



מצהיר

אני הח"מ, **צבי קורץ עו"ד**, תעודת זיהוי מס' 058380510 לאחר שהוזהרתי כי על צינור את האמת
וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. תצהירי זה ניתן כהתנגדות תושבי שכונת תל-ברוך צפון בתל-אביב המונים כיום כ- 1700 משפחות (להלן: "המתנגדים") להפקדת תכנית מתאר מקומית רש/1015 (להלן: "התכנית").
2. התנגדות זו מוגשת כאמור בשם ועד שכונת תל ברוך צפון והן על ידי באופן אישי כתושב רח' מרידור בתל אביב, הגובל מדרום בחלקה נשוא התכנית.
3. תושבי תל ברוך צפון הגישו התנגדות לתוכנית רש/446 אשר קבעה את זכויות הבניה בשכונת נווה גן (להלן: תוכנית רש/446).
4. במסגרת הדיונים באישור תכנית רש/446 העלו במפורש בעלי הזכויות במבנן 5 את רצונם כי זכויות הבניה במבנן 5, תהיינה בבניה צמודת קרקע בלבד. כך אף אושרה התכנית לבסוף.
5. במסגרת הדיונים בהתנגדויות העלו בעלי הזכויות בחלקות 55-58 התנגדות הנובעת מטענותם שונות בענין זכויות הבניה ובשל טעם זה קבעה הועדה המחוזית כי חלקות אלו יוגדרו כמבנן 6 בתכנית ובעלי חלקות אלו בלבד יוכלו בעתיד להגיש בקשה לשינוי זכויות הבניה כפי שנעשה לבסוף בתכנית רש/947 אשר אושרה, אף היא לאחר התנגדויות.
6. אין כל מקום לאשר שינוי נוסף לתוכניות הבניה. נראה כי הועדה המקומית ברמת השרון פועלת בשיטת "הסלמי" כאשר בכל פעם מבקשים לשנות את זכויות הבניה בחלקה זו או אחרת.
7. מדיניות תכנונית ראויה כי הבניה תהיה אחידה ותקבע בהתאם לתכנית העיקרית אשר ראתה את מכלול הנתונים המשפיעים על הבניה הן מבחינה נקודתית והן מבחינה אורבנית כללית.
8. בתכנית רש/446 אשר אושרה היה איזון כלפי דיירי רח' מרידור בתל ברוך צפון בצורה של בניה נמוכה הגובלת עם רח' מרידור מצפון.
9. אין כל הצדקה לשינוי זכויות הבניה ובניה לגובה בצורה אי סימטרית ובכך ליצור אי אחידות בבניה על ידי מגורשים שונים וגבהים שונים.

10. יש להיצמד מבחינה תכנונית לתכנית רש/446 אשר קבעה את זכויות הבניה תוך התחשבות ברצון בעלי הזכויות בחלקה 54 והחלקות האחרות במבנן 5 להיוותר עם בניה צמודת קרקע.
11. אין לאפשר כל שינוי במדיניות הבניה אשר נקבעה בתכנית רש/446 בין החלקות השונות במבנן 5. כל שינוי במבנן עשוי לגרור אחריו בקשות אחרות של בעלי החלקות ובכך ישונה המראה הכללי של המבנן אשר בחלקו כבר נבנה כיום בבניה נמוכה.
12. יש לשמור על צביון הבניה הנמוכה של מבנן 5 כפי שביקשו בעלי החלקות במבנן 5 ועל הועדה המחוזית לשמור על מבנן 5 בבניה נמוכה וצמודת קרקע בלבד ואין לאפשר על חריגה מהקביעות של תכנית רש/446.
13. כל תוספת של בניה תגביר ממילא את עומסי התנועה הקיימים כיום ביציאה משכונת תל ברוך צפון שכן כל התשתיות שנקבעו בתכנית רש/446 כתנאי לאיכלוס שלב א' בתכנית לא מולאו ובלית ברירה עוברים מרבית הדיירים החדשים של שכונת נווה גן, דרך תל ברוך צפון ומגבירים את עומסי התנועה הקיימים במקום.
14. כל הטענות שהעלו המתנגדים בפני הועדה המחוזית בעת הדיון בתכנית רש/446 מתבררים כיום כנכונות והראיה לכך כי הועדה המחוזית אסרה את המשך איכלוס שכונת נווה גן בשל היעדר תשתיות ביוב ואי מילוי התנאים הנדרשים בענין התחבורה עפ"י הוראות תכנית רש/446.
15. אסור לאפשר החלטה אשר תגדיל את כמות יחידות הדיור במבנן 5 בבחינת יצירת תקדים ליתר בעלי הזכויות במבנן. לאחר שינוי בזכויות, הועדה המקומית לא תוכל לסרב עוד לחלקות אחרות לבקשה לבניה רוויה ובכך תשים לקלס את הוראות תכנית רש/446 ותאפשר בניית יחידות דיור רבות, ללא בדיקה של כל מכלול השיקולים אשר נבחנו בדיון בוועדה המחוזית.
16. כך לדוגמא רח' הפרחים בחלק של מבנן 5 יבנה ברוחב מסויים התואם לתשתית נתונה של מספר יחידות דיור כאשר ברור שלא ניתן להגדיל את התשתיות העירוניות בתכנית שכן הכל כבר בנוי, אין שטחי ציבור יותר רוחב הכבישים לא ניתן לשינוי ועוד.

17. כל הגדלה במספר יחידות הדיור יעשה ללא כל תשתית תתבורתית תואמת. המצב הקיים מבחינה תחבורתית גרוע ביותר וכל פתרונות התנועה אשר נקבעו בהוראות תכנית רש/446 לא קויימו ומרבית התנועה מתנקזת כיום דרך שכונת תל ברוך צפון שכן בצומת הפיל לא נעשה מאומה ולא בוצעה כל הרחבה של כביש הגישה הראשי לשכונת נווה גן.
18. על הועדה המחוזית לפעול לאלתר לסגירת המעברים משכונת נווה גן לשכונת תל ברוך צפון ולאפשר מעבר של הולכי רגל בלבד שכן ברור כי עיריית רמת השרון אינה מקיימת אתר הוראות תכנית רש/446.
19. מטעמים אלו אין לחרוג מהוראות תכנית רש/446 ואין לעשות כל השוואה מאישור תכנית רש/947 מאחר ועוד בעת אישור התכנית הוקצה מבנן מיוחד למגרש זה והוא ממוקם בפינת הרחובות כך שאינו חורג מבחינה תכנונית מכלל המבנן בבניה נמוכה.
20. איכות החיים בשכונת תל ברוך צפון נפגעה פגיעה חמורה מאישור תכנית רש/446 וכל שינוי נוסף מהוראות התכנית תגדיל את הפגיעה אשר ממילא קשה.
21. זה שמי, זו חתימתי, וכל האמור בתצהירי זה אמת.

צבי קורץ, עו"ד

אני הח"מ, עו"ד אריה קורץ מרחוב קפלן 2 בתל-אביב, מאשר בזה כי ביום 19.2.08 הופיע בפניי, **צבי קורץ** ת.ז. 058380510, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.

אריה קורץ, עו"ד ונוטריון
רח' קפלן 2, תל אביב 64734

אריה קורץ, עו"ד