

שם: רמת אפעל - מדיניות מימוש תמ"א/38

נושא: דיון במדיניות הוועדה המקומית רמת-גן

גבולות התוכנית

מצפון: דרך שיבא ומחלף אלוף שדה

מדרום: שטחים חקלאיים בגוש 6174

ממזרח: תחום תכניות רג/1541/א (קרית החינוך) ותמל/1023 (תל השומר דרום)

ממערב: כביש 4 (כביש גהה)

בעלי עניין:

הוועדה מקומית לתכנון ובניה

♦ יזם/מגיש:

מטרת הדיון

קביעת מדיניות הוועדה המקומית בנושא מימוש תמ"א/38 בשכונת רמת אפעל.

מטרת התכנית

קביעת מדיניות הוועדה המקומית במימוש תמ"א/38 בשכונת רמת אפעל, באמצעות קביעת אזורים הזכאים למימוש תמ"א/38 ותוספת זכויות מכוחה, וקביעת תנאים והוראות למימושה.

פרטים:

1. רקע:

א. שכונת רמת אפעל ממוקמת בחלקה המזרחי של העיר רמת גן ממזרח לכביש 4 (גהה) וממערב לשטחי המרכז הרפואי שיבא, וכן לדרך המתוכננת ציר רפאל איתן ולשטחי תכנית קריית החינוך (תכנית רג/1541/א). מצפון לשכונה ממוקמים שטחי כפר אז"ר ומדרום לה שטחים חקלאיים בואכה צומת מסובים ושטחי העיר אור יהודה.

ב. רמת אפעל הוקמה בשנות החמישים בחלקו הדרומי של קיבוץ אפעל, בלב שטחי החקלאיים. קיבוץ אפעל הוקם בשנת 1947 כקיבוץ עירוני וחקלאי אך הקיבוץ פורק בשנת 1952 לאחר הפילוג שנערך בתנועת הקיבוצים. שטחו ומבניו של הקיבוץ שימשו להקמת מוסד סיעודי – כפר הגמלאים "נווה אפעל" – בית אבות "משען". בשטחו של קיבוץ אפעל נקבעו מספר מבנים ואתרים לשימור על פי סקר השימור שנערך ברמת גן ובהתאם להחלטת ועדת השימור העירונית. ממזרח לקיבוץ אפעל הוקם מרכז סמינרינוני של הקיבוץ המאוחד – "סמינר אפעל" ובו מבנים, אולמות כנסים, ספרייה ושטחים פתוחים בבעלות התנועה הקיבוצית. רמת אפעל פעלה עד לשנת 2008 כיישוב קהילתי בשטחי המועצה האזורית אוננו. בעקבות הליך איחוד הרשויות שנערך במשרד הפנים, צורפה רמת אפעל יחד עם כפר אז"ר לשטחה המוניציפלי של רמת גן.

ג. שכונת רמת אפעל נבנתה לאורך צירים מרכזיים וביניהם שד' הארזים (ציר צפון-דרום, הכניסה המרכזית לשכונה מדרך שיבא), שד' האורנים (ציר מזרח-מערב) וכן שד' הברושים (ציר צפון-דרום). בלב השכונה קיימים שטחי מסחר ושטחי ציבור מרכזיים ובהם בית הספר היסודי רמת אפעל, גני ילדים, בית כנסת, מועדון ותיקים וגנים ציבוריים כגן הבנים. ממרכז השכונה פונה ציר שד' הברושים המוביל אל מתחמי המגורים צמודי הקרקע בדרום השכונה.

2. המצב המאושר:

א. התכנית המרכזיות החלות בתחום השכונה:

1. **תמ"מ/46/א** – פורסמה למתן תוקף ברשומות ב.פ. 1353 מיום 13.04.1968. תכנית זו כללה את חלקה הצפוני של השכונה ובה נקבעו אזורים בייעודי מגורים א', מגורים ג', שטחים פתוחים ומרכז אזרחי. מטרתה של התכנית הייתה להתוות דרכים חדשות, לקבוע אזורים מגורים, בנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ויצירת בינוי.

מס' דף 2:

2. **תמ"מ/103** – פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1778 מיום 18.11.1971. תכנית זו כללה את חלקה הצפוני של השכונה ובה נקבעו שינויים באזור מגורים ג', חלוקה מחדש של השטחים המיועדים לבתים בודדים, דו משפחתיים, קוטג'ים וטוריים. התכנית אף קבעה אזור מפורט ושטח נופש, כהמשך למרכז האזרחי.
3. **תמ"מ/119** – פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2644 מיום 10.07.1980. תכנית זו כללה את חלקה הצפוני של השכונה. מטרתה של התכנית הייתה קביעת ייעוד מגורים ותנאי בנייה בשטחי המגורים. התכנית אף תכננה אזור מגורים בשטח החקלאי בצדה המערבי של השכונה, תוך חיבור הדרכים לרשת הדרכים הקיימת. התכנית מקצה שטחי ציבור וקובעת בינוי בתחומה.
4. **תמ"מ/176** – פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3195 מיום 14.05.1985. תכנית זו כללה את חלקה הצפוני-מערבי של השכונה, לצד שד' הארזים ובקרבת כפר הגמלאים. תכנית זו שינתה את תמ"מ/119 וקבעה ייעוד מגורים ג' לשבעה מבנים ולנספח הבינוי הנלווה לתכנית. בהוראות התכנית נקבע כי מספר הקומות מעל קומת עמודים – 3. שטח יח"ד – 116.65 מ"ר.
5. **תמ"מ/314** – פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5159 מיום 13.02.2003. תכנית זו כללה את חלקה הצפוני של השכונה ובה סומנו אזורים בייעוד מגורים א'. מטרתה של התכנית הייתה לשנות הוראות בנייה באזור מגורים א', ביטול טיפוסים מבנים שונים הקבועים בתכניות בינוי מאושרות, קביעת קווי בניין, קביעת הוראות לפרגולות, גגות ומרתפים, קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה, וקביעת סה"כ שטחים עיקריים ושטחי שירות, מעל ומתחת לפני הקרקע. בתכנית זו נקבעו הוראות בנייה לאזור מגורים א'. נקבע כי תותר הקמת בתי מגורים בני שתי קומות בתוספת עליית גג וקומת מרתף. התכנית קבעה את מכסת השטחים העיקריים, את תכנית הקרקע ואת שטחי השירות.
6. **תכנית תמ"מ/במ/215/04** – פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4201 מיום 14.03.1994. תכנית זו כללה את חלקה הדרומי של השכונה (מדרום לרחוב לבונה) ובה סומנו אזורים בייעוד מגורים א'. מטרת של התכנית הייתה שינוי ייעוד משטח חקלאי לאזורי מגורים ולשימוש קרקע למטרות ציבוריות. בניית שכונת מגורים המכילה בניינים בודדים או דו-משפחתיים בבניינים צמודי קרקע בני שתי קומות ומרתף. סה"כ 117 יח"ד ועוד 48 יח"ד בבניינים בני 2-3 קומות, על הקרקע או על עמודים עם יציאות לגג. התכנית אף כללה הקצאת שטחים לצרכי ציבור, לשטחים פתוחים ולהסדרת מערכת דרכים.

ב. ייעודי הקרקע:

1. מרבית מגרשי המגורים בשכונה הם בייעוד מגורים א' (צמודי קרקע) בהם מותרת הקמת מבנים בני 1-2 קומות, קומת מרתף ועליית גג.
2. בשכונה קיימים 5 מתחמים לבנייה רוויה:

א. מתחם בין הרחובות אגמון – האטד – שד' הארזים:

גוש: 6176, חלקה: 504
כתובות: אגמון 1,3,5, האטד 2, שד' הארזים 34,36,38
7 בניינים, 12 יח"ד בכל בניין, בסה"כ 84 יח"ד במתחם
מספר הקומות: 3 מעל קומת עמודים
ייעוד הקרקע: מגורים ג' מיוחד
תכניות רלוונטיות: תמ"מ/119, תמ"מ/176, תמ"מ/176/א, קא/מק/161

ב. מתחם בין הרחובות הרדוף – היסמין – החרצית:

גוש: 6176 חלקות: 581,582,583,584
כתובות: החרצית 1,3, הרדוף 2,4
4 בניינים, 12 יח"ד בכל בניין, בסה"כ 48 יח"ד במתחם
מספר הקומות: 3 מעל קומת עמודים
ייעוד הקרקע: מגורים ג'
תכניות רלוונטיות: תמ"מ/119, תמ"מ/220, תמ"מ/220/א, תמ"מ/220/ב

ג. מתחם בין הרחובות הרדוף – ארגמן – הדודאים – תדהר :

גוש : 6176, חלקות : 578,579,580
כתובות : הרדוף 16, הדודאים 1,3
3 בניינים, 12 יח"ד בכל בניין, בסה"כ 36 יח"ד במתחם
מספר הקומות : 3 מעל קומת עמודים
ייעוד הקרקע : מגורים ג'
תכניות רלוונטיות : תמ"מ/119

ד. מתחם בשד' הברושים :

גוש : 6887, חלקה : 116
כתובות : שד' הברושים 43,45,47
3 בניינים, 4 יח"ד בכל בניין, בסה"כ 12 יח"ד במתחם
מספר הקומות : 2
ייעוד הקרקע : מגורים ג'
תכניות רלוונטיות : תמ"מ/במ/215/4
היתר בנייה להקמת הבניינים הוצא במהלך שנות ה-90.

ה. מתחם ברח' יהלום :

גוש : 6887, חלקה : 117
כתובות : רח' יהלום 1,3,5,7,9,11
2 בניינים, 18 יח"ד בבניין, בסה"כ 36 יח"ד במתחם
מספר הקומות : 3 מעל קומת עמודים
ייעוד הקרקע : מגורים ג'
תכניות רלוונטיות : תמ"מ/במ/215/4
היתר בנייה להקמת הבניינים הוצא במהלך שנות ה-90.

ג. תכנית רג/340/ג/30 – חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבוי-בינוי :

תכנית רג/340/ג/30 (פורסמה לתוקף בי.פ. 6140 מיום 07.10.2010) נערכה מכח סעיף 23 לתמ"א/38 ומטרתה חיזוק מבנים עליהם חלה תמ"א/38 בפני רעידות אדמה, ע"י מתן אפשרות לתוספת קומה בבניין בנוסף לזכויות הבנייה אותן רשאית הוועדה המקומית להתיר על פי תמ"א/38 על תיקונה.
התכנית חלה בכל תחום השיפוט של רמת גן, בין היתר ברמת אפעל.
התכנית קובעת בהוראותיה מגבלות שונות בכל הנוגע לתוספת זכויות בניה תוך הבחנה בין מקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש ומקרים של תוספת קומות על בניין קיים, ומגבלות בכל הנוגע לתוספת יח"ד וכן מאפשרת התכנית איחוד חלקות בכפוף לאישור תכנית מפורטת.
נוכח תחולת רג/340/ג/30 בתחום העיר רמת גן, קבעה ועדת הערר כי הוראות תמ"א/38, הקובעות את סל הזכויות בתיקון 3, וכך גם הוראות תמ"א/38 הקובעות את סל הזכויות שבתיקון 3א אינן חלות ברמת גן. תוספת הזכויות מכוח רג/340/ג/30 (בשילוב עם סל הזכויות שהותר בתמ"א/38 תיקון 2) כוללת 2 קומות, סגירת קומה מפולשת, וקומת גג חלקית אשר ניתנה על פי תכנית גגות מקומית ולא מכוח התמ"א. מאחר שבמתחמים הזכאים למימוש תמ"א/38 מבין מתחמי הבנייה הרוויה ברמת אפעל אין תכנית גגות מאושרת, הרי שבשלב זה, במימוש תמ"א/38 לא ניתן להתיר במתחמים אלה קומת גג חלקית. כל זאת עד אשר יקבע אחרת ע"י הוועדה המחוזית ביחס לתחולת תיקון 3א' בעיר ר"ג ו/או ג0 בוטלה או שונתה
תכנית מס' 506-0197871 (רג/340/ג/1/30) המבטלת את תכנית רג/340/ג/30 פורסמה למתן תוקף ביום 21.02.2016. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית, תכנית רג/340/ג/30 תוותר בתוקפה למשך חמש שנים נוספות מיום 07.10.2015 (מועד פקיעת התכנית) או עד לאישורה של תכנית רג/מק/340/ג/53 - לפי המוקדם מביניהם.

ד. תכנית מופקדת רג/מק/340/ג/53 (506-0215947) :

תכנית רג/מק/340/ג/53 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בחלופת הריסה ובנייה (פורסמה להפקדה בעיתונים 25.07.2014) – אינה חלה בשכונת רמת אפעל.

ה. תמ"א/38 תיקון 3:

במסגרת תיקון 3א לתמ"א/38 הוספה לסעיף 22 ההוראה הבאה: "ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו".

3. המדיניות המוצעת למימוש תמ"א/38:

שכונת רמת אפעל מאופיינת בעיקרה בבנייה צמודת קרקע, אולם קיימים בה מספר מתחמים של בנייה רווייה, חלקם זכאים למימוש תמ"א/38. לצורך התאמת התמ"א למאפייני השכונה, באופן שיאפשר, מחד, התחדשות עירונית, ומאידך שמירה על אופי הסביבה צמודת הקרקע, יש לקבוע מדיניות למימוש תמ"א/38 ברמת אפעל, ולאפשר את מימושה על פי ההנחיות הבאות:

א. במגרשים שייעודם מגורים א' (מגרשים המיועדים לבנייה צמודת קרקע):

יותר חיזוק הבניין, לא תינתן תוספת זכויות מתמ"א/38.

ב. במתחם בין הרחובות אגמון – האטד – שד' הארזים:

גוש: 6176, חלקה: 504, כתובות: אגמון 1,3,5, האטד 2, שד' הארזים 34,36,38 קיימים 7 בניינים בגובה 3 קומות מעל קומת עמודים, 12 יח"ד בכל בניין, בסה"כ 84 יח"ד. הנחיות למימוש תמ"א/38 במתחם:

1. מספר הקומות יוגבל בהתאם למספר הקומות המותר על פי תכניות תקפות ובתוספת של עד 2.5 קומות מכוח תמ"א/38 – ככל שתוספת זכויות וקומות על פי תיקון 3א' תחול בתחומי העיר ר"ג ו/או תכנית ג/30 תשונה, תבוטל או תוחלף. סה"כ 6.5 קומות ברוטו (כולל קומת קרקע). ככל שתוספת זכויות וקומות על פי תיקון 3א' לא תחול בתחומי העיר ר"ג ותכנית ג/30 לא תשונה, תבוטל או תוחלף, אזי מספר הקומות המותר על פי תמ"א/38 יהיה על פי תכניות תקפות ובתוספת 2 קומות. סה"כ 6 קומות ברוטו (כולל קומת קרקע).
2. מספר יחידות דיור בהריסה ובנייה יחושב לפי ג/30 (ככל שזו בתוקף וחלה), ובכל מקרה מכפיל הצפיפות המרבי לא יעלה על 1: 2.25. ככל שתכנית ג/30 תשונה, תבוטל או תוחלף, יחול מכפיל צפיפות של 1: 2.25 בלבד.
3. מספר יחידות דיור בעיבוי (חיזוק ותוספת) יחושב לפי ג/30 (ככל שזו בתוקף וחלה), ובכל מקרה, תוספת יח"ד בעיבוי לא תעלה על 10 יח"ד. ככל שתכנית ג/30 תשונה, תבוטל או תוחלף, תותר תוספת מרבית של 10 יח"ד לבניין.
4. קווי בניין בהריסה ובנייה יהיו בהתאם לתכניות התקפות במתחם (לא על פי תכנית ג/30/340).
5. קווי בניין בעיבוי (חיזוק ותוספת): לחזיתות ההיקפיות (לרחובות אגמון והאטד בכפוף לשמירה על מקומות החניה ועל המדרכה שלאורכם, לשצ"פ בחלקה 519 ולשביל המלווה את שד' הארזים) יהיו 2 מ' או לפי הקיים בהיתר – לפי הקטן.
6. מרחק בין בניינים ובליטות בהריסה ובנייה ובעיבוי (חיזוק ותוספת): המרחק בין הבניינים (לאחר הרחבתם) לא יפחת מ- 6 מ'. לא יותרו בליטת מרפסות ו/או בליטות אחרות מקווי הבניין. בסמכות הוועדה המקומית לאשר הבלטה נקודתית של מרפסות ו/או בליטות אחרות, בעיבוי (חיזוק ותוספת) בלבד וכלפי חזיתות צדיות ו/או אחוריות בלבד.
7. תכסית על-קרקעית בהריסה ובניה: תכסית על-קרקעית מרבית (כולל בליטת מרפסות) לא תעלה על 60% משטח המגרש. חפירת המרתף תהיה מוגבלת בהיקפה ל- 60% משטח המגרש כולל רמפת ירידה לכלי רכב.
8. החנייה הקיימת בהיקף המתחם (והמדרכה שלאורכה), לאורך רחובות האגמון, האטד ושד' הארזים, תישמר ותמשך לשמש במתכונתה כיום.
9. בעיצוב חזיתות הבניינים הפונות לשד' הארזים (כולל הבניין ברח' האטד 2) יושם דגש על היותן פונות לרחוב הראשי בשכונה. בקשות להיתר לאורך שד' הארזים יותנו באישור תש"ן.
10. חניה בהריסה ובניה: יחס חניה לדירה 1: 1.

מס' דף: 5:

11. חניה בעיבוי (חיזוק ותוספת): 1 חניה לדירה חדשה, או תשלום לקרן חניה.
12. תכנית צל: על בסיס מדידה עדכנית, לחלקה בשלמותה. תכנית הפיתוח תכלול: פתרונות חנייה, קווי בניין, מרחק בין בניינים, תכסית, מגבלות בניה, שמירה מרבית על עצים קיימים במתחם.

ג. במתחם בין הרחובות הרדוף – היסמין – החרצית:

- גוש: 6176 חלקות: 581,582,583,584, כתובות: החרצית 1,3, הרדוף 2,4, קיימים 4 בניינים בגובה 3 קומות מעל קומת עמודים, 12 יח"ד בכל בניין, בסה"כ 48 יח"ד. הנחיות למימוש תמ"א/38 במתחם:
1. מספר הקומות יוגבל בהתאם למספר הקומות המותר על פי תכניות תקפות ובתוספת של עד 2.5 קומות מכוח תמ"א/38 – ככל שתוספת זכויות וקומות על פי תיקון 3א' תחול בתחומי העיר ר"ג ו/או תכנית ג/30 תשונה, תבוטל או תוחלף. סה"כ 6.5 קומות ברוטו (כולל קומת קרקע). ככל שתוספת זכויות וקומות על פי תיקון 3א' לא תחול בתחומי העיר ר"ג ותכנית ג/30 לא תשונה, תבוטל או תוחלף, אזי מספר הקומות המותר על פי תמ"א/38 יהיה על פי תכניות תקפות ובתוספת 2 קומות. סה"כ 6 קומות ברוטו (כולל קומת קרקע).
 2. מספר יחידות דיור בהריסה ובנייה יחושב לפי ג/30 (ככל שזו בתוקף וחלה), ובכל מקרה מכפיל הצפיפות המרבי לא יעלה על 1:2.25. ככל שתכנית ג/30 תשונה, תבוטל או תוחלף, יחול מכפיל צפיפות של 1:2.25 בלבד.
 3. מספר יחידות דיור בעיבוי (חיזוק ותוספת) יחושב לפי ג/30 (ככל שזו בתוקף וחלה), ובכל מקרה, תוספת יח"ד בעיבוי לא תעלה על 10 יח"ד. ככל שתכנית ג/30 תשונה, תבוטל או תוחלף, תותר תוספת מרבית של 10 יח"ד לבניין.
 4. קווי בניין בהריסה ובנייה יהיו בהתאם לתכניות התקפות במתחם (לא על פי תכנית רג/340/ג/30).
 5. קווי בנין בעיבוי (חיזוק ותוספת): קווי הבניין לחזיתות ההיקפיות לרחוב היסמין כאמור בתוכניות תקפות או לפי הקיים בהיתר או 2 מ' לפי הקטן, לשצ"פ שמדרום לחלקה 581 כאמור בתוכניות תקפות או לפי הקיים בהיתר או 2 מ' לפי הקטן, לשצ"פ שלאורך רח' הרדוף, לשצ"פ שלאורך רח' החרצית, יהיו 2 מ' או לפי הקיים בהיתר או לפי תכניות תקפות – לפי הקטן.
 6. מרחק בין בניינים ובליטות בהריסה ובנייה ובעיבוי (חיזוק ותוספת): המרחק בין הבניינים (לאחר הרחבתם) לא יפחת מ- 6 מ'. לא יותרו בליטת מרפסות ו/או בליטות אחרות מקווי הבניין. בסמכות הוועדה המקומית לאשר הבלטה נקודתית של מרפסות ו/או בליטות אחרות, בעיבוי (חיזוק ותוספת) בלבד וכלפי חזיתות צדיות ו/או אחוריות בלבד.
 7. תכסית על-קרקעית בהריסה ובניה: תכסית על-קרקעית מרבית (כולל בליטת מרפסות) לא תעלה על 60% משטח המגרש. חפירת המרתף תהיה מוגבלת בהיקפה ל- 60% משטח המגרש כולל רמפת ירידה לכלי רכב.
 8. חניה בהריסה ובניה: יחס חניה לדירה 1:1.
 9. חניה בעיבוי (חיזוק ותוספת): 1 חניה לדירה חדשה, או תשלום לקרן חניה.
 10. תכנית צל: על בסיס מדידה עדכנית, לחלקה בשלמותה. תכנית הפיתוח תכלול: פתרונות חנייה, קווי בניין, מרחק בין בניינים, תכסית, מגבלות בניה, שמירה מרבית על עצים קיימים במתחם.

ד. במתחם בין הרחובות הרדוף – ארגמן – הדודאים – תדהר:

- גוש: 6176, חלקות: 578,579,580, כתובות: הרדוף 16, הדודאים 1,3, קיימים 3 בניינים בגובה 3 קומות מעל קומת עמודים, 12 יח"ד בכל בניין, בסה"כ 36 יח"ד. הנחיות למימוש תמ"א/38 במתחם:
1. מספר הקומות יוגבל בהתאם למספר הקומות המותר על פי תכניות תקפות ובתוספת של עד 2.5 קומות מכוח תמ"א/38 – ככל שתוספת זכויות וקומות על פי תיקון 3א' תחול בתחומי העיר ר"ג ו/או תכנית ג/30 תשונה, תבוטל או תוחלף. סה"כ 6.5 קומות ברוטו (כולל קומת קרקע). ככל שתוספת זכויות וקומות על פי תיקון 3א' לא תחול בתחומי העיר ר"ג ותכנית ג/30 לא תשונה, תבוטל או תוחלף, אזי מספר הקומות המותר על פי תמ"א/38 יהיה על פי תכניות תקפות ובתוספת 2 קומות. סה"כ 6 קומות ברוטו (כולל קומת קרקע).

מס' דף: 6

2. מספר יחידות דיור בהריסה ובנייה יחושב לפי ג/30 (ככל שזו בתוקף וחלה), ובכל מקרה מכפיל הצפיפות המרבי לא יעלה על 2.25:1. ככל שתכנית ג/30 תשונה, תבוטל או תוחלף, יחול מכפיל צפיפות של 2.25:1 בלבד.
3. מספר יחידות דיור בעיבוי (חיזוק ותוספת) יחושב לפי ג/30 (ככל שזו בתוקף וחלה), ובכל מקרה, תוספת יח"ד בעיבוי לא תעלה על 10 יח"ד. ככל שתכנית ג/30 תשונה, תבוטל או תוחלף, תותר תוספת מרבית של 10 יח"ד לבניין.
4. קווי בניין בהריסה ובנייה יהיו בהתאם לתכניות התקפות במתחם (לא על פי תכנית רג/340/ג).
5. קווי בנין בעיבוי (חיזוק ותוספת): קווי הבניין לחזיתות ההיקפיות (לרחובות תדהר וארגמן בכפוף לשמירה על מקומות החניה ועל המדרכה שלאורכם, לשצ"פ שלאורך רח' הרדוף, ולשצ"פ שלאורך רח' הדודאים) יהיו 2 מ' או לפי הקיים בהיתר או לפי תכניות תקפות – לפי הקטן.
6. מרחק בין בניינים ובליטות בהריסה ובנייה ובעיבוי (חיזוק ותוספת): המרחק בין הבניינים (לאחר הרחבתם) לא יפחת מ- 6 מ'. לא יותרו בליטת מרפסות ו/או בליטות אחרות מקווי הבניין. בסמכות הוועדה המקומית לאשר הבלטה נקודתית של מרפסות ו/או בליטות אחרות, בעיבוי (חיזוק ותוספת) בלבד וכלפי חזיתות צדיות ו/או אחוריות בלבד.
7. תכנית על-קרקעית בהריסה ובניה: תכנית על-קרקעית מרבית (כולל בליטת מרפסות) לא תעלה על 60% משטח המגרש. חפירת המרתף תהיה מוגבלת בהיקפה ל- 60% משטח המגרש כולל רמפת ירידה לכלי רכב.
8. חנייה הקיימת בהיקף המתחם (והמדרכה שלאורכה), לאורך רחובות תדהר וארגמן, תישמר ותמשיך לשמש במתכונתה כיום.
9. חניה בהריסה ובניה: יחס חניה לדירה 1:1.
10. חניה בעיבוי (חיזוק ותוספת): 1 חניה לדירה חדשה, או תשלום לקרן חניה.
11. תכנית צל: על בסיס מדידה עדכנית, לחלקה בשלמותה. תכנית הפיתוח תכלול: פתרונות חנייה, קווי בניין, מרחק בין בניינים, תכנית, מגבלות בניה, שמירה מרבית על עצים קיימים במתחם.

ה. תחולה:

המדיניות תחול על בקשות להיתר שטרם אושרו בוועדה המקומית וכן על תכניות שטרם אושרו להפקדה / הומלצו להפקדה בוועדה המקומית.

4. להלן עיקרי חוות הדעת הפרוגרמטית, מיום 08.05.2018:

- א. מעונות יום – במרחב הבדיקה קיים מעון יום אחד בעל 3 כיתות (מעון יום רמת אפעל), המעון אינו נמצא בטווח ההליכה הרצוי מהמתחמים. במרחב הבדיקה לא צפוי מחסור בכיתות מעון יום עד שנת 2023. תוספת האוכלוסייה מוסיפה תלמידים לצד הביקוש ומצמצמת את מספר הכתות העודף.
- ב. גני ילדים – במרחב הבדיקה קיימות 4 כיתות גן, 2 מהגנים נמצאים בטווח ההליכה רצוי ממתחמים ב' ו-ג', ושני הגנים הנוותרים נמצאים אף הם במרחק ההליכה רצוי ממתחמים א' ו-ג'. במרחב הבדיקה רשומים כיום 9 ילדים מתחת להנחת הקיבולת של 33 ילדים בכל כיתה. במרחב הבדיקה לא צפוי מחסור של כיתות גן (0.3) עד שנת 2023, כאשר עד שנה זו לא צפויות להיבנות כתות גן נוספות. תוספת האוכלוסייה מוסיפה תלמידים לצד הביקוש ותצריך בניית כתות גן נוספות מעבר לאלו הנדרשות (0.7-) כתות.
- ג. בתי ספר יסודיים – במרחב חינוך ד' קיימות כיום 31 כיתות לימוד בבתי הספר: בתי ספר רמת אפעל וויצמן. בייס רמת אפעל נמצא בטווח ההליכה הרצוי מהמתחמים. בבתי הספר היסודיים במרחב החינוך ישנה קיבולת פנויה בסדר גודל של 5 כיתות אם. עד שנת 2023 צפויות להיבנות 8 כיתות חדשות. על פי התחזית לא צפוי מחסור בכיתות יסודי (0.1) במרחב חינוך ד' עד שנת 2023. תוספת האוכלוסייה המוערכת ב-3 המתחמים משנה את מאזן השירות ומייצרת מחסור של כ-2 כיתות (1.9-).
- ד. בתי ספר על יסודיים – עד 2023 צפויות להיבנות 40 כיתות בבית ספר על יסודי חדש (קריית החינוך). בנוסף, עקב הפסקת הגעתם של 274 תלמידים מגבעת שמואל, יתפנו עוד כ-9 כיתות. אל מול הערכת הביקוש לשנת

מס' דף: 7:

2023 צפוי עודף של כחה אחת (1.3) במרחב העירוני. תוספת האוכלוסייה במצב המוצע מוסיפה מספר תלמידים לצד הביקוש ומצמצמת את ההיצע העודף (0.4).

ה. שצ"פים – במרחב הבדיקה קיים מחסור בשצ"פ המוערך בכ-1.3 דונם. עד שנת 2023 המחסור העתידי צפוי להישאר זהה. נראה כי גם בסביבתו המידית של הפרויקט קיים מענה העומד בתקן לשטחים ציבוריים פתוחים 'על סף הבית' (3 מ"ר שצ"פ לנפש). תוספת האוכלוסייה מהפרויקט במצב המוצע מגדילה את המחסור לכ-1.8 דונם בסה"כ.

מסקנות:

במרחב הבדיקה קיימת כיום רווחת דיור גבוהה. תוספת האוכלוסייה המוצעת נשענת על שירותי הציבור הקיימים ויוצרת מחסור בגני הילדים בשכונה ובכתות בית ספר היסודי במרחב חינוך ד'. בראייה כלל עירונית קיים מענה בביקוש לכיתות בתי ספר על יסודיים.

חוות הדעת צורפה לסדר היום.

המלצת מהנדס העיר

לאמץ את המדיניות המוצעת כמדיניות הוועדה המקומית למימוש תמ"א/38 בשכונת רמת אפעל.

החלטות

1. לאמץ את המדיניות המוצעת כמדיניות הוועדה המקומית למימוש תמ"א/38 בשכונת רמת אפעל.
2. תבוטל דרישת הכנה של תכנית צל לחלקה.

הצבעה:

פה אחד (עו"ד אביבית מאור-נמרודי, מר רמי פדלון, מר אביהוא בן משה, עו"ד מנחם דוד, מר אדם קניגסברגר)