוזורוב. התוכנית כוללת תוספת זכויות בניה למגורים, מסחר ותעסוקה, תוספת יחידות דיור, תוספת חניונים תת קרקעיים, הסדרת הדרכים במתחם וביטולו של רחוב שמחה.

ב. תכונות החלקה והתכנית המוצעת

1. החלקה מצויה ברחוב המתמיד 34 ברמת גן. גו"ח 6128/73.
2. שטח החלקה הינו 1,103 ובחלקה 16 תתי חלקות.
3. המתנגדים הנם בעלי זכויות בבית המשותף, ומתגוררים בתתי חלקות 13 ו-14 ומחזיקים בשטח המוצמד לדירותיהם וכן בכל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות לצורך הרחבת דירותיהם.
4. שטח התוכנית המוצעת הינו על מתחם קרקע ששטחו 18,790 מ"ר.
5. שטח המתחם הינו 18,970 וממוקם ב"שכונת ראשונים" בצפון מערב העיר רמת גן.
6. המתחם פונה בחזית צפונית לרח' ארלוזורוב הסלול כביש אספלט ומדרכות מאבנים משתלבות, שמעברו מגדלי מגורים בשלבי בניה ומבנה בן 3 קומות.
7. המתחם פונה בחזית לקח' המתמיד, הסלול כביש אספלט ומדרכות מאבנים משתלבות, שמעברו מבני מגורים בני 3-9 קומות ומבנה ציבור.
8. המתחם פונה בחזית מערבית לרח' שפירא בחלק הצפוני של המתחם הסלול כביש אספלט ומדרכות אבן משתלבת, שמעברו מבני מגורים עד 8 קומות. החלק הדרומי גובל במבני מגורים עד 12 קומות.
9. המתחם גובל בחלק הדרומי במבנה מגורים בן 4 קומות.
10. החלקה הנה חלק ממספק חלקות המרכיבות את תחום התוכנית, מצפון רח' ארלוזורוב, ממזרח רח' המתמיד, ממערב רח' שפירא ומדרום גבול השיפוט עם גבעתיים.
11. תכנית זו חלה במתחם בו ישנן 345 יח"ד ב-16 מבנים הכוללים גם מסחר בשטח של 957 מ"ר לאורך רחוב ארלוזורוב.

12. התכנון המוצע כולל: קביעת 3 מגרשים בייעוד מגורים ד' ובהם שלושה מגדלי מגורים בין 55-61 קומות, הכוללים 1050 יח"ד.
13. וכן מגרש בייעוד מסחר ותעסוקה הכולל שני מבנים לשימור.
14. מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 5 דונם עבור מבני ציבור ואפשרות חיבור מגרש זה דרך מעבר עילי לבית הספר הקיים ברחוב המתמיד.
15. מגרש ביעוד שצ"פ בתכנון תלת מימדי (A501) הכולל פתרון חניה עבור מגרשי המגורים וכיכר עירונית לאורך רחוב ארלוזורוב.
16. התוכנית כוללת תוספת זכויות בניה למגורים, מסחר ותעסוקה, הוספת יחידות דיור, הוספת חניונים תת קרקעיים, הסדרת הדרכים במתחם וביטולו של רחוב שמחה.

ג. הבית המשותף

17. הבית המשותף נמצא ברחוב המתמיד 34 ברמת גן. גו"ח 6128/73 שכונת הראשונים'.
18. המתנגדים הנם בעלי זכויות בבית המשותף, ומתגוררים בתתי חלקות 13 ו-14.
19. להלן צילום של הבית המשותף מתוך google street view :



20. תיק בניין 159001.
21. דירות המתנגדים נבנו מכוח תכנית רג/340/ בהתאם לרישיון שניתן בשנת 1987.
22. דירות אלו כוללות חדר יציאה לגג וכן שטח הצמדת הגג לכל דירת גג.
23. זכויות הבניה מכוח תכנית רג/340/ג/21 אינן מנוצלות.
24. זכויות הבניה מכוח תכנית רג/340/ג/11 אינן מנוצלות.
25. המתנגדים יבקשו לעדכן כאמור וזאת ביחס לזכותם הבלעדית לנצל זכויות מוקנות אלו על שטח אשר ממילא מוצמד לדירותיהם (קרי, שטח ההרחבה ייגרע מתוך שטח ההצמדה במצב המוצע).
- המתנגדים יבקשו להודיע כי בקשה למידע להיתר לצורך הרחבת דירתם בהתאם לזכויות המוקנות מכוח תכניות מפורסמות הוגשה במהלך חודש פברואר 2025 מס' בקשה למידע להיתר מס' 10000470949 לצורך הרחבה כאמור.

26. טענה זו הנה טענה חלופית לטענה כי ככל והמתנגדים יבקשו להרחיב דירתם באמצעות הוספת קומות (כדי טריפלס), הרי הדבר מעוגן אף הוא במסגרת הוראות התקנון המוסכם – בהתאם להערה בסיפא ס' 5א לתקנון.

המתנגדים יבקשו להודיע כי במהלך הימים הקרובים מוגשת על ידם תכנית מפורטת שעניינה הוספת קומה לצורך הרחבת דירתם, כך שדירתם תהיה מסווגת כ'טריפלס'.

ד. רכיבי ההתנגדות

1. ד. פגמים פרוצדורליים

27. בהתאם להוראות סעיף 1א לחוק פינוי בינוי, יש להציג את עיקרי ההצעה לקביעת התמורה:

“לא יאוחר משבועיים לפני חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה, ימסור היזם לכל בעלי הדירות בבית המשותף מסמך עיקרי הצעה, שבו יפורטו, בין השאר, העקרונות לקביעת התמורה המוצעת על ידו, הבטוחות שהוא מציע לבעלי הדירות, וכן פרטים על אודות ניסיונו המקצועי.”

28. כך לא נעשה. הצעה ועקרונות לקביעת התמורה למתנגדים לא הוצגו ולכן נראה כי הוראות החוק לעניין קידום התכנית טרם התמלאו.

29. למתנגדים ידוע כי לפני מס' שנים, עוד בשלב בו ביקשו לקדם תכנית להקמת מגדל מגורים בן 20 קומות על שטח החלקה, התקיימה פגישה עם היזם. אולם אין להביא בחשבון את עיקרי אותה עסקה ככל והשינוי שנערך בתכנית כה קרדינלי. יצוין כי במסגרת זו הוצע למתנגדים דירת פנטהאוז במצב המוצע אולם כאמור, מאז נערכו שינויים רבים אשר הובילו להשאת רווחים אחרים לצדדים לתכנית כולה וטרם עודכנה הצעה ביחס למתנגדים.

2. ד. זכויות בניה מוקנות ובלתי מוקנות

30. המתנגדים הם בעלי זכויות בבית המשותף בחלקה 73.

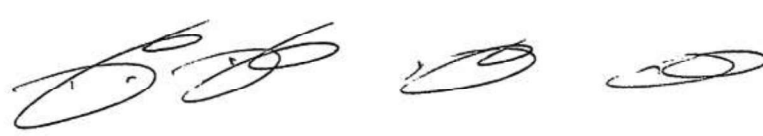
31. המתנגדים טוענים כי בתוכנית המוצעת, חלקה 73 לא מעודכנת לעניין זכויות בנייה נוספות.

32. וכך, טבלאות האיוון בוצעו באופן שסותר את המצב הקיים. בהתאם להוראות התקנון המוסכם (מצורף לכתב התנגדות זו):

5. א. ההצמדות של שטחי הגג כמפורט לעיל מקנות לבעלי ההצמדות את כל הזכויות לשטחים המוצמדים ולרום האוויר לרבות רום האוויר מעל בניה נוספת, אם תהיה, ובין היתר לעשות כל שמוש ללא הגבלה כפי שבעל רכוש בלעדי זכאי לעשות ברכושו לרבות תוספת בניה ולרבות הזכות לניצול אחוזי הבניה הנוספים, אם יהיו, ומבלי שהבעלים של הדירה אליה מוצמד הגג יזדקק לחתימה או לרשות מיתר בעלי הדירות ו/או הנציגות. תוספת בניה לענין תקנון זה יכולה להיות רק חלק בלתי נפרד מדירה קיימת.

ב. היה וחלק משטח הגג נבנה והפך לשטח סגור, יהיו בעליו של אותו חלק חייבים להגדיל את השתתפותם בהוצאות באופן יחסי לשטח הרצפות שגדל לעומת כל שטחי הדירות ובהתאם יוקטן חלקם של הנותרים (האמור בפיסקה זו לא יפגע בהוראות סעיף 2 לעיל).

ג. כל אחד מבעלי הדירות להן הוצמד חלק מהגג יהיה זכאי לבקש תיקון, ציפוי, חידוש או תחלופה של חלק מהגג, לרבות, בלי צורך בהסכמת בעלי הדירות; הסכמת כל בעלי הדירות נחתמת בזה מראש.

33. מתוך חוות הדעת של שמאי המקרקעין דנוס להט, עולה כי הוא אינו מביא בחשבון את הזכויות של דירות הגג כמובא בתקנון הבית המשותף. מצ"ב חוות דעת השמאי מיום 11.12.2024:

9.2. חלקה 73 בגוש 6128

- היתר מס' 6704 מיום 20.1.1988 -

על פי אישור הוועדה המקומית האמורה: "היתר מס' 6704 מיום 20.1.1988, לפיו הותרה הקמת בנין מגורים בגוש 6128, חלקה 73, על שטח של 4447.28 מ"ר, מתוך 4447.28 מ"ר, על ידי הבעלים, מר ורדה יעקב, וזאת בתנאי שההוצאות וההקטנות יחולקו בין הבעלים, מר ורדה יעקב, לפי שטח הרכוש שלהם, וזאת לפי חוק המעמדות והמקרקעין, תש"ח-1970, ובהתאם לנספחים א' ו'."

- היתר מס' 9432 מיום 3.5.1994, לתוספת ל-2 דירות קיימות בקומה ה' פרגולה בשטח 12 מ"ר לכל דירה.




34. בעמוד 30 לחוות הדעת מצוין ביתר שאת מצב קיים שאינו משקף את מצבת הזכויות הנוספות המוקנות והבלתי מוקנות (אותם ניתן ליישם מבחינת תכנונית):

-30-

9.18. בהתאם לאמור לעיל, יתרת זכויות בניה בכל אחת מהחלקות מכוח תכנית מאושרת (לא כולל חדרי יציאה לגג/יתרת חדרי יציאה לגג), שאינן צמודות למי מהבעלים וביחס להיתרי הבניה שאושרו ולבנוי בפועל, היא כלהלן:-

גוש	חלקה	בנוי בפועל במ"ר	זכויות בניה נוספות במ"ר
6128	68	4,538	אין
6128	73	1,637	אין
6128	198	1,985	אין
6128	199	812	אין
6128	375	2,455	266
6128	504	1,274	אין
6128	505	885	אין
6128	506	645	אין
6128	510	1,194	אין
6128	511	526	68
6128	512	609	אין
6128	513	1,151	אין
6128	516	1,240	אין
6128	517	774	אין
6128	519	1,709	אין
6128	575	1,276	אין
6128	585	762	אין

35. בשל פגם זה לפיו חסרים נתונים רבים מתוך חוות השמאי, ניתן להסיק כי הזכויות של בעלי תתי חלקות 13, 14 הנן כיתר בעלי הזכויות בבית המשותף. אולם, לא ניתן לקיים הצעת איזון ולקבוע כי בעלי דירות טיפוסיות הנן שוות ערך כבעלי דירות הגג לרבות הצמודות ולרבות כל הזכויות העתידיות השייכות להן בהתאם לתקנון ללא צורך בקבלת הסכמה.
36. כפי שצוין בס' 25-26 לעיל, המתנגדים הגישו בקשה לקבלת מידע להיתר ביחס לניצול כלל הזכויות המוקנות וכן עומדים בפני הגשת תכנית לצורך קידום הזכויות שאינן מוקנות.
37. יש לזכור כי התכנית הנה כלכלית בהחלט. בהתאם להחלטת מועצת השמאים בהליכי פינוי בינוי לעניין תיקון תקן 21, ערכי הרווח היזמי לאזור הרלוונטי לחלקה נשוא הליך זה הנו כמפורט להלן:

3. ערכי הרווח היזמי

בהתאם לכל האמור לעיל, להלן ערכי הרווח היזמי המזעריים, המהווים תמריץ מינימלי ראוי למימוש תכנית "פינוי בינוי".

שיעור הרווח המזערי	אזור
14%	תל אביב – יפו
16%	"גוש דן" (דרומית לנתניה, צפונית ליבנה, גבול מזרחי כביש 40, לא כולל לוד ורמלה). ירושלים
17%	יתר האזורים

38. המתנגדים יבקשו להורות לשמאי לתקן את חוות הדעת בהתאם למצבת זכויות אלו ובהסתמך ובצירוף מכלול הטענות השמאיות כפי שעולה מתוך כתב התנגדות זה.

3.4 פגמים נוספים בחוות דעת שמאית

39. חוות הדעת המומחה, בטבלאות האיזון בעמ' 2, מציגה ערכים שונים בין המצב הנכס והמצב היוצא לשני המתנגדים (בטבלה העליונה מש' בלישה, בטבלה התחתונה מש' לב):

0.004444	6,235,131	0.004465	0.004465	20,240
0.004444	6,235,131	0.004465	0.004465	20,240
0.004296	6,028,231	0.004322	0.004322	19,590
0.004296	6,028,231	0.004322	0.004322	19,590
0.004296	6,028,231	0.004322	0.004322	19,590
0.004296	6,028,231	0.004322	0.004322	19,590

0.005138	7,209,428	0.005186	0.005186	23,506	301,710
0.004444	6,235,131	0.004465	0.004465	20,240	287,393
0.004444	6,235,131	0.004465	0.004465	20,240	287,393
0.004296	6,028,231	0.004322	0.004322	19,590	271,463
0.004296	6,028,231	0.004322	0.004322	19,590	271,463
0.004296	6,028,231	0.004322	0.004322	19,590	271,463
0.004296	6,028,231	0.004322	0.004322	19,590	271,463

40. בשלב זה יצוין שוב, כי המתנגדים לא ערכו חוות דעת שמאית נגדית וכי מבוקש להתיר את הגשתה לאחר עדכון חו"ד שמאי התכנית. אחד הנימוקים לצורך עיכוב הכנת השומה מטעם המתנגדים נעוץ בהיעדר רכיב זכויות המתנגדים כפי שקבוע בתקנון המוסכם בחוות דעתו של השמאי דנוס.
41. המתנגדים יבקשו לקבל הבהרה האם השינויים במצבת הזכויות במצב היוצא כוללים נטל ציבורי כלשהו. המתנגדים סבורים כי אין מקום להפחתה במקדמים בשל נשיאה בנטל ציבורי, משום שבנטל זה צריך לשאת מי שמשיא את הרווח הכלכלי בלבד.
42. זאת ועוד, נושא עלויות תחזוקה של מגדל מגורים כה גבוה טרם הובהר. לכן, יש לבחון את הנושא הנ"ל בזיקה לשיעור הרווח היזמי בפרויקט מסוג זה לעומת פרויקט בו המבונה יכול היקפים אחרים בבניה בגובה נמוך הרבה יותר על כל המשתמע מכך ביחס למערכות המבנה ותחזוקתם (כמו גם לסיכון הכרוך בבניה של מבנה כה גבוה ליזם ולקבלן) – ולהגיע למסקנה האם קידום של מבונה בגובה נמוך הרבה יותר לא יהיה יעיל יותר בנקודת זמן זו.

4.ד פגמים שמאיים נוספים

43. המתנגדים עיינו בחוות דעת שהכין שמאי אורן גרנית עבור מתנגדים אחרים בבית המשותף.
44. בהתאם לחוות דעתו עולים נושאים נוספים אותם יש להביא בחשבון במסגרת התנגדות זו.
45. הטענה כי קיים הפרש של 411 מ"ר שטח קרקע (עמ' 14 לחוות דעת השמאי).
46. הטענה כי נקבע גובה מבנים בפרויקט התחדשות עירונית של עד 35 קומות ברוטו וכן צפיפות של 1:2.4 לכל היותר (בניגוד לצפיפות של 1:3.6 המוצעת כיום). והיעדר התייחסות השמאי דנוס לכך.
47. ערכי שווי קודם ומצב חדש, כפי שצוין בעמ' 15 לחו"ד גרנית, קיים פער בין שווי מבונה חדש לישן (הוצג 5% על ידי השמאי דנוס בעוד שלפי הטבלה איזון וחלוקה הפער מעמיר לכדי 25%). בנוסף, שווי מבונה אותו קבע השמאי דנוס שונה בין המצב קודם (3,150 ש"ח למ"ר) ובין השוואה לעסקאות לפי גישת 'החילוץ' (5,000 ש"ח למ"ר).
48. עסקאות ההשוואה של חו"ד דנוס כוללות מקדמים שאינם מתאימות למבנה הנדון בחלקה 73. כפי שצוין בעמ' 19 לחו"ד השמאי גרנית, נקבעו מקדמים הפוכים והוצגה הפחתה של 20% שלא לצורך.
49. הטענה כי המבנה הנדון אינו צריך להיכלל בתחום התכנית כיוון שהנו מבנה שנבנה בבניה חדשה (עמ' 20 לחו"ד השמאי גרנית).
50. המתנגדים יבקשו לחזור על דברי השמאי גרנית לעניין הקבוע בעמ' 25-22 לחוות דעתו לעניין היותה של החלקה 73 חלקה משלימה. ויש להביא בחשבון את תרומתה לפי 13.8% או לפי 5.87%.

ה. סיכום ההתנגדות

51. המתנגדים מגישים התנגדותם באופן המשקף את הוראות התכנית שלא בהתאם למצב הקיים.

52. המתנגדים יבקשו לתקן חוות הדעת בהתאם להוראת תקנון מוסכם אשר מצוי במסמכי הבית המשותף.
53. כיוון שהמדובר בתכנית שעניינה פינוי בינוי, נושא עדכון מצבם הפיזי הקנייני והתכנוני של הדירות קרדינלי ומהווה את הבסיס לכל הצעה כלכלית אשר תינתן למתנגדים.
54. הליך פינוי בינוי (כמו גם תמ"א 38) נועד להשיא רווחים כלכליים לצורך הוצאת התכנון אל הפועל. לכן כה חיוני לעדכן את חו"ד שמאי לעניין היקף הזכויות המוקנות ואלו שאינן מוקנות.
55. יש מקום לציין את גישת ביהמ"ש העליון בהלכה שעניינה הזכות לבנות ולעשות שימוש בזכויות בניה ללא הסכמת יתר בעלי הזכויות בבית המשותף. וכך נפסק בהליך עא 3095/20 אמיר הלפרין נ' אורה כהנא (פורסם בנבו) פסק דין מיום 15.12.2021 :

8. בסופו של דבר, עסקינן במחלוקת פרשנית על הוראות התקנון. בית המשפט המחוזי סבר שהתקנון אינו מקנה למערערים זכות לבצע בנייה "על חלקי הגג הצמודים ליתר הדירות בבניין". אולם, כעולה מנסח הרישום, צו הבית המשותף ותשריט הבית המשותף – למעשה כל שטח דירת הגג של המערערים והמרפסת שלהם צמודים לשטח הגג של הבניין, למעט פיר המעלית, שהוא רכוש משותף. אף חלק מן הגג אינו צמוד לדירה אחרת. על רקע זה, דומה שניסוחן של הוראות התקנון הוא חד ובהיר. הוראות התקנון קובעות באופן מפורש כי הגג הצמוד לדירתם של המערערים וזכויות הבנייה בו יוקנו למערערים בלבד. כמו כן קובעות הוראות התקנון כי המערערים יהיו רשאים לבנות על חלק הגג הצמוד לדירתם ללא צורך בהסכמה של בעלי הדירות האחרים בבניין, והכל בכפוף להיתר בנייה כדין. על כן, דומה שהתוצאה שאליה הגיע בית המשפט המחוזי אינה עולה בקנה אחד עם הוראותיו המפורשות של התקנון.

56. טעם נוסף באימוץ טענות המתנגדים נעוץ בצורך להציג את מצבת זכויות הבניה והתרומה של המתנגדים למערך הזכויות במצב המוצע, גם ליתר בעלי הזכויות בבית המשותף. אך גם לגורמים המלווים את הפרויקט מצד היזם ו/או הקבלן.
57. משכך, נדרשת ועדה מחוזית לתכנון ובניה להורות על תיקון תכנית זו ו/או על עיכובה עד אשר זו תתוקן באופן שתכלול את עדכון חוות דעת שמאי. מאחר וחו"ד שמאי זו נדרשת בעדכון, ועל מנת שלא להוביל את המתנגדים להקצאת משאבים ניכרים בכפילות, מבוקש להתיר למתנגדים את צירוף חו"ד שמאית לאחר תיקון חו"ד שמאי התכנית.
58. המתנגדים יבקשו לשמור על כלל טיעוניהם כמפורט בכתב ההתנגדות ובמצורפים לו.

עומר חלמיש, עו"ד

ב"כ המתנגדים

תאריך: 12/6/2025

לכבוד

יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב
בהגשה מקוונת + דוא"ל

א.נ.

שלום רב,

הנדון: בקשה למתן רשות ערר – תכנית מתאר מקומית מס' 506-0939314 – מתחם המתמיד, שמחה, ארלוזורוב - רמת גן

בשם בעלי זכויות בבניין שברח' המתמיד 34, רמת גן, גוש 6128 חלקה 73, לפי הרשימה המצורפת בזאת (להלן: "המבקשים" ו-"המקרקעין"), אנו מתכבדים להגיש בקשה למתן רשות ערר על החלטת כבוד יו"ר הוועדה המחוזית לאשר את התכנית 506-0939314 "פינוי בינוי – מתחם המתמיד, ארלוזורוב, שמחה" (להלן: "התכנית" או "התכנית המופקדת"), אותה יזמה חברת אקרו התחדשות עירונית בתל אביב 20 שותפות מוגבלת, והוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן (להלן גם: "החברה היזמית" ו-"הוועדה המקומית").

כפי שיפורט בבקשת רשות ערעור זו, ישנם טעמים ממשיים וכבדי משקל להתיר למבקשים להגיש את הערר, ובין היתר: פגמים בהליך המנהלי, אי-פרסום, פגמים בהליך השימוע, פגיעה בזכויות קניין חוקתיות, חוסר הצדקה תכנונית, העדר התייחסות רוחבית, פגמים בתשתית התכנונית, שגיאות שמאיות מהותיות, דחיית טענות ללא הנמקה, חוסר מידע רלוונטי בתכנית ועוד.

אם לא די בכך, הרי שלאישור התכנית, ובעצם דחיית ההתנגדות בוועדה המחוזית - ישנן השלכות רוחב משמעותיות, ואך מן הטעם הזה ראוי ואף נדרש לאפשר למבקשים להגיש את הערר כמבוקש.

א. רקע עובדתי ותכנוני

המבקשים הם בעלי זכויות בבניין מגורים הממוקם ברח' המתמיד 34, רמת גן, הבנוי על חלקה 73 בגוש 6128. הבניין נבנה בשנת 1989 על פי היתר משנת 1988, והוא בן 5.5 קומות מעל קומת עמודים, כולל 15 יחידות דיור. הבניין נבנה בהתאם לתקן ישראלי 413 ועמיד ברעידות אדמה, כולל מעלית, מקלט ו-15 חניות מוצמדות.

תכנית מס' 506-0939314 "פינוי בינוי – מתחם המתמיד, ארלוזורוב, שמחה" הופקדה ביום 26.12.2024 והיא מיועדת להתחדשות עירונית במתכונת של "פינוי בינוי". התכנית כוללת הריסת 16 בנייני מגורים, ביניהם בניין המבקשים, והקמת 3 מגדלי מגורים בגובה של 55-61 קומות הכוללים עד 1,050 יחידות דיור.

ביום 2.3.2025 הגישו המבקשים התנגדות מפורטת לתכנית, הכוללת חוות דעת שמאית מקצועית של השמאי אורן גרנית. ביום 29.5.2025 קיימה הוועדה המחוזית דיון בהתנגדות ודחתה אותה.

ב. חשיבות מתן רשות ערעור והשלכות רוחב

מעמד מנגנון הערר והצורך בביקורת מקצועית

1. כפי שנקבע בעע"מ 3663/02 ועד שכונת עין כרם נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים, (נז(2) 882 (2003), מנגנון הערר למועצה הארצית נועד להבטיח "בדיקה שנייה – רחבה, יסודית ומקצועית, של



החלטות הרשות" על ידי "גורמים מקצועיים". בית המשפט העליון הדגיש כי למנגנון זה "יתרון בולט, באשר הרכבה של המועצה הארצית מבטיח כי הביקורת על החלטות הוועדה המחוזית תיעשה על-ידי גורמים מקצועיים, ובסופו של ההליך אפשר שהסעד שתושיט המועצה הארצית יהיה אף יעיל מזה שעשוי העורר לזכות בו בבית-המשפט".

קיום התנאים למתן רשות ערעור

2. עניין זה מקיים באופן מובהק את התנאים לערעור שנקבעו בפסיקה. כפי שנפסק בעת"מ (מינהליים ת"א) 40227-12-15 **התאחדות בוני הארץ נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה** (נבו 19.12.2016), "נדרש שהעניין יהיה חשוב עד כדי הצדקה לערב את המועצה אם בשל היותו בעל השלכה רחבה, אם בשל אופיו העקרוני, אם בשל היותו מלווה ברגישות ציבורית מיוחדת ואם בשל היותו נתון למחלוקת ציבורית קשה".
3. **העניין דנן עומד בכל התנאים הללו באופן מצטבר: ראשית**, הוא בעל השלכה רחבה שכן אישור התכנית בנסיבותיה יוצר תקדים מסוכן לאישור תכניות פינוי בינוי **ללא עמידה בדרישות החוק** ובעקרונות היסוד של המשפט המינהלי. **שנית**, העניין הוא בעל אופי עקרוני המתייחס לגבולות סמכותן של ועדות התכנון לפגוע בזכויות קניין חוקתיות ולערך איחוד וחלוקה בכפיה. **שלישית**, העניין מלווה ברגישות ציבורית מיוחדת הנובעת מהיקף הפגיעה בתושבים והעברתם הכפויה למגדלים הגבוהים ביותר בישראל, וכן להקצאת שטחים בהיקף של למעלה מ 50% בכל תכנית ברמת גן – כפי שטוענת הוועדה המחוזית בפרוטוקולי- הכל שעה שלא ברור מה הצורך בכל אותם צרכי ציבור. **רביעית**, העניין נתון למחלוקת ציבורית קשה, כאשר לפחות 80% מבעלי הזכויות בבניין המבקשים מתנגדים לתכנית, כאשר שטח עצום מוקצה למבני ציבור שלא הובהרה מטרתם וצורכם, וכאשר התכנית סוטה מתכנית המתאר הכוללת שהופקדה בד בבד, וכאשר התכנית מתעלמת מההבטים הסביבתיים והתחבורתיים הקשים באזור.
4. כפי שנקבע בפסיקה, "אישור התכנית ... מן הראוי שיעשה תוך מודעות מלאה למעמדה, השלכותיה וחשיבותה הציבורית והתכנונית, ומשכך קיימת חשיבות לכך שהתכנית תבחן בהיבטים מסויימים גם על ידי המועצה הארצית". ברם, כפי שנוכחנו, הוועדה המחוזית אישרה את התכנית באופן מהיר ובהול, מבלי לתת את הדעת להשלכותיה ומבלי להבין את הצורך בשטחי הציבור המוקצים בה – ועל כך העידו חברי הוועדה המחוזית בדיונים שהתקיימו עובר להפקדת התכנית.

ג. עילות הערעור

ג.1. פגמים הליכיים חמורים הפוגעים בעקרונות יסוד של המשפט המינהלי

הפרת חובת הפרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה

5. המבקשים טוענים כי הוועדה המחוזית הפרה, הפרה יסודית, את חובת הפרסום הקבועה בסעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה. הוראה זו מחייבת פרסום נוסף במקרה של שינויים מהותיים בתכנית לאחר הפקדתה.
6. התכנית אושרה לאחר שהתקבלה התנגדות היזם, שגרמו לשינויים רבים בתכנית, באופן השונה מהפקדתה.
7. כך בהתחשב בהיקף השינויים שאושרו בעקבות ההתנגדויות שהגיש היזם – לרבות שינוי גובהי הבנייה, תוספות לקומות גג, הקלות בשימושים, החרגות מהוראות מרחביות והוספת הוראות לשימושים מסחריים, ציבוריים ודירוגיים – **הרי שמדובר בשינויים מהותיים היורדים לשורש התכנית ומשנים את אופייה בצורה ניכרת.**

8. בנסיבות אלה, היה מקום לערוך פרסום נוסף לשמיעת התנגדויות לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה, שכן הדיון שהתקיים אינו ממלא את דרישת השימוע ההוגן והמשתתף, ונשללה מהציבור האפשרות להגיב לתכנית כפי שאושרה בפועל.

9. אי-ביצוע הפרסום הנדרש מהווה הפרה של זכות הציבור להתנגד לתכנית על בסיס נתונים עדכניים אותם קבעה הועדה, עולה לכדי פגיעה בזכות הטבעית של בעלי המקרקעין ומתנגדים נוספים לשימוע.

פגיעה חמורה בזכות השימוע וביטול ההליך ההוגן

10. המבקשים טוענים כי הדיון שהתקיים ביום 29.5.2025 היה כרוך ברצף פגמים הליכיים קשים הפוגעים בעקרון השימוע ההוגן.

11. במהלך הדיון לא ניתנה למבקשים האפשרות להציג את טענותיהם כראוי - הם נקטעו באמצע דבריהם, צעקו עליהם ולא ניתנה להם הזדמנות הוגנת לשטוח את עמדותיהם.

12. זאת בניגוד גמור ליזם התכנית, באי כוחו, ולגורמי הועדה המקומית, שזכו כולם להקשבה רבה ונינוחה ולקבלת טענותיהם בסבר פנים יפות.

13. ברי כי שמיעת התמליל תוכיח את משוא הפנים של גורמי הועדה כלפי המתנגדים ביחס ליזם וחברי הועדה המקומית.

14. יתרה מכך, במהלך הדיון הביעה יו"ר הוועדה תחושת עוינות כלפי המבקשים, דבר המהווה פגם בשימוע ופגיעה בעקרון השימוע ההוגן.

15. יחס מפלה זה, המתבטא בהתייחסות שונה ליזם התכנית לעומת המתנגדים לה, מעורר חשש ממשי לניגוד עניינים ופוגע בעקרון השוויון בפני החוק.

חשש לניגוד עניינים ופגיעה בעקרון השוויון

16. השילוב של אי-ביצוע הפרסום הנדרש עם היחס המפלה בדיון מעורר חשש ממשי לניגוד עניינים. העובדה שהוועדה לא דרשה פרסום נוסף למרות השינויים המהותיים בתכנית, יחד עם היחס החיובי שזכה לו היזם בדיון לעומת היחס השלילי למתנגדים, מעלה חשש כי הוועדה לא פעלה באופן בלתי תלוי ואובייקטיבי כנדרש ממנה כרשות ציבורית.

2.ג. פגיעה בלתי מידתית בזכויות חוקתיות ובעקרונות יסוד של משפט הקניין

הפרת זכות הקניין החוקתית

17. המבקשים טוענים כי התכנית מפרה באופן בלתי מידתי את זכות הקניין המוגנת בחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, אשר קבע בסעיף 3 כי "אין פוגעים בקנינו של אדם". התכנית המופקדת גוזרת הפקעה מוחלטת של 100% ממקרקעי המבקשים ללא הסכמתם, תוך מחיקת שטחים שלמים, הריסת הבניין שבו הם מתגוררים, והעברתם בכפייה למגדל מגורים של למעלה מ-60 קומות.

18. מדובר בפגיעה קיצונית בזכות הקניין החוקתית, המתבטאת לא רק ברכוש הפיזי אלא גם באיכות החיים ובזכות לקבוע את מקום המגורים. המבקשים מתגוררים כיום בדירות מרווחות בעלות 3-4 כיווני אויר, עם חניות מוצמדות וחצר משותפת, בסביבה שקטה ונעימה. התכנית מבקשת להעביר אותם לסביבה צפופה ורועשת במגדל שאין לו תקדים בישראל מבחינת גובהו וצפיפותו.

19. הקושי העיקרי נובע מכך, שההחלטה להפקיע באופן גורף ומוחלט נעשתה מבלי שהועדה המחוזית עמדה על הצורך הציבורי להפקעה.



20. המתנגדים נאלצו להתבסס על שמועות שהצורך הציבורי הוא בית ספר אלא שהמושג בית ספר לא הופיע בגרסה המופקדת – כמו כן ממילא קיים בית ספר שניתן להוסיף לו זכויות – כאשר לאיש לא ברור מדוע נדרשת הקצאה של כ-5 דונמים נוספים עם זכויות בניה עתירות, לצורך ציבורי זה.

21. אם לא די בכך אז כאמור, עולה מהפרוטוקולים של הוועדה המחוזית שגורמיה לא הבינו די הצורך לשם מה ישמשו השטחים המופקעים – תוך שהם דוחים את שאלותיה ההגיוניות והחשובות של חברת הוועדה נציגת המשרד להגנת הסביבה.

22. והדברים תמוהים – ואף הם מעוררים חשש כבד לניגוד עניינים ולמשוא פנים.

בניין תקין שאינו טעון התחדשות

23. המבקשים מדגישים כי בניינם תקין לחלוטין ואינו טעון התחדשות או חיזוק. הבניין נבנה בשנת 1989 בהתאם לתקן ישראלי 413 לעמידות ברעידות אדמה, כולל כל המתקנים הנדרשים - מעלית, מקלט, חניות מוצמדות ופיתוח מתוחזק. רמת הגימור הכללית של הנכס גבוהה ותואמת את גיל הנכס, והבניין מתוחזק היטב.

24. בנסיבות אלה, אין כל הצדקה לכפות על בעלי הבניין את הריסת ביתם. יתרה מכך, שנת הוצאת ההיתר (1988) מאוחרת משנת 1980, ואף משנת 1985, עניין המהווה תנאי סף על מנת להיכלל בפרויקט פינני-בינוי. בהתאם לשנת בנייתו, בניין המגורים אינו יכול להיכלל בפרויקט מסוג התחדשות עירונית. ביחוד שכאמור אין צורך ציבורי המצדיק את הפינני הכפוי.

איחוד וחלוקה בכפייה ללא הסכמות קנייניות נדרשות

25. המבקשים טוענים כי התכנית מהווה איחוד וחלוקה בכפייה המנוגד לדין. על פי סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבנייה ותקנות התכנון והבנייה (בית משותף), תשע"ו-2016, תקנה 2(ג), בתכנית פינני בינוי נדרשת הסכמה של 50% מבעלי הדירות לפחות בכל בית משותף במתחם. בחלקה 73, שבה נמצא בניין המבקשים, מתנגדים לפחות 12 מתוך 15 בעלי הזכויות לביצוע הפרויקט – כלומר לפחות 80% מבעלי הזכויות מתנגדים לתכנית.

26. יתרה מכך, על פי חוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), תשס"ו-2006, נדרש "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" לצורך ביצוע פרויקט פינני בינוי. בהעדר הסכמות קנייניות אלה, אין כל אפשרות חוקית להוציא את התכנית אל הפועל, והיא מהווה למעשה "נייר מת".

3.ג. חוסר הצדקה תכנונית והפרת עקרונות התכנון הסביר

העדר הצדקה לצורך ציבורי בהיקפים המבוקשים

27. המבקשים טוענים כי התכנית חסרה הצדקה תכנונית מספקת לצורך הציבורי הנטען. המקרקעין מיועדים להפקעה לטובת הקמת בית ספר בשטח של כ-5 דונמים ובגובה של 9 קומות מעל פני הקרקע ו-5 קומות מתחת - היקפים מוגזמים שלא נבחנה הצדקותם.

28. יתרה מכך, בבדיקה שנערכה עולה כי בית ספר נוסף מתוכנן להיבנות במרחק אווירי של פחות מ-300 מטר ממקום בית הספר המוצע על מקרקעי המבקשים. התכנון של שני בתי ספר בסמיכות כה רבה מעיד על העדר תיאום תכנוני והעדר בחינה מעמיקה של הצורך הציבורי הממשי.

29. בדיון בוועדה המחוזית הביעו אדריכלית סבטה שוסטרוב, נציגת המשרד להגנת הסביבה, מתכנן המחוז ויו"ר הוועדה המחוזית ספקות לגבי הצורך בשטחי הציבור המבוקשים ולגבי היעדר "ראייה מאקרו פרוגרמטית של העיר" בנושא זה. אלא שחרף הספקות והחששות לעניין עתידה "המגדלי" של רמת גן

בעקבות הפקעת שטחים נרחבים מדי לצרכי ציבור, לא נערכה בדיקה בנושא ובמקום זאת אושרה התכנית בחיפזון. והדברים תמוהים.

אי-בחינת חלופות פחות פוגעניות

30. המבקשים טוענים כי הוועדה לא בחנה חלופות תכנוניות פחות פוגעניות, כנדרש לפי עקרונות המשפט המינהלי. ניתן היה לתכנן את בית הספר בשטח מצומצם יותר בשטחים הצפוניים, או לשלב את שטח בית הספר בשטח המגדלים עצמם כשימוש מעורב, או לפצל את התכנית לשתי תכניות נפרדות באופן שיוציא את בניין המבקשים מתחום הקו הכחול.

31. העדר בחינה של חלופות אלה מהווה פגם תכנוני מהותי, שכן עקרון המידתיות מחייב בחינה של אמצעים פחות פוגעניים להשגת המטרה התכנונית. במיוחד כאשר מדובר בפגיעה קשה בזכויות קניין של בעלי מקרקעין.

סתירה למדיניות תכנונית מאושרת

32. המבקשים טוענים כי התכנית סותרת באופן בוטה את מדיניות הוועדה המקומית לשכונת ראשונים שאושרה בשנת 2021. במסגרת המדיניות נכללים המקרקעין ומסומנים כ"דופן המער"ר", שם המדיניות קובעת בינוי של עד 30 קומות ברוטו, וככל שיוקצו שטחי ציבור יותרו 35 קומות. התכנית המופקדת מציעה מגדלים של 55-61 קומות - סטייה של כמעט 100% מהמדיניות המאושרת.

33. כמו כן, התכנית אינה עולה בקנה אחד עם הצפיפות שנקבעה במדיניות, והיא סוטה ממנה בלא פחות מ-120%! סטיות חריגות אלה בגובה ובצפיפות אינן מהוות "התפתחות עירונית טבעית" אלא שינוי קיצוני בסביבת המגורים, והן מנוגדות לאופן שבו רואה הוועדה המקומית את הבינוי בשכונת ראשונים.

34. אם לא די בכך, התכנית נשוא ההליך חורגת באופן בולט מהוראות התכנית הכוללת המופקדת לעיר רמת גן, אשר מהווה את מסמך המדיניות המרכזי לתכנון עתידי בה.

35. למשל התכנית הכוללת קובעת כי בכל מתחם 8 יתווספו 1100 יח"ד. ושטחי הציבור יקבעו לפי הפרוגרמה.

36. התכנית המופקדת, לעומת זאת, מציעה שלושה מגדלים בגובה של עד 60 קומות **ובהם 1050 יח"ד**.

37. תכנון זה סותר את עקרונות התכנית הכוללת, פוגע בקוהרנטיות התכנונית של האזור, ואינו עומד בחזון העירוני שאושר לאחר עבודה תכנונית מקיפה.

38. בנסיבות אלה, היה צריך לבחון את אישור התכנית גם מן ההיבט התכנוני-עירוני הכוללני.

ג. פגמים מהותיים בתכנון ובתשתיות הנדרשות

העדר הסדרה תחבורתית נאותה

39. המבקשים טוענים כי התכנית חסרה הסדרה תחבורתית נאותה ליישומה של התכנית בהיקפים המוצעים. התכנית קובעת תקן חניה של 1:0.6 לשימוש מגורים, במקום היחס הקיים כיום של 1:1 (חניה לכל דירה). הפחתה זו גורמת פגיעה ממשית בזכויותיהם של בעלי הזכויות, הן ברמת הזכויות באופן ישיר והן ברמה המעשית.

40. יישומה של התכנית עשוי להביא לתוספת של מאות יחידות דיור לשכונת ראשונים, זאת נוסף על פרויקטים אחרים המתכננים בסביבה. בנסיבות אלה, ללא פתרון הולם לתנועה ולחניה, עשוי להיווצר מצב של כאוס תחבורתי בשכונה שכבר עתה סובלת מבעיות תנועה קשות.

41. ברם הועדה לא התייחסה לסוגייה התחבורתית לעומקה, ודחתה את הבדיקה תוך שהיא נשענת על תקני החניה בלבד, שהם רק חלק מהתמונה הכוללת.

העדר תסקיר חברתי והתעלמות מסיכון ג'נטריפיקציה

42. המבקשים טוענים כי התכנית הייתה צריכה לכלול תסקיר חברתי בהתחשב בהיקפה ובהשפעתה הצפויה על תמהיל האוכלוסייה במקום. התכנית מורכבת מפינוי 16 בנייני מגורים הכוללים מאות דיירים ובמקומם בניית שלושה מגדלי מגורים הגבוהים ביותר בישראל, דיוור להשכרה לצמיתות ובית ספר על פני כמה דונמים.

43. מאפייני התכנית, בה מעבירים אנשים מדירות ביישוב למגדלים המצריכים תשלום דמי ניהול גבוהים במיוחד (2,000 - 4,000 ש"ח לחודש), מעלים חשש מוצדק להליך **ג'נטריפיקציה** שיביא לדחיקת תושבי השכונה המקוריים.

העדר קרן תחזוקה למגדלים גבוהים

44. המבקשים טוענים כי התכנית הייתה צריכה לכלול הוראות בדבר הקמת קרן תחזוקה למגדלי המגורים המתוכננים. מגדלי המגורים המוצעים (61-55 קומות) **הם מהגבוהים ביותר בישראל** ומאופיינים במערכות הנדסיות מורכבות שעלות התחזוקה ארוכת הטווח שלהם גבוהה משמעותית.

45. במחקר שנערך על ידי מכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת תל אביב נמצא כי הגובה האופטימלי למגדל מגורים הוא **עד 30 קומות**, ומעבר לכך עולות **בעיות תחזוקה משמעותיות**.

46. העדר הקמת קרן תחזוקה צפוי להביא להזנחת המבנים תוך מספר שנים, פגיעה באיכות החיים של הדיירים ופגיעה בשווי הדירות במגדלים.

5.ג. שגיאות שמאיות מהותיות בטבלת איחוד וחלוקה

שגיאות יסודיות בחישוב השטחים והתמורות

47. המבקשים מציגים חוות דעת שמאית מקצועית של השמאי אורן גרנית, המעלה **שגיאות יסודיות בטבלת האיחוד וחלוקה**. ראשית, טבלת האיחוד וחלוקה חושבה על פי שטח כולל של 18,790 מ"ר כאשר בהוראות התכנית ובתשריטים שטח הקרקע הוא 19,201 מ"ר - **הפרש של 411 מ"ר קרקע** המשפיע באופן מהותי על **התמורות לבעלים**.

48. שנית, בטבלת האיחוד וחלוקה נטען כי אין זכויות בנייה נוספות מלבד שתי חלקות ספציפיות, אולם במועד הקובע לטבלה **קיימות זכויות בתוקף** למרבית החלקות. התעלמות מזכויות אלה מקפחת את בעלי הזכויות ופוגעת בחישוב התמורות הנכון.

שגיאות בשווי מחוברים ובתוספת למפרט

49. בטבלת האיחוד וחלוקה חושבה תוספת לבנייה במפרט "רגיל" בשיעור של 5% עבור חלקה 73, מכיוון שהיא היחידה בתכנית הכוללת בנייה במפרט רגיל/סטנדרטי. אולם לפי הנתונים שמציג שמאי התכנית עצמו, התוספת לשווי המחוברים בחלקה מס' 73 צריכה להיות סביב **6,000 ש"ח למ"ר ולא 3,150 ש"ח** כפי שנכתב בטבלה.

50. ההבדל בין בניין רכבת ותיק לבניין מגורים קונבנציונאלי הבנוי על פי חוק ותקינה והעומד בתקן 413, שנבנה לפחות 20 שנים לאחר שאר המבנים בתכנית, הוא **הרבה יותר מ-5%** כפי שנקבע בטבלה.

עסקאות השוואה פגומות ומטעות

51. חוות הדעת השמאית מצביעה על כך כי 100% מעסקאות ההשוואה לחלקה מס' 73 נותרו **באופן שגוי לחלוטין** או שאינן ברורות השוואה לבניין בחלקה 73. בעסקאות ההשוואה הובאו בחשבון התאמות/מקדמים שליליים בצורה שגויה, כגון הפחתה למעלית או חניה, כאשר גם בנכסי ההשוואה וגם בחלקה 73 ישנם מעלית וחניות - ולכן **אין מקום להתאמה שלילית** למצב זה.

52. יתרה מכך, חלק מעסקאות ההשוואה אינן רלוונטיות כלל, כגון עסקאות ברחוב ז'בוטינסקי 44 (המהוות 60% מהסקירה), שמתייחסות לבניין בן 12 קומות עם קומת מסחר בקרקע וחזית לרחוב ז'בוטינסקי - **מאפיינים שונים לחלוטין** מבניין המבקשים. בהתאם לתחשיבים שהוצגו בחוות הדעת, יש שגיאות בערכי השווי ובמקדמים **בשיעור כולל של כ-20% עד 30% כלפי מטה** ביחס לחלקה מס' 73.

התעלמות מעקרונות "חלקה משלימה"

53. המבקשים טוענים כי הוועדה התעלמה מהעובדה שחלקה 73 מהווה "חלקה משלימה" על פי הקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים. חלקה 73 תורמת שטח קרקע של 1,103 מ"ר שבלעדיו קיים קושי משמעותי ברצף התכנוני של התכנית ולא ניתן לאשרה כתכנית אחת.

54. על פי הקווים המנחים, המחיר הראוי למכר "חלקה משלימה" צריך לשקף את "התרומה השולית" של כל אחד מהצדדים לשותפות. התמורה המוצעת לבעלי הדירות בחלקה מס' 73 **נמוכה באופן חריג** המצריך עריכה מחדש של טבלת האיחוד והחלוקה ויישום עקרונות שמאיים שנקבעו בקווים המנחים ובתקינה השמאית.

55. ניתן לסכם - החלטת הוועדה המחוזית דחתה באופן כוללני ובלתי מנומק שורת טענות שמאיות כבדות משקל שהועלו בהתנגדויות – ובכך לוקה בפגם מהותי המחייב התערבות. ההתנגדות עסקה, בין היתר, בפערי שווי מהותיים בין הזכויות המוקנות לבעלי הקרקע לבין בעלי הדירות הקיימים, בהיעדר מנגנון שמבטיח שוויוניות, באי-בהירות לגבי היקף התמורות, ובהשלכות ישירות על שווי הנכסים ויכולת המימוש של זכויות המתנגדים. אף שהועלו חוות דעת ותחשיבים שמאיים מפורטים, לרבות שאלות בדבר ייעוד הקרקע, אופן שומת חלקות איחוד וחלוקה, ומידת ההתאמה להוראות סעיף 15 לתקנות, בחרה הוועדה להימנע מלהתמודד עמן באופן ענייני ומנומק. הימנעות זו מהווה סטייה מהותית מחובת ההנמקה ומעקרונות ההליך המינהלי התקין.

6.1. פגם מהותי בהתעלמות מהשלכות התכנית על דירות הגג והזכויות המוצמדות

56. התנגדות נוספת שהגישו בעלי דירות הגג באמצעות עו"ד חלמיש, העלתה שורה של טענות מהותיות הנוגעות לפגיעה בזכויות הקנייניות והתכנוניות (בדגש על זכויות הבניה) של בעלי הדירות בקומות הגג, לרבות טבלאות איזון שאינן משקפות נאמנה את מצב הזכויות, היעדר תמריץ לדיירי הגג, אפליה לעומת יתר בעלי הזכויות במתחם, וחסרים מהותיים בטיפול בתרומת הקרקע הציבורית ובשווי הקרקע.

57. אף על פי שנטענו טענות ענייניות ומבוססות, הוועדה המחוזית דחתה את ההתנגדות מבלי להידרש באופן מספק לשאלות השמאיות והקנייניות שהועלו – ובכך נפל פגם של ממש בהליך קבלת ההחלטה.

58. יובהר, בעלי דירות הגג הצטרפו לכל אורך הדרך להתנגדות הכללית של כלל בעלי הדירות במתחם, ובמסגרת הבקשה דנא מבקשים להוסיף ולהדגיש טענות ייחודיות המתייחסות להשלכות התכנית על זכויותיהם הספציפיות. לפיכך, אין מדובר בהתנגדות נפרדת או חלופית, אלא בהרחבה נוספת וממוקדת

של ההתנגדות הקיימת, המחודדת פגיעות ייחודיות בקבוצות זכויות בעלת מאפיינים תכנוניים וקנייניים מובחנים.

59. בנסיבות אלה, מוצדק ליתן רשות ערר לבעלי זכויות דירות הגג, שאף הם חלק מבקשה זו, לצורך בחינה מהותית של ההשלכות הקשות של התכנית עליהם.

7. דחיית ההתנגדות ללא הנמקה ראויה ובניגוד לכללי המינהל התקין

העדר מתן טעמים לדחיית הטענות

1. המבקשים טוענים כי הוועדה המחוזית דחתה את ההתנגדות מבלי לתת הנמקה ראויה ומבלי להתייחס באופן מהותי לטענות שהועלו בה. הוועדה לא נתנה מענה לבעיות השמאיות הקונקרטיות שהוצגו בחוות הדעת המקצועית, לא הסבירה את הצורך בבית ספר בהיקפים כה גדולים, לא בחנה חלופות פחות פוגעניות ולא התייחסה לחוסר ההסכמות הקנייניות.
2. על פי עקרונות המשפט המינהלי, רשות מינהלית חייבת לנמק את החלטותיה, ובמיוחד כאשר מדובר בהחלטה הפוגעת בזכויות יסוד של הפרט. העדר הנמקה הולמת מהווה פגם המצדיק ביטול ההחלטה.

התעלמות מחומרת הפגיעה בזכויות הפרט

3. הוועדה לא נתנה משקל הולם לחומרת הפגיעה בזכויות המבקשים. מדובר **בהפקעה מוחלטת** של בית המגורים הפרטי שלהם, העברתם בכפייה למגדל של למעלה מ-60 קומות, **ופגיעה קשה באיכות חייהם**. פגיעה כה חמורה הייתה מחייבת הנמקה מיוחדת ובחינה קפדנית של החלופות הזמינות.
4. הוועדה המחוזית סבורה שמדובר באיחוד וחלוקה ולא בהפקעה – אלא שבתי המשפט כבר קבעו כי יש לשמור על זכויות הפרט באיחוד וחלוקה בדומה להפקעה. טיעון זה הוצג בהרחבה בהתנגדות המתנגדים אולם לא זכתה להתייחסות.
5. בדומה להפקעה היה על הוועדה המחוזית לעמוד על הצורך הציבורי באופן יסודי – ואף לדבריה בפרוטוקולים היה עליה לעשות כן טרם אישור התכנית – אולם לא נעשה.
6. יתרה מכך, הוועדה לא התייחסה לעובדה שבניין המבקשים תקין ואינו טעון התחדשות, ושלכן אין הצדקה לכלול אותו בתכנית פינוי בינוי. התעלמות זו מהווה פגם במתן השקלה ראויה לכלל השיקולים הרלוונטיים.

ד. פגמים סביבתיים והתעלמות מחוות דעת מקצועית

7. המבקשים מציינים כי כחלק מנספחי הרקע לתכנית נערכה חוות דעת סביבתית על ידי חברת שפר לשם, שהוזמנה על ידי החברה היזמית. במסגרת חוות הדעת הוצגו **כשלים סביבתיים חמורים** בכל אחת מהפרמטרים שנבדקו – משטר רוחות, הצללה, רעש ואיכות אוויר.
8. אולם על אף ההתייחסות המפורשת לחריגות שהוצגו בחוות הדעת הסביבתית, **אין בתכנית התייחסות הולמת לטיפול בחריגות אלה**. התכנית לא כוללת הוראות מחייבות לפתרון הבעיות הסביבתיות שזוהו, ואינה קובעת תנאים ברורים להיתר בנייה בנושאים אלה.
9. הוועדה התייחסה לסוגיה זו באופן חלקי בלבד, בהתעלם מכך שזו התכנית הראשונה בישראל הכוללת שלושה מגדלי מגורים בגבהים חריגים של מעל 60 קומות בצמידות – להם השפעה סביבתית קשה ומכרעת.

ה. השלכות הרוחב של אישור התכנית

אישור התכנית בנסיבותיה הנוכחיות צפוי ליצור תקדימים מסוכנים במספר תחומים מרכזיים:

10. **ראשית**, בתחום דיני התכנון והבנייה - אישור התכנית ללא פרסום נדרש על פי סעיף 106(ב) לחוק עלול ליצור תקדים שלפיו רשויות תכנון יוכלו לעקוף דרישות פרסום חובה במקרה של שינויים מהותיים בתכנית. דבר זה יפגע בזכויות הציבור ובעקרון השקיפות במינהל.
11. **שנית**, בתחום זכויות הקניין - אישור איחוד וחלוקה בכפייה ללא הסכמות קנייניות נדרשות עלול ליצור תקדים מסוכן שלפיו ניתן יהיה להפקיע מקרקעין פרטיים תחת מסווה של התחדשות עירונית, גם במקרים שבהם אין צורך ממשי בכך.
12. **שלישית**, בתחום ההליך המינהלי - אישור תכנית לאחר שימוע פגום ומפלה עלול ליצור תקדים שלפיו רשויות יוכלו להתעלם מעקרונות השימוע ההוגן ולהעדיף צד אחד על פני אחר בהליכים מינהליים.

ו. הבקשה

לאור כל האמור לעיל, בהתחשב בכלל הפגמים המנהליים והתכנוניים שפורטו לעיל, ולהשפעתה של התכנית על המרקם העירוני ובהתחשב בהיקף התכנית ובהשיבותה העקרונית – לאשר את הבקשה ולאפשר למבקשים לערור למועצה הארצית.

בכבוד רב ובברכה,


אורי שדה, עו"ד


אורטל דוידיאן גידוני, עו"ד

ב"כ המבקשים

רשימת המבקשים

שם	ת"ז	תת חלקה
1. דן (והלה) בחר (בכר)	57862724	2
2. חיים (ולימור) לוי	5796229	7
3. אורלי פלמבאום (+ רון וינוגרד)	053621223	4
4. רון (רוני) וינוגרד	054720081	8
5. ישראל ויטלסון	051092682	9
6. מאיר שמואלי	053541736	6
7. אמיר און	023606205	10
8. לילך צורף	022403497	5
9. כהן (לבית פרייזר) רשל	K-654647 דרכון	12
10. רונית הרווי	013236849	3
11. ברונו ושרה (רוטנברג) בלישה	057424095	14
12. אלון ויפה לב	028912525	13

תאריך: 28/06/2021
י"ח תמוז תשפ"א

רמת-גן

פרוטוקול החלטות ישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 2021008 ביום ראשון תאריך 27/06/21 י"ז תמוז, תשפ"א בשעה 16:30

השתתפו:

חברים:

עו"ד כרמל שאמה הכהן	- ראש העיר ויו"ר מליאת הוועדה
מר אדם קניגסברגר	- מ"מ רה"ע ויו"ר ועדת השימור
עו"ד רועי ברזילי	- סגן רה"ע ויו"ר ועדת משנה וחבר ו. שימור
עו"ד דוד מנחם	- סגן רה"ע וחבר ועדת המשנה
גב' עדנה וידל	- משנה לרה"ע וחברה בוועדת המשנה
מר צחי זליכה	- משנה לרה"ע וחבר הנהלה מורחבת
גב' הגר יעקב	- משנה לראש העיר
מר אלי מוסרי	- חבר הנהלת העיר
מר משה וולמן	- חבר הנהלה מורחבת
אדרי' רננה ירדני	- חברת הנהלה מורחבת ומ"מ יו"ר ועדת המשנה
גב' שרית אסרף-לוי	- חברת הנהלה מורחבת
מר ישראל זרי	- חבר הנהלה מורחבת
מר דני גולדשטיין	- חבר הנהלה מורחבת וחבר ועדת המשנה
מהנדס שלומי בן-ששון	- חבר הנהלה מורחבת ומ"מ בוועדת המשנה
עו"ד זוהר ישרים	- חבר הנהלת העיר
מר חגי אשר	- חבר מועצת העיר ומ"מ בוועדת המשנה
מר יונה טילמן	- חבר מועצת העיר וחבר ועדות משנה עד 19:00 ושימור
מר אביהוא בן-משה	- חבר מועצת העיר
מר ליעד אילני	- חבר מועצת העיר עד 19:00
עו"ד חיה מנע	- חברת מועצת העיר החל מ- 16:50
נציגים:	
אדרי' יעקב קרייזלר	- נציג שר הפנים עד 17:30
סגל:	
אינג' סיגל חורש	- מהנדסת העיר
אדרי' שי אללוף	- אדרי' העיר מנהל אגף תכנון
אדרי' הילה בדיחי-דואני	- סגנית אדרי' העיר ומנהלת מח' תכנון
עו"ד אירה יעקב סולוביציק	- משנה ליועמ"ש - השרות המשפטי
מר עומר בן נון - שטרן	- המח' לאיכות הסביבה
שרית אלטמן	- מנהלת תפעול הוועדה המקומית
מוזמנים:	
מר רוני גוילי	- נציג הארגונים האזרחים

נעדרו

חברים:

מר משה רווח
מר שמואל לרמן
גב' לילי שמה
עו"ד אביבית מאור-נמרודי
גב' מירה שן

נציגים:

אדר' לילך אברמוביץ
אדר' אפרת לוינשטיין
מר יונתן שלם
מר חמי שטורמן
מר מנחם פרידלנד
גב' שני משיח
סנ"צ שחר פז
גב' טופז פלד

סגל:

אדר' ארז צרפתי
גב' חן כהן-גינן

מוזמנים:

מר גיא ששון
מר רזיאל אחרק

- משנה לרה"ע
- חבר הנהלה מורחבת
- חברת הנהלה מורחבת
- חברת מועצת העיר
- חברת מועצת העיר
- נציגת שר הפנים בעל דעה מייעצת
- נציגת רשות מקרקעי ישראל
- נציג שר הבינוי והשכון
- נציג השר להגנת הסביבה
- נציג שר הבריאות
- ממונה תכנון סטטוטורי משרד התחבורה
- נציג השר לבטחון פנים
- נציג שר התחבורה
- סגן מה"ע
- מנהלת אגף פיתוח כללי
- נציג ארגון הקבלנים
- ראש המינהלת התחדשות עירונית

מיקום ישיבה: אפליקציית ZOOM
הישיבה נפתחה בשעה 16:30 במניין חוקי עפ"י סע' 42 לחוק התכנון והבניה.

על סדר היום

1. אישור פרוטוקול דיון ישיבה מס' 2021007 מיום 30.05.2021
2. דיון במדיניות הוועדה המקומית להתחדשות עירונית בשכונת הראשונים.

=====

פרוטוקול דיון ישיבה מס' 2021007 מיום 30.05.2021 – מאושר פה אחד

***הישיבה התקיימה באמצעות VIDEO CONFERENCE

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	רג/מד/14 להחלטת הועדה	להחלטת הועדה	תכנית אב לשכונת הראשונים	6

סעיף: 1**מדיניות הועדה המקומית: רג/מד/14**

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 2021008 בתאריך: 27/06/2021

שם: תכנית אב לשכונת הראשונים**נושא:** להחלטת הועדה

רמת-גן

שטח התוכנית: 178,000.000 מ"ר**סמכות:** ועדה מקומית**גבולות התוכנית****גבולות התכנון:****מצפון:** רח' ארלוזורוב ורח' המעין**מדרום:** תחום שיפוט גבעתיים**ממזרח:** רחוב לאן ושצ"פ בחלקה 685**ממערב:** תחום שיפוט גבעתיים**בעלי עניין:**

הועדה מקומית לתכנון ובניה

♦ יזם/מגיש:

מנעד - יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב

♦ עורך התכנית:**מטרת הדין**

דיון במדיניות הועדה המקומית להתחדשות עירונית בשכונת הראשונים

מטרת התכנית

1. שמירה על הזהות הייחודית והאינטימית של שכונת ראשונים תוך ניצול האטרקטיביות הגדולה שלה לאור הצמידות למע"ר.
2. פיתוח הדופן הצפונית של השכונה כדופן המע"ר – אזור המכיל עירוב שימושים ועוצמות בנייה גבוהות.
3. פיתוח אזור תווך בין הדופן המע"רית של השכונה לפנים השכונה- כאזור המכיל שטחים פתוחים, מבני ציבור ומבני מגורים משולבים בחזית מסחרית.
4. שימור לב השכונה כשכונת מגורים שקטה, שימור מרקם הבינוי הקיים ואפשרות להתחדשות בעיקר בכלים של עיבוי, תוך שמירה על עצים ומבנים ייחודיים בשכונה.
5. הבטחת איכות החיים של תושבי השכונה על ידי שמירה על השטחים הפתוחים ויצירת שטחים פתוחים נוספים.
6. התחדשות עירונית מבוקרת, המאזנת בין היקפי הבנייה המתוכננים לבין כושר הנשיאה של השכונה.
7. שיפור השירותים הציבוריים והמסחר בשכונה, תוך שילוב תעסוקה
8. שיפור מערך התחבורה בשכונה תוך מתן דגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים.

פרטים:**צוות התכנון**

אדריכלות: מנעד

אדריכלות נוף: מנעד

תנועה: מורן הנדסת דרכים בע"מ

שמאות: גרשטין וקראט - ייעוץ כלכלי בע"מ

1. מצב קיים – כללי:**1.1. שכונת הראשונים - מיקום וגבולות:**

השכונה בגבול הדרום-מערבי של חלקה הצפוני של רמת-גן. זוהי שכונת קצה הגובלת בערים גבעתיים ותל אביב מדרום וממערב, רחוב ז'בוטינסקי מצפון ורחוב לאן במזרח. השכונה נמצאת מדרום למתחם הבורסה, המהווה מרכז תעסוקה מטרופוליני. ממזרח ומדרום גובלת השכונה בשכונות מגורים (בצפיפות שונות) ברמת-גן ובגבעתיים. תחום ההתייחסות של התכנון אשר נבחן עבור הכנת תכנית האב הינו רחב יותר וכולל את סביבת השכונה כדי לשמור על ההקשר העירוני.

התחום מצפון לרחוב ארלוזורוב בחלקה המזרחי של השכונה משויך למדיניות בינוי של ציר ז'בוטינסקי ולב העיר. החלק שצמוד לרחוב ז'בוטינסקי יכלל בשטח המדיניות לציר ז'בוטינסקי. דרך ז'בוטינסקי מוטת תחבורה ציבורית וככזו יש לה הגדרות ואפיון יחודי אשר שונה מהמדיניות המוצעת כאן לשכונת הראשונים.

החלק שצמוד לרחוב ארלוזורוב מצפון הינו אף הוא חלק משכונת ראשונים אך יבחן במסגרת המדיניות ללב העיר בשל היותו חלק רציף במרקם הבנוי שמתחיל בשכונת החשמונאים ובעל מאפיינים דומים.

1.2. שטח וייעודי קרקע במצב המאושר:

שטח התכנון כולל 178 דונם, הכוללים ייעודי קרקע כדלהלן, בקרוב:

קבוצת ייעוד	ייעוד	שטח ייעוד (דונם)	שטח קבוצת ייעוד (דונם)
מגורים	מגורים ג	78.02	110.63
	מגורים מיוחד	26.48	
	מגורים ג עם חזית מסחרית	3.12	
	מגורים ג, ג3, ד (מתכניות חדשות – מבא"ת)	3.01	
מגרש מיוחד	מגרש מיוחד	0.66	0.66
תעסוקה	תעשייה עתירת ידע	1.45	3.46
	תעסוקה (מבא"ת)	2.01	
דרכים	דרך מאושרת	38.52	46.11* כולל הפחתת שטח בהיקף כ- 0.3 ד'
	דרך מוצעת	6.24	
	דרך מאושרת ומוצעת (מתכניות חדשות - מבא"ת)	0.497	
	רחוב משולב	1.16	
שצ"פ	שצ"פ	7.05	8.12* כולל הפחתת שטח בהיקף כ- 0.83 ד'
	שצ"פ + דרך מתחתיו	1.90	
שב"צ	בנייני ציבור	7.23	9.08* כולל תוספת שטח בהיקף כ- 1.13 ד'
	מבנים ומוסדות ציבור (מבא"ת)	0.72	
סה"כ		178.06	178.06

*בסיכומים אלה הוטמע השינוי הנובע מתכנית 506-0152595 (רג/1555/א עלית מגדל משרדים), שאושרה ביום 27/05/2018 (י.פ. לתוקף 7813 עמ' 8055) וטרם בוצע רישום מתוקפה.

2. תולדות השכונה:

שכונת ראשונים היתה השכונה הראשונה שהוקמה במסגרת "עיר גנים". השכונה יושבה על ידי 'הקבוצה הקנדית' בסוף שנת 1921.

בדצמבר 1921 עלו על הקרקע ראשוני המתיישבים במושבה רמת גן, עוד לפני שהושלמה תכנית בנין הערים של האד"ר ריכארד קאופמן, המתכנן.

המתיישבים הראשונים התיישבו בשטח מישורי, שלימים יקרא שכונת הראשונים, בסמוך לדרך פ"ת-יפו ושכונת בורוכוב, ובנקודה הקרובה ביותר לתל אביב. מתיישי הקבוצה קיבלו מגרשים בשטח של 15 דונם (בשונה מהמגרשים שקבלו יתר המתיישבים, בשטח של 5 דונם) על מנת לפתות אותם להיאחז בקרקע, כחלוץ לפני המחנה, ללא שירותי בריאות, דת או חינוך. המגרשים הגדולים אפשרו קיום חקלאות שהמשיכה להתקיים באופן חלקי בשכונה עד קום המדינה.

הבתים המקוריים, צריפים ובתים בודדים חד קומתיים, התאפיינו בארעיות ובחומרים נחותים, על כן נהרסו רובם בעשורים הראשונים וכיום לא נותר מהם שריד.

יצוין כי התכנון וחלוקת המגרשים נערכו באופן רציף והמשכי דרומה, לתחום שכיום שייך לגבעתיים, וגם כיום נראית החלוקה המוניציפלית סביב שכונת הראשונים שרירותית.

בשנות ה-30 וה-40 שינתה השכונה את פניה והצריפים התחלפו בבתי דירות (2-3 קומות) ולצידם בתי מלאכה. בשנות ה-30' התבטא השגשוג שבעקבות העליה החמישית גם בשכונה. המגרשים הגדולים שבה חולקו לרשת רחובות ומגרשי בניה קטנים, ונבנו בתי דירות בגובה 3-4 קומות, בחלקם שולב גם מסחר. בדרך פ"ת-יפו הבינעירונית התפתח אזור תעשייה ברמה ארצית, ובתי חרושת שונים הוקמו גם בשכונת הראשונים, בין היתר ברחוב שפירא, שנקרא במקור רחוב 'החרושת'.

בשנות ה-40' התפתחה חזית מסחרית לאורך רחוב ארלוזורוב. ברחובות הפנימיים נבנו וילות בסגנון הפרברי-רומנטי, לצד בתי הראשונים משנות ה-20' ובתי הדירות משנות ה-30'. בשנים אלה נמשכה הקמת בתי חרושת וסדנאות. ממבני התעשייה בשכונה נותרו שרידים בודדים בלבד שמיועדים להריסה.

עם השנים המגרשים המקוריים חולקו (כבר בתקופת המנדט) לחלקות משנה. הפרופורציות הארוכות שאפיינו את המגרשים בראשית ימי עיר גנים הנחו את תוואי הרחובות הנוכחיים ברשת שתי וערב.

בשנות ה-50' נהרסו רבים מהמבנים המוקדמים לצורך הקמת בלוקים בצפיפות גבוהה. גן בראשית נחנך לכבוד מייסדי רמת-גן, ולימים הוסב שמו לגן דוד פרנקפורטר.

במהלך שנות ה-60' נעקרו אחרוני הפרדסים לטובת בינוי השכונה. לאורך השנים הוקמו בשכונה מפעלי תעשייה שונים. עם הזמן פונו המפעלים וכיום השכונה משמשת בעיקרה למגורים.

משנות ה-70' ואילך הוצאה התעשייה המסורתית מחוץ לעיר ובמקביל החלה בנית בתי דירות גבוהים ראשונים במתחם.

3. רקע תכנוני:

שכונת הראשונים, בנויה בעיקרה בבנייה רוויה, במגוון טיפוסי בינוי. מתוך כ-140 בנייני מגורים, בבינוי מגוון, נבנו כ-105 לפי היתרי בניה מלפני 01/01/1980, ולפיכך זכאים למימוש תמא/38.

מס' דירות: 1,990 יח"ד (עפ"י נתוני העירייה)

בשכונה כ-4,820 תושבים, לפי מרשם האוכלוסין של משרד הפנים (יולי 2017).

בתחום התכנון כ-20 תכניות, נקודתיות ומתחמיות, שאושרו במהלך עשרות השנים האחרונות. מתוכן מספר פרויקטים משמעותיים נבנו בשנות ה-90' ותחילת שנות ה-2000, ותכניות אחדות (נקודתיות) אושרו בשנים האחרונות.

מספר תכניות נוספות, חלקן מוסיפות דירות בהיקף משמעותי, נמצאות בהליכי תכנון. בנוסף, ניתנו עד כה בשכונה מעל 25 היתרי בניה למימוש תמא/38, וכ-35 בקשות נוספות שהוגשו ונמצאות בהליכי רישוי.

בתחום התכנון שטחי ציבור מעטים יחסית – הן ע"פ מדד מענה לצרכים הקיימים, כפי שיפורט להלן בסעיף הפרוגרמטי, והן מבחינת חלקם היחסי של ייעודי הקרקע הציבוריים מתוך כלל השטח בתחום התכנון: פחות משליש משטח התכנון מוגדר בייעודים ציבוריים; מתוך זה – כ-23% בייעוד דרך מאושרת או מוצעת, ורק כ-9% מיועד לבנייני ציבור או לשטח ציבורי פתוח. להשוואה, בשכונות חדשות ההקצאה לשטחים ציבוריים עומדת על מחצית משטח התכנון ויותר מכך. מכאן, שיש לשאוף לתוספת משמעותית של שטחי ציבור בתחום התכנון – בעיקר כאשר מדובר בהוספה של מספר גדול של דירות.

4. מצב קיים:

4.1. מאפיינים מעניקי זהות ייחודית:

- **"פסטורליות ירוקה בסמוך לעין הסערה"**
מבנים בני 3-4 קומות, רחובות צרים ושפע עצים בוגרים, בצמידות למע"ר (מרכז עסקים ראשי) המטרופוליני ולאינטנסיביות של מתחם הבורסה.
- **שלד רחובות:**
מבנה השכונה מושתת על שלד רחובות אורתוגונלי, המאפשר קישוריות גדולה בתוך השכונה ושומר ברובו על המבנה ההיסטורי שלה.
- **חתך רחוב אופייני:**
רחובות השכונה צרים ומאופיינים בריבוי עצים – הצומחים בעיקר בשטח הפרטי. הבינוי ברובו בגובה 3-5 קומות.
- **גנים היסטוריים ומבנים לשימור:**
השכונה משופעת במבנים ובמקבצי צמחיה בעלי ערך אדריכלי, נופי ו/או היסטורי. בלב השכונה גן דוד פרנקפורטר ובו צמחיה עשירה. האלמנטים ההיסטוריים בשכונה מעשירים את המרקם העירוני, ותורמים לבינוי ייחודי ואיכותי.
- **מיקום ותפקוד בעיר:**
שכונת גבול/דופן מחד, מרכזית מאוד במיקומה – מאידך. השכונה מסמנת דופן של מגורים ובינוי מרקמי-שכונתי. מיקום השכונה בסמיכות למע"ר המטרופוליני מאפשר נגישות למגוון רב של שירותים, ולחללים עירוניים אינטנסיביים.
- **פריסה והיקף מסחר ותעסוקה:**
מבני התעסוקה נמצאים בשולי הרקמה האורבנית, בגבהים שבין 1-6 קומות.

בשכונה מעט מסחר שכונתי בלבד, הממוקם ברובו לאורך רחובות שפירא וראשונים.

4.2. טופוגרפיה:

השכונה מישורית ברובה, ללא שיפועים משמעותיים. הטופוגרפיה עולה באופן הדרגתי וקל לכיוון מזרח.

4.3. צירי תחבורה ונגישות:

השכונה ממוקמת בסמוך לצירי תחבורה ארציים ומטרופוליניים, שבתחומי רמת גן, גבעתיים ותל-אביב. בכללם –הקו הסגול של הרכבת הקלה, קו המטרו המתכונן, כביש 20 (דרך איילון), והרחובות ז'בוטינסקי ואבא הלל. רחובות ראשיים סמוכים נוספים – ארלוזורוב, אריאל שרון וערבי נחל. השכונה סמוכה לתחנת הרכבת המסילתית (סבידור-ארלוזורוב), ולתחנת הרק"ל אבא הלל, המוקמת בצומת עם הרחובות ארלוזורוב-ז'בוטינסקי.

השכונה נמצאת במרחק הליכה ממספר תחנות של תחבורה ציבורית:

- סמיכות לרח' ז'בוטינסקי ותחנת הרק"ל המתוכננת (5 ד' הליכה).
- סמיכות לתחנת הרכבת סבידור-ארלוזורוב (11 ד' הליכה).
- השכונה נגישה למרכזי תעסוקה ומסחר ללא צורך בשימוש ברכב פרטי.
- לשכונה נגישות מקסימלית למגוון אמצעי תחבורה.

5. מצב קיים – בינוי:

5.1. טיפולוגית בינוי

מס' יח"ד במבנה	מס' בניינים	מס' קומות	מס' בניינים	שנת הקמה (טווח)	מס' בניינים
1-3	8	1-2	15	עד 1979	107
9-14	78	3-6	116	1981-1990	3
15-26	37	7-10	8	1991-2000	16
27-48	11	10-20	2	2001-2010	5
72	1			מאז 2010	11
לא אופיין	5				

בסה"כ קיימים בשכונה כ-140 בנייני מגורים. בחלקם יש חנויות, גם בחלקות שאינן בייעוד קרקע הכולל חזית מסחרית.

כ-10 בניינים בשכונה בייעוד או בשימוש תעסוקה, חלקם חרבים או לא מאוכלסים.

ניכר ההבדל בין הבניה המרקמית למגורים המאפיינת את השכונה, מרכז העיר ומרקם העיר גבעתיים שמדרום - לבין המע"ר המתפתח מצפון וממערב.

○ בתים משותפים 3-5 קומות

- מבנים בני 3 קומות על עמודים או 3 קומות הכוללות קרקע + 2.
- נבנו בשנות ה-70.
- חצרות צדיות וקדמיות (חלקן מטופחות וחלקן מוזנחות).
- בינוי עם קשר חזק לרחוב
- עוברים תהליכי התחדשות במסגרת תמ"א 38
- חלקם מיועדים לשימור (ר' להלן).

○ בנייה רוויה 6-10 קומות

- מתחם מגורים סגור סביב חצר עם בריכה, שנות ה-90, (רג/867 – שינוי יעוד מתעשייה ("פרימן")) לאזור מגורים מיוחד.
- פרויקטים נקודתיים של התחדשות עירונית.

○ רבי קומות - 10-20 קומות

- מגדלים שנבנו בשנות ה-90 (רג/926 – שינוי ייעוד מתעשייה למגורים).

5.2. שימור

במרץ 2011 הושלם סקר שימור כלל עירוני, שנערך ע"י אדר' נעה שק ע"פ הזמנה של עיריית רמת גן. הסקר כולל סקירה היסטורית מקיפה של העיר והמלצות על אתרים ומתחמים – בניינים, מתחמים בנויים ומקבצי צמחיה - לשימור.

בפברואר 2014 פורסמה הודעה על הכנת תכנית השימור ותנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיפים 77, 78 לחוק. ההודעה כללה רשימת אתרים, על בסיס סקר השימור, שמנתה כ-300 מבנים וכ-120 אתרי נוף, ברחבי העיר, מקצתם גם בשכונת הראשונים.

ביום 7.9.2020 החליטה הוועדה המחוזית להפקיד בתנאים את **התכנית לשימור אתרים ברמת גן, תכנית מס' 506-0290858**. מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים להבטחת שימור שיקום אתרי המורשת הבנויה והנופית של העיר רמת גן, על ידי קביעת מתחמים ואתרים לשימור, והוראות לפיתוחם ושימורם. שכונת הראשונים מוגדרת בתכנית כמתחם לשימור. התכנית כוללת הוראות ייחודיות לשימור מתחמים, בנספח מס' 5 – הוראות מתחמיות. התכנית מייחסת חשיבות גבוהה לשימור הצמחיה הוותיקה אשר משלימה את הבינוי ההיסטורי ליצירת אופייה המיוחד של השכונה.

התכנית כוללת 9 מבנים לשימור בתחום השכונה: בניין לשימור מחמיר, 6 מבנים בדרגת שימור ב', שימור עם אפשרות לתוספות ושינויים; 2 מבנים בדרגת שימור ג', שימור זיכרון באמצעות תיעוד ושילוט.

התכנית כוללת 12 אתרי נוף בתחום השכונה; גן ציבורי לשימור ו-11 אתרי נוף הכוללים עצים בודדים, עצי רחוב וקבוצות עצים ותיקים לשימור.

6. אפיון חברתי כלכלי:

6.1. רמה סוציאקונומית:

שכונת ראשונים מדורגת לפי המדד החברתי כלכלי (למ"ס 2008) בדירוג 14-15 (מתוך 20). בין תושבי השכונה שיעור גבוה של אקדמאים (43%). קרוב למחצית המועסקים מבין תושבי השכונה בעלי משרות ניהול ומקצועות חופשיים.

6.2. אפיון האוכלוסייה – התפלגות גילאים:

מניתוח נתוני הלמ"ס 2016 למרכז השכונה (אזור סטטיסטי 131). עולים הנתונים הבאים: בהשוואת התפלגות הגילאים של מרכז שכונת ראשונים לרמת גן ניתן לראות כי אחוז הילדים (גילאי 0-19) דומה (22%-23%) אך ההתפלגות שונה (ר' תרשים מס' 2). בשכונת ראשונים יש יותר פעוטות (0-4) ואוכלוסיה מבוגרת בגילאי 25-44. מה שמצביע על אוכלוסיה גדולה של משפחות צעירות בשכונה. ממצא זה עלה גם במפגשים שנערכו עם תושבי השכונה במסגרת תהליך השיתוף. בשני האזורים הסטטיסטיים האחרים (125 ו-132) הרכב האוכלוסיה דומה יותר להתפלגות האוכלוסיה האופייני לרמת גן.

6.3. זהות שכונתית:

ממצאי תהליך השיתוף מראים כי קיימת זהות שכונתית מקומית. התושבים סיפרו על אינטראקציה קהילתית גבוהה בקרב הילדים, הגמלאים והמשפחות. שכונה בה "כולם מכירים את כולם". בשכונה בית ספר יסודי אחד - "המתמיד", אליו הולכים כל ילדי השכונה. תנועת הצופים מאד פעילה והגינה השכונתית מהווה מוקד משיכה להורים ולילדים בשכונה. אוכלוסיית הגמלאים גם היא מלוכדת סביב מועדון גמלאים פעיל.

7. שטחי ציבור ומרחב ציבורי:

7.1. היקף שטחי הציבור ופריסתם (כאמור בסעיף 1.3)

דרכים – 46.11 ד'.

שטחי ציבור פתוחים – 8.12 ד'.

שטח למבני ציבור 9.08 ד'.

7.2. מוקדים שכונתיים

א. גן פרנקפורטר: הגן נחנך בפברואר 1950, תוך ניצול הטופוגרפיה של הוואדי להתקנת מקווה מים ששימש כמוקד הגן, ובהתבסס על נטיעה נרחבת של כ-320 עצים, בשטח בן 5 ד', מנובמבר 1944. בתקופה מאוחרת יותר הונצח בשם הגן תושב השכונה דוד פרנקפורטר, אשר התנקש בשנת 1936 במנהיג המפלגה הנאצית בשוויץ, בהיותו סטודנט צעיר לרפואה. במהלך השנים עבר הגן שינויים, במסגרתם יובש האגם ונערכו שינויים אדריכליים.

סקר השימור ממליץ על שימור הצמחייה ההיסטורית בגן.

ב. בית דורון: הבנין נבנה בשנת 2009 ביוזמה ובשיתוף עיריית רמת-גן, בתיה ויצחק ברוך וילדיהם לזכר בנם ואחיהם דורון ז"ל.

המבנה ניצב עד לאחרונה בתחום ייעוד קרקע שצ"פ. ביוני 2018 אושרה תכנית 506-01452595 שהסדירה את ייעוד הקרקע במגרש: שב"צ לבנין ושצ"פ סביבו.

במרכז הקהילתי בית דורון פועלת ספריה ובו מגוון פעילויות, חוגים וסדנאות לכל הגילאים. כן פועלים במקום מועדון גמלאים ואולם כנסים, ונערכים בו אירועים, קורסים השתלמויות וכיו"ב.

ג. בית הספר "המתמיד" – למרות שטחו המצומצם (פחות מ-2.5 דונם), לביה"ס תפקיד חשוב בלכידות הקהילתית, היות ורוב הילדים בשכונה הולכים אליו.

בית הספר הדתי "חורב": בשולי השכונה בית ספר יסודי ממלכתי-דתי לבנים, שאינו משרת את תושבי השכונה ואינו מהווה מוקד שכונתי.

7.3. היקף שטחים פתוחים ופריסתם –

שלד המרחב הציבורי מתבסס על גן משמעותי במרכז – גן פרנקפורטר, וגינות קטנות מסביב. סה"כ בשכונה כ-8.12 דונם של שטחים ביעוד שצ"פ. שטחו של גן פרנקפורטר הינו כ-2.6 דונם (נטו – ללא גן הילדים והפקעות לדרכים, הכלולים בו).

בשכונה ישנו מחסור בשטחי ציבור פתוחים. עפ"י חישוב של 3 מ"ר שצ"פ לנפש, נדרשים כיום (עבור כ-4,820 תושבי השכונה) כ-14.5 דונם שצ"פ. כלומר – במצב הקיים (חסרים כ-6.4 דונם שצ"פ.

מחסור זה צפוי לגדול עם תוספת התושבים הצפויה בשכונה.

7.4. עצים והצללה בשכונה –

תחושה נעימה השוררת ברחובות השכונה מקורה בריבוי העצים הבוגרים, אך חלק ניכר מהעצים הבוגרים נמצאים בתוך שטחים פרטיים ועלולים להיפגע כתוצאה מהליכי בניה בהתחדשות השכונה.

חתך הרחובות הקיימים צר, ואין בו כדי לאפשר פיתוח של אזורי שהייה משמעותיים.

השכונה משרה תחושת שהיה באזור מגוון ונטוע – למרות מיעוט השטחים הציבוריים הפתוחים בה, וזאת בשונה מהשכונות הסובבות אותה.

"רוח מקום" זו נמצאת בסכנת העלמות, במידה והליכי התחדשות עירונית יתרחשו ללא התייחסות מיוחדת לנושא העצים.

מתכנני תכנית האב ערכו מיפוי מבוסס תצ"א של העצים הקיימים בשכונה.

המיפוי התייחס למיקום – בחלקות פרטיות לעומת בשטחים ציבוריים.

המיפוי אינו מבחין בין גדלים וסוגים של עצים ואינו מהווה סקר עצים.

מספירת עצים מהמיפוי עולה, כי בתחום התכנון קיימים (בקירוב) כ-200 עצים בתחום השטחים הציבוריים וכ-270 עצים בתחומי מגרשים פרטיים, ובסה"כ כ-470 עצים – רק כ-2.6 עצים לדונם, בממוצע, או: עץ אחד לכל 6.7 תושבים.

8. תנועה:

8.1. פריסת הרחובות וכיווני התנועה:

תחום התכנון במיקום מרכזי ביותר בצפון מזרח העיר, סמוך למתחם הבורסה ולעיר תל אביב, קרוב ונגיש לנתיבי איילון. הדרכים הראשיות הגובלות בשכונה משמשות כצירי תחבורה ציבורית פעילים, הקו האדום של הרכבת הקלה מתוכנן למעבר ברחוב ז'בוטינסקי, עם תחנה בסמיכות לשכונה מצפונה. נתונים אלה מציבים את השכונה במיקום מרכזי מבחינת נגישותה – יתרון גדול שבצדו סיכון להשפעת התנועה העוברת מסביב לשכונה. נפחי התנועה בצירים הסובבים את השכונה גבוהים ובשעות השיא ישנם עומסים כבדים בצירים אלו, חלק מתנועה זו עובר בתוך השכונה.

8.2. רוחב זכות הדרך ברוב הרחובות בתחום התכנון – בין 6 ל-18 מ':

ברוחב 6 מ' – החיצון

ברוחב 8 מ' – שמחה

ברוחב 10 מ' – לאן, בועז, יכין

ברוחב 12 מ' – שפירא, המתמיד, דב פרידמן (חלק חד סטרי), צבי, תש"י

ברוחב 14 מ' – עיר גנים, דב פרידמן (חלק דו סטרי), תרפ"ב, יהודה

ברוחב 15 מ' – תרע"ד

ברוחב 18 מ' – הראשונים

8.3. בתחום התכנון ישנם 4 רחובות ללא מוצא: שני רחובות (יהודה, צבי) מסתיימים בשל הפרש מפלסים ביחס לרח' המעין; רחוב ללא מוצא (תרע"ד) מסתיים בבינוי מגדלים בתחום גבעתיים ממערב; וסמטה ללא מוצא (החיצון) ליד ביה"ס "המתמיד".

8.4. כניסות וציאות:

התייחסות לצמתי הכניסה/יציאה מהשכונות :

במסגרת התייחסות במצב הקיים ישנן 5 כניסות לשכונה ו-4 יציאות ממנה. מתוכננת כניסה ויציאה אחת מרחוב המעין. להלן פירוט של הכניסות/יציאות :

- כניסה לשכונה דרך רח' הראשונים מצפון – מרח' ארלוזורוב, יציאה דרומה לכיוון גבעתיים
- כניסה ויציאה דרך רח' שפירא – חיבור לרח' ארלוזורוב
- כניסה לשכונה דרך רח' המתמיד מצפון – חיבור לרח' ארלוזורוב
- יציאה מהשכונה דרך רח' לאן – חיבור לרח' ארלוזורוב
- כניסה לשכונה דרך רח' בועז - מרח' לאן
- כניסה לשכונה מדרום, מרח' קק"ל - חיבור לצומת שפירא/תרע"ד
- יציאה מהשכונה בהמשך לרח' ראשונים לכיוון גבעתיים

8.5. הערכת תפקוד מערך התנועה הקיים: מערך התחבורה הפנימי בשכונות מתחבר לצירי התנועה הראשיים, ברחובות ארלוזורוב וז'בוטינסקי. שני אלה מתפקדים כצירי תנועה משמעותיים בתחום המטרופולין. מאחר שרח' ז'בוטינסקי, הסמוך לשכונה ומשפיע על התפקוד התנועתי של הצמתים הצפוניים בה, נמצא בעבודות להקמת הרק"ל מזה תקופה, לא ניתן להתייחס אל התפקוד התנועתי הנוכחי כמייצג.

8.6. חניה:

- א. מסקר עירוני של מקומות חניה במצב הקיים (המבוסס על אורך נתיבי חניה ומדגם מצומצם של עבודת שטח לצמצום טווח סטיית הנתונים) עולה, כי בתחום התכנון קיימות כ-700 חניות ציבוריות לאורך הרחובות.
- ב. בבחינת היחס בין מספר יחידות הדיור הקיימות בתחום התכנון לבין מספר מקומות החניה הציבוריים בשכונה מתקבל כי לכל דירה בתחום התכנון קיים כ-0.3 חניה ציבורית.
- ג. על פי סיור שטח, אמנם קיימים בשכונה בניינים עם חניות פרטיות, אך במספר רב של בניינים אין חניה פרטית בגבולות המגרש והדיירים מסתמכים על חניה ברחוב, אשר כפי שניתן לראות מאפשרת יחס נמוך של חניות ליח"ד.

8.7. תחבורה ציבורית:

- א. תחבורה ציבורית קיימת: תחום התכנון משורר ע"י היצע גדול של קווי תח"צ הפועלים בצירי התנועה הגובלים ומאפשרים נגישות טובה למוקדי ענין רבים.
- ב. ברח' אבא הלל פועלים 10 קווי אוטובוס, המציעים נסיעה, בין היתר, אל: מתחם עתידים בתל אביב, קניון איילון ואזור התעסוקה בני ברק, בת ים, גבעתיים וביה"ח שיבא.
- ג. ברח' ז'בוטינסקי פועלים 39 קווי תח"צ המאפשרים גישה, בין היתר, אל: מסוף כרמלית, מתחם עתידים, אוניברסיטת תל-אביב, מרכז תל-אביב, פתח תקווה, תל השומר, קריית אונו, בני ברק.
- ד. ברח' בורוכוב בגבעתיים פועלים 2 קווי אוטובוס, המציעים נסיעה ברחבי גבעתיים ורמת גן.
- ה. ברח' ערבי נחל פועלים 5 קווי אוטובוס, המציעים נסיעה לכיוון התחנה המרכזית בתל אביב, מסוף רידינג, קניון איילון ברמת גן ותחנת רכבת האוניברסיטה.
- וכן אוטובוסים לכיוון בני ברק, תל השומר, מסוף כרמלית, כורזין, ורמת עמידר.
- ו. תח"צ בביצוע – "הקו האדום" של הרק"ל ברח' ז'בוטינסקי, לאורכו מתוכננת תחנה אחת בגבול תחום התכנון, בצומת עם ארלוזורוב ואבא הלל.
- ז. תח"צ בתכנון – קו תת-קרקעי ("מטרו") לאורך דרך אבא הלל.

8.8. אופניים:

בתחום התכנון לא קיימים שבילי אופניים. תנועת אופניים מתרחשת ללא שבילים נפרדים ועקב כך מתגלעים קונפליקטים בין משתמשי הדרך השונים ונוצרות בעיות בטיחות. הדבר בא לידי ביטוי בעיקר בצירי התנועה הראשיים בשכונה.

9. בדיקה פרוגרמטית (מיום 9.12.2020):

9.1. הבדיקה הפרוגרמטית מתבססת על שקלול נתונים המגובשים למסקנות עבור תחום התכנון המבוקש. הפרוגרמה לשכונת הראשונים התייחסה לנתונים הבאים: טיוטת נספח כלכלה ושיתוף ציבור, נתוני גודל משק בית בפרויקטים חדשים ברמת גן, ניתוח ועיבוד נתוני למ"ס 2014-2018, המדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור (אוגוסט 2016), על עדכוניו, ומיפוי מצבות תלמידי ב"ס יסודי (תש"פ) בשכונות השונות בעיר, לפי סוג המוסד.

- 9.2. בבחינה פרוגרמטית של המאזנים, עולה כי קיים מחסור בתרחיש 2029 בכל הפונקציות הנבחנות, ובעיקר בכיתות מעון יום, כיתות בייס יסודי, בייס על-יסודי ושצ"פים. (המאזנים נעשו בהתאם לתוכניות ויוזמות תכנוניות המופיעות בפרוגרמה העירונית בלבד)
- 9.3. מימוש מלוא התוכניות והיוזמות התכנוניות המקודמות כיום בשכונה (להוציא את תכנית האב) צפוי להעמיק את המחסור בכל הפונקציות הנבחנות, למעט בבתי ספר יסודיים, כאשר תוספת של כ-16 כיתות המוצעת מתוקף היוזמה התכנונית במתחם ארלוזורוב-שמחה – המתמיד, צפויה לתת מענה מלא לביקוש (9.13 כיתות), שצפוי להתווסף מתוקף התוכניות והיוזמות הצפויים בשכונה.
- 9.4. מימושו של כ-70% מיחיד מהקיבולת הנוטרת המוצעת בתוכנית האב, צפוי להקטין את המחסור בבתי ספר יסודיים ובשצ"פים, אך להגדיל את המחסור במעונות יום, גני ילדים ובתי ספר על יסודיים, ביחס לאמור בסעיף 9.2.

10. יוזמות תכנוניות:

מיקומה האטרקטיבי של השכונה, בסמוך לצירי תחבורה מרכזיים ולמרכזי תעסוקה, מושך אליה שפע של יוזמות פיתוח. רובן של היוזמות מתרכזות בדופן הצפונית של השכונה ומציעות להגדיל משמעותית את זכויות הבניה בשכונה, ולהוסיף שימושים של תעסוקה, מסחר, אכסון מלונאי ובעיקר – מאות דירות. הבינוי המוצע מתאפיין בבנייה מגדלית המשנה כליל את המרקם הקיים בשכונה. בנוסף על היוזמות בתוך גבולות השכונה, מתרחש תהליך של פיתוח מואץ המקיף את השכונה משלושה עברים (צפון – מתחם הבורסה, מערב – ארלוזורוב, ומזרח – מתחם הסיטי של גבעתיים).

יוזמות פרטיות לעיבוי המגורים ותמ"א 38:

בלב השכונה מקודם מספר גדול של בקשות להיתרי בנייה מתוקף תמ"א 38, רובן על בסיס הריסה ובניה מחדש ומיעוטן על בסיס חיזוק ועיבוי מבנים קיימים. הפיתוח המואץ בתחומי השכונה ובסביבתה הקרובה יוצר עומס גדול על התשתיות בשכונה (רשת הדרכים, חניה, מבני ציבור ושטחים ירוקים), ומשפיע על איכות חיי התושבים.

11. סוגיות מנחות – תכנון:

- 11.1. מיעוט שטחי ציבור בשכונה: במצב הקיים בשכונה קיים מחסור בשטחים ציבוריים. על התכנון להציע מתווה שיאפשר מענה לצרכי הציבור בשכונה – הן לפתרון חוסרים קיימים והן עבור התוספת הצפויה של אוכלוסייה.
- 11.2. סוגיות אורבניות-תנועתיות: ציפוף ותוספת משמעותית של נפחי בניה עתידים להשפיע על חתכי הרחובות ועומס המשתמשים השונים בזכות הדרך.
- 11.3. סוגיות תנועה, תח"צ וחניה: יש להתאים את שלד הרחובות ורוחב הרחובות לנפחי התנועה הצפויים בעקבות התחדשות השכונה, צרכי החניה, דופן הרחוב והחלוקה בין משתמשי הדרך. יש לקבוע את אופן ההתמודדות עם מצוקת החניה גוברת בעקבות תוספת יח"ד הצפויה. יש להעריך להגברת שימוש בתחבורה ציבורית ואופניים לאחר הקמת הרכבת הקלה.
- 11.4. גבולות לא ברורים: תחום השכונה אינו מובהק – הן כלפי גבעתיים והן כלפי שכונות/אזורים אחרים בעיר. מרקם הבינוי בין השכונה לבין גבעתיים מדרום – המשכי; מצפון – "זליגה" של שימושי תעסוקה.
- 11.5. השפעות ההתחדשות העירונית על מאפייני הגינון והנטיעות בשכונה: במגרשים בהם מבוצעת התחדשות בניינים – שכיחה פגיעה בעצים ושיחים קיימים, והנטיעות החלופיות – מעטות. בנוסף, מסתברת פגיעה בעצים הסמוכים לחלקות בהן מבוצעות הריסה ובניה.
- 11.6. מצבי מעבר חדים בין מגורים לשימושי מע"ר: בשכונה קיימים מעברים חדים בין מבנים צמודי קרקע, בנייני שיכון מטיפוסים שונים ומבנים רבי קומות, בחלקם למגורים ובחלקם לתעסוקה, הנמצאים בסמיכות אלו לאלו.
- 11.7. סמיכות לנתיבי איילון: הקרבה היחסית לעורק תחבורה ארצי מהווה אתגר סביבתי ועירוני שלו יתרון תחבורתי. בצד החיים בצל זיהום אויר ורעש, והתמודדות עם קיטוע של הרצף העירוני, השכונה נהנית מנגישות טובה.
- 11.8. שימור הזהות השכונתית ואופייה הייחודי מול הצורך בהתחדשות:

התחדשות עירונית, הריסה ובניה מביאות איתן שינויים בבינוי ובחללים העירוניים, במרחב ובתוכן, ועימם – ההתלבטויות:

האם השימור יתמקד במבנים בודדים או במרקם בנוי? ואולי בשילוב ביניהם?
כיצד יש לשמר מרכיבי זהות כגון עצים למרות הבנייה המאסיבית?

כיצד ניתן לשמר את האופי הקהילתי של השכונה אל מול תוספת הדיירים המשמעותית הצפויה?

מקורו של תהליך החשיבה בתכנון השכונה – בהגדרת הסוגיה שלהלן: שכונת ראשונים הינה שכונת מגורים שקטה הגובלת באזור הבורסה ובמע"ר המטרופוליני המתפרס משני העברים של נתיבי איילון. מיקומה המרכזי של השכונה וסמיכותה לאזור העירוני האינטנסיבי ביותר במדינה מעלה את השאלה:

האם השכונה היא חלק מהמע"ר או שכונת מגורים נפרדת?

בתהליך התכנון הוגדרו ונבחנו חלופות לאפיון מקומה של השכונה במערך העירוני והמטרופוליני. נבחרה חלופת הביניים לפיה **השכונה הינה צמודת מע"ר**; הביטוי "צמודת מע"ר" נבחר כדי לבטא את היות השכונה שכונת תווך, אשר אינה יוצרת גבול ברור המבדיל אותה מהמע"ר העירוני, אלא תכנון המאמץ בדופן השכונה את המע"ר ומנחה את ההדרגתיות של השימושים והגבהים עד שמגיע לבינוי המרקמי המהווה את לב השכונה. כך קיימת שמירה על זהות השכונה בפיתוח בעצמות נמוכה המאפשר להמשיך את הקהילתיות הקיימת בשכונה תוך ניצול האטרקטיביות הגדולה שלה לאור הצמידות למע"ר, כדלהלן:

1. פיתוח הדופן הצפונית של השכונה **כדופן המע"ר**. אזור זה יכיל עירוב שימושים ועוצמות בנייה גבוהות.
2. פיתוח **אזור תווך** בין הדופן המערבית של השכונה לפנים השכונה. אזור זה יכיל שטחים פתוחים, מבני ציבור ומבני מגורים משולבים בחזית מסחרית.
3. שימור **לב השכונה** כשכונת מגורים שקטה, שימור מרקם הבינוי הקיים ואפשרות להתחדשות בעיקר בכלים של עיבוד, תוך שמירה על עצים ומבנים ייחודיים בשכונה.

12. מדיניות התכנון עבור שכונת הראשונים

1. כללי

השכונה תוגדר כשכונה צמודת מע"ר (מרכז עסקים ראשי)

1. הדופן הצפונית של השכונה תוגדר **כדופן המע"ר**. באזור זה יותרו **שימושי מע"ר** וכן שימושים ציבוריים המשרתים הן את המע"ר והן את המגורים. עוצמות הבניה באזור זה יהיו מתונות יחסית למע"ר, על מנת לאפשר מעבר הדרגתי של שימושים ונפחי בניה בין הפיתוח האינטנסיבי של המע"ר והשכונה.
2. בין דופן המע"ר ללב השכונה יוגדר **אזור תווך**, אשר יכיל רצף של שטחים פתוחים, מבני ציבור ומגורים משולבים בחזית מסחרית. אזור התווך יהווה אזור מעבר בין הבניה הגבוהה ואינטנסיביות השימושים במע"ר לבין הלב השקט והאינטימי של השכונה.
3. **לב השכונה** – בתוך השכונה יש לשמור על האיכויות המגדירות את השכונה: פרופורציות בינוי אנושיות, בינוי מרקמי וריבוי עצים. יש לשמור ככל האפשר את העצים בשכונה ולהרחיב את חתכי הרחובות על מנת לשמור על היותם מרחב ציבור נעים ומזמין.
4. החלקים השונים בשכונה יאופיינו **בגבהי בינוי שונים** בהתאם לקרבה למע"ר במטרה ליצור בינוי בעל פרופיל של ירידה הדרגתית מצפון דרומה.
5. כדי לצמצם את הפערים בצרכי הציבור הקיימים והמשוערים בשל תוספת יחידות הדיור בפרויקטים השונים בשכונה, **תכנית האב מעודדת פינוי וניוד זכויות** ממגרשים מסוימים בלב השכונה אל הבינוי שנמצא בדופן המע"ר ואזור התווך. מנגנון חשוב זה, ככל שיתממש, יוסיף לרווחת השכונה והעלאת איכות החיים של התושבים בה.

6. מגרשים לפינוי וניוד זכויות לדופן המע"ר או למגרש קולט זכויות לטובת שטח ציבורי:

- א. להרחבת בית ספר "המתמיד": בועז 3 (ג. 6128 ח. 394), המתמיד 35 (6128 / 387).
- ב. הראשונים 20 פינת תרפ"ב 21 (6128 / 447).
- ג. הראשונים 14, (6128 / 320, 323).
- ד. הראשונים 18 (6128 / 84, בית אבות).

בחלקות המצוינות בסעיפים א'-ד' לא תותר התחדשות פרטנית של תמ"א 38.

ה. לאחר פינוי החלקות שבסעיפים 1.6 א-ג, יתאפשר פינוי של חלקות מגורים בשטח העולה על חצי דונם, לטובת שטחי ציבור אחרים.

ו. יהודה 10, צבי 8, צבי 9, דב פרידמן 11 (6128 / 796, 635, 773, 646) – חלקות אלו מיועדות לדרך והן משויכות למתחמי תכנון שיקלטו אותם כאשר יתממשו. ככל שקיימת יוזמה לפינוי וניוד של חלקות אלו טרם הבשלת מתחם תכנון יתאפשר הדבר בתיאום מול אגף תכנון.

יתרו פינני וניוד של זכויות הבניה מחלקות אלו גם לפרויקטים אחרים ברחבי העיר, ובתנאי שיעמדו במגבלות הגובה והבינוי של אותו אזור.

- ז. ככל שתוצע חלקה לפינני וניוד זכויות בהתאם לסעיף ה' ויוצע גם מגרש קולט עבודה. תבחן מול אגף התכנון אפשרות המימוש גם טרם השלמת פינניים של כל החלקות המופיעות בסעיפים א'-ד'.
7. גבהי הבינוי כפי שמופיעים במסמך מדיניות זה **הינם מירביים**, לא תותר חריגה מהם אף לא מכח תמ"א 38 או תכנית דומה לה.

2. **שטחי ציבור**

התכנית מכוונת לחיזוק "הלב השכונתי הציבורי", המהווה את מרכז הפעילות השכונתית, ע"י הרחבת גן פרנקפורטר, המשמש כפארק השכונתי ומהווה עוגן קהילתי מרכזי בשכונה.

1. פיתוח רח' הראשונים כרחוב הראשי של השכונה, ויכלול שביל אופניים ומסחר מלווה רחוב.
2. **הרחבת גן פרנקפורטר**: התכנית מעודדת ניוד זכויות ממגרשים הסמוכים לגן אל אזור התוודך ודופן המער"ר. בנוסף, תנתן עדיפות להעתקה של גני הילדים הקיימים בשטח גן פרנקפורטר לשטחים חדשים, שיתפנו ע"י המנגנונים הנכללים בתכנית ויוכלו לקלוט אותם.
3. עידוד **מסחר בחזיתות** המגורים הפונות אל הפארק.
4. **שינוי תנועת** ברח' דב פרידמן: הקטע שבין רח' צבי לרח' הראשונים יהיה דרך משולבת ממותנת תנועה ובה עדיפות להולכי רגל ופיתוח נופי. ככל שיפתח המשך רחוב עיר גנים בתחום מתחם 10 ומתחם 2, תבחן סגירה של ציר זה לכלי רכב ושימוש כציר תנועה עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד.
5. חיזוק ושימור חללי הרחובות בשכונה כמרחבים ציבוריים איכותיים, ע"י שמירה וטיפול עצי הרחוב.
6. הרחבת זכות הדרך על מנת לאפשר מדרכות רחבות:

- רוחב מינימלי של זכות דרך ברח' הראשונים – 18 מ'.

- רוחב מינימלי של זכות דרך ברחובות לב השכונה – 12 מ'.

הרחבת זכות הדרך תחויב בכל הליך תב"ע, ותתחלק בין שני צידי הרחוב באופן שווה.

7. הוספת מעבר להולכי רגל מרח' שמחה לגן פרנקפורטר, דרך מתחם תכנון מס' 11 אשר ב"אזור התוודך".

8. שימור עצים במגרש הפרטי על ידי הגבלת שטח חניונים תת קרקעיים.

9. הוספת שני מעברים המקשרים בין רח' המתמיד לרח' שפירא.

10. **הרחבת בית ספר יסודי "המתמיד"**:

בית הספר השכונתי נמצא כיום על מגרש בשטח של כ- 2.4 ד' וכולל 18 כיתות. גודל המגרש הנדרש ע"פ תקני משרד החינוך, עבור מספר הכיתות הקיים, הוא 5.4 ד'. הרחבת שטח ביה"ס מהווה צורך אקוטי בשכונה, למענה על צרכי ההווה, קל וחומר על צרכים עתידיים. הבניינים בכתובות בועז 3, והמתמיד 35 (חלקות 394, 387 בגוש 6128) נותרו היחידים שנבנו לפני 1980 במתחם המתמיד-בועז-יכין, והגובלים בביה"ס היסודי "המתמיד". פינני חלקות אלה נדרש לשם הרחבה של ביה"ס היסודי "המתמיד". בהתאם לכך חלקות אילו מסומנות כחלקות לניוד זכויות (כאמור לעיל בסעיף 1.6) ומיועדות לקליטה במתחם 7 – ארלוזורוב-יכין.

11. **הוספת בית ספר יסודי נוסף לשכונה במסגרת תכנית יזמית**

הוספת שטח למבנים ומוסדות ציבור עבור בית ספר יסודי בשטח בין הרחובות המתמיד, ארלוזורוב והראשונים הכולל את רח' שמחה. חלופה זו נסמכת על קידום תכנית יזמית. הנחיות בינוי:

- א. גודל השטח למבנים ומוסדות ציבור אשר יוקצה לצרכי ציבור יהיה כ-5 דונם.
- ב. פינני המגרשים לטובת השטח למבנים ומוסדות ציבור יהיה בהינף הראשון של תכנית ההתחדשות העירונית למתחם.
- ג. בתכנון המתחם יש להקפיד על יצירת מעבר מגון פתוח לציבור בין הבינוי שעל רח' ארלוזורוב לבין השטח שיקבע למבנים ומוסדות ציבור.
- ד. יש לשמור על קישור בין רחוב המתמיד לרחוב שפירא. תועדף שמירה על רחוב שמחה והרחבתו. ככל שיוכח אילוץ תכנוני משמעותי, יבחן מול אגף תכנון ומול אגף התנועה, שצ"פ שרוחבו הממוצע לא יפחת מ- 6 מ' ורוחבו המזערי לא יפחת מ- 4 מ'. שצ"פ זה יקשר בין רחוב המתמיד לרחוב שפירא ויהווה תווד בין בית הספר לבין שטחי דופן המער"ר.

3. **שימור**

שכונת הראשונים זוהתה כמתחם לשימור (מתחם מס' 4) בתכנית השימור העירונית. התכנית כעת (03/2021) בשלב מילוי תנאים להפקדה.

בשכונה יש מספר מבנים לשימור, ובהם שני מקבצים בעלי חשיבות גבוהה:

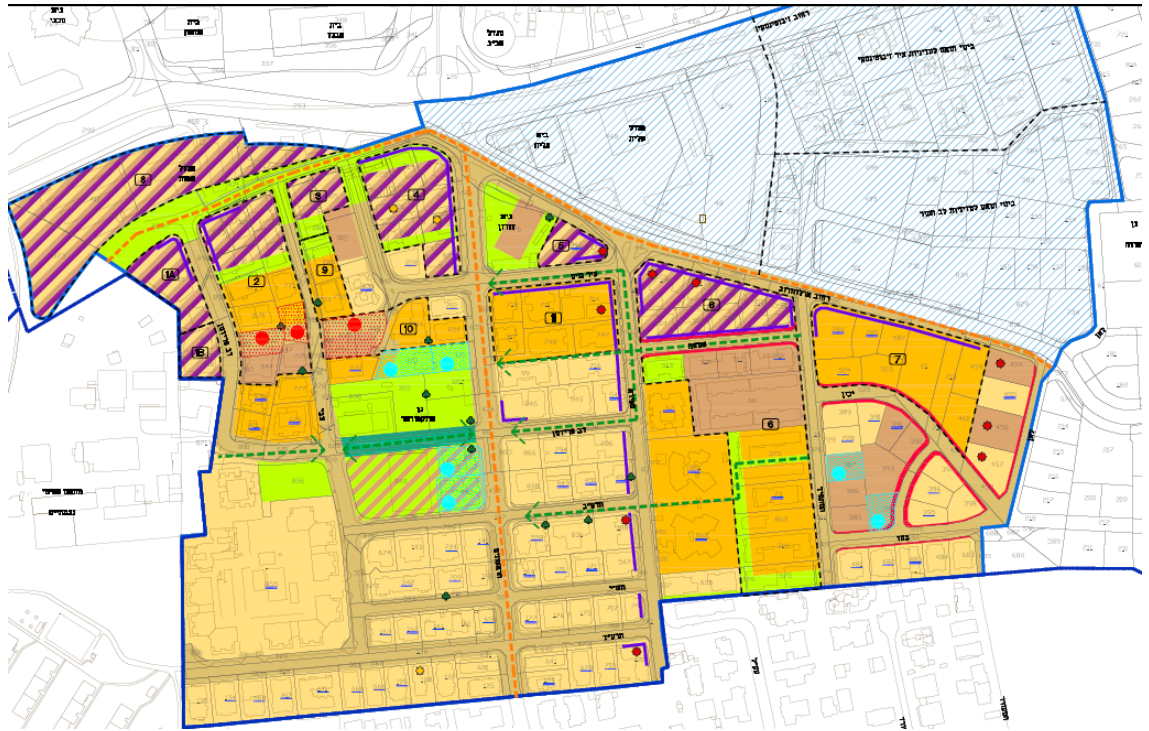
- ברח' ארלוזורוב – בכתובות: ארלוזורוב 79, 81, 83 (בסמוך לצומת רח' שפירא).
ברח' ארלוזורוב, התחדשות עירונית תעשה תוך שימור המבנים המוצעים ושמירה על מאפייניהם כשער הכניסה למרחב השכונתי, באופן המשכי לחזית המסחרית ולאופי השכונתי של רח' שפירא.
- לאורך רח' שפירא – בכתובות: שפירא 4, 10, 16, ו-20.
בניינים אלה מהווים עדות לתקופת הבינוי השניה של השכונה, משנות ה-30' וה-40'. בתקופה זו התפתחה בשכונה בניה עירונית של בתי מגורים, מסחר ותעשייה, כביטוי למעבר מישוב בעל אופי חקלאי לישוב בעל אופי עירוני. בשלב זה בהתפתחות השכונה, שהתרחש גם בשאר העיר, הבניינים נבנו בסגנון הבינלאומי שרווח באותם שנים. בדיונים על תכנית השימור הודגשה חשיבותו של רח' שפירא כרחוב היסטורי בעל ערכים לשימור. בתשריט המדיניות סומנו מבנים לשימור בדרגה ב' ובדרגה ג' ואתרי נוף לשימור. זיהוי האתרים תואם לתכנית השימור העירונית. בכל מגרש הכולל מבנה או אתר נוף לשימור יש לפעול בהתאם להוראות תכנית השימור העירונית. במקטע רחוב ארלוזורוב וברח' שפירא נשמרו עד היום חלק ממאפייני התקופה במסחר שכונתי, בתי קפה ומבנים היסטוריים.
- מתן ביטוי להיסטוריה של השכונה על רבדיה השונים ושמירה על נכסיה התרבותיים יעשירו אותה בכל התחדשות עתידית ויתרמו לתחושת הקהילתיות והשייכות לשכונה.

4. מנגנון פינוי וניוד:

- בסעיף 1.6 לעיל נמנו חלקות אותן יש לפנות לטובת צרכי ציבור, לרווחת השכונה. נדרש ניוד של זכויות הבניה מחלקות אלה ומימושן במקומות אחרים.
1. מגרשים אלו יפונו אל מגרשים קולטי זכויות בדופן המע"ר.
 2. חישוב הפיצוי למגרש בגין קליטת יחידות הדיור יעשה בהתאם לנוסחה שהוגדרה במסמכו של שמאי מקרקעין שאול לב מיום 10/02/2021 (על עידכונה), המהווה נספח לתכנית זו. תוצאת הנוסחה כוללת בתוכה את הדירות שנוידו ואת דירות התמורה.
 3. יש לצרף לתכנית המפורטת שתוגש נספח שמאי המתייחס לתוספת יחידות הדיור.
 4. ככל שלא תהיה הסכמה בין שמאי העירייה לשמאי היועץ לתכנית – תקבע תוספת יחידות הדיור ע"י שמאי מכריע בדימוס.
 5. תוספת הקומות עבור ניוד הזכויות כפי שמופיעה בסעיפי הגובה הינה מירבית, ומטרתה – קליטת זכויות הבניה שנוידו והתוספת בעבורן.
 6. תותר תוספת שטח עבור דירות התמורה של המגרש שפונה (שאינו באזור קולט הזכויות) של מעל 12 מ"ר ולא יותר מ-20 מ"ר; ובלבד שתוספת השטחים תהיה על חשבון שטחי דירות היזם. תוספת זו תותר עבור הדירות המפונות בלבד.
 7. במגרש המפונה יהרס הבנין הקיים ויפונו הריסותיו. המגרש ירשם ע"ש עיריית רמת גן כתנאי להיתר. פינוי המגרש יהיה תנאי לטופס 4.

5. בינוי:

רצ"ב תשריט מצב מוצע.



6. תכנון דופן המע"ר

1. תחום:

השטח שבמתחם זה כולל מגרשים לבניה של דופן המע"ר וחלקות שיפוננו אל מגרשים אלה לטובת פינוי שצ"פ חדש, פתיחת דרך ו/או פינוי שטח ציבורי – ע"פ מתווה התכנית.

מתחמים ראשיים ובהם הבניינים הנמצאים בגוש 6128 ובחלקות כמפורט להלן :

מתחם	כתובת	חלקות	הערות תכנון
1 קנדה-ישראל + דב פרידמן - מערב	א1- דב פרידמן 2, 6 ב1- דב פרידמן 8, 10	895 439, 438 (ג. 6128)	(מתחם א1): יש לטפל במסגרת תב"ע והיתר לתכנון התואם את שיקוע רח' המעין. גישה לרכב מרח' המעין.
2	דב פרידמן 1 פ. המעין 6, דב פרידמן 3, 5, 7, 9; המעין 6, 8, 10 פ. צבי 2), צבי 4, 6	329, 330, 400, 401, 470, 471, 644, 646, 647, 771, 773, 775, 877 (ג. 6128)	המתחם נמצא ב"דופן המע"ר", אך חלקו הדרומי ב"אזור התווד". בהתאם לכך, בינוי גבוה יותר לאורך רח' המעין. במרכז המתחם יוגדר שצ"פ, כהמשך לאזור החיץ בין דופן המע"ר לאזור התווד. החלק הדרומי של המתחם יוקצה כולו לצרכי ציבור, בשטח שלא יפחת מ-800 מ"ר. בשטח הנותר יותר בינוי למגורים, בהתאם למתווה אזור התווד ובין 15-30 ק' בכפוף להקטנת תכסית הבינוי והרחבת המרחב הציבורי סביבו. יבחן במסגרת התכנון שהמתחם יקלוט בשטחו זכויות בניה של 2 בניינים (לפחות) המיועדים לפינוי בשכונה. גישה לרכב מרח' המעין.

3 "מגדל הראשונים"	יהודה 2 / 4 (פ. רח' המעין), צבי 1 (פ. רח' המעין), צבי 3	905, 284, 283 (ג. 6128)	המתחם נכלל בתכנית המופקדת (י.פ. 9469 מיום 9.3.21) 506-0494815 – רג/1337 – מגדל הראשונים.
4 מתחם קרשין	יהודה 1, 3, 5, 7, הראשונים 2, 4, 6, המעין 18	221, 223 – 227, 727 (ג. 6128)	המתחם נמצא ב"דופן המע"ר" בינוי גבוה יותר בצמוד לרח' המעין. תשמר זיקת הנאה או שצ"פ ברוחב של לפחות 5 מ' רוחב בהמשך לאזור החיץ בין דופן המע"ר לאזור התווד. החלק הדרומי של המתחם יוקצה לצרכי ציבור. בבינוי המגדלים יש לשלב בית ספר של 18 כיתות בנוסף המתחם יקלוט בשטחו זכויות בניה של 2 בניינים (לפחות) המיועדים לפינוי בשכונה. עדיפות עליונה לפינוי וקליטת זכויות הבניה של המתמיד 35 ויכין 6 (סעיף 1.6א') לשם הרחבת שטחו של ביי"ס המתמיד.
5 ארלוזורוב 83, 85	ארלוזורוב 83, 85	846 (ג. 6128)	התכנון יתיחס לשימור המבנה והעץ שנקבעו לשימור, תוך הדגשת תפקיד הבנין כשער כניסה לשכונה. בקומת הקרקע ובבנין לשימור תיקבע חזית מסחרית. גובה הבנין לא יעלה על 20 ק', ובתנאי שיקלוט זכויות בניה מבנין המיועד לפינוי.
6 ארלוזורוב - שמחה - המתמיד	ארלוזורוב 81א +81 (פ. שפירא 1), ארלוזורוב 77, 79, 73, 75; המתמיד 24; שמחה 1 (פ). שפירא 3, שמחה 3, 5, 7, 9 (פ. המתמיד 26), שמחה 2 (פ). שפירא 4, שמחה 4, 6, 8, 10 (פ). המתמיד 20. רח' המתמיד 30, 32, 34, 38, 40, 44	198, 199, 504, 505, 506, 585, 516, 517, 510, 511, 512, 513, 68, 73, 375, 863, 519, 575 (ג. 6128)	חלקו של המתחם מצפון לרחוב שמחה יהווה חלק מדופן המע"ר, חלקו של המתחם מדרום לרחוב שמחה יהווה חלק מאזור התווד ויפעל רק בהתאם למתווה לאזור זה. המתחם יכלול את חלקות 863 (גן ילדים) ו- 509 (רחוב שמחה) כחלק מן השטח לאיחוד וחלוקה, ויקבע שטח קרקע לשימושים ציבוריים, ובכללם בנייני ציבור (בהיקף שלא יפחת מ- 5.4 ד') ושטח פתוח (כמפורט להלן); התכנון יתיחס לשימור המבנים הכלולים במתחם ולבינוי מלווה-רחוב התורם למרחב הציבורי. לאורך רח' ארלוזורוב תישמר חזית מסחרית פעילה. ישמרו מעברים נאותים מגוננים ומפותחים היטב ופתוחים לציבור: בהמשך לזיקת ההנאה הקיימת בין שפירא 11, 15; ובגבול גבעתיים, שביל נוסף בכיוון צפון- דרום המתחבר לשטח למבנים ומוסדות ציבור. שבילים אלו יהיו ציבוריים (שצ"פ). כמו כן תעשה הקצאה לשצ"פ בתחום המגרש של שפירא 2. יש לשמור על קישור בין רח' ארלוזורוב לבין השטח למבנים ומוסדות ציבור. תועדף שמירה על רחוב שמחה

			והרחבתו.
8 המעין- ז'בוטינסקי	ז'בוטינסקי 2, 2א, 2ב, 4 (המעין 1, 3, 7, 5	18, 371, 373, 402 (ג. 6109	המתחם יהווה דופן ברורה ומקשרת בין הבינוי הגבוה מאד המתוכנן ממערב (בתל אביב) ומצפון (במתחם הבורסה). גובה הבינוי יקבע בהתאם לבניינים הקיימים בתא שטח זה. התכנון יכוון לשיפור המרחב הציבורי ולקישור לקירוי רח' המעין ולתחנת הרק"ל, תוך שמירה על חיובים שנקבעו בתכניות קודמות לזיקת הנאה לציבור.

2. הנחיות לתכנון:

- א. אפיון: רח' המעין ורח' ארלוזורוב, בעבריהם הדרומיים, יאופיינו כדופן המע"ר. התחדשות עירונית תערך בתכנון מפורט שיקבע שימושי מע"ר בשילוב מבני ציבור ושטחים פתוחים לשימוש התושבים והעובדים. רח' ארלוזורוב יתפקד כרחוב חץ, יקבע לארכו מעבר הדרגתי משימושי מע"ר לשכונת מגורים ממערב למזרח.
- ב. **אזור דופן המע"ר יהווה אזור קולט לניוד זכויות בניה** מהמתחם המרקמי, לטובת פינוי מגרשים לצרכי ציבור. המגרשים לפינוי בהתאם לסעיף 1.6 לעיל.
- ג. היקף הזכויות יקבע בתכנית מפורטת בהתאם למדיניות הועדה המקומית; בכל אופן גודל ממוצע לדירה לא יעלה על 95 מ"ר (פלדלת).
- ד. **גבהים שיותר, בקומות ברוטו:**
- 1) **מתחם דופן המע"ר 1** (ממערב לרח' דב פרידמן): עבור מתחם 1א גובה הבינוי יהיה בהתאם לתכנית המקודמת. ככל שלא תאושר, גובה הבינוי יהיה עד 40 קומות ברוטו ובתנאים שיקבעו. יותרו עד 5 קומות נוספות, ככל שבמסגרת הפרויקט יפונה שטח לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף 1.6 לעיל.
- עבור מתחם 1ב יותרו עד 20 קומות ברוטו. יותרו עד 5 קומות נוספות, ככל שבמסגרת הפרויקט יפונה שטח לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף 1.6 לעיל.
- 2) **מתחם דופן המע"ר 2+3+4** (מרח' המעין עד צומת הראשונים): עד 35 קומות ברוטו. יותרו עד 5 קומות נוספות, ככל שבמסגרת הפרויקט יפונה שטח לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף 1.6 לעיל.
- 3) **מתחם דופן המע"ר 5** (פינת רחוב ארלוזורוב ועיר גנים): עד 20 קומות ברוטו. יותרו עד 5 קומות נוספות, ככל שבמסגרת הפרויקט יפונה שטח לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף 1.6 לעיל.
- 4) **מתחם דופן המע"ר 6:** רחוב ארלוזורוב (בין רח' שפירא ורח' המתמיד): עד 30 קומות ברוטו. ככל שבמתחם מתאפשרת הקצאת קרקע של כ-5 דונם למבנים ומוסדות ציבור, יותרו 35 קומות ללא צורך בניוד זכויות למגרש.
- בתחום המסומן בתשריט כאזור התווד גובה הבינוי יהיה בהתאם לתכנית המקודמת ולא יעלה על 19 קומות ברוטו. ככל שהתכנית לא תאושר, גובה הבינוי יהיה בהתאם לאזור התווד.
- 5) **מתחם דופן המע"ר 7:** רחוב ארלוזורוב (מרח' המתמיד ועד רח' לאן): עד 20 קומות ברוטו.
- 6) **מתחם דופן המע"ר 8:** בין רח' המעין לז'בוטינסקי – עד 40 קומות, ובהתאם לבינוי הקיים. יותרו עד 5 קומות נוספות, ככל שבמסגרת הפרויקט יפונה שטח לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף 1.6 לעיל.

3. חלוקה:

- התכנית מגדירה מתחמים לתכנון מפורט בדופן הצפוני של השכונה, בתחום דופן המע"ר. במתחמים אלו יתאפשרו עוצמות בנייה גבוהות ושימושי מע"ר.
- א. בדופן המע"ר תחויב הגשת תכנית למתחם מלא בלבד, כמצוין בטבלה 6.1.
- ב. **תועלות ציבוריות:** כל מתחם יחויב בהפרשת תועלות ציבוריות בהתאם לנתוניו, ובכלל זה: הקצאת שטחים לצרכי ציבור ו/או מטלות תחבורתיות.
- ככל שניתן שטחי הציבור המוקצים יהיו במגרש נפרד בייעוד לצרכי ציבור ובשטח מינימאלי של 650 מ"ר. ככל שהקצאת מגרש נפרד לצרכי ציבור אינה ישימה או יעילה תכנונית, יש להפריש שטח מבונה לצרכי ציבור

בתחום המגרש הסחיר, שטח ההקצאה יהיה כ-8% מסך השטחים העיקרים במגרש ויקבע בתיאום עם אגף התכנון. ככל שפרויקט מציע פינוי שטח באזור המרקמי, פינוי שטח הקרקע, יהיה בנוסף להפרשת שטחי הציבור הדרושה במתחם.

4. צפיפות:

יחס הריסה - בניה מירבי לדירות לא יעלה על 2.4 : 1, לגבי דירות קיימות בהיתר, בכל אופן המכפיל שיאושר יהיה בכפוף לנפחי הבינוי הקבועים בתכנית זו. המכפיל לדירות יתעדכן בהתאם למדיניות הצפיפות העירונית על עידכונה. הצפיפות תחושב לפי המכפיל ביחס ליחידות הדירור הקיימות בפועל בחלקות מבונות (לא תותר הוספת יח"ד על פי זכויות שלא מומשו).

5. תוספת לדירה:

שטח דירות התמורה לא יעלה על הקיים בהיתר בתוספת 12 מ"ר. ניתן יהיה להוסיף מרפסת בהתאם לתקנות ולמגבלות התכנון והבינוי.

6. **שימושים:** עירוב שימושים, מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות, מבני ומוסדות ציבור, ספורט ופנאי.

בקומת הקרקע וקומות המסד: שימושי מסחר בקומת הקרקע בלבד, שימושים ציבוריים.

7. שטחי תעסוקה:

בדופן המע"ר יכללו שטחי תעסוקה לפי תכניות מפורטות, בהתאם למגבלות הבינוי. תתאפשר המרה של שטחי מגורים לשטחי תעסוקה.

8. תכנית מפורטת למתחם תתייחס לנושאים הבאים:

- הקצאות לצרכי ציבור לרבות מגרשים לגני ילדים ומעונות יום.
- ככל שיש בתכנית מפורטת שטח מבונה לצרכי חינוך חובה יש לקבוע הוראות לתכנון מיטבי של החלל והחצרות ולתכנן בהתאם להנחיות המשרד הרלוונטי.
- יחס לאזור התווך, המאפשר מעבר בין קנה המידה המע"רי לקנה המידה השכונתי.
- מיקום השצ"פים, כיכרות וחזיתות מסחריות בצמוד לרחובות הראשיים בשכונה, באופן שיחזק ויעשיר את המרחב הציבורי.
- עיצוב קומות המסד ואופן החיבור בין המבנים לרחוב, על מנת לייצר דופן פעילה הפונה אל הרחוב. המרוח הקדמי ימשיך את מרחב הרחוב ומפלסיו, קומת הקרקע תכיל כניסה נפרד לכל שימוש.
- שמירה על חתך רחוב סביר, גם ברחובות צרים, הן מבחינת גבהי בניה והן מבחינת כמות ואיכות של נטיעות.
- שמירה על 15% חלחול בכל מגרש. יותרו אמצעי החדרה בנוסף, לא במקום.
- השטחים הטכניים, כולל חצר משק וחנייה לסוגיה, יהיו בתת קרקע בלבד.

7. תכנון אזור התווך - אזור מגורים ומסחר

1. תחום:

השטח לתכנון מפורט שבאזור זה כולל את החלקות הבאות, ע"פ המתחמים שלהלן:

מס' מתחם	כתובת	חלקות	הערות
7 יכין - ארלוזורוב	ארלוזורוב 71 (פ). המתמיד 27), ארלוזורוב 71א, 69, 67, 65, 63; יכין 1 (פ. המתמיד 29), יכין 3, 5, 7, 9.	21, 460, 459, 460, 523, 524, 587, 713, 784, 785 (ג. 6128)	גובה הבינוי לא יעלה על 14 ק'. יותרו עד 5 קומות נוספות ככל שבמסגרת הפרויקט יפונה שטח לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף 1.6 לעיל.
9	צבי 5, צבי 7	792, 286	במתחם זה יתכן שתדרש השלמה להרחבת רחוב עיר גנים אשר מיועד להפתח במסגרת מתחם 10. תעשה הקצאה של קרקע עבור שצ"פ בחלקו הצפוני של המתחם. ככל שהבנין ברחוב יהודה 8 רוצה להתחדש הוא יעשה זאת במסגרת מתחם זה. יש לבחון איחוד של מתחם זה עם מתחם 10.

10	צבי 9, יהודה 9, יהודה 10, הראשונים 12	324, 796, 635, 654 (ג. 6128)	במתחם זה יש לפתוח את המשך הדרך עבור רח' עיר גנים. יתכן שינוי של מיקום הדרך המשולבת בשל אילוצי תכנון. יש לתת הקצאת קרקע עבור שטח למבנים ומוסדות ציבור, יש לעשות מסחר הפונה לגן פרנקפורטר. יש לבחון איחוד של מתחם זה עם מתחם 9. ככל שידרש ויוכח תכנונית, יתאפשר באישור אגף התכנון, ניווד זכויות כדי לעמוד בתבנית הבינוי המבוקשת.
11	הראשונים 5, הראשונים 7א, הראשונים 7ב, עיר גנים 8, שפירא 4, שפירא 6	711, 317, 718, 747, 314, 748 (ג. 6128)	במתחם זה יש לעשות את השימור לבנין ברחוב שפירא 4. כמו כן לתת הקצאת קרקע עבור צרכי ציבור. גודלה ומיקומה יתואם עם אגף התכנון. תכנית מפורטת תקבע מסחר שכונתי בשפירא 6. תנתן זיקת הנאה או שצ"פ בחלקו הדרומי של המתחם עבור מעבר מרח' שמחה לגן פרנקפורטר.

2. הנחיות לתכנון אזור התווך:

- הבינוי באזור התווך צריך להתייחס הן לבינוי של דופן המע"ר והן לבינוי המרקמי בלב השכונה. בהתאם לכך יעשה תכנון מוקפד לנפחיות המבנים והקשר שלהם למפלס הרחוב. הבינוי יתווך בין קנה-המידה השונה של שני אזורים אלה.
- אזור התווך הינו אזור להתחדשות עירונית בפינוי בינוי בתכנון מפורט בלבד.
- היקף הזכויות יקבע בתכנית מפורטת בהתאם למדיניות הועדה המקומית; בכל אופן גודל ממוצע לדירה לא יעלה על 95 מ"ר (פלדלת).
- גבהים שיותר, בקומות ברוטו:
- במסגרת תכנון מפורט, יותר בינוי, שגובהו לא יעלה על 14 קומות, בכפוף לתועלת ציבורית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- במתחם ארלוזורוב – שמחה – המתמיד (מתחם 6), גובה הבינוי יהיה בהתאם לתכנית המקודמת ולא יעלה על 19 קומות ברוטו. ככל שהתכנית לא תאושר, גובה הבינוי יהיה בהתאם לאזור התווך.
- במתחם מס' 2 – גובה הבינוי באזור התווך יהיה בין 15-30 קומות, מספר הקומות יקבע מול אגף התכנון בכפוף להקטנת תכנית הבינוי והרחבת המרחב הציבורי סביבו.
- יש להקפיד על בינוי מלווה רחוב, אשר ישמור על חלל הרחוב האיכותי המאפיין את השכונה

3. חלוקה:

התכנית מגדירה מתחמים לתכנון מפורט באזור התווך. תחויב הגשת תכנית למתחם מלא בלבד, כמצוין בטבלה 7.1

4. צפיפות:

יחס הריסה - בניה מירבי לדירות לא יעלה על 2.4:1, בכל אופן המכפיל שיאושר יהיה בכפוף לנפחי הבינוי הקבועים בתכנית זו.

הצפיפות תחושב לפי המכפיל ביחס ליחידות הדיור הקיימות בפועל בחלקות מבונות

(לא תותר הוספת יח"ד על פי זכויות שלא מומשו).

5. תוספת לדירה:

שטח דירות התמורה לא יעלה על הקיים בהיתר בתוספת 12 מ"ר. ניתן יהיה להוסיף מרפסת בהתאם לתקנות ולמגבלות התכנון והבינוי.

6. שימושים:

יותר שימושי מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר שכונתי ומשרדים יותר בקומת הקרקע ובקומה הראשונה בלבד.

שימושים לצרכי ציבור ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע.

חזית הבינוי הפונה לגן פרנקפורטר תהיה מסחרית.

7. **תועלות ציבוריות:** כל מתחם יחויב בהפרשת תועלות ציבוריות בהתאם לנתוניו, ובכלל זה: הקצאת שטחים לצרכי ציבור ו/ או מטלות תחבורתיות. ככל שניתן שטחי הציבור המוקצים יהיו במגרש נפרד בייעוד לצרכי ציבור ובשטח מינימאלי של 650 מ"ר. ככל שהקצאת מגרש נפרד לצרכי ציבור אינה ישימה או יעילה תכנונית, יש להפריש שטח מבונה לצרכי ציבור היקפו יקבע בתיאום עם אגף התכנון.

8. **תכנית מפורטת למתחם תתייחס לנושאים הבאים:**

- א. תכנון הממשק למרחב הציבורי: התכנון יעשיר את מרחב הרחוב וייתייחס לחיבור בין המבנים לרחוב. קומת הקרקע תכלול דופן פעילה שבה מסחר, משרדים ושימושים ציבוריים.
- ב. התכנון יאפשר קישורים ע"י שבילים ושצ"פים בין לב השכונה לדופן המע"ר.
- ג. הקצאות לצרכי ציבור.
- ד. הוראות בינוי ובכללן תכנית קווי בניין ונפחי בינוי. לא תותר בניה מחוץ לקווי בניין.
- ה. הוראות עיצוב ופיתוח הכלולות בין היתר הוראות לעיצוב נפח הבניין כך שישמר מקצב הבינוי הקיים בשכונה.
- ו. התייחסות למיקום וכמות של נטיעות במגרש ובמרווח הקדמי.
- ז. שמירה על 15% חלחול בכל מגרש. יותר אמצעי החדרה בנוסף, לא במקום.
- ח. השטחים הטכניים, כולל חצר משק וחנייה לסוגיה, יהיו בתת קרקע בלבד.

9. **תכנון לב השכונה - בינוי מרקמי**

השטח לבניה שבמתחם זה כולל את שאר השכונה, שלא נכלל במתחמים שצוינו לעיל.

1. **הנחיות לתכנון אזור הבינוי המרקמי:**

- א. בלב השכונה זוהו מגרשים אשר פינויים יאפשר הרחבת שטחי ציבור קיימים או פינוי מגרשי מגורים לצרכי ציבור (ראה סעיף 1.6). המגרשים אשר יפנו יתחברו לפרויקטים בדופן המע"ר או אזור התווך.
- ב. **גובה בינוי מירבי** (מתאים לכל סוג של התחדשות):
 - (1) עד 6 קומות + 2 קומות בנסיגה (ברוטו).
 - (2) במגרשים בעלי צפיפות הגבוהה מ-20 יח"ד לדונם (במצב הקיים) יותר בינוי של 7 קומות ו-2 קומות בנסיגה (ברוטו).
 - (3) **לא תותר בניה גבוהה יותר.**
- ג. ההתחדשות בלב השכונה הינה במתחמי תכנון.
 - (1) עקרונות התכנון למתחם:
 - (1) מתחם יהיה בגודל של לפחות 2 חלקות.
 - (2) כל מתחם יכלול תועלת ציבורית כגון: חזית מסחרית ברח' שפירא וסביב גן פרנקפורטר, או שטח מבונה לצרכי ציבור או תועלת ציבורית אחרת שתקבע עם אגף תכנון במסגרת התכנית המפורטת.
 - (3) מספר הדירות בפרויקט יקטן במידת הצורך כדי להתאים למסגרת הנפחית של מספר הקומות כפי שמצוינות בסעיף 9.1 ב', התכנית וקווי הבניין, ובהתאם לכושר הנשיאה של השכונה. בכל אופן המכפיל המרבי להריסה ובניה לא יעלה על 1:2.4 יח"ד לקיים בהיתר. המכפיל לדירות יתעדכן בהתאם למדיניות הצפיפות העירונית על עדכונה.
 - (2) הצפיפות תחושב לפי המכפיל ביחס ליחידות הדיור הקיימות בפועל בחלקות מבונות (לא תותר הוספת יח"ד על פי זכויות שלא מומשו).
 - (4) לכל מתחם תהיה כניסה ויציאה אחת לרכבים. למתחם יהיה חניון אחד משותף.
 - (5) יושם דגש על שמירת המרווח הקדמי ונטיעת עצי צל ושמירת תכנית של 85% לחלחול.
 - (6) הבינוי של המתחם ישמור ככל הניתן על מקצב הבינוי הקיים באמצעות אמצעים עיצוביים.

ד. **מימוש באמצעות תמ"א 38:**

- (1) יותר מימוש בתמ"א 38 בגוש 6128 בחלקות הבאות: 124 (הראשונים 25), 135 (תרע"ד 2), 162 (תש"י 4), 168 (הראשונים 24), 169 (הראשונים 19), 389 (המתמיד 31), 397 (החיצון 1), 455 (לאן 24), 566 (תרע"ד 14), 817 (תרע"ד 8).

- (2) לגבי חלקות נוספות- יותר מימוש בתמ"א 38 בהתאם לבדיקת היתכנות של אגף תכנון ובאישור אדריכל העיר עבור חלקה לה גובלות חלקות בהן כל הבניינים נבנו לאחר 1980 או לאחר קבלת היתר.
- (3) הוראות להתחדשות במסלול הריסה ובניה או חיזוק ותוספת יותרו בהתאם למסמך המדיניות העירוני התקף לנושא זה, ככל שיש סתירות תגבר מדיניות תכנית האב.

2. הוראות בינוי:

- א. בחלקה 656 שבגוש 6128, בכתובות שפירא 19 ושפירא 19א תקבע זיקת הנאה ממזרח למערב הצמודה לדופן הדרומית של החלקה. רוחב זיקת ההנאה בין 3-4 מ' ויקבע מול אגף תכנון.
- ב. בלב השכונה ישמרו המאפיינים המרכיבים את זהות השכונה כשכונת מגורים איכותית:
- ג. בנייה מרקמית בקני"מ אנושי, יש לשמור על קצב הבינוי הקיים ע"י מרחק דומה בין בניינים או אלמנטים עיצוביים בחזיתות שישמרו על המקצב.
- ד. שימור העצים הבוגרים ככל האפשר. מרתף עליון ייסוג לקו הבנין העילי - על מנת לאפשר בית גידול ראוי לעצים.
- ה. יש לשמור על קו בנין קדמי וקוי בנין צידיים. אין לבלוט מעבר להם בבינוי או מרפסת.
- ו. עבור רחובות ברוחב של עד 12 מ' כולל לא יותרו גדרות בקו מגרש. ככל שיש צורך בגדר היא תהיה בקו בנין. המרווח הקדמי יותאם במפלסיו ופיתוחו למפלס הרחוב.
- ז. במרווח הקדמי יש לשתול לפחות עץ על כל 8 מ' של אורך חזית. העץ יהיה עץ נותן צל וסוגו יקבע לעת מתן היתר בניה בתיאום מול יועצת הפיתוח של הוועדה.
- ח. יש להתייחס לרחוב שפירא כלב הפועם המסחרי וההיסטורי של השכונה ומתוך כך להתייחס בתכנון למרחב הולכי הרגל ולעודד מסחר שכונתי ובתי קפה לאורך הרחוב.

10. תנועה

1. מטרותיה של מדיניות התנועה:

- א. שיפור קישוריות בתחום התכנון
- ב. שיפור הבטיחות עבור כל משתמשי הדרך.
- ג. הגדלת חלקם של הולכי רגל ורוכבי אופניים בזכות הדרך.

2. הנחות בבסיס המדיניות:

- א. דופן המעי"ר סמוך לרחוב ארלוזורוב – מתוכנן שינוי מהותי בבינוי, המאפשר פיתוח דרכים חדשות.
- ב. אזור התנוך ולב השכונה – לא מוצעים שינויים במערך הדרכים. לא ניתן לייצר באזור זה שטחים ציבוריים משמעותיים חדשים ולכן השינויים המוצעים תואמים לשטחים הציבוריים הקיימים.

3. שינויים תנועתיים:

- א. הרחבת זכות הדרך במקומות בהם יקודם תכנון מפורט, לשיפור התנועה וחווית השימוש ע"י הולכי רגל ורוכבי אופניים ולתוספת משמעותית של נטיעות.
- ב. תתכן אפשרות לסגירת חלק מרחוב דב פרידמן לתנועת רכב, בין רחוב ראשונים לרחוב צבי והפיכתו לציר הולכי רגל ורוכבי אופניים, כחלק מגן פרנקפורטר.
- ג. הוספת חיבור של רח' עיר גנים לכיוון מערב עד רח' דב פרידמן.
- ד. יצירת שביל אופניים בתוך השכונה: ציר צפון-דרום מרחוב ארלוזורוב לאורך רחוב הראשונים. שביל זה יקשר את השכונה מצפון, דרך מתחם עלית, לשביל האופנים שלאורך ציר ז'בוטינסקי ומדרום – לדרכים בגבעתיים.
- ה. התאמת חתך הרחוב לתנועה ערה של הולכי רגל ורוכבי אופניים בגישה אל תחנת הרק"ל (שכעת בבניה) והלאה משם לתחנת הרכבת המסילתית.
- ו. צמצום כניסות לרכבים וירידה לתת קרקע

4. שינויים נוספים בכפוף לאישור ועדת התנועה:

א. תנועת הולכי הרגל:

- (1) ע"פ המתוכנן, תשופר רמת השירות לתנועת הולכי רגל ע"י הוספת קשרים וע"י שינויים במערך הרחובות הפנימיים בשכונה. בכך אף יקוצרו מסלולי הליכה - לעידוד הליכה רגלית.
- (2) חתכי הרחוב המוצעים קובעים רף מינימום לרוחב מדרכות מומלצות ליישום: רוחב מדרכות של 2 מ' הינו ערך מינימום תכנוני. כלל חתכי הרחוב מייצגים חשיבה מודולרית המאפשרת הקמה של כל רוחב החתך בשלבים תוך מתן עדיפות לתנועה לא מוטורית, כלומר במקרים בהם לא כל זכות הדרך פנויה למימוש, תינתן עדיפות להקמת מדרכות ושביל אופניים לפני יישום חניות.

ב. תנועת אופניים:

ההתייחסות לתנועת אופניים כוללת חיבור בין תכנון שבילי אופניים ברחובות ובמרחב העוטף/סמוך לתחום התכנון – אשר אינו חלק מהתכנית הנדונה - ותכנון שביל אופניים פנימי, כחלק מהתכנון המוצע לשכונה.

מערך שבילי אופניים מתוכנן ברחובות עוטפים/ סמוכים לשכונות:

- (1) שביל אופניים לאורך רחוב ארלוזורוב – כחלק מתכנית אב לשבילי אופניים של עיריית רמת גן.
- (2) שביל אופניים לאורך רחוב ז'בוטינסקי - כחלק מתכנון הקו האדום ברחוב ז'בוטינסקי, חתך הרחוב המתוכנן כולל שביל אופניים לאורך הרחוב.

מערך שבילי האופניים המוצע ברחובות עוטפים/ סמוכים לשכונות יציע נגישות טובה באמצעות אופניים ומדגיש את התרומה הרבה ליצירת שביל אופניים על רחוב הראשונים אשר יאפשר את החיבוריות לאותם שבילי אופניים חיצוניים מתוכננים.

- (3) **שביל אופניים מתוכנן בשכונה:**

- שביל אופניים צפון – דרום לאורך רחוב הראשונים.
- שביל אופניים המתחיל מרחוב ארלוזורוב לאורך כל הרחוב המתחבר לעיר גבעתיים.

ג. **רכב פרטי:**

מערך התנועה המוצע לרכב פרטי מבוסס על העקרונות הבאים:

- (1) הרחבת זכות הדרך במסגרת תכנון מפורט, לפי חתכי רחוב מומלצים. זאת – ע"מ לאפשר רמת שירות סבירה לכלל משתמשי הדרך.
- (2) השלמת קישוריות בין רחובות על מנת לנצל את הצמתים היוצאים מהשכונה לכיוון רחוב ארלוזורוב.

ד. **חניה:**

- (1) **חניה ציבורית:**

- תישמר חניה ציבורית לאורך הרחובות.
- תכנון מערך הדרכים בשכונות אינו כולל ביטול חניות ממוקד, אך תוספות הבניה אשר מצד אחד מכילות חניות פרטיות המפחיתות את הצורך בחניות ציבוריות, מצד שני צפויה להקטין את פוטנציאל החניות הציבוריות לאור יצירת כניסות למגרשים והגדלת מספר רכבים בשכונה לפחות בטווח המידי לפני הפעלת קווי הרק"ל.

- (2) **חניה פרטית:**

נוכח קרבת השכונות למערך תחבורה ציבורית רחב הכולל קו הסעת המונים, מומלץ לאמץ את תקן החניה המעודכן תוך שימוש בטווח מינימום בתקן (לדירות בשטח נמוך מ-120 מ"ר) ולפי הדגשים שיפורטו להלן. לא יותרו מכפילי חניה מעל או מתחת לקרקע.

- (3) **דגשים לשימוש בתקן החניה התקף:**

- התייחסות למרחק מציר "הקו האדום" תהיה כאילו הוא כבר פעיל, כלומר קביעת סיווג אזור לפי מרחק מקו מתע"ן תעשה ללא הורדת סיווג עד להפעלת הקו.
- שימוש בטווח מינימום בתקן: התקן מפרט טווח למספר חניות נדרש, מוצע לבחור בערך המינימלי בתחום המוצע.
- עבור יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר מוצע שימוש בטווח מקסימום בתקן.

ה. **פעולות נקודתיות:**

- (1) **יצירת המשכיות לרחוב עיר גנים** – התכנון המוצע כולל יצירת חיבור חדש בין רחוב עיר גנים אל רחוב דב פרידמן. המשך לרחוב עיר גנים צפוי לשפר את נגישות תושבי השכונה אל רחוב המעיין כחלק מהפיכתו לרחוב מקשר אל הבורסה.
- (2) **כחלק מתפיסת התכנון להעלאת רמת השירות למשתמשי הדרך הלא מוטוריים**, מוצע לבצע שיפורים בצמתי הרחובות למתן דגש על שיפור שדה הראיה, צמצום אורך מעברי חציה והנגשת מדרכות גם על ידי פינוי מכשולים.

בישיבת מליאת הועדה המקומית מספר: 2021002 מ: 18/01/21 הוחלט:
ירד מסדר היום לצורך השלמות.

13. רקע לדיון

בתאריך 06/04/21 התקיים מפגש תושבים בנושא שכונת הראשונים. במפגש הוצגו עיקרי התכנית וניתן זמן לשאלות ותשובות. עיקרי הנושאים שהועלו הם: הבהרות לתכנית, שאלות פרטניות על מגרשים, הערות בנוגע לנחיצות של בנייה גבוהה לאורך רחוב ארלוזורוב ונושאי תנועה. לאחר המפגש התקבלו במיילים פניות מתושבים שנענו ע"י אגף התכנון. רובם הארי התייחס לשאלות פרטניות בנוגע לאפשרויות מימוש.

לאחר מפגש התושבים נעשו עדכונים קלים בתכנית בינהם שינוי מתחם 7 מאזור דופן המע"ר לאזור התווד, הוצאת חלקה 656 מתחום מתחם 6, הוספת חלקות לפינוי וניוד. התיקונים הוטמנו במדיניות כפי שמופיעה במסמך זה.

14. חוות דעת אגף התכנון

לאמץ את תכנית האב לשכונת הראשונים ולקבוע את עקרונות התכנית כמדיניות הוועדה למימוש תמ"א 38 ותכניות להתחדשות עירונית

המלצת מהנדס העיר

לאמץ את תכנית האב לשכונת הראשונים ולקבוע את עקרונות התכנית כמדיניות הוועדה למימוש תמ"א 38 ותכניות להתחדשות עירונית

החלטות

לאמץ את תכנית האב לשכונת הראשונים ולקבוע את עקרונות התכנית כמדיניות הוועדה לתכניות להתחדשות עירונית ולמימוש תמ"א 38 בכפוף להוספת סעיף לפיו כל בנייה בתחום התכנית מחייבת מענה תשתיתי.

פרטי ההצבעה:

בעד ההחלטה: מר כרמל שאמה-הכהן, מר אדם קניגסברגר, עו"ד רועי ברזילי, גב' עדנה וידל, גב' הגר יעקב, מר אלי מוסרי, מר משה וולמן, אדר' רננה ירדני, גב' שרית אסרף-לוי, מר ישראל זרי, מר דני גולדשטיין, מר שלומי בן-ששון, עו"ד זוהר ישרים. (סה"כ 13)
נגד ההחלטה: מר חגי אשר, מר אביהוא בן-משה, עו"ד חיה מנע (סה"כ 3)

מסמך זה משקף את ההחלטות שהוועדה קיבלה בישיבתה, ואותן בלבד. פרוטוקול הדיון המלא יפורסם רק לאחר שיאושר בוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק או בתקנות או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה."

*****החתימות שלהלן מתייחסות לכל סעיפי מסמך ההחלטות *****



חוות דעת שמאית - בדיקת זכויות בניה

נוספות ואומדן שווי זכויות הבניה הנוספות -

תתי חלקות מס' 13 ו-14 בגו'ח 6128/73,

רחוב המתמיד 34 שכונת "ראשונים" בעיר

רמת גן.





תאריך: 28/09/2025

מספרנו: 212-2025

לכבוד,
אלון לב, מר בלישה ברונו ואחרים,
א.ג.נ.

**חוות דעת שמאית – למטרת בחינת בדיקת זכויות בניה נוספות ואומדן שווי זכויות
הבניה הנוספות – של תתי חלקות מס' 13 ו-14 בגו'ח 6128/73, רחוב המתמיד 34
שכונת "ראשונים" בעיר רמת גן.**

להלן חוות דעתי:

א. מטרת חוות הדעת:

נתבקשתי על-ידי בעלי תתי חלקות מס' 13 ו-14, גו'ח 6128/73 בבניין הממוקם ברחוב המתמיד 34 רמת גן, לערוך חוות דעת שמאית לבדיקת:

1. האם קיימות זכויות בניה נוספות לתתי חלקות מס' 13 ו-14 בפרט, אומדן שווי זה כולל את זכויות הקיימות בתוקף וז"ב הנוספות מוצעות ע"פ תכנית בהכנה מספר 506-1454917.

2. לאמוד את שוויין של זכויות בניה אלו לתתי החלקות שבנדון (13 ו-14), כולל תרומת השווי של התכנית בהכנה שלעיל.

רקע כללי – החלקה מס' 73 עליה נמצאים הנכסים שבנדון היא חלק ממתכנית בניין עיר מופקדת מס' 506-0939314 אשר פרסום אודות הפקדתה ברשומות ניתן בתאריך 29.12.2024. תכנית זאת הנה תכנית "פינוי בינוי" הכוללת טבלאות איזון והקצאה. בטבלאות אלו נקבע בעניין זכויות הבניה של הנכסים שבנדון נקבע בסעיפים 9.18 ו-11.13 למסמך הנלווה לטבלאות כי:

"אין תרומה כלכלית לזכויות הבניה נוספות בתכנית הנדונה באף חלקה נוכח היקפן הצנוע".

בנוסף לכך קיימת תכנית בהכנה ע"י בעלי הנכסים שבנדון למימוש זכויות הבניה הקיימות וכוללת בקשה לתוספת זכויות בניה.

- **ביקור בנכסים ובבניין**, נעשה במספר תאריכים שונים בשנת 2024 וביקורים נוספים בתת חלקה מס' 13, בתאריך 08/09/2025 ובתת חלקה מס' 14 בתאריך 15/09/2025, ע"י החתום מטה אורן גרנית, שמאי מקרקעין.
- חוות דעת קודמת בחלקה מס' 73 בגוש 6128 נערכה על ידי בתאריך 02/03/2025 לטובת התנגדות לתכנית מס' 506-0939314. בחוות דעת זאת ייצגתי את חלק מדיירי הבניין בחוות דעת להתנגדות לתכנית המופקדת הכוללת "פינוי בינוי" לחלקה עליה בנויים הנכסים שבנדון. נכסים אלו לא היו חלק מחוות דעתי הקודמת. טיעונים קודמים שנטענו בגין שאר דיירי הבניין נכונים גם לתתי חלקות מס' 13 ו-14, בהתאם לעתירה המוגשת בעניין זה.



ב. פרטי הנכס:

גוש	: 6128.
חלקה	: 73.
תת חלקה מס' 13	דירת מגורים (דירת גג עליונה) הכוללת הצמדות משטח הגג וזכויות בניה נוספות.
שטח רשום (טאבו)	: 109.70 מ"ר (קומה חמישית + גג).
הצמדות (ב' וטז')	: מקום חניה בשטח 11.80 מ"ר (ק"ק) + גג צמוד בשטח של 74 מ"ר.
תת חלקה מס' 14	דירת מגורים (דירת גג עליונה) הכוללת הצמדות משטח הגג וזכויות בניה נוספות.
שטח רשום (טאבו)	: 109.20 מ"ר (קומה חמישית + גג).
הצמדות (ב' וטז')	: מקום חניה בשטח 12.35 מ"ר (ק"ק) + גג צמוד בשטח של 75 מ"ר.
בעלות	: פרטית (יפורט בפרק המצב המשפטי).
שטח קרקע למגרש	: 1,103 מ"ר.
כתובת	: המתמיד 34 שכונת הראשונים רמת גן.

ג. תיאור הסביבה:

הנכס שבנדון הנו 2 דירות עליונות (דירות גג) בבניין המסומנות בתשריט הבית המשותף **כתתי חלקות מס' 13 ו-14 בבניין**, כולל החלקים הצמודים להן ברישום בית משותף ושווים של זכויות הבניה הנוספות ע"פ תכנית בהכנה ומצב הזכויות כיום.

הבניין, נשוא חוות הדעת עשוי מבנייה קונבנציונלית, בניין בן 5 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת חלקית (חלק מהקומה משמש למקלט וחניות לדירי הבניין) עם גג שטוח והממוקם ברחוב "המתמיד 34" שכונת ראשונים בצפון מערב העיר רמת גן (הבניין נבנה ע"פ היתר משנת 1988).

הסביבה, מאופיינת בבניה רוויה, מעורבת, חלקה כולל בניה וותיקה למגורים וישנה תנופת התחדשות בניינית בשכונה לאורך השנים האחרונות.

מאפייני השכונה כוללים בניינים אשר נבנו לפני שנות ה-80 בנייה בגובה 3 קומות ללא מעלית וללא מקלט בקומת קרקע מעל קומת עמודים (חלקית) לצד בניינים ותיקים הכוללים מעלית ומקלט בקומת קרקע בני 4-10 קומות אשר נבנו בשנות ה-80 וה-90 במאה הקודמת. בנוסף לכך קיימת התחדשות בניינית באמצעות תמ"א 38 החלה על כל שטח מדינת ישראל.

התחדשות עירונית בשכונה:

בשכונה ישנם כ-29 **בניינים לאחר אכלוס** שעברו התחדשות בניינית באמצעות תמ"א 38 ותכניות מכוחה (כולל טופס 4). בנוסף לכך ישנן כ-19 בקשות נוספות להתחדשות עירונית ברמה הבניין הבודד או מספר בניינים צמודים בשכונה.

להלן מפת השכונה בקומפילציה המסמנת בניינים שעברו התחדשות בניינית ואוכלסו כחוק (פסים כחול לבן):

¹ ע"פ נסח הרישום ומידע תכנוני מהעירייה.



