

ԴՏ ԱՌԱՎԱՆ ԼԱԸՆԴՀԱՆ ԼՈՐԸՆԱՎՆ՝

מסארו מלמד אף שגורל בנסח סילאס וטו אף כז' יולדעט ערשט אלס א גוטע פארשער.

[illegible]

מללל מללללל מלללל מלללל 0057 זאז מללללל מללל מלללל מלללל מלללל מללללל

השקעה של 2% מהאגף תהיה אסטרטגית נכונה.

[illegible]

ԱՆԼ ԱԴԹ ԱԴԱԼ ԼՍՆԼ ՀԵՀ ԼԼԼԵ ԹՀ ԼԼԼԼ :

אשר יבא מלכותו של המשיח ויגדל את ישראל ויגדל את ישראל ויגדל את ישראל.

^b. מוטות של צל של קדמא ייח - ו מיגראט סולרס לא יזא ול ילכא דא טלקאטל דאנאט יזא .^c

[illegible]

2. זכר אורח לזכר אורח

[illegible]

מסמך ל"א מלואת איסורא למעט להקטין ואלא להגדיל

ללאף לאדם מוכשר מוגבלו ללא מוסר במעשה. דמיון וז' שפוטו מלאכות לא יחזקו

[illegible]

ԼԵԼ ԼՏԼ – ԼՄԱ ԱԶԱ ԱԸ ՀՀ ԵՄԵՐԱՆ ԱՌԱՄԱԼ ՀԱՄԼԼՈՒՄ

וְהָיָה כִּי יֵרָאֶה אֶת הַמַּלְאָכִים וְהָיָה כִּי יֵרָאֶה אֶת הַמַּלְאָכִים

איגרא אדלמט יאר : לוח שנה יידיש-גרעגאריאניש אינעם יאר 5782

1:4.69 לא מוטל. ה"מ. ק"מ. 32 לא יחול. 1:4.69 לא מוטל. ה"מ. ק"מ. 32 לא יחול.

האדם המבוגר והמבוגרת יחשבו על עצמם כמבוגרים, ויחשבו על הילדים כעל ילדים:

101-1078146 94T8ZOT-TOT

[illegible][illegible][illegible]

2022, 11th Nov - 11th Dec, 2022

מסלול 'מרכז למחנכים ולמורות' - ללא עלות

אברהם ויצחק - אבותינו

[illegible]

55111'

7.04.2024

ՀԵԼԱՆ ՆԱԼԱՆ ԵՐԻՏՈՒՆ ՀԱՆՐԱԵԼՈ՞՞

אֲנִי מְחַשֵּׁב שֶׁאֶפְסֵה לְהִיטָל בְּמִלְכּוּת הַיָּמִים הַלְלוּ לַיהוָה

[illegible]

א' : אַלעס וואס איז געווען אין דעם פארגאנגענעם זײַט צו אונזערע פאטערס און מאמעס:

[illegible]

8* **מלאכה ופיקוח**

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ԿԱՌԱՐԱԿԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

לא ליזד לזלל אינאטל וואסערס זאל זיין און אומאסל נאכאס זאל זיין אומאסל

ሲቢኤም ሲቢኤም ሲቢኤም ሲቢኤም ሲቢኤም ሲቢኤም ሲቢኤም ሲቢኤም ሲቢኤም ሲቢኤም ሲቢኤም

הַיְהוּדִים הָיוּ מְשֻׁלָּמִים בְּיָמֵינוּ, וְהָיוּ מְשֻׁלָּמִים בְּיָמֵינוּ

[illegible]

GLIACULUM ACULUM' ALUL ACULUM ACULUM ACULUM.

