16 בנובמבר 2026

לכבוד

עיריית רמת גן – אגף נכסי העירייה וועדת ההקצאות

רח' המעגל 26, רמת גן 5247214

העתקים: ראש העיר; מהנדסת העיר; מנהל אגף החינוך; היועצת המשפטית לעירייה

הנדון: השגה מקדמית והתנגדות להקצאת מבנה/קרקע בחלקה 454 בגוש 6128) רח' ארלוזורוב 61, רמת גן(למרכז החינוך העצמאי) ע"ר 580514446(לצורך הפעלת בית ספר "חורב" לבנים – הודעה בדבר הקצאת קרקע לצרכי ציבור) פרסום ראשון, ספטמבר 2026)

הח"מ, בעלי דירות ותושבים בשכונת הראשונים ברמת גן) ובכללם בעל דירה ברחוב המתמיד 13(, מתכבדים להגיש בזאת את עמדתם והתנגדותם להקצאה המבוקשת שבנדון.

מעמד הפנייה: מסמך זה מוגש כהשגה מקדמית לקראת דיון ועדת ההקצאות בעקבות הפרסום הראשון)ספטמבר 2026(, וכן מבוקש לרשום אותו כבר עתה כהתנגדות רשמית לפי סעיף 7ב לנוהל הקצאת קרקע ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית של משרד הפנים) חוזר מנכ"ל 5/2001 ותיקוניו(, ככל שהוועדה תמליץ לאשר את ההקצאה ותעבור לשלב הפרסום השני.

תמצית עמדתנו: חלקה 454 היא אחד הנכסים הציבוריים הבודדים שנותרו בשכונת הראשונים – שכונה שבה מתועדת, במסמכי העירייה עצמה, מצוקה חריפה של מבני ציבור, מוסדות חינוך ושטחים פתוחים. יתרה מכך, חלקה 454 צמודה פיזית לרצף המגרשים שעליהם פועל בית הספר היסודי השכונתי "המתמיד", שהרחבתו הוגדרה על ידי העירייה כ**"צורך אקוטי בשכונה"**. הקצאת הנכס לגוף שאין לו זיקה לצורכי תושבי השכונה, מבלי שהוצגה לציבור בדיקת צורך עדכנית ותשתית עובדתית ותכנונית, עומדת בסתירה לעקרונות נוהל משרד הפנים ולמדיניות התכנון של העירייה.

יודגש מראש: אין בהתנגדות זו כדי לפגוע בזכותו של ציבור כלשהו לחינוך על פי אמונתו ואורח חייו. ההתנגדות מכוונת לבחירת הנכס הספציפי, לפגמים בהליך ההקצאה ולהיעדר תשתית מקצועית שתצדיק גריעת משאב ציבורי חיוני מתושבי השכונה.

מטרת ההתנגדות: ביטול ההקצאה המבוקשת בחלקה 454, איתור מיקום חלופי לבית הספר באזור שבו קיימות עתודות קרקע ציבוריות זמינות, וייעוד החלקה לצורכי החינוך הציבורי הדחופים של תושבי השכונה – ובראשם מעונות יום, גני ילדים והרחבת בית הספר היסודי השכונתי "המתמיד".

א. רקע עובדתי ותכנוני

1. **הפרסום הראשון) ספטמבר 2026(:** בהודעת אגף נכסי העירייה צוין כי התקבלה פנייה מאת מרכז החינוך העצמאי) ע"ר 580514446(להקצאת מבנה בחלקה 454 בגוש 6128, ברחוב ארלוזורוב 61 ר"ג, לצורך הפעלת בית ספר "חורב" לבנים. הפרסום אינו מפרט את שטח הנכס, מספר הכיתות והתלמידים, המעמד המשפטי שבו מוחזק המבנה כיום, תקופת ההקצאה המבוקשת או אזור הרישום של התלמידים.

2. **מעמד השכונה והחלקה במסמכי העירייה:** שכונת הראשונים) כ178- דונם(מוסדרת בתכנית מדיניות ותכנית אב שהובאו למליאת הוועדה המקומית) ישיבה 2021006 מיום 24.3.2021, מדיניות רג/מד14/(. בתשריט המצב המוצע של התכנית) מיום 4.6.2021(מסומנת חלקה 454 ברחוב ארלוזורוב בייעוד למבני ציבור, כשהיא גובלת ישירות מדרום ברצף החלקות הציבוריות שעליהן שוכן בית הספר "המתמיד") "חלקות 455, 456, 457, 460,-(. 393 396 ו398

3. **נתוני המצוקה השכונתית לפי מסמכי העירייה:** מסמכי תכנית האב קובעים כי בשכונה שמנתה כ4,820- תושבים ו1,990- יח"ד עוד לפני גל הבנייה הנוכחי(קיים *"מחסור במבני ציבור"*:

- פחות משליש משטח התכנון מוגדר בייעודים ציבוריים, ומתוכו רק כ9%- מיועד לבניני ציבור) 9.08 דונם(או לשצ"פ) 8.12 דונם(– לעומת 50% ויותר בשכונות חדשות.
- בית הספר היסודי השכונתי היחיד, **"המתמיד"**)אליו הולכים רוב ילדי השכונה(, פועל על מגרש של כ2.4- דונם בלבד עם 18 כיתות – כ44%- בלבד מתקן משרד החינוך הנדרש) 5.4 דונם(– והעירייה מגדירה את הרחבתו כ**"צורך אקוטי בשכונה, למענה על צרכי ההווה, קל וחומר על צרכים עתידיים**) "סעיף 1.4, עמ' 1(.
- שטחי הציבור הפתוחים) שצ"פ(מסתכמים ב8.12- דונם – חסר של כ6.4- דונם ביחס לתקן סף הבית של 3 מ"ר לנפש) המחייב 14.5 דונם עוד במצב הבסיס(.
- המסמכים מתארים שכונה בעלת שיעור גבוה של משפחות צעירות ופעוטות) גילאי 0–4(, ומציינים כי במפגשי שיתוף הציבור דרשו התושבים במפורש תוספת שטחי ציבור שתתאים לקצב הבנייה ולגידול באוכלוסייה.

4. **זהות המוסד המבוקש במסמכי העירייה:** בתכנית האב) סעיף 3.2.ג, עמ' 13(מתואר "בית הספר הדתי חורב" כבית ספר יסודי ממלכתי-דתי לבנים בשולי השכונה, אשר **"אינו משרת את תושבי השכונה ואינו מהווה מוקד שכונתי"**. מנגד, במפה מס' 4 להתייחסות הפרוגרמטית מסומן "חורב בנים" בחלקה 454 תחת סיווג **"חינוך עצמאי"**. חרף סתירה זו, הבקשה הנוכחית הוגשה על ידי **מרכז החינוך העצמאי** ללא כל הסבר לזיקה שבין הבקשה לבין צורכי השכונה.

5. **הפרוגרמה העירונית וחובת עדכונה:** בהתייחסות הפרוגרמטית להתחדשות שכונת מיום 9.12.2020, מס' AMCG AVIV, הראשונים שהוכנה עבור מהנדסת העיר) מאת חברת נקבע כי בתרחיש 2029 קיים מחסור חמור בכל הפונקציות הנבחנות, וכי כדי(003-2020B שהפרוגרמה תשקף נאמנה את המציאות **"יש להקפיד על עדכון תוספת הביקוש, ההיצע ואת הנחות העבודה לכל הפחות אחת לשנה**) "סעיף 2.2, עמ' 1(.

ב. נימוקי ההתנגדות

1. היעדר בדיקת צורך, קריטריונים ושקיפות – בניגוד לנוהל משרד הפנים

נוהל ההקצאות של משרד הפנים) שגובש בעקבות בג"ץ 3638/99(מחייב את הרשות המקומית לנהל את נכסי הציבור בנאמנות, בשוויוניות, בענייניות ובשקיפות, על בסיס קריטריונים שפורסמו מראש ובדיקת צורך מקצועית בייעוץ מהנדסת העיר. הפרסום הנדון אינו מציג ולו נתון עובדתי אחד: כמה תלמידים ילמדו במבנה, מהיכן הם מגיעים, מהו מעמדו ושימושו הנוכחי של הנכס, ואיזה צורך שכונתי הוא משרת. בהיעדר מידע בסיסי זה, נמנעת מן הציבור האפשרות להתייחס לבקשה באופן מבוסס.

2. מחסור חמור ומתועד במוסדות חינוך – שהחריף משמעותית מאז עריכת הפרוגרמה ההתייחסות הפרוגרמטית לשכונה) סעיפים 7 ו9,- עמ' 6–9(מציגה את הגירעונות הבאים בשירותי ציבור, עוד לפני שוקללו יוזמות בנייה נוספות:

פונקציה ציבורית	פער בתרחיש 2029 (פרוגרמה עירונית בלבד)	פער במימוש מלא של תכנית האב
כיתות מעון יום	-26.2 -14.1	

כיתות גן ילדים	-4.4 -19.6	

פונקציה ציבורית	**פער בתרחיש 2029) פרוגרמה עירונית(בלבד**	**פער במימוש מלא של תכנית האב**
כיתות בית ספר יסודי	-62.7	*כ60.7- אם יוקם בי"ס של 16(כיתות)-76.7*
-כיתות בית ספר על יסודי	-72.7 -86.7	
שצ"פ סף הבית)בדונמים(	-15.4 -21.6	

.)הערה: ערך שלילי מציין מחסור בכיתות או בדונמים(

נתוני הפרוגרמה מ2020- הם הערכת מינימום שאינה משקפת את המציאות בשטח כיום: בניגוד להנחיית יועצי העירייה עצמם לעדכן את הפרוגרמה **"לכל הפחות אחת לשנה"**, הפרוגרמה ומסמכי המדיניות נערכו לפני שהושלמו ואוכלסו פרויקטי בנייה רחבי-היקף בשכונה ובצמוד לה – פרויקטים **"**שבסעיף 7 להתייחסות הפרוגרמטית סווגו במפורש כ**יוזמות שאינן מחושבות בפרוגרמה**:

- **רח' המתמיד 19–21(:** פרויקט פינוי-בינוי של חברת ים סוף נדל"ן, **)HIGHLINE פרויקט** הכולל צמד מגדלי מגורים בני 29–30 קומות מעל חניון תת-קרקעי בן 4 מפלסים ושטחים ירוקים, ובו **285 יחידות דיור חדשות** שנבנו במקום מבנים ישנים שנהרסו) שכללו כ85- עד 88 דירות ישנות(– כלומר תוספת נטו של **כ197- עד 200 יח"ד***) מקור: פרסומי היזם ודיווח .)באתר "מגדילים" מיום 2.11.2020*
- **רמת גן) צומת עלית – ארלוזורוב פינת ז'בוטינסקי(:** מגדל **EXCHANGE מתחם** מגורים לצד מגדל משרדים, הכולל **355 יחידות דיור**, שתהליך אכלוסו החל במהלך שנת .)2026)בעוד שבמסמכי 2020 חושבה תוספת שב"ס של 59 יח"ד בלבד במתחם עלית

מדובר בתוספת מצטברת של **כ555- יחידות דיור נטו**, המוסיפות למרחב **כ1,500- עד 1,665 תושבים חדשים**) לפי מקדמי הפרוגרמה של כ2.7–3 נפשות ליחידת דיור(– גידול של כ31%–35% ביחס לאוכלוסיית הבסיס של השכונה) 4,820 תושבים(. הפרוגרמה עצמה קובעת כי כל יוזמת בנייה נוספת מגדילה את המחסור, ומסמכי העירייה מתריעים כי הפיתוח המואץ בשכונה ובסביבתה *"יוצר עומס גדול על התשתיות) רשת הדרכים, חניה, מבני ציבור ושטחים ירוקים(, ומשפיע על איכות חיי התושבים*) "עמ' 16(.

סתירה חזיתית למדיניות התכנון העירונית ולרצף הפיזי של מתחם החינוך השכונתי תכנית **3.** המדיניות רג/מד14/ מציבה כיעד מרכזי את חיזוק **"הלב השכונתי הציבורי"** ושיפור השירותים :לתושבים, וקובעת הנחיות פרוגרמטיות מפורשות

- **;הרחבת בית הספר השכונתי "המתמיד" מ2.4- דונם ל5.4- דונם**
- ;הוספת בית ספר יסודי נוסף בשטח של כ5- דונם
- .העתקת גני הילדים הקיימים בגן פרנקפורטר לשטחים ציבוריים חדשים

נכון להיום, במרחב הבדיקה השכונתי **אין כיתות מעון יום כלל) 0 כיתות(**, וקיים מחסור חריף בכיתות גן ובשטח בית הספר "המתמיד". מאחר שחלקה 454 גובלת ישירות בחלקות הציבוריות שעליהן פועל

בי"ס "המתמיד", הקצאתה לגורם חיצוני מבתרת את עתודת הקרקע הציבורית היחידה שצמודה לבית הספר, חוסמת את פתיחתו לרחוב ארלוזורוב ומסכלת את מימוש תכנית המדיניות.

4. אי-התאמה להנחות הביקוש בפרוגרמה והיעדר זכות קנויה מהפעלה קודמת

הפרוגרמה העירונית (סעיף 3.1, עמ' 2) מחשבת את צורכי החינוך של תושבי השכונה לפי התפלגות של **98% חינוך ממלכתי וממלכתי-דתי** בגני הילדים) ו2%- חינוך מיוחד(, ו**93%- ממלכתי, 5% ממלכתי-דתי ו2%- חינוך מיוחד** בבתי הספר היסודיים והעל-יסודיים – כלומר **0% ביקוש לחינוך עצמאי**. בנוסף, ככל שבית הספר "חורב" פועל במבנה מכוח הרשאה או הקצאה קודמת) כפי שעולה ממפה 4 לפרוגרמה(, מובהר כי לפי דיני המנהל הציבורי ונוהל משרד הפנים, **החזקה או הפעלה בעבר אינה מקנה זכות קנויה להמשך ההקצאה**, ובקשה להקצאה חדשה או להארכתה מחייבת בחינה מחודשת של הצורך הציבורי העדכני למול המצוקה הקשה שנוצרה בשכונה.

5. אופיו העל-שכונתי של המוסד והיעדר הצדקה למקמו בלב שכונה צפופה

לפי קביעת העירייה עצמה, בית הספר "חורב" אינו משרת את תושבי שכונת הראשונים ואינו מהווה מוקד שכונתי, ולפי המידע שבידינו תלמידיו מגיעים אליו בהסעות מערים ומאזורים סמוכים. מוסד חינוכי על-שכונתי שאינו נשען על מרחק הליכה רגלי של תושבי השכונה) 400–500 מ' לפי מדריך ההקצאות המצוטט בפרוגרמה(אינו זקוק למגרש בלב שכונת מגורים צפופה הסובלת ממחסור קיצוני; ראוי ונכון לאתר לו חלופה באזורי תעסוקה, בשולי העיר או במתחמים שבהם קיימות עתודות קרקע ציבוריות זמינות.

6. הגנה על עקרון התועלת הציבורית ומניעת כבילת שיקול הדעת התכנוני

השכונה מצויה בעיצומה של התחדשות עירונית מואצת. בהחלטותיה) כך למשל בהחלטת מליאת הוועדה המקומית 2021012 מיום 12.12.2021 בעניין תכנית רג1832/(מקפידה הוועדה המקומית לאכוף את מדיניות שכונת הראשונים, שלפיה בשל מחסור בקרקע ציבורית יחויבו יזמים פרטיים להפריש 8% משטחי הבנייה לטובת מבני ציבור ולרשום אותם על שם העירייה. לא ייתכן שביד אחת תדרוש העירייה מיזמים פרטיים להפריש שטחים מבונים מצומצמים כדי להתמודד עם מצוקת מבני הציבור בשכונה, וביד השנייה תמסור מגרש ציבורי קרקעי נדיר) חלקה 454(לגורם שאינו נושא בנטל האוכלוסייה השכונתית. הקצאה ארוכת טווח כובלת את ידי העירייה טרם השלמת התכנון השכונתי.

7. היעדר בחינת השפעות תנועה, חניה ובטיחות

מסמכי העירייה מתעדים עומסי תנועה בכניסות וביציאות מהשכונה, בעיות בטיחות ומצוקת חניה חריפה)עמ' 16(. הפעלת בית ספר שתלמידיו מוסעים מחוץ לשכונה מחייבת תנועת אוטובוסים, רכבי הורדה ואיסוף וחניה בשעות השיא ברחוב ארלוזורוב וברחובות הסמוכים. הפרסום אינו כולל חוות דעת תחבורתית, בטיחותית או אקוסטית לבחינת השלכות אלו.

ג. הדרישות

לאור כל האמור לעיל, אנו מבקשים מוועדת ההקצאות ומעיריית רמת גן:

1. **לדחות את הבקשה ולבטל את הכוונה להקצות** את המבנה והקרקע בחלקה 454 בגוש 6128 למרכז החינוך העצמאי.
2. **לייעד את הנכס לצורכי החינוך הציבורי של תושבי שכונת הראשונים** – ובראשם מעונות יום, גני ילדים והרחבת בית הספר "המתמיד" הגובל בחלקה, בהתאם לתכנית המדיניות ולפרוגרמה.
3. **להנחות את גורמי המקצוע לאתר לבית הספר מיקום חלופי** בעיר, באזור שבו אין מחסור חמור בשטחי ציבור

שכונתיים.

4. **לחלופין, להקפיא כל החלטה בדבר הקצאת הנכס** עד לעדכון השנתי המתחייב מתחם HIGHLINE, של הפרוגרמה העירונית לשכונה) תוך שקלול אכלוס מגדלי EXCHANGE ויתר פרויקטי ההתחדשות(, פרסומה לציבור ושמיעת עמדת התושבים.

5. **להעביר לידינו את המידע והמסמכים הבאים**) כחלק מזכות העיון והטיעון המנהלית, ובמקביל לפנייה נפרדת לפי חוק חופש המידע, התשנ"ח1998(:

- א. הבקשה שהוגשה וכל נספחיה) לרבות מספר התלמידים, כיתות הלימוד ואזורי המגורים של התלמידים(;
- ב. מועדי הפרסום המדויקים ואמצעי הפרסום של ההודעה;
- ג. השימוש הנוכחי במבנה ובחלקה, המעמד המשפטי שבו מוחזק הנכס כיום (לרבות הסכמי הרשאה/הקצאה קודמים ותוקפם(והייעוד התכנוני התקף;
- ד. קריטריוני ההקצאה העירוניים והרכב ועדת ההקצאות;
- ה. חוות הדעת המקצועיות של מהנדסת העיר, אגף החינוך ומשרד החינוך ביחס לבקשה ולצורך השכונתי;
- ו. כל בקשה מתחרה או חלופית שהוגשה ביחס לחלקה 454;
- ז. פירוט הקצאות קודמות שניתנו למבקש ברחבי רמת גן.

6. **לזמן את נציגינו להופיע ולהשמיע את עמדתנו בפני ועדת ההקצאות** טרם קבלת המלצה או החלטה, ולהודיע לנו בכתב על כל החלטה שתתקבל וכן על מועד "פרסום שני", ככל שיהיה כזה.

אנו מבקשים לראות בפנייה זו התנגדות רשמית לכל דבר ועניין. ככל שקיים טופס ייעודי או דרישה פרוצדורלית נוספת להגשה, נבקש להודיענו על כך לאלתר על מנת שנוכל להשלימה במועד. אין באמור במכתב זה משום ויתור על כל טענה, ואנו שומרים על מלוא זכויותינו, לרבות פנייה לגורמי הפיקוח במשרד הפנים ולערכאות המוסמכות.

בכבוד רב,

תושבי ובעלי דירות בשכונת הראשונים, רמת גן

רשימת החותמים מצורפת כנספח א' למכתב זה(

פרטי נציג המוסמך לקבל הודעות וזימונים בשם כלל המתנגדים:

שם מלא: _____
ת.ז.: _____
כתובת: _____
טלפון: _____
דוא"ל: _____

רשימת נספחים

1. **נספח א':** רשימת בעלי דירות ותושבים מתנגדים בשכונת הראשונים) שמות, כתובות, מספרי ת"ז וחתימות(.
2. **נספח ב':** סדר יום מליאת הוועדה המקומית 2021006) 24.3.2021(– תכנית מדיניות ואב לשכונת הראשונים) רג/מד14/(.
3. **נספח ג':** תשריט מצב מוצע על פי אזורי בינוי – תכנית מדיניות לשכונת הראשונים

4.6.2021(.)

4. **נספח ד':** התייחסות פרוגרמטית להתחדשות שכונת הראשונים, חברת AMCG AVIV, מיום 9.12.2020) מס' 003-2020B.).

5. **נספח ה':** סדר יום מליאת הוועדה המקומית 2021012) 12.12.2021(– יישום עקרון התועלת הציבורית בשכונת הראשונים) תכנית רג1832/.).

6. **נספח ו':** הודעה בדבר הקצאת קרקע לצורכי ציבור בעיר רמת גן – פרסום ראשון) ספטמבר 2026(.).

נספח א' – רשימת בעלי הדירות והתושבים המתנגדים) חלקה 454, גוש 6128(

מס'	שם מלא מספר ת	ז.	כתובת בשכונת הראשונים בעל	ת דירה או שוכר/	טלפון רמה	
1						
2						
3						
4						

מס'	שם מלא מספר ת	ז.	כתובת בשכונת הראשונים בעל	ת דירה או שוכר/	טלפון רמה	
5						