הרחוב, המתמיד הינו רחוב חד סיטרי (כיוון התנועה מצפון לדרום). ברחוב המתמיד עצמו בעברו השני שנמצא מחוץ לתכנית, ניתן לראות כי בניינים רבים עברו שיפוץ וחיזוק ע"פ תמ"א 38 על תיקונה. בסביבה קיימים: שצ"פ, קופת חולים, בית ספר, גן ילדים, מרכזי ספורט, גן ציבורי ועוד. הפיתוח ותשתית עירונית בצמוד לנשוא ההערכה, מלאים. צורת חלקה 73 בגוש 6128 הינה מעין מלבן רגולרי. שטח החלקה: 1,103 מ"ר². טופוגרפיית החלקה מישורית. החלקה נתחמת 3:

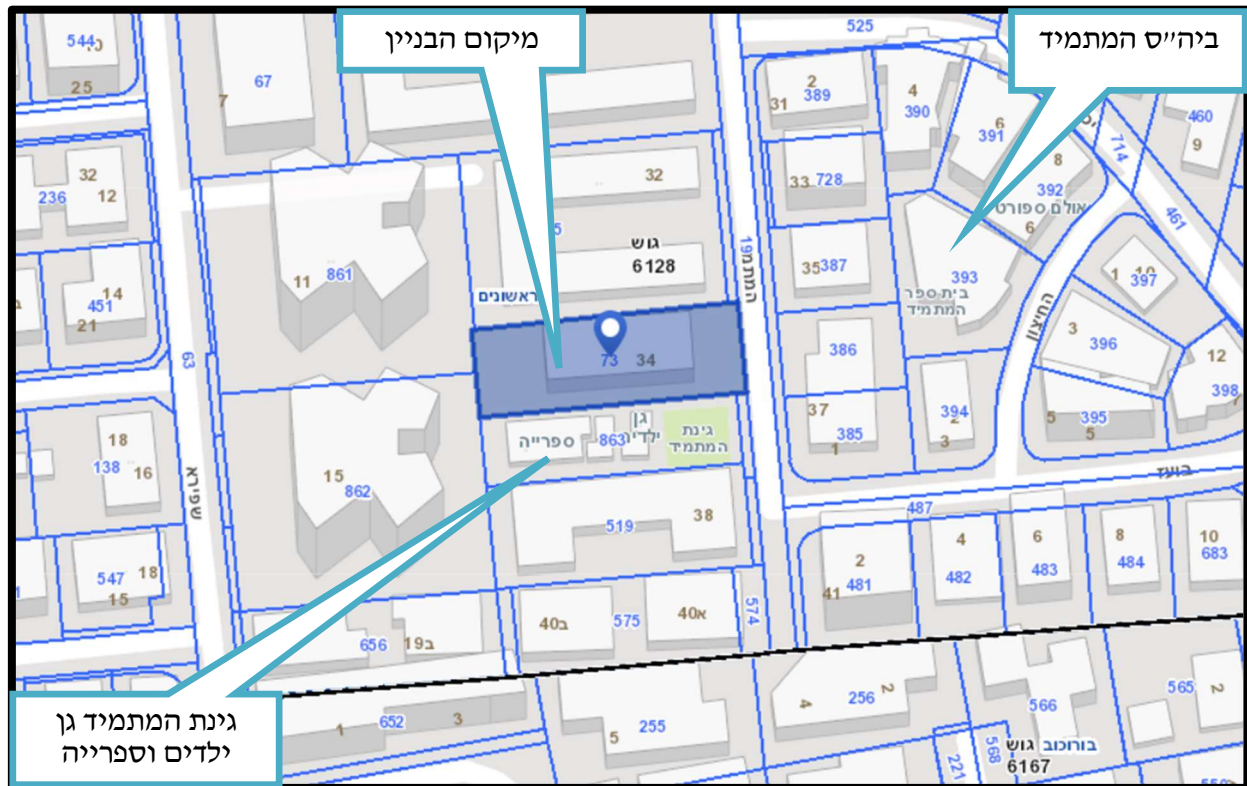
ממזרח	:	צמוד קרקע.
ממערב	:	בנייני מגורים רבי קומות חדשים יחסית.
מדרום	:	גינה ציבורית, גן ילדים וספרייה.
מצפון	:	בניין מגורים וותיק.

² על פי הפורטל הגאוגרפי הלאומי ונסח הרישום.

³ על פי הפורטל הגאוגרפי הלאומי.



מיקום הבניין (מתוך אתר GOVMAP):



ד. תיאור הנכס:

הנכס שבנדון הנו זכויות הבניה הנוספות של 2 דירות עליונות (דירות גג) בבניין המסומנות בתשריט הבית המשותף **כתתי חלקות מס' 13 ו-14 בבנין**, כולל החלקים הצמודים להן ברישום בית משותף ושווים של זכויות הבניה הנוספות ע"פ תכנית בהכנה ומצב הזכויות כיום.

החלקה, בה ממוקם הבניין, חלקה מס' 73 אשר בגוש 6128 הינה בשטח רשום של 1,103 מ"ר צורתה מלבנית. ע"פ ביקור חיצוני על הקרקע בנוי בית מגורים ותיק ומתוחזק. רמת הגימור הכללית של הנה של נכס מתוחזק בבניו המאפיין את שנת הבניה שלו 1988 ורמת גימור התואמת את גיל הנכס ובמצב טוב. נראה כי המעלית דלת הכניסה באינטרקום והמקלט בקומת הקרקע ממתוחזקים וכי הפיתוחמלא ומתוחזק, כולל צמחיה, דשא שביל ועצים.

תת חלקה מס' 13 – דירה מס' 13:

הדירה ממוקמת בעורף הבניין הפונה לכיוונים צפון, דרום ומערב, בסלון ישנו עוד חלון אחד הפונה לכיוון מזרח. שטח הדירה הפנימי הנו כ-107.3 מ"ר, מרפסת עורפית לכיווןמערב בשטח של כ-26.80 מ"ר. בקומת הגג ישנו חדר יציאה לגג בשטח של כ-34.40 מ"ר + ומרפסת גג בשטח 73.1 מ"ר. רמת הגימור בדירה סטנדרטית ותואמת את גיל הנכס. מצבה הכללי של הדירה טוב.

חלוקה פנימית בדירה כולל 3 חדרי שינה בקומה חמישית, סלון, מטבח, חדר רחצה הכולל שירותים ומקלחת וחדר שירותים נוסף. בחלל הדירה ישנן מדרגות לקומת הגג.



לדירה ישנה חניה צמודה המסומנת ב' ובצבע חום בתשריט הבית המשותף.
שטח הגג הצמוד ע"פ נסח הרישום ומסמכי הבית המשותף הנו 74 מ"ר.
להלן מספר תמונות מהביקור בנכס:



תת חלקה מס' 14 – דירה מס' 14:

הדירה ממוקמת בחזית חלק הצפוני של הבניין ופונה לכיוונים צפון ומזרח. שטח הדירה הפנימי בקומה 5 הנו כ- 101.60 מ"ר, מרפסת הפונה לכיוון מזרח בשטח של 26.80 מ"ר. חדר היצאה לגג הנו בשטח של 29.30 מ"ר ומרפסת הגג בשטח של כ-73.40 מ"ר. רמת הגימור כוללת טובה וסטנדרטית.
הדירה עברה שיפוץ אחרון כאשר נרכשה סביב שנת 2012. חלוקה פנימית בדירה כולל 3 חדרי שינה בקומה חמישית, סלון, מטבח, חדר רחצה הכולל שירותים ומקלחת וחדר שירותים נוסף. בקומה החמישית ישנה מרפסת עורפית הפנה לכיוון מערב בשטח של כ-26 מ"ר.
בחלל הדירה ישנן מדרגות לקומת הגג.
קומת הגג כוללת חדר שינה, חדר רחצה ושירותים ויצאה למרפסת צמודה.
לדירה קיימת חניה צמודה המסומנת באות י' בצבע סגול בתשריט הבית המשותף ובנוסף נרשם גג צמוד בשטח של 75 מ"ר שסומן גם הוא בסגול וסומן באותיות י"ז בתשריט הבית המשותף.
מדידות שטחים – השטחים יחושבו בהתאם למדידה עדכנית בשטח. השטחים שנרשמו בתשריט הבית המשותף נערכו לפני יותר מ-30 שנים ומאז גם תקנות המדידה/מודדים השתנו כבר מספר פעמים ורמת הדיוק עלתה. בהתאם לכך שטח הדירות יחושב על פי המדידה בפועל ע"י מודד מוסמך.
להלן תמונות מעת הביקור בנכס:

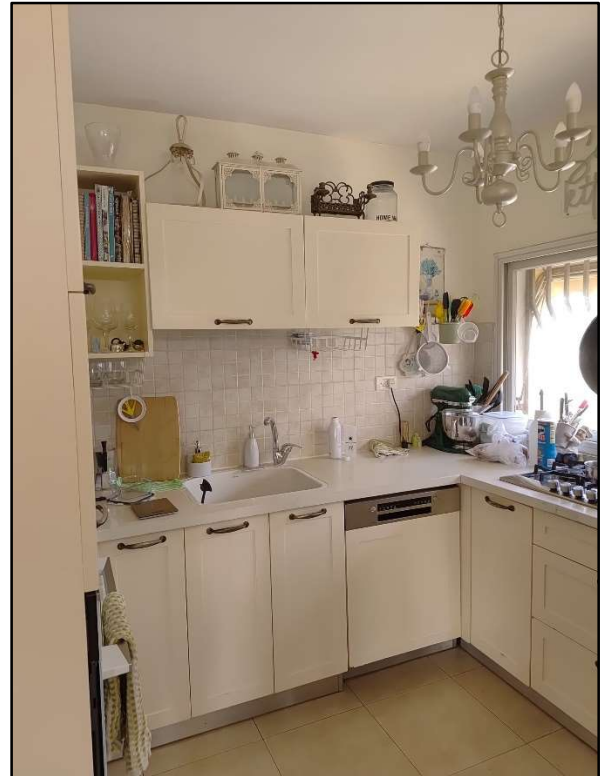
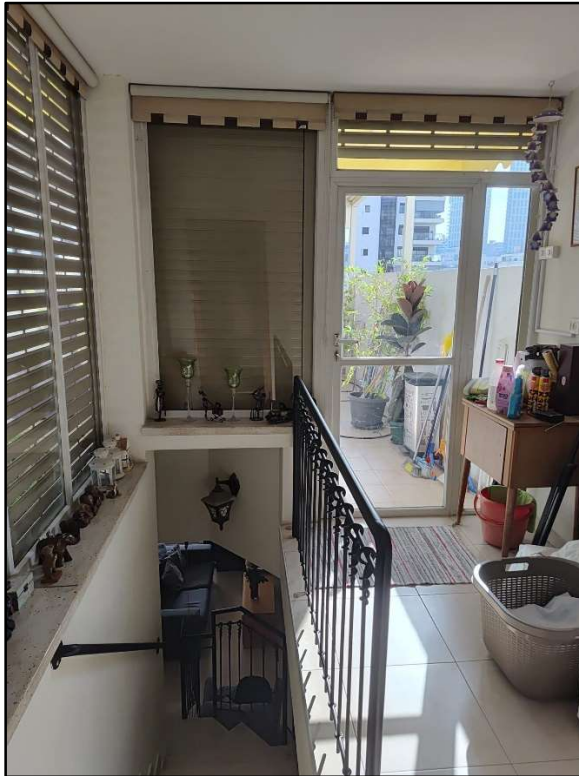
אליסף אביטל

כלכלן ושמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים



אורן גרנית

כלכלן ושמאי מקרקעין
B.A כלכלה ומשאבי אנוש





ה. מצב משפטי:

בהתאם לנסח רישום מקרקעין, מיום 07/09/2025 להלן פרטי נסח הידועים כחלק מגו"ח 6128/73 תתי חלקות מס' 13 ו-14:

1. נסח מספר 299850 – תת חלקה מס' 13:

תיאור הנכס	: דירה בקומה חמישית + גג.
שטר רשום	: 109.70 מ"ר.
סימון בתשריט בית משותף	: 13.
חלק יחסי ברכוש משותף	: 12/156 (7.6%).
תקנון בית משותף	: מוסכם.
הצמדות	: חניה בשטח 11.80 מ"ר מסומנת באותיות ב ו-טז' בצבע חום.
	: גג צמוד בשטח של 74 מ"ר כולל זכויות הבניה עד "רום האויר".
בעלים	: גב' לב יפה 1/2, מר לב אלון 1/2.
חכירות	: עיריית רמת גן 58 מ"ר.

הערת אזהרה:

קיימת הערת אזהרה לפי סעיך 123 לחוק התכנון והבניה מתאריך 07/01/2025 לטובת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב. ההערה הנה בגין תכנית מתאר מקומית מס' 506-0939314 שפורסמה בילקוט פרסומים 13033 התשפה, עמוד 2217 מיום 29/12/2024.

2. נסח מספר 299850 – תת חלקה מס' 14:

תיאור הנכס	: דירה בקומה חמישית + גג.
שטר רשום	: 109.70 מ"ר.
סימון בתשריט בית משותף	: 14.
חלק יחסי ברכוש משותף	: 12/156 (7.6%).
תקנון בית משותף	: מוסכם.
הצמדות	: חניה בשטח 12.35 מ"ר מסומנת באת י ובצבע סגול.
	: גג צמוד בשטח של 75 מ"ר כולל זכויות הבניה עד "רום האויר".
בעלים	: גב' רוטנברג בלישה שרה 1/2, מר בלישה ברונו 1/2.
חכירות	: עיריית רמת גן 58 מ"ר.

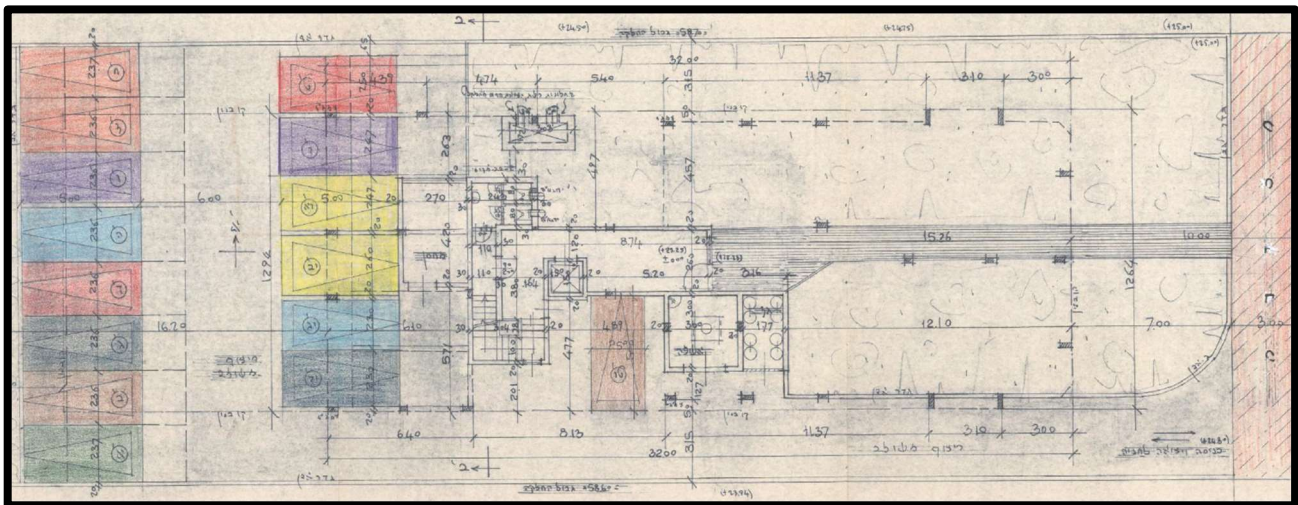
הערת אזהרה:

קיימת הערת אזהרה לפי סעיך 123 לחוק התכנון והבניה מתאריך 07/01/2025 לטובת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב. ההערה הנה בגין תכנית מתאר מקומית מס' 506-0939314 שפורסמה בילקוט פרסומים 13033 התשפה, עמוד 2217 מיום 29/12/2024.

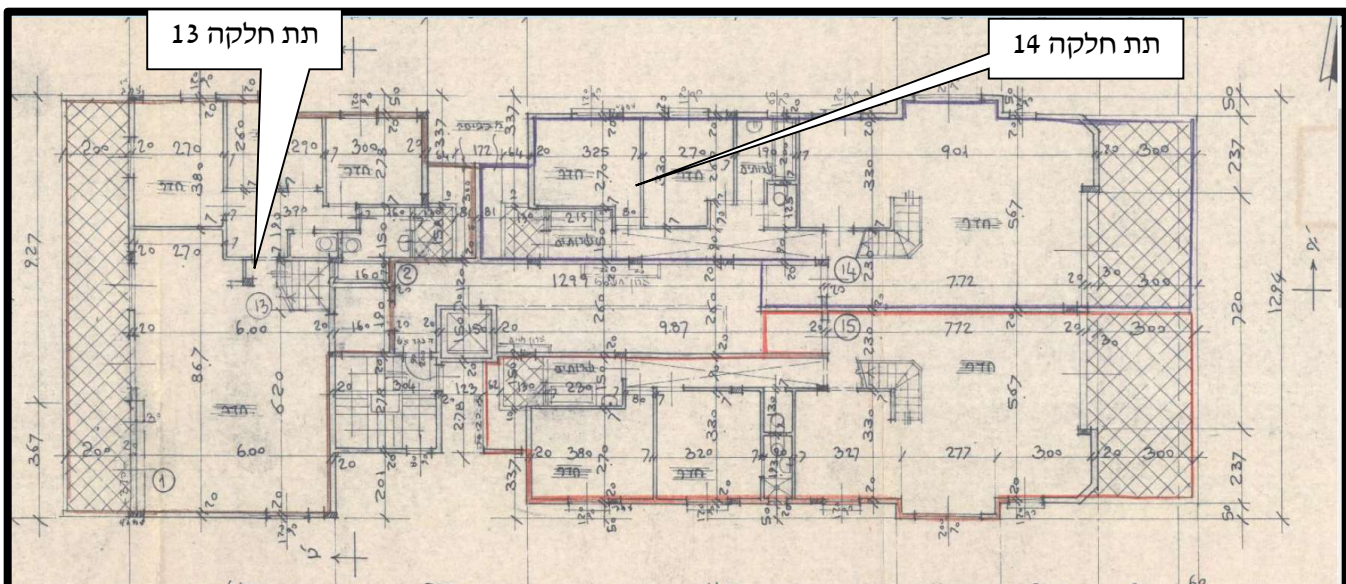


3. רישום בית משותף:

בהתאם לתיק בית משותף שהופק מתוך אתר משרד המשפטים ע"י הח"מ עולה כי הבית המשותף לחלקה 73 בגוש 6128 נרשם ביום 24.9.1990.
מתיק הבית המשותף עולה כי הבית מורכב מ 5 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע מפולשת .
בקומת הקרקע קיימת מעלית וכן קיים מקלט ו- 15 חניות מוצמדות לבעלי הדירות (סה"כ 15 חניות מוצמדות ל 15 תת חלקות רשומות).
להלן תשריט קומת הקרקע:

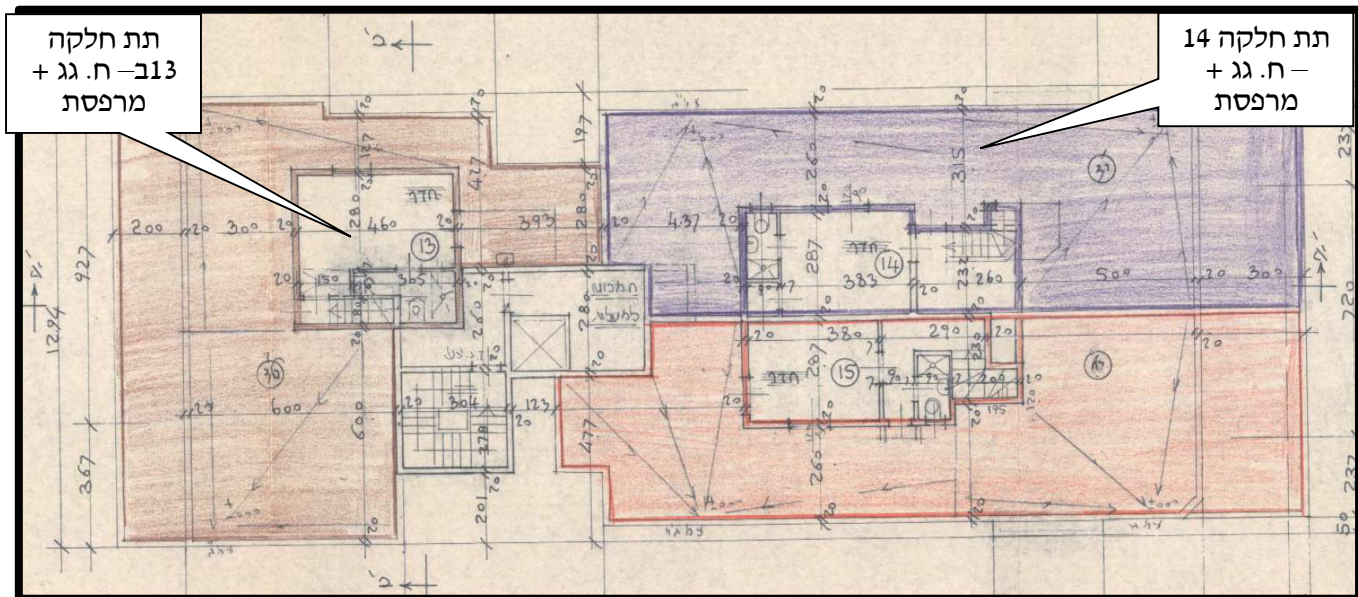


להלן תשריט קומה 5 בה נמצאות 2 הדירות שבנדון (תתי חלקות 13 ו-14):





תשריט קומת הגג אליה צמודות זכויות הבניה :



4. צו בית משותף ותקנון מוסכם :

יפורטו החלקים הרלוונטים, מסמכי הבית המשותף מצורפים כנספחים לחוות דעתי זאת :
לתתי חלקות מס 13, 14 ו-15 – דירות בקומה עליונה, נקבע חלק יחסי שווה לכל אחת :

בהתאם לסעיף 57 לחוק אנו קובעים, כי החלקים ברכוש המשותף יהיו כדלקמן: -	
חלקת משנה	חלקים ברכוש המשותף
73/1	10/156
73/2	10/156
73/3	10/156
73/4	10/156
73/5	10/156
73/6	10/156
73/7	10/156
73/8	10/156
73/9	10/156
73/10	10/156
73/11	10/156
73/12	10/156
73/13	12/156
73/14	12/156
73/15	12/156

לכל דירה עליונה בקומה 5 בבניין המשותף בו נמצאים הנכסים שבנדון החלק היחסי הנו 12/156 כ- 7.63% ברכוש המשותף.

סעיף 5 א' בתקנון קובע:



5. א. ההצמדות של שטחי הגג כמפורט לעיל מקנות לבעלי ההצמדות את כל הזכויות לשטחים המוצמדים ולרום האויר לרבות רום האויר מעל בניה נוספת, אם תהיה, ובין היתר לעשות כל שמוש ללא הגבלה כפי שבעל רכוש בלעדי זכאי לעשות ברכושו לרבות תוספת בניה ולרבות הזכות לניצול אחוזי הבניה הנוספים, אם יהיו, ומבלי שהבעלים של הדירה אליה מוצמד הגג יזדקק לחתימה או לרשות מיחר בעלי הדירות ו/או הנציגות. תוספת בניה לענין תקנון זה יכולה להיות רק חלק בלתי נפרד מדירה קיימת.

ב. היה וחלק משטח הגג נבנה והפך לשטח סגור, יהיו בעליו של אותו חלק חייבים להגדיל את השתתפותם בהוצאות באופן יחסי לשטח הרצפות שגדל לעומת כל שטחי הדירות ובהתאם יוקטן חלקם של הנותרים (האמור בפיסקה זו לא יפגע בהוצאות סעיף 2 לעיל).

ג. כל אחד מבעלי הדירות להן הוצמד חלק מהגג יהיה זכאי לבקש תיקון, פיצוי או חלוקה של חלק מהחלקים בהסכמת בעלי הדירות, כדירתו, בלי צורך בהסכמת בעלי הדירות; הסכמת כל בעלי הדירות ניתנת בזה מראש.



בהתאם לתקנון הבית המשותף עלה כי כל זכויות הבניה עד "רום האויר" משויכות לחלקים הצמודים של תתי החלקות מס' 13 ו-14 שבנדון (גם לתת חלקה מס' 15 שהיא אינה חלק מחוות דעת).

לסיכום, נושא זכויות הבניה על פי צו הבית המשותף – עולה כי זכויות הבניה הנוספות בבניין משויכות לתתי החלקות בגג בחלקים שווים.

בהתאם לכך תתי חלקות מס' 13-15 בבניין חולקים את זכויות הבניה הנוספות באופן בלעדי. בהתאם לכך שווי זכויות הבניה הנוספות הזמינות לבנייה הנן בעלות שווי מלא כזכויות זמינות לבניה.

5. פסיקת העליון בנושא זכויות בניה "צמודות בתקנון" בבית משותף:

בהליך ע"א 3095/20 שנערך בבית המשפט העליון לערעורים אזרחיים, בערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו מיום 26.2.2020 בה"פ 19-01-34500 שניתן על ידי כבוד השופטת נ' גרוסמן, נקבע:

מיני רציו: בבניין ארבע קומות ושבע דירות, כאשר המערערים הם הבעלים של דירת הגג שבקומה הרביעית, ואילו המשיבים הם כל בעלי הדירות האחרות בבניין.

הערעור מכון כלפי פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי והפרשנות שאומצה בו לתקנון הבית המשותף. המערערים טוענים כי התקנון קובע באופן מפורש שכל זכויות הבניה על הגג נתונות להם ובכלל זה הם רשאים לבנות עליו יחידות דיור נוספות ולא רק להרחיב את דירת הגג. המשיבים טוענים כי על המערערים לקבל את הסכמת כל בעלי הזכויות בבניין לצורך בניית יחידות דיור נוספות או בנייה ברכוש המשותף שלא על דרך של הרחבת הדירה הקיימת.

התוצאה שאליה הגיע ביהמ"ש המחוזי אינה עולה בקנה אחד עם הוראותיו המפורשות של התקנון. בהתאם לניסוחן החד והבהיר של הוראות התקנון, הגג הצמוד לדירת המערערים וזכויות הבניה בו יוקנו למערערים בלבד. כמו כן קובעות הוראות התקנון כי המערערים יהיו רשאים לבנות על חלק הגג הצמוד לדירתם ללא צורך בהסכמה של בעלי הדירות האחרים בבניין, והכל בכפוף להיתר בנייה כדין.

ביהמ"ש העליון קיבל את הערעור בקבעו:

בסופו של דבר, עסקינן במחלוקת פרשנית על הוראות התקנון. ביהמ"ש המחוזי סבר שהתקנון אינו מקנה למערערים זכות לבצע בנייה "על חלקי הגג הצמודים ליתר הדירות בבניין". אולם, כעולה מנסח הרישום, צו הבית המשותף ותשריט הבית המשותף – למעשה כל שטח דירת הגג של המערערים והמרפסת שלהם צמודים לשטח

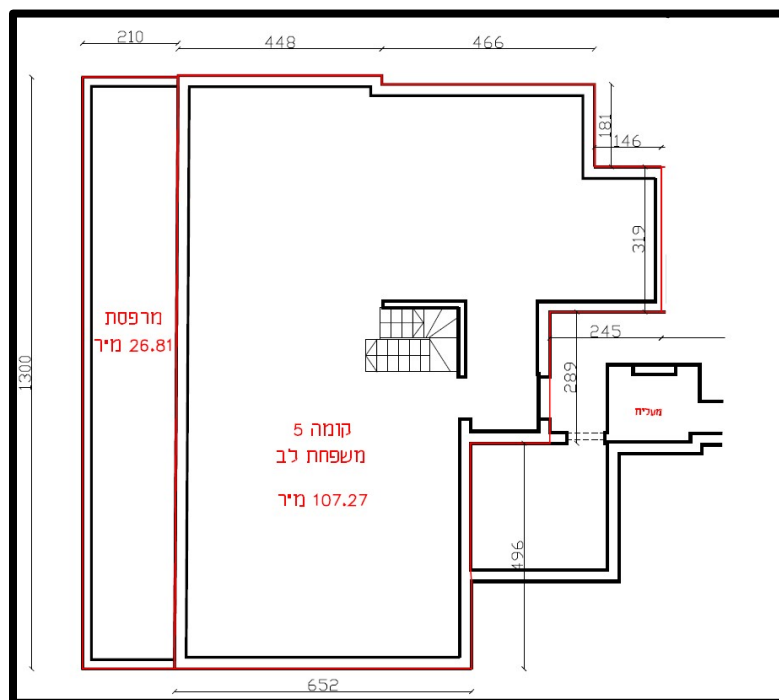


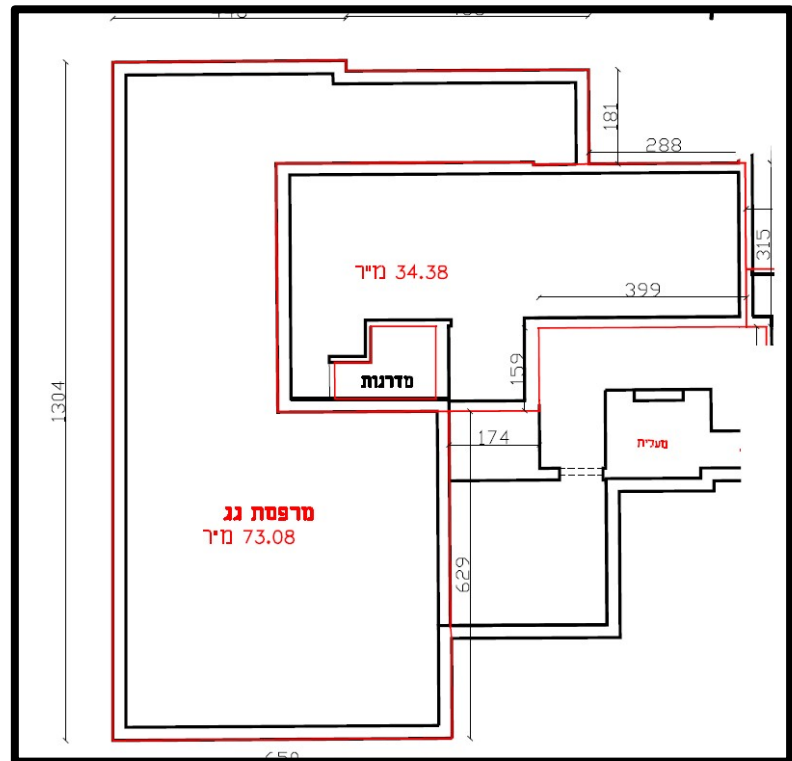
הגג של הבניין, למעט פיר המעלית, שהוא רכוש משותף. אף חלק מן הגג אינו צמוד לדירה אחרת. על רקע זה, דומה שניסוחן של הוראות התקנון הוא חד ובהיר. הוראות התקנון קובעות באופן מפורש כי הגג הצמוד לדירת המערערים וזכויות הבנייה בו יוקנו למערערים בלבד. כמו כן קובעות הוראות התקנון כי המערערים יהיו רשאים לבנות על חלק הגג הצמוד לדירתם ללא צורך בהסכמה של בעלי הדירות האחרים בבניין, והכל בכפוף להיתר בנייה כדין. על כן, דומה שהתוצאה שאליה הגיע ביהמ"ש המחוזי אינה עולה בקנה אחד עם הוראותיו המפורשות של התקנון.

לסיכום, בהתאם לתקנון הקיים ובהתאם לזכויות הבניה ע"פ תכניות בניין עיר בתוקף ובתוספת מסמכי מדיניות של הוועדה ותכנית האב לשכונה. ניתן לממש בניה בהיתר בקומת הגג עלי ידי תתי חלקות מס' 13 ו-14, זאת בהתאם לתכניות בתוקף.

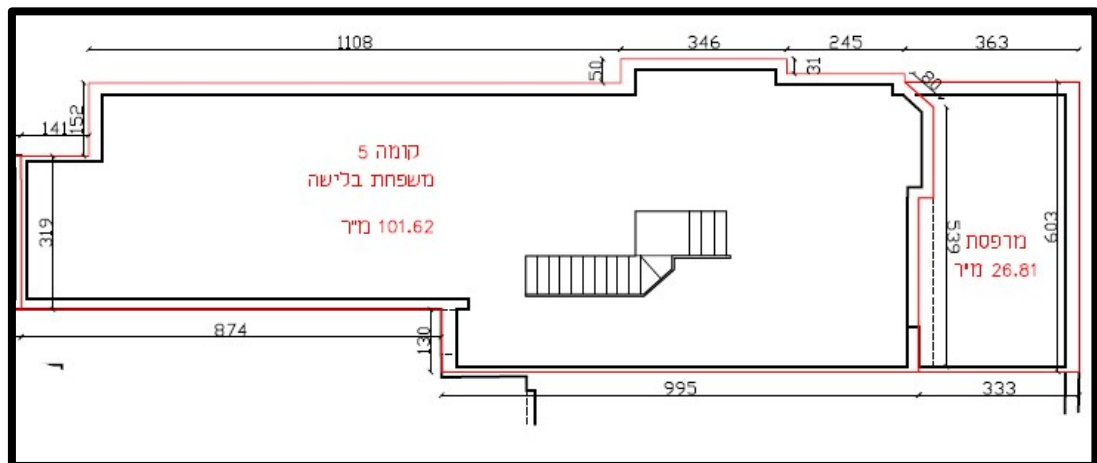
1. שטח הדירות שבנדון ע"פ מדידה:

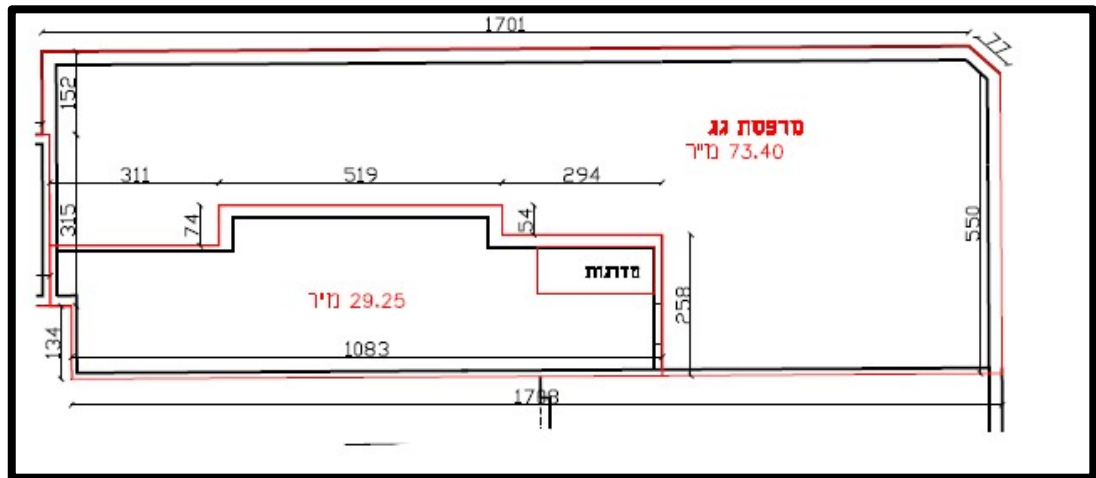
שטח הנכסים שבנדון יובא בחשבון ע"פ מדידה שנערכה על ידי חב' "גטניו ושות' מודדים" – מתאריך 16/08/2021 :
סימון שטחים תת חלקה 13 - פירוט שטחים לפי מודד +כיווני אוויר :
תת חלקה מס' 13 (מתוך מדידה שנערכה עבור אקרו נדל"ן 16.08.2021 – גטניו ושות' מודדים) :





תת חלקה 14 - פירוט שטחים לפי מודד + כיווני אוויר ::





סיכום השטחים שנמדדו:

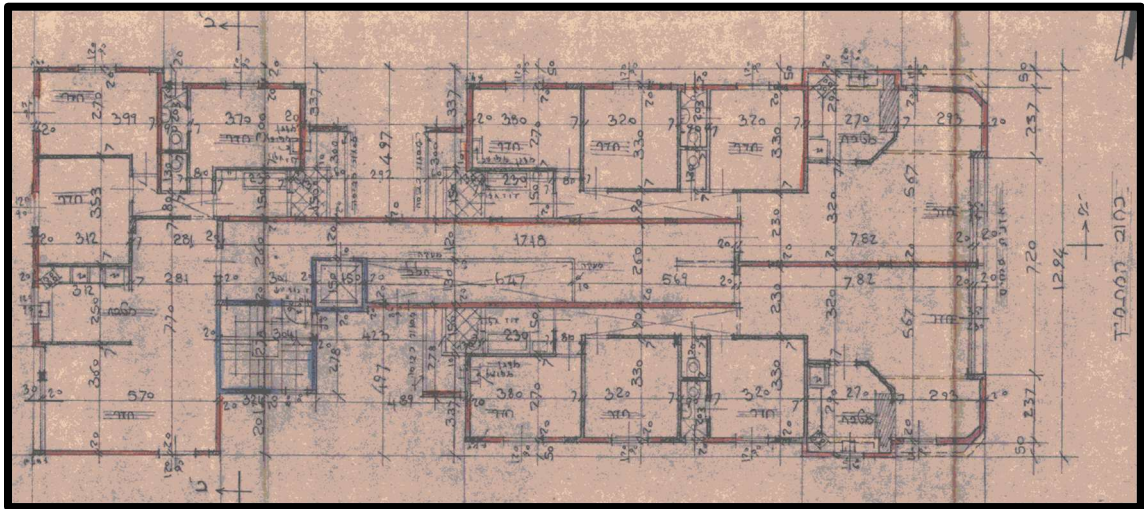
פירוט השטחים ע"פ מדידה:	
תת חלקה מס' 13:	
שטח קומה 5:	107.3 מ"ר
מרפסת (מערב):	26.8 מ"ר
חדר יציאה לגג:	34.4 מ"ר
מרפסת גג:	73.1 מ"ר
סה"כ שטח עקרי:	141.7 מ"ר
סה"כ מרפסת:	99.9 מ"ר
תת חלקה מס' 14:	
שטח קומה 5:	101.6 מ"ר
מרפסת (מזרח):	26.8 מ"ר
חדר יציאה לגג:	29.3 מ"ר
מרפסת גג:	73.4 מ"ר
סה"כ שטח עקרי:	130.9 מ"ר
סה"כ מרפסת:	100.2 מ"ר

ז. רישוי והיתרים (רלוונטים בלבד):

בחדש ינואר 1988 ניתן היתר מס' 6704 – לטובת הקמת בניין מגורים בן 5 קומות על גבי עמודים המכיל 15 דירות בנות 4 חדרים ושרותים בשטח כולל של 1,447.2 מ"ר, מדרגות עלייה לגג מ 3 הדירות בקומה ה' והקמת מבנים מעליהם בשטח של 69 מ"ר, מרפסות כולל מרפסות גג בשטח של 320.2 מ:ר ומקלט בשטח 45.8 מ"ר ו 19 מקומות חנייה לרכב ומפרץ חניה בכתובת המתמיד 34 (גוש 6128 חלקה 73) .



להלן תשריט קומות טיפוסיות א-ד מתוך תשריט ההיתר :



בתאריך 02.05.1994 ניתן רשיון מס' 9432 – לטובת תוכנית שינויים בכתובת המתמיד 34 (גוש 6128 חלקה 73).
בתאריך 13.6.1989 ניתן טופס 4 למגורים למס' תיק 1569 – בכתובת המתמיד 34 (גוש 6128 חלקה 73).

ח. מצב תכנוני (יפורטו הרלוונטיות בלבד):

1. תכניות בתוקף:

בהתאם לתכנית מס' רג/340 שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. מס' 2591 מתאריך 27.12.1979, התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים ג' ואזור מגורים ג' עם חזית מסחרית. להלן הוראותיה:

- שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר.
- רוחב מגרש מינימאלי - 18 מ"ר.
- מספר קומות - 3 מעל קומת חנויות.
- אחוזי בנייה - 22% בניה בקומה א, 33% בקומה נוספת עליונה + 11% למרפסות בכל קומה.
- מס' יח"ד למגרש - 8 יח"ד.

בהתאם לתכנית מס' רג/340 שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. מס' 2551 מתאריך 14.08.1980, התכנית

קבעה את הכללת המרפסות בסה"כ אחוזי הבניה, זכויות הבניה הבאות (כולל מרפסות):

- שיעור הבניה לקומה מגורים - 40%.
- מספר קומות (מעל קומת עמודים מפולשת) - 3.
- מס' יח"ד מיני למגרש - 9 יח"ד.
- סה"כ זכויות בנייה - 120%.

בהתאם לתכנית מס' רג/340/1 שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. מס' 3181 מתאריך 29.03.1985, התכנית מאפשרת חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ליח"ד.



בהתאם לתכנית מס' רג/340/9, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. מס' 4451 מתאריך 24.04.1996, תחולת התכנית הינה באזורי מגורים ב' ו-ג', התכנית קובעת תוספת 2 יח"ד על כל יח"ד להריסה. בהתאם לתכנית מס' רג/340/11 שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. מס' 4957 מתאריך 04.02.2001, תחולת התכנית הינה באזורי מגורים ב' ו-ג'.

מתן אפשרות לבנות חדרי יציאה לגג (23 מ"ר לחדר) ו/או דירות הגג, שטח הדירה על הגג לא יקטן מ-75 מ"ר, השטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג.

הכללת ה"הקלות" מכוח תקנות חוק התכנון והבנייה בתב"ע וביניהן: מתן אפשרות לבניית 2 קומות נוספות, 6% לשיפור התכנון, 5% עבור התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה.

בהתאם לתכנית מס' רג/340/21, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. מס' 5480 מתאריך 12.01.2006, התכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג, בשטח 40 מ"ר, מכל דירה עליונה.

בהתאם לתכנית מס' רג/340/15, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. מס' 5495 מתאריך 16.02.2006, התכנית מאפשרת בניית מחסן דירתי 6 מ"ר לכל יח"ד, כחלק אינטגרלי משטח הדירה.

בהתאם לתכנית מס' רג/340/3, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. מס' 5629 מתאריך 15.02.2007, התכנית מתירה הקמת מרתף עד לגבולות המגרש.

בהתאם לתכנית מס' רג/340/33, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. מס' 5931 מתאריך 16.03.2009, מאפשרת הבלטת קו בניין ואחורי עד 1.4 מ'.

בהתאם לתכנית מס' רג/340/38, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. מס' 6101 מתאריך 24.06.2010, קובע צפיפות חדשה לאיזור מגורים ג' לפי 9 יח"ד למגרש בשטח 450 מ"ר. צפיפות חדשה לאיזור מגורים ב' לפי 6 יח"ד למגרש בשטח 450 מ"ר.

החלטת ועדה / תכנית אב לשכונה – מתאריך 27/06/2021 בישיבה מס' 2021008 בעניין מדיניות הועדה המקומית בשכונת ראשונים בעיר רמת גן. התכנית מופיעה באתר ההנדסה של העירייה תחת הכותרת "תכנית אב". בתכנית זאת חלקה מס' 73 מסומנת במתחם מס' 6 (דופן המע"ר) בתשריט התכנית. להלן עיקר הוראות התכנית במתחם מס' 6 בשכונה בו נמצאת חלקה מס' 73 שבנדון:

ככל שבמסגרת הפרויקט יפונה שטח לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף 1.6 לעיל.
(4) **מתחם דופן המע"ר 6:** רחוב ארלוזורוב (בין רח' שפירא ורח' המתמיד): עד 30 קומות ברוטו. ככל שבמתחם מתאפשרת הקצאת קרקע של כ-5 דונם למבנים ומוסדות ציבור, יותרו 35 קומות ללא צורך בניוד זכויות למגרש.
בתחום המסומן בתשריט כאזור התווד גובה הבינוי יהיה בהתאם לתכנית המקודמת ולא יעלה על 19 קומות ברוטו. ככל שהתכנית לא תאושר, גובה הבינוי יהיה בהתאם לאזור התווד.



2. תכנית בהכנה:

תכנית מס' 506-1454917 – תוספת בניה על הגג ברחוב המתמיד 34, רמת גן:

להלן דברי ההסבר לתכנית:

מגישי התכנית הם בעלי שתי דירות ברח' המתמיד 34 אשר יש להם שטח בגג המוצמד לדירתם. עפ"י הסכם הבית המשותף כל בניה עתידית בשטח זה תהייה שייכת אליהם.

בתכנית המוגשת בעלי השטח מבקשים להגדיל את דירותיהם שבקומה העליונה בתוספת בניה על השטח המוצמד אליהם.

לתכנית קיים נספח בינוי בעניין זכויות קיימות למימוש ע"פ תכניות קודמות ובתוקף. התכנית בנספח הבנוי שלה כוללת תוספת בניה של 65 מ"ר עיקריים בנויים לתת חלקה מס' 14 ותוספת של 64 מ"ר עיקריים בנויים בתת חלקה מס' 13. תוספת הבניה הנה הרחבת חדרי היציאה לגג.

הוראות התכנית (תכנית בהכנה המסמך אינו סופי בשלב זה):

שטח מגרש מוחלט לאחר מדידה ע"פ נתוני התכנית – **1,090 מ"ר**.

זכויות בניה מבוקשות על פי הוראות התכנית – **240 מ"ר**.

זכויות בניה למימוש ע"פ תכנית הבינוי של התכנית מתייחסות לשלב הראשון שלה הכולל תוספת בניה בקומת הגג על השטים הצמודים לתתי חלקות 13 ו-14.

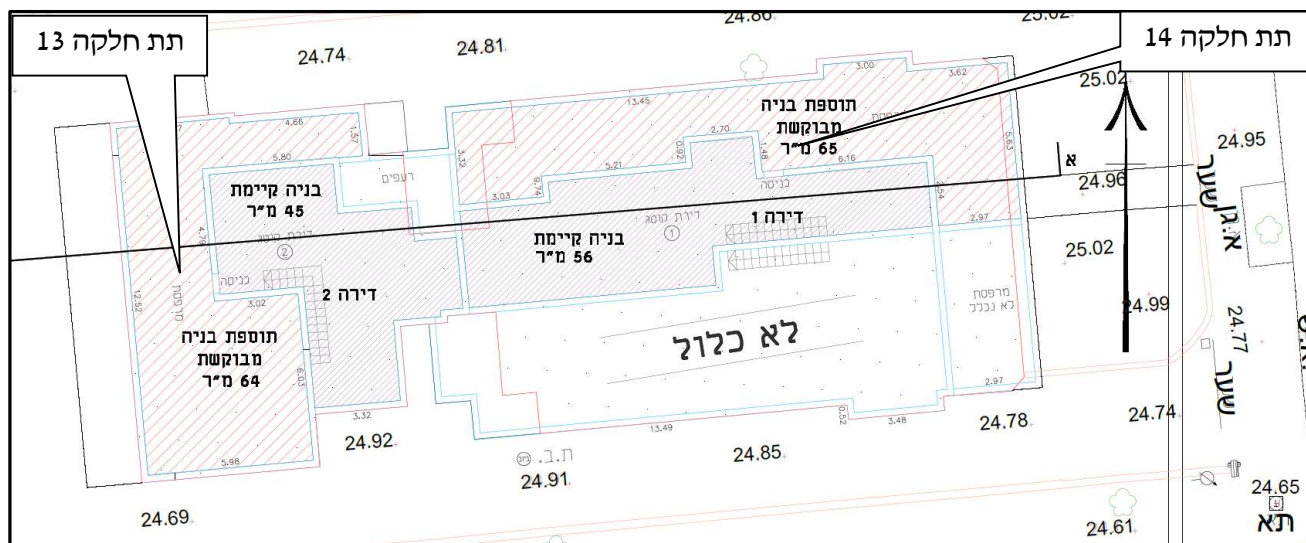
יתרת זכויות הבניה המבוקשות הנן לצורך הרחבה עתידית ויהיו את השלב השני של התכנית בהכנה.

להלן חלוקת שטחי הבניה המבוקשים בתכנית בשני שלביה כפי שפורט לי על ידי עורך התכנית והוראות התכנית + נספח בינוי:

שלב ראשון מימוש זכויות בניה קיימות בשטח כולל 129 מ"ר (64 ו-65 מ"ר) לתתי חלקות 13 ו-14. שלב המימוש השני של התכנית נמצא בהכנה בעת כתיבת חוות דעתי זאת. בשלב זה של הכנת התכנית מתוכנן לממש זכויות בניה עד שטח של 240 מ"ר בסך הכל על סמך זכויות בניה נוספות המבוקשות בתכנית על גבי קומת הגג וקומה נוספת שתבנה בהתאם.

הבינוי הסופי על פי תכנית זאת יכלול 6 קומות וקומת גג, זאת לעומת 5 קומות וקומת גג כיום.

להלן תכנית הבינוי המוצעת:





להלן תגובת הועדה לתכנית:

בתאריך 31/07/2025 התקבלה תגובת מחלקת הנדסה לתכנית המוצעת, בתגובה נכתב בקצרה כי:

רח' המתמיד 34 - תכנית מס' 506-1454917

אולגה פרבמן <olga-f@ramat-gan.muni.il>
אל תבא <taba@taba.co.il>

העברת הדעה זו לנמענים ב: 31/07/2025 13:51.

20250702_075639.pdf קובץ pdf.

החלטה לאישור תכנית ומענה להתנגדויות-שמחה ארלוזורוב. קובץ df.

לאחר קבלת סט מסמכים של תכנית מס' 506-1454917 המציעה תוספת זכויות לבניין קיים ברחוב המתמיד 34, רמת גן בסמכות וועדה מקומית, הנושא נבחן ולהלן התייחסותנו:

אין טעם בקידומה של התכנית נוכח העדר הצדקה תכנית לעשות כן.

התכנית מוצעת ביחס למגרש ברח' המתמיד 34 הנכלל בתכנית מס' 506-0939314 רג/1862 בינוי פינוי מתחם המתמיד. ארלוזורוב. שמחה הנמצאת בשלב לאחר שמיעת התנגדויות וקבלת מענה להתנגדויות והחלטה לאישורה של התכנית (מצורפת).

במהלך תקופת התנגדויות הוגשו התנגדויות מטעם בעלי הזכויות בבניין ברח' המתמיד 34 שנדחו על ידי הוועדה המחוזית.

התכנית שאושרה בוועדה המחוזית קובעת מגרש זה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

לא ניתן לסתור תכנית המקודמת שקיבלה החלטה על אישורה בוועדה המחוזית באמצעות קידום תכנית סותרת.

בברכה,
אדר' אולגה פרבמן
סגנית אדריכלית העיר
ומנהלת מערך תכנון אסטרטגי
אגף אדריכלות ותכנון עיר,
מנהל הנדסה, עיריית רמת גן
טלפון: 03-6797024

בתגובה לתכנית נקבע כי אין הצדקה תכנונית לאשר אותה וכי היא מקודמת באופן הסותר את התכנית לפינוי בינוי שהוועדה מקדמת. תשובה זאת ניתנה טרם שמיעת התנגדויות לתכנית הפינוי בינוי שבנדון. תשובת הועדה בעניין אינה מתייחסת כלל לזכויות הבניה של בעלי הנכסים שבנדון ובפרט כאשר הבניין הנו בניין שעומד בתקינה הישראלית מס' 413 בשל שנת הבניה שלו והבינוי הקיים.

3. תוכנית מופקדת:

תוכנית שאושרה להפקדה מס' 506-0939314:

תוכנית 506-0939314 אשר פרסום אודות הפקדתה ברשומות ניתן בתאריך 29.12.2024: מטרת התוכנית בין היתר הינה התחדשות עירונית במתכונת של "פינוי בינוי" בשכונת הראשונים ברמת גן, בין הרחובות ארלוזורוב, המתמיד, שפירא, כוללת את רחוב שמחה ובדרום- הגבול המוניציפאלי בין רמת גן וגבעתיים בסמוך לתחנת "הקו האדום" של הרכבת הקלה. במתחם ישנן 345 יח"ד ב 16 מבנים הכוללים מסחר בשטח 957



מ"ר לאורך רחוב ארלוזורוב. התוכנית כוללת הריסת הקיים וקביעת 3 מגרשים בייעוד מגורים ד' ובהם שלושה מגדלי מגורים בני 55-61 קומות הכוללים 1,050 יח"ד.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

1. איחוד וחלוקה של מחדש של החלקות ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
2. שינויי ייעוד הקרקע מאזור מגורים ג', דרך מאושרת ושטח לבנייני ציבור ליעוד מגורים ד', מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ הכולל חלקה תלת ממדית לחניון פרטי, כיכר עירונית ודרכים תוך קביעת תאי שי בייעודי הקרקע כאמור.
3. הקצאת שטח של כ- 4.8 דונם לטובת מתחם מבנים ומוסדות ציבור, תוך ביטול שטח לבנייני ציבור מאושר בשטח קרקע של 866 מ"ר (חלקה 863).
4. קביעת שימושים, זכויות והוראות בנייה, מספר יח"ד, גובה, מספר קומות וקווי בניין, בכל תאי השטח בתוכנית.
5. ביטול דרך מאושרת (רחוב שמחה), וביטול קטע דרך מאושר בקצה רחוב המתמיד.
6. הרחבת רחוב המתמיד.
7. קביעת זיקות הנאה לציבור ולמגרש 301.
8. קביעת הנחיות והוראות בנושא עצים בשטח התוכנית, ע"פ סעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה.
9. קביעת הסדרי תנועה ותקן חנייה.
10. קביעת הוראות למגרש תלת מדי.
11. קביעת הנחיות לשימור המבנים בארלוזורוב 79 וארלוזורוב 81.

הוראות הבינוי הכלליות בתוכנית כוללות הוראה, כי לכיוון הרחובות המתמיד, ארלוזורוב ושפירא תהיה בנייה מרקמית בגובה של עד 8 קומות מעל קומת קרקע הגבוהה. המגדלים יבנו בנסיגה של מינימום 3 מ' מחזית הבנייה המרקמית.

הוראות הבינוי למגורים קובעות כי תמהיל מספר יח"ד לא יעלה על 1,050 יח"ד.

- שטח ממוצע ליח"ד יהיה 87 מ"ר. 40% דירות קטנות בשטח של עד 75 מ"ר.
- 10% מתוך סך יחידות הדיור (105 יח"ד), יהוו דיור בבעלות אחודה להשכרה לצמיתות:
- 1. דירות אלו תהיינה דירות קטנות, עד 60 מ"ר פלדלת.
- 2. יקבע שימוש דיור לשכירות לצמיתות עבור יחידות אלו.
- 3. הדירות ירוכזו במגרש מגורים אחד מתוך שלושת מגרשי המגורים בתוכנית, בקומות רצופות תוך המבנה, וככל הניתן בקומות המרקמיות.
- גובה קומות:
- 1. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 7 מ' ברוטו.
- 2. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.
- 3. גובה קומת גג טכנית עד 12 מ'.



4. גובה קומות מיוחדות: גובה הקומה המרקמית האחרונה במגדלי המגורים וגובה הקומה שמעליה, וגובה 8 הקומות העליונות יהיה עד 4.6 מ' ברוטו.

- לא יותרו דירות גן.

להלן טבלת זכויות בנייה (טבלה 5 מתוך הוראות התוכנית) והוראות בנייה מצב מוצע:

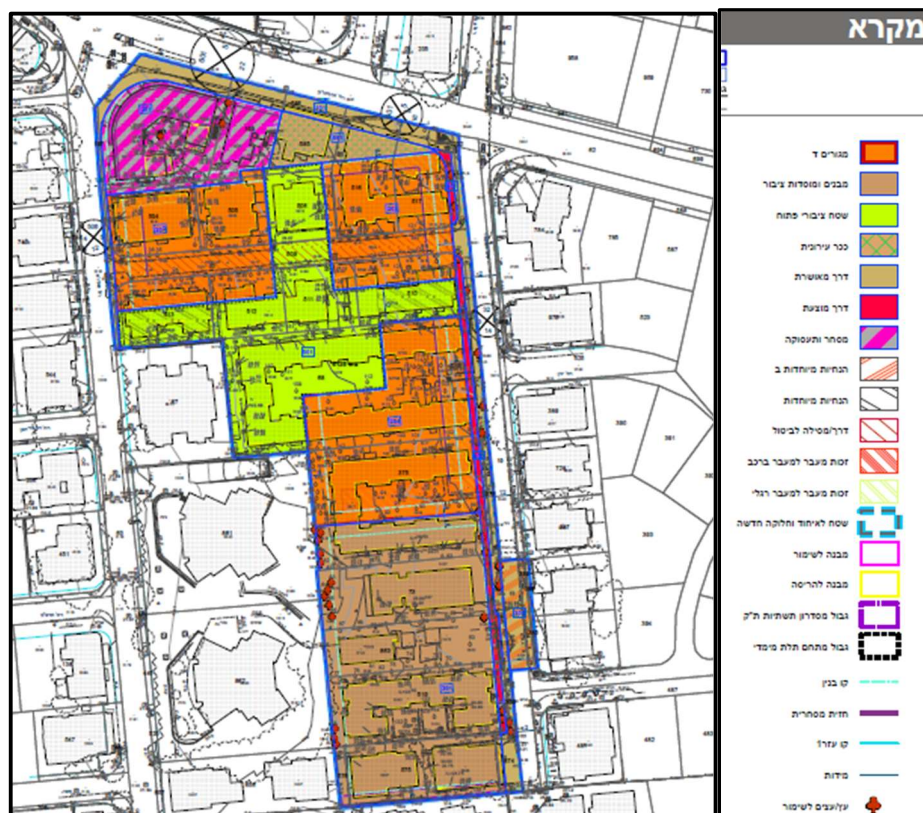
מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכנית (מתא שטח) (%) שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
					עיקרי	שרות						
200 (1)		3 (1)	(1)	2200			2200	1630	מבנים לשיפור	201	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5430			362	45800			(2) 45800		T1	202	מגורים	מגורים ד'
				1100		(3) 400	(3) 700		T1	202	מסחר	מגורים ד'
5430	8	61 (6)	232 (5)	362	70 (4)	57700	11200	46500	1949	T1	202	מגורים ד' <סך הכל>
5250				350		44300		(2) 44300		T2	203	מגורים ד'
				1150		(3) 400	(3) 750		T2	203	מסחר	מגורים ד'
5250	8	61 (6)	232 (5)	350	70 (4)	55250	10200	45050	1632	T2	203	מגורים ד' <סך הכל>
5070				338		42800		(2) 42800		T3	204	מגורים ד'
						1250		(7) 1250		T3	204	מסחר
5070	8	55 (6)	211 (5)	338	70 (4)	59050	15000	44050	2780	T3	204	מגורים ד' <סך הכל>
(11)	5	9 (10)	40 (9)			46775	20575	(8) 26200	4841			מבנים ומוסדות ציבור
	8				(12)	20000	20000		3571	תא שטח תלת מימדי 501 A	חניון	שטח ציבורי פתוח

בהוראות התוכנית נקבעו כללי רישום המקרקעין ע"פ הכללים הבאים (טבלה 6.3.1).

התכנית כוללת איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ונספח טבלת הקצאה ואיזון. השטח הציבורי יופרש במסגרת הטבלה. הטבלאות יכנסו לתוקף בשלב ההיתר.



להלן חלקים רלוונטי מתוך תשריט תוכנית 506-0939314 (מתוך תשריט מצב מוצע):



גם במסמך העקרונות הנלווה לטבלאות האיזון וההקצאה וגם בטבלאות עצמן, זכויות בניה אלה לא הובאו בחשבון כלל. סעיפים 9.18 וסעיף 11.3 במסמך העקרונות מפרטים זאת באופן ברור ומובהק כי אין "זכויות אלו תרומה כלכלית...". נושא יפורט בהרחבה בסעיף ט' בחוות דעתי.

בישיבה מס' 2025020 מתאריך 08/09/2025 – פרסום פרטקול 10/09/2025 – הוחלט לפרסם טבלה לאחר תיקונים ולתת 15 ימים להתנגדויות בעניין.

בהתאם לטבלאות איחוד והקצאה לאחר תיקונים שפורסמו בתאריך 10/09/2025, זאת לאחר שנערכו תיקונים בחלק היחסי של בעלי חלקה מס' 73 ביחס לשאר שטח התכנית.

תוקן החלק היחסי של חלקה מס' 73 בשיעור של 1.15% ביחס למצב הבניין בגרסאת הטבלה הקודמת.

תתי חלקות מס' 13 ו-14 קבו תוספת שווי יחסי של 97,132 ש"ח לתת חלקה מס' 13 ו-94,796 ש"ח לתת חלקה מס' 14. חוות דעתי זאת עוסקת בזכויות הבניה הנוספות שלא הובאו בחשבון בתחשיבים אלו.



4. סיכום זכויות הבניה הקיימות נכון למועד חוות הדעת:

להלן תחשיב זכויות הבניה הקיימות בחלקה 73 למימוש וזמינות נכון למועד חוות הדעת הזאת, לצורך הזיהירות הובאה בחשבון שטח חלקה של 1,048 מ"ר (שטח מלא בהורדת 58 מ"ר בחזית):
להלן סיכום זכויות הבניה שממושו בחלקה מס' 73 (מתוך היתר מס' 6704 מתאריך 20/01/1988) מילולי+גרמושקה:

בנוי בפועל בהתאם להיתר בניה ומדידות (שטח חלקה 1,048 מ"ר):			
מפלס	הערות	שטח	% בניה
מקלט	לא ב% בניה	58.6 מ"ר	
ק"ק	לא ב% בניה	91.0 מ"ר	
קומה א'	עקרי+שירות	294.8 מ"ר	28.1%
קומה ב'	עקרי+שירות	294.8 מ"ר	28.1%
קומה ג'	עקרי+שירות	294.8 מ"ר	28.1%
קומה ד'	עקרי+שירות	282.4 מ"ר	26.9%
קומה ה'	עקרי+שירות	282.0 מ"ר	26.9%
קומת גג.ח.גג	עקרי לא ב% בניה	69.0 מ"ר	
סה"כ שטחים בנויים:			
על קרקעי עקרי ושירות:		1,448.8 מ"ר	138.2%
לובי ק"ק + ממ"ק תת קרקע:		149.6 מ"ר	נכלל ב% בניה
חדרי גג		69.0 מ"ר	לא נכלל ב% בניה
תחשיב זכויות הבניה למימוש על פי מצב תכנוני בתוקף:			
אחוזי בניה שמומשו		1,448.8 מ"ר	138.25%
אחוזי בניה למימוש		81.3 מ"ר	7.75%
שטח השלמה לחדרי יציאה לגג		51.0 מ"ר	
עקרי מכח תכנית מ"ק 340 ג/19:		48.0 מ"ר	
סה"כ זכויות למימוש בתוקף:		180.3 מ"ר	זכויות קיימות.
זכויות בניה על פי התכנית בהכנה		240.0 מ"ר	סה"כ זכויות
זכויות בניה זמינות למימוש נכון למועד חוות הדעת:		180.3 מ"ר	
זכויות בניה נוספות ע"פ תכנית בהכנה:		59.7 מ"ר	

סה"כ זכויות בניה זמינות למימוש טרם אישור התכנית בהכנה – 180.30 מ"ר.

סה"כ זכויות בניה מבוקשות ע"פ תכנית בהכנה בשלב ראשון – 129 מ"ר (ל-2 תתי חלקות בקומת הגג).
חלוקת זכויות הבניה באופן שווה בין תתי חלקות 13-15 מאפשרת כ-60 מ"ר ז"ב לכל אחת מתתי חלקות מס' 13-15 (180 מ"ר/3 תתי חלקות = 60 מ"ר).

יתרת הזכויות הדורשות אישור בתכנית נקודתית – 59.70 מ"ר.

במצב עניינים זה נדרש איזון בין 3 הבעלים של תתי החלקות מכון שבתכנית הבינוי נקבעו שטחי בניה של 65 מ"ר ו-64 מ"ר. על מנת לאזן זאת, יובא בחשבון בתחשיב כי בעלי תתי חלקות מס' 13 ו-14 ישלמו תשלום איזון לבעלי תתי חלקה מס' 15 בגין 9 מ"ר זכויות בניה.



ט. שגיאות מהותיות בתכנית מס' 506-0939314 ביחס לתתי חלקות מס' 13 ו-14 בגו'ח 6128/73:

טבלת האיחוד וחלוקה כוללת שגיאות יסודיות המקפחות את בעלי תתי חלקות מס' 13 ו-14 בחלקה 73 וגם בעלים נוספים מחלקה זאת, שאינם חלק מחוות דעתי זאת.

השגיאות הן בחישוב התמורות, בהתייחסות לדירות במצב הנכס, בשווי הדירות במצב הנכס, בשווי התמורה, בחישובי השטחים במצב החדש ובעקרונות שנקבעו לטבלת האיחוד וחלוקה.

בעקרונות לטבלת האיחוד והחלוקה בסעיף 6, מופיעים נתוני התכנית:

להלן פירוט השגיאות המהותיות הפוגעות בזכויות של בעלי תתי חלקות מס' 13 ו-14 בחלקה מס' 73, גוש 6128,

רח' המתמיד 34:

1. בסעיף מס' 9.18 ובסעיף 11.13 לעקרונות טבלת האיחוד וחלוקה נטען כי בעניין הזכויות הנוספות לבניה:

"אין תרומה כלכלית לזכויות הבניה נוספות בתכנית הנדונה באף חלקה נוכח היקפן הצנוע".

במועד הקובע לטבלה, ישנן זכויות בתוקף לחלקה מס' 73 ובפרט לדירות הגג על פי תקנון הבית המשותף.

על זכויות בניה אלו נטען כי "אין להן תרומה כלכלית". ל-180 מ"ר זכויות בניה קיימת תרומה כלכלית עצומה שתפורט בפרק התחשיבים. הטענה כי זכויות אלו הן לא תורמות לשווי במצב נכנס מהווה טעות יסודית בטבלאות ויש לפסול אותן על הסף. לא ייתכן כי זכויות בניה אלו לא תורמות לשווי, 180 מ"ר של זכויות בניה בלב אזור מתחדש על גבול תל אביב רמת גן.

כפי שהוצג לעיל בפרק מצב תכנוני, ישנם 180 מ"ר של זכויות בניה הזמינות באופן חוקי בכפוף לתשלום היטל השבחה ל-3 תתי החלקות (13,14 ו-15) באופן מפורט.

להלן תגובת הועדה לאחר דיון בהתנגדויות לתכנית מופקדת מס' 506-0939314 "פינוי בינוי – מתחם המתמיד, ארלוזורוב, שמחה":

בתאריך 29/05/2025 קיימה הוועדה המחוזית דיון בהתנגדות לתכנית. כחלק מהדיון בהתנגדויות לאישור התכנית נטען כי קיימות זכויות בניה נוספות בנכסים שבנדון שהוועדה אינה מביאה בחשבון.

דחיית ההתנגדות "מבדיקת תחשיב שמאי התכנית עולה, כי ביחס לדירות בקומת הגג יוחסה בגין העובדה שצמודות להן זכויות בניה לגג והגג, תוספת ייחודית בשיעור של 20%".

תגובת הועדה פשוט אינה נכונה מבחינה עובדתית ושגויה מאוד מבחינה שמאית ואסביר:

שגיאה עובדתית – בנספח הנלווה לתכנית החלוקה ואיזון המסביר את עקרונות הטבלה צויין באופן מפורש כי בסעיף 11.18:

11.18. מקדמי התאמה לשווי במצב תכנוני קיים:

- קומה - הפחתה של 2% לכל קומה במבנה ללא מעלית, החל מהקומה השנייה.
- תוספת לקומה של 2% לכל קומה במבנה עם מעלית.
- מקדם גג בין 1.05 - 1.2 תלוי בשטח הגג.
- מקדם גלריה 0.5.
- תוספת לחניה צמודה 5% ולשתי חניות צמודות 10%.
- תוספת למבנה במפרט רגיל (רח' המתמיד 34) - 5%.



11.20 מגרש 301 המיועד למבנים ומוסדות ציבור, נרשם "מתחת לקו".

2 לדירות עם חדר יציאה לגג בחלקה 73 - מקדם 1.2, חלקה 199 - מקדם 1.05, בחלקות 511 ו-516 - מקדם 1.1

ח' האב"ר 10 (כיכר המדינה) | תל-אביב 6209305 | טלפון: 03-7528322 | פקס: 03-7528324 | דוא"ל: office@danco.co.il

כפי שנכתב במסמך העקרונות לטבלה זהו מקדם לחדרי היציאה לגג. גם בהערת השוליים, צוין מקדם של 1.2 לחדרי היציאה לגג. מקדם זה אינו בגין זכויות הבניה, אלא בגין המאפיינים של חדרי יציאה לגג!! אילו היה מקדם זה בגין זכויות בניה, זה אמור להיות כתוב באופן ברור ומפורש במסמך העקרונות. מקדם בשיעור 1.2 הנו מקדם כללי לחדרי יציאה לגג/דירות גג בחלק מהמקרים, זאת עקב הייחודיות של חדרי יציאה לגג ביחס לשאר המפלסים בבניין. מקדם זה מובא בחשבון בשומות מכריעות רבות כמקדם שווי לחדרי היציאה לגג עקב הפרטיות הקיימת, גובה (קומה אחרונה בבניין) נוף ואוויר, ללא שכנים בקומה מעל, המהווים יתרון של מרבית חדרי הגג הבנויים כיום. אציין מספר שומות מכריעות בהן עקרון זה מובא בחשבון כחלק מהשווי:

בקשה מס' 232-2025 – מתאריך 12/07/2025 - שמאי מכריע מורדכי דדון – גו"ח 6108/618 תת חלקה מס' 9 (רח' קליי 4, דרך נמיר, תל אביב יפו):

בשומה זאת נקבע מקדם חדרי יציאה לגג בקומת גג חלקית בשיעור של 1.3 ואף מקדם הוסבר באופן מאוד ברור:

ג. הכרעה – במקרה הנדון ובנסיבותיו, בהתאם לעמדת המשיבה הובא בחשבון מקדם התאמה איקווי 1.2 לדירה בקומת הגג החלקית ומקדם התאמה איקווי 0.3 למרפסת הגג. בעניין זה, לא קיבלתי את עמדת המשיבה, אסביר:

39 מתוך 52

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. שלימ מיקוד 9144101

מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

דירה בקומת גג חלקית עליונה – מדובר בקומה האחרונה (ללא דיירים מעל), לרוב בצפיפות יח"ד נמוכה ביחס לקומה טיפוסית בבניין הנדון, אפשרות לבריכה, כיווני אוויר, היתכנות לנוף אורבני "סטטוס", וכיוצ"ב. כלל מרכיבים אילו יוצרים בהכרח שוני בין דירה/ות בקומת הגג החלקית האחרונה עליונה, לבין, הדירות האחרות בקומות הטיפוסיות (שמתחת) בבניין. לפיכך, במקרה הנדון ובנסיבותיו, הנני סבור כי בעניין השטחים המבונים בקומה זו יובא בחשבון מקדם התאמה איקווי 1.3 ולשטח מרפסת גג מקדם התאמה איקווי 0.3.



בשומה מכריעה זאת נטען כמקובל על ידי הועדה המקומית מקדם שווי בשיעור של 1.2 לחדרי היציאה לגג. השמאי המכריע בהתאם למאפייני הנכס קובע מקדם בשיעור של 1.3 לחדרי הגג ועוד 0.3 למרפסת הגג. השמאי המכריע גם מצרף את ההסבר המקובל למקדמים אלו הכולל את היתרונות המאפיינים חדרי גג כולל, צפיפות קומתית נמוכה, כיווני אויר, אפשרות לבניית בריכה, היתכנות של נוף אורבני ואף "סטוטוס". כל אלו הם גורמים ומאפיינים מקובלים לחדרי גג.

דוגמה נוספת:

בקשה מס' 2144-2024 – מתאריך 30/06/2025 - שמאי מכריע ארז כהן – גו'ח 7153 חלקות 372-373 מגרשים 101 ו-103 9 (רח' הגיבורים 2-4, בת ים):

גם בשומה זאת נקבע כי דירות הגג יחושבו במקדם בשיעור של 1.2, כלומר את היתרון של חדרי יציאה לגג מוכל על כל שטח הדירה. בהשוואה למקרה שבנדון, מקדם זה הוחל רק על שטח חדר היציאה לגג. מקדם זה הנו מקדם מקובל ואינו קשור לזכויות הבניה, אלא למאפייני חדרי יציאה לגג שציינתי קודם.

לסיכום חלק זה בעניין מקדם השווי לחדרי גג, מקדם בשיעור של 1.2 הנו מקדם נפוץ לחדרי יציאה לגג ואין לו כל קשר לזכויות הבניה עצמן.

מקדם זה מגלם את מאפייני חדרי גג ולא את שווי זכויות הבניה. הועדה העניקה פרשנות מאוד מרחיבה ושגויה למקדם שנקבע ע"י שמאי התכנית.

מקדם בשיעור של 1.2 הנו מקדם כמעט קבוע בעת חישוב שווי הכולל חדר יציאה לגג ואינו קשור לזכויות הבניה.

בעניין השגיאה השמאית בתגובת הועדה – הועדה אינה מפרידה בין מקדם שנקבע עקב מאפיינים של בינוי לחדרי גג לבין זכויות בניה נוספות. הועדה מערבת בין 2 הנושאים בתגובתה ובכך שוגה שאינה מחשבת את זכויות הבניה הנוספות ואינה מביאה זכויות אלו בחשבון, זאת למרות טענתם השגויה. הרי הועדה כתבה כי "אין תרומה כלכלית לשווי הזכויות הנוספות נוכח היקף "הצנוע" כפי שכתב במסמכי התכנית.

אם כך הדבר ו-180 מ"ר זכויות בניה הן בהיקף "צנוע" וזניח אזי שיביאו אותן בחשבון בתמורות לתתי חלקות מס' 13 ו-14, הרי מדובר על היקף "צנוע" של זכויות. אם לא כך הדבר, אין מדובר בהיקף קטן או "צנוע" של זכויות והועדה סותרת את עצמה בתגובתה.

2. בהתאם למסמך המדיניות / תכנית אב לשכונת הראשונים שאושרה בפרוטקול בתאריך 27/06/2021 ובה נקבעו

העקרונות להתחדשות עירונית בשכונה:

חלקה 73 יחד עם שאר החלקות בתחום התכנית המוצעת, סווגה "מתחם דופן המע"ר 6". לגבי מתחם זה נקבע כי יוקצו 5 דונם לטובת צרכי ציבור וכי גובה הבניינים לא יעלה על 30 עד 35 קומות ברוטו.

בנוסף נקבע יחס הריסה בניה מירבי של 1:2.4. בניגוד לתכנון המוצע ציפוף ביחס של 1:3.6 + בניה בגובה 55-61 קומות. מדובר סטייה מאוד מהותית מתכנית האב/מדיניות של השכונה ואין כל התייחסות לכך בטבלאות האיחוד והחלוקה ובמסמכי התכנית.

מסמך אב/מדיניות זה הושמט לחלוטין ממסמכי האיחוד והחלוקה ובמסמכי התכנית. התכנון המוצע סותר את תכנית האב של השכונה, שנערכה לאחר עבודת מחקר מעמיק על השכונה ומאפייניה.

תכנית אב זאת נקבעה בהחלטה בחודש יוני בשנת 2021. התכנון המוצע והבינוי המוצע בפרט סותרים את תכנית האב של השכונה ומשנים את ציפיות כל תושבי השכונה לגבי סביבת המגורים שלהם.



ייתכן כי יש צורך לפסול את כל טבלת האיחוד והחלוקה ולחשב אותה בהתאם לתכנית האב של השכונה הכוללת עידוד תמ"א 38. באותה העת אושרו עשרות היתרים בשכונה מכח תמ"א 38, חלקם באותו הרחוב (המתמיד).

טבלאות האיחוד וחלוקה והנספח הסבר הנלווה שלהן, מתעלם לחלוטין מכח זכויות אלו בחלקה מס' 73. בחלקה זאת, על פי תכנית האב לשכונה ועל פי המצב בפועל, ניתן לבנות עוד 1.5-2.5 קומות מגורים בכל אחת מהחלקות. זכויות אלו לא הובאו בחשבון כלל, אפילו לא תחת מקדם דחייה למימוש. מצב זה מקפח את בעלי הדירות בחלקה ובפרט את בעלי דירות הגג, להם זכויות אלו צמודות ע"פ תקנון מוסכם. יש לערוך את טבלת האיחוד וחלוקה מחדש, להביא בחשבון זכויות בניה אלו תחת מקדם דחייה ולחשב את כל בעלי החלקות במצב הנכנס כחלקות בהן ניתן לממש תמ"א 38 (כפי שקורה בכל רחבי השכונה) בדחייה. לחילופין יש לתכנן מחדש את התכנית לפינוי בינוי באופן כזה שתעמוד בעקרונות שנקבעו לשכונה בתכנית האב. במצב הנכנס, שמאי התכנית לא התייחס כלל לזכויות אלו למרות שהן באותה העת זכויות זמינות, זכויות אלו נרשמו כ"זניחות" ללא שום בדיקה מספרית או בחינה של שווי זכויות אלו. המימוש הרב של תמ"א 38 בעברו השני של רחוב המתמיד מעיד על זמינות זכויות אלו שלא הובאו בחשבון.

3. עסקאות השוואה, מקדמים ושווי מחוברים (סעיף 12 בנספח לטבלת האיחוד והחלוקה):

עסקאות ההשוואה לחישוב הזכויות בחלקה 73 :
בסקירת העסקאות בסעיף זה הובאו בחשבון המבנים הבאים :
נסקרו 5 עסקאות מ-3 בנייני מגורים שנבנו בין השנים 1990-1995, ישנן 3 עסקאות השוואה מאותו הבניין בסקירה זאת. השגיאה היא כי הובאו בחשבון התאמות/מקדמים שלילים בצורה שגויה כגון הפחתה למעלית או חניה, כאשר גם בנכסי ההשוואה וגם בחלקה 73 ישנם מעלית וחניות ואין צורך בהתאמה שלילית למצב זה.
בעסקת ההשוואה - בכתובת ד"ר כהן 10, מדובר על בניין בן 3.5 קומות מעל קומת עמודים שנבנה בשנת 1985⁴, הבניין ממוקם ברחוב קטן ובסביבה בעלת מאפיינים דומים לבניין בחלקה מס' 73 (חניות בק"ק, קיימת מעלית, קיים מקלט ונבנה בשנת 1986). בטבלאות האיחוד והחלוקה ונספח העקרונות שלה, הביא בחשבון הפחתות בגין : 5% בגין התאמה לחניה, 5% בגין התאמה למעלית, 5% בגין מרפסות ועוד 5% בגין מיקום. זאת למרות שהנכסים זהים מבחינה זאת. בכך נוצרה הפחתה מלאכותית בשווי הנכסים בחלקה מס' 73 בטבלאות האיזון וההקצאה של התכנית המופקדת.

3 עסקאות מס' 3-5 בטבלה בגו"ח 6127/943 משנת 2024 עסקאות מחודשים יולי ונובמבר – שכתובתו רחוב ז'בוטינסקי 44, שנבנה בשנת 1990, הבניין בן 12 קומות וקומת מסחר בקרקע ונמצא על אחד מצירי התנועה העמוסים ביותר בעיר, רחוב ז'בוטינסקי. בנוסף, לבניין זה נפתח תיק מבנה מסוכן בשנת 26/11/2018 שלא נסגר עד הגשת התנגדות זאת. באופן זה לבניין על חלקה מס' 73 לשני (ז'בוטינסקי 44 וד"ר כהן 10) הבניינים יש מעלית, חניות ומרפסות.

בניין זה אינו בעל מאפיינים דומים כלל ולכן הוא כלל לא אמור להיכלל בעסקאות ההשוואה כי אינו מתאים לכך. מכון שגם בעסקת ההשוואה וגם בבניין בחלקה 73 ישנם אותם מאפיינים בעיקר בנושא החניות, מעלית, מרפסות וצו בניין מסוכן בתוקף בעת עריכת ההשוואה ב-3 מתוך 5 עסקאות ההשוואה שהוצגו בטבלאות האיזון

⁴ אני מניח כי השגיאה במועד הבניה נועצה בהזנת נתוני טופס המש"ח ולא בשגיאה של שמאי התכנית.



וההקצאה של התכנית המופקדת הביאו להפחתה "מלאכותית" בשיעור שבין 10%-20% בתתי חלקות בחלקה מס' 73.

שגיאות אלו לא זכו להתייחסות בדיון בהתנגדויות ובתגובות לדיון זה.

י. נתוני השוואה ועסקאות בסביבה:

אותרו נתוני השוואה לדירות מגורים בבנייה דומה בסביבה, בניית העסקאות הובאו בחשבון התאמות למיקום, מצב הנכס, קומה ושטח הנכסים להשוואה.

במרבית הנכסים לא היה צורך בהתאמות מכון שהם בעלי מאפיינים דומים לנכסים שבנדון (חניה, מעלית ממ"ק לפחות). בעת ניתוח נתוני העסקאות עיינתי בתיקי הבניין של הנכסים בעסקאות ההשוואה וערכתי ניתוחים פרטניים לעסקאות רלוונטיות. כל עסקאות ההשוואה כוללות רישום בית משותף ושיוך קנייני ברור.

להלן סיכום סקירה וניתוח העסקאות:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	כתובת	קומת הדירה	חניה	מעלית:	התאם ה לזמן	שווי מ"ר בנוי מתואם זמן:
006128-0676-096-00	29/05/2025	4,550,000 ₪	1996	117 מ"ר	צבי 14	5	2	יש	1.018	39,592 ₪
006127-0771-006-00	02/03/2025	3,250,000 ₪	1986	87 מ"ר	מרים 10	2	1	יש	1.035	38,658 ₪
006127-0771-003-00	19/02/2025	3,000,000 ₪	1987	89 מ"ר	מרים 10	1	1	יש	1.037	34,953 ₪
006128-0411-004-00	11/12/2024	4,200,000 ₪	1994	105 מ"ר	דב פרידמן 15	2	1	יש	1.050	42,010 ₪
006127-0936-004-00	22/07/2024	2,950,000 ₪	1982	83 מ"ר	ארלוזורוב 38	2	1	יש	1.077	38,289 ₪
006128-0676-205-00	01/07/2024	3,100,000 ₪	1998	71 מ"ר	צבי 14	4	1	יש	1.081	47,211 ₪
006127-0595-007-00	03/06/2024	2,850,000 ₪	1997	79 מ"ר	אבא ברדיצ'ב 31	3	1	יש	1.087	39,200 ₪
006127-0506-005-00	07/01/2024	2,340,000 ₪	1990	56 מ"ר	השוטרת 3	2	1	יש	1.115	46,582 ₪
006127-0771-009-00	28/12/2023	3,200,000 ₪	1990	87 מ"ר	מרים 10	3	1	יש	1.117	41,073 ₪
006127-0172-007-00	17/12/2023	2,650,000 ₪	1995	71 מ"ר	דרי כהן 10	3	1	יש	1.119	41,757 ₪
שווי מ"ר בנוי ממוצע:										40,932 ₪
שווי מ"ר בנוי למועד חוות										40,900 ₪

שווי מ"ר בנוי בנכסים מושא חוות הדעת – נע סביב 40,900 ₪ למ"ר בנוי.

שווי מ"ר מבונה (זכות בנייה ל-1 מ"ר):

חילוץ שווי מ"ר מבונה:	
שווי מ"ר בנוי:	40,900 ₪
חילוץ מע"מ:	34,661 ₪
יזמות:	29,625 ₪
עלויות בניה:	9,500 ₪
שווי מ"ר מבונה:	20,125 ₪
שווי מ"ר מבונה:	20,100 ₪

שווי מ"ר מבונה, בהתאמה גם לנתוני טבלת האיחוד והקצאה – 20,100 ₪ למ"ר בנוי.

מקדמים לשווי זכויות הבניה הקיימות וע"פ התכנית בהכנה:

קיימת תכנית בהכנה שפרטיה מפורטים בספרק "מצב תכנוני" (תכנית מס' 506-1454917) בחוות דעתי זאת. בתכנית זאת מתוך 240 מ"ר מבוקשים לבניה, 180 מ"ר זמינים ע"פ תכניות בניין עיר בתוקף. שאר השטח - 60 מ"ר מבונים, יובאו בחשבון תחת דחייה של 4 שנים עד להכנת התכנית + הפחתה של 50% לטובת היטל השבחה.



הפחתת היטל ההשבחה נובעת מכך שללא תשלום היטל ההשבחה, זכויות אלו לא יהיו ניתנות לאישור ע"י הוועדה המקומית.

להלן המקדמים לשווי הזכויות שאינן בתוקף כיום ע"פ התכנית בהכנה:
דחייה של 4 שנים, בשיעור של $6.5\% \leq$ מקדם בשיעור 0.77.
הפחתת היטל השבחה לזמינות הזכויות $\leq$ הפחת בשיעור 50%.
מקדם שווי זכויות מכח תכנית בהכנה – 0.27.

תחשיב שווי זכויות הבניה תתי חלקות מס' 13 ו-14, הנכסים שבנדון:

זכויות הבניה הזמינות למימוש, תתי חלקות 13-15			
זכויות הבניה:	שטח ע"פ חלוקה שווה:	תת חלקה:	ע"פ תכנית הבנוי בהכנה - תתי חלקות מס' 13 ו-14 ישלימו את שטח קומת הגג לבינוי מלא. לצורך כך יש לבצע איזון מול תת חלקה מס' 15.
	60.1 מ"ר	תת חלקה 13	
	60.1 מ"ר	תת חלקה 14	
	60.1 מ"ר	תת חלקה 15	
איזון בין בעלי זכויות:			
איזון בין הבעלים ע"פ תכנית בהכנה.	בעלי תתי חלקות 13 ו-14 רוכשים 8.80 מ"ר מתת חלקה מס' 15 לצורך המימוש:	תת חלקה	זכויות בניה:
	תשלום איזון:	תת חלקה 13	העברת זכויות בניה:
	78,591 ₪-	תת חלקה 14	3.9 מ"ר
	98,691 ₪-	תת חלקה 15	4.9 מ"ר
סיכום שווי זכויות הבניה בתוקף תתי חלקות 13 ו-14:			
שווי זכויות בניה בתוקף.	שטח זכויות הבניה:	תת חלקה:	שווי לאחר איזון:
	64.0 מ"ר	תת חלקה 13	1,286,400 ₪
	65.0 מ"ר	תת חלקה 14	1,306,500 ₪

חלוקת יתרת הזכויות ע"פ תכנית בהכנה 506-1454917			
60 מ"ר	חלוקה שווה בין 3 הבעלים	מקדם	שווי:
תת חלקה 13	19.9 מ"ר	0.27	108,052 ₪
תת חלקה 14	19.9 מ"ר	0.27	108,052 ₪
תת חלקה 15	19.9 מ"ר	-	-
הזכויות המעורכות הנן של תתי חלקות מס' 13 ו-14 בלבד:		216,103 ₪	

סה"כ שווי ז"ב בתוקף וע"פ תכנית מוצעת נכון למועד חוות הדעת:			
תת חלקה:	שווי זכויות תכנית בהכנה	שווי זכויות בניה בתוקף	סה"כ שווי הזכויות:
תת חלקה 13	108,052 ₪	1,286,400 ₪	1,394,452 ₪
תת חלקה 14	108,052 ₪	1,306,500 ₪	1,414,552 ₪
סה"כ שווי זכויות הבניה בתתי חלקות 13 ו-14:		2,809,000 ₪	

סה"כ שווי זכויות הבניה בתוקף וע"פ תכנית בהכנה לתתי חלקות מס' 13 ו-14 נע **סביב 2,809,000 ₪ במעוגל**.



יא. עקרונות, גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

בבואי לאמוד את שווי זכויות הבניה הנוספות הצמודות לתתי חלקות מס' 13 ו-14 בגו'ח 6128/73, בקומת הגג ואליך, הצמודות לתתי החלקות 13 ו-14 בבניין מגורים המצוי ברחוב המתמיד 34, שכונת ראשונים, בעיר רמת גן. הובאו בחשבון העקרונות והשיקולים הבאים:

1. הובא בחשבון מיקומו של הנכס ברחוב המתמיד 34, קומות 5 וגג, בשכונת הראשונים בעיר רמת גן.
2. הובא בחשבון שטח החלקה ושטחם הבנוי של תתי החלקות והשטח הפנוי פיזית לבינוי נוסף.
3. הובא בחשבון מצבו הפיזי ורמת הגמר של בית המגורים, התואמת את גילו ומתחזקת.
4. הובא בחשבון המצב התכנוני החל בנכס, הכולל כיום כ-180 מ"ר זכויות בניה נוספות ובתוקף.
5. הובא בחשבון זכויות בניה נוספות על פיתכנית בהכנה מס' מס' 506-1454917 – תוספת בניה על הגג ברחוב המתמיד 34, רמת גן.
6. הובא בחשבון המצב המשפטי, חלוקת הנכס לבית משותף על התקנון, צו רישום ותשריט בית משותף.
7. הובא בחשבון כי הזכויות המעורכות הן זכויות בבעלות קניינית של תתי חלקות מס' 13 ו-14, זאת על פי רישום הבית המשותף ותקנון הבית המשותף בנכס שבנדון.
8. הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכסים שבנדון.
9. הובא בחשבון כי על פי תכניות בניין עיר תקפות כיום, ישנם עוד כ-180 מ"ר לבניה בקומת הגג. זכויות אלו זמינות מבחינה תכנונית ותכניות בניין עיר בתוקף.
10. הובא בחשבון כי על פי פסיקה קיימת זכויות הבניה שהצמודות לתתי החלקות שבנדון, מימוש הזכויות אינו כרוך בהסכמת שאת תתי החלקות בחלקה 73, זאת בהתאם לתקנון הבית המשותף ותשריט מצורף.
11. זכויות הבניה שמקורן בתכנית בהכנה בשטח כולל של כ-60 מ"ר (כ-20 מ"ר) לכל תת חלקה בקומת הגג, הובאו בחשבון תחת הפחתה משמעותית.
12. זכויות בניה ע"פ תכנית בהכנה חושבו בניכוי היטל השבחה בשיעור 50% ובנוסף, חושבה דחייה ל-4 שנים בשיעור של 6%, דהיינו מקדם כולל בשיעור 0.27 לזכויות בניה מכח תכנית בהכנה.
13. הובא בחשבון תכנית הבינוי כחלק מהתכנית המוצעת לבניית 65 ו-64 מ"ר בתתי חלקות מס' 13 ו-14 בקומת הגג.
14. הובא בחשבון כי התכנית בהכנה כוללת 2 שלבים, הראשון מימוש על פי תכנית הבינוי שלעיל והשלב השני למימוש זכויות הבניה הנוספות המבוקשות על פי התכנית בהכנה.
15. הובא בחשבון וחושב בתחשיב כי יש לאזן במקצת את השטחים המבוקשים, על ידי תשלום שווי זכויות של בעלי תתי חלקות 13 ו-14 לבעל תת חלקה מס' 15. איזון זה נעשה כחלק מתחשיב שווי הזכויות.
16. עסקאות ההשוואה נבחנו ונותחו בדירות מגורים בעלות מאפיינים דומים ובסביבת הנכס שבנדון.
17. הובאו בחשבון התאמות לזמן ומיקום בעסקאות ההשוואה.
18. עסקאות ההשוואה נותחו ועיינתי בתיקי הבניין של עסקאות אלו על מנת לוודא את התאמתן לחוות הדעת.



19. הערכת השווי הינה בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון למוכר מרצון, כשהוא ריק ופנוי ונקי מכל שיעבוד וחוב, משכנתא ו/או זכויות צד ג' אחרות.
20. המועד הקובע הנו 21/09/2025 מועד הוצאת השומה.

יב. השומה:

1. **המסקנה בעניין קיומן של זכויות בניה נוספות לתתי חלקות מס' 13 ו-14 – בהתאם לתכנית בניין עיר בתוקף, קיימות זכויות בניה נוספות בשטח של 180 מ"ר, אלו ניתנות לניצול כיום.** זאת בנוסף לשווי זכויות דחוי בגין תכנית בהכנה מספר 506-1454917.
2. **לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי שווי זכויות הבניה הנוספות הקיימות ובתוקף ואלו תחת התכנית בהכנה (תכנית מס' 506-1454917) החלות על שתי תתי החלקות שבדון (13 ו-14), הידועות כשתי דירות מגורים הממוקמת בקומת הגג של בניין מגורים המצוי ברחוב המתמיד 34, בקריטריון של קונה מרצון למוכר מרצון, כשהוא ריק ופנוי ונקי מכל שיעבוד וחוב, משכנתא או זכויות צד ג' אחרות, נכון לחודש ספטמבר 2025, הנו:**

2,809,000 ₪ / שני מיליון ושמונה מאות ותשע אלף (במעוגל)

במקרה של מלאי עסקי השווי כולל מע"מ.
בחלוקה לתתי חלקות:

סה"כ שווי ז"ב בתוקף וע"פ תכנית מוצעת נכון למועד חוות הדעת:			
תת חלקה:	שווי זכויות תכנית בהכנה	שווי זכויות בניה בתוקף	סה"כ שווי הזכויות:
תת חלקה 13	₪ 108,052	₪ 1,286,400	₪ 1,394,452
תת חלקה 14	₪ 108,052	₪ 1,306,500	₪ 1,414,552
סה"כ שווי זכויות הבניה בתתי חלקות 13 ו-14: ₪ 2,809,000			



נספחים:
נספח א' נסח רישום.
נספח ב' תיק בית משותף.
נספח ג' תכנית הבינוי המוצעת.

יג. הצהרות:

- הנני להצהיר כי חוות דעתי נערכה לפי מיטב ידיעתי המקצועית וכי אין לי כל נגיעה אישית בנכס.
- חוות הדעת אינה מיועדת לצורך הצגתה בבית משפט/בוררות וכן אין בה משום המלצות כלשהן ו/או בדיקות לרוכשים או משקיעים כלשהם.



- אין לעשות בדו"ח כל שימוש אחר זולת האמור לעיל (לרבות הצגתו בפורום כלשהו) ללא קבלת הסכמה מפורשת בכתב מהח"מ.
- הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי/מחיר המופיעים בדו"ח זה, נכונים למועד הביקור בנכס או למועד אחר רלוונטי לגביו מצוין בגוף הדו"ח. ייתכנו שינויים בשווי/מחירו של הנכס/אומדן השווי, בהתאם לתנודות השוק.
- השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי אשר אינו מזמין השומה ושלוחיו ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.