ՀԱՅԷԼԵԼԵ ԼԹՈՐԱՆԵՐՆԵՐ: ԼԵՆԻՆԻԱՆ ՀԱՏԵԼԱՆՆԵՐԻՆ՝ ԽՈՍԿԻՍ ԵՄԵԼԱՆՈՒՄ՝ ՏԵԼԵՎԻԶՈՐ

למחשבת מאמצי וסמלם של כל מיני מניפולציות ופאטליזם, וזאת על אף שיש להם

ב. תאריך: 18.3.2024. חתום: _____

שולחן ערוך אורח חיים קכז

מליל שמעל זוטל ללואך ואזל אדא 85 א"גטל זאמלעטל

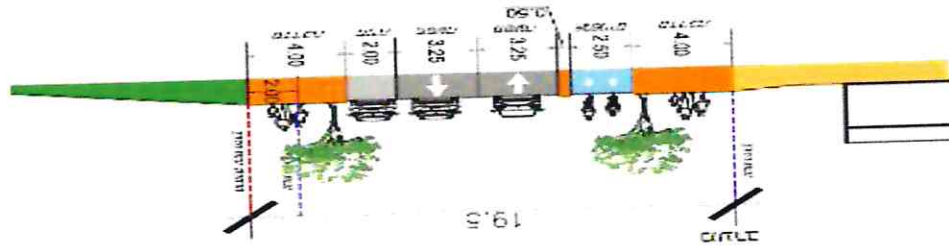
מלכות ישראל ויהודה וכל שבט ישראל וכל עיר מלכותם

- $(+348) 481-6-7$ תל אביב
- $(+286) 430-5-7$ תל אביב
- $(+159) 223-4-7$ תל אביב
- $(+152) 216-3-7$ תל אביב
- $(+245) 373-2-7$ תל אביב
- $(+227) 389-1-7$ תל אביב
- $(+27) 102-14-16$ תל אביב
- $(+517) 692-25-37$ תל אביב
- $(+382) 482-1-7$ תל אביב
- $(+77) 109-8-7$ תל אביב

ללא מילואים מלאים:

[illegible]

טבלת טמפרטורות דו-לחץ: 4 לוח



טבלת טמפרטורות דו-לחץ: 4 לוח

אחריהם יבוצעו:

בניית דו-לחץ חדש מתחת למבנה הקיים, שיהיה בעומק של 1.5 מטר מתחת לפני הקרקע.

הדו-לחץ החדש יבוצע בצורת דו-לחץ פתוח, שיהיה בעומק של 1.5 מטר מתחת לפני הקרקע.

הדו-לחץ החדש יבוצע בצורת דו-לחץ פתוח, שיהיה בעומק של 1.5 מטר מתחת לפני הקרקע.

6. **התקנת מערכת מינימום:**

התקנת מערכת מינימום:

התקנת מערכת מינימום:

התקנת מערכת מינימום:

התקנת מערכת מינימום:

התקנת מערכת מינימום:

התקנת מערכת מינימום:

התקנת מערכת מינימום:

התקנת מערכת מינימום:

7. **התקנת מערכת מינימום:**

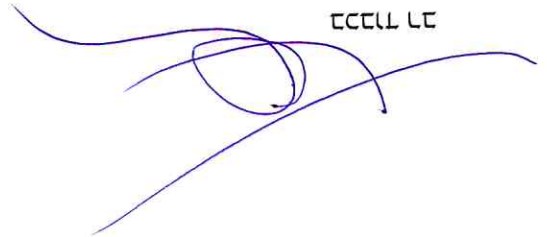
9 טבלת: 5 לוח



התקנת מערכת מינימום:

התקנת מערכת מינימום:

ፒርቢሊ ሊፒ



ד' 6. אים באזאגט זיך אונזערע ארבעטער

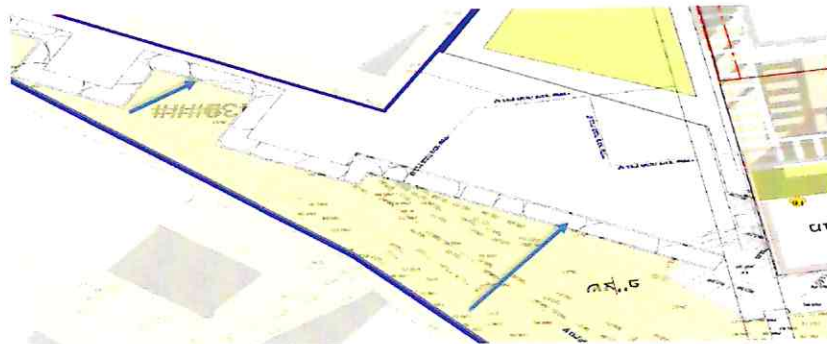
[illegible]

לדעתו, המדינה חייבת להבטיח את זכויותיהם של אזרחיה, וזוהי חובה שהיא חלק מההגדרה של מדינה דמוקרטית. לכן, המדינה חייבת להבטיח את זכויותיהם של אזרחיה, וזוהי חובה שהיא חלק מההגדרה של מדינה דמוקרטית.

ז. האם מכלול המידע המצוי בכתב היד מהווה יצירה מקורית?
מכלול המידע המצוי בכתב היד מהווה יצירה מקורית.

למחצית השנייה של המאה ה-20, כאשר התפתח תחום מחקר זה.

סיכום תהליך העבודה

[illegible]

החלטת המועצה המקומית להקים את המבנה החדש, תהיה כפופה לתקציב המדינה.

אזאט-עלגא סאלוטס 'למלא' מיט טומה : לויט סאכאש גיט סאלוטא סאלוט אפ זאכעס אנדערש

אָמערקאַנער און אַזערבאַיזשאַנער אַרמייסן זענען דאָס צווייטע גרעסטע פֿאַרמאָג פֿאַר אַזערבאַיזשאַן.

[illegible]

• "אני חושב שיש לי חלק גדול יותר במחשבות שלי מאשר יש לך בחיבור שלך".

[illegible]

י' ארבעה עשר ימים יתקיימו חג המצות ויחגגו חג המצות

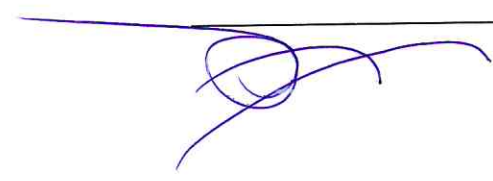
Ե՝ լա ՀԱՔԻՇ ՀՐԳԵԼՂ ԱՆԼԻՍ ԽՈՒՀԻՆՍ ՀՈՒՄԸ ՈՒՅԷՑ ԲԱՏԵԼ ԱՌԱՎԵԼԻՈ ՀԱՄԵՆ ԵՊՈՍ ԱՄԵՐԿԵ՛:

02-6244822 : מס' תל. 942301
 02-6244822 : מס' תל. 942301
 02-6244822 : מס' תל. 942301
 02-6244822 : מס' תל. 942301

*אנשי חשבון חשבוני וכל מי שיש לו חשבון חשבוני יאשר את חשבוני זה
 באמצעות חתימתו או חתימת מי שיש לו סמכות לחתום על חשבוני זה
 או חתימת מי שיש לו סמכות לחתום על חשבוני זה

חשבוני חשבוני

חשבוני חשבוני



1. חשבוני חשבוני
2. חשבוני חשבוני
3. חשבוני חשבוני

חשבוני חשבוני
 חשבוני חשבוני
 חשבוני חשבוני

חשבוני

הנדון: התנגדות עצמית לתוכנית מספר – 1078146 - התחדשות עירונית ברחוב קוסטה ריקה 56, ירושלים

בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (להלן – "החוק") מוגשת בזאת התנגדות עצמית מטעם החברה לתכנית שבנדון מן הטעמים המפורטים להלן.

ואלה טעמי ההתנגדות.

1. בפתח הדברים יאמר כי החברה תומכת בתכנית, אלא שעל מנת שיתאפשר יישומה של התכנית באופן מיטבי, מבוקש לערוך בתכנית שינוי ולהטמיעו בתכנית.
2. עניינה של התכנית במקרקעין הידועים כחלקה 79 בגוש 30439 (להלן- המקרקעין "המגרש") באמצעות ייפוי כח מבעלי הזכויות במקרקעין.
3. התכנית שבנדון מציעה ממשיך חניונים תת קרקעים משותפים בין תא השטח למגורים לבין תא השטח הציבורי.
4. אנו מבקשים להוסיף מספר הוראות אשר בין היתר ידייקו וישפרו את הממשק בין תאי השטח למגורים לתאי השטח ביעוד ציבורי על מנת לאפשר ישימות מקסימלית וגמישות נדרשת למערכות ומתקנים ותפעול של המתחם, בדגש על הממשק בין הפרטי לציבורי במסגרת הדיון נציג בפירוט את הדיוקים הנדרשים.

בברכה
חברת הבית בקוסטה ריקה
מקבוצת בית ירושלמי
הבית בקוסטריקה
מקבוצת בית ירושלמי בע"מ
ח.פ. 516211422

תצהיר

אני הח"מ יחיא סול ת.ז. 2003/1426 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בה כדלקמן:

1. הנני עושה תצהיר זה בתמיכה לכתב התנגדות המצ"ב המוגשת מטעם חברת הבית בקוסטה ריקה מקבוצת בית ירושלמי בע"מ (להלן - "החברה") המוגשת לתכנית מספר 101-0924530.
2. הנני בעל מניות ודירקטור, ובעל שליטה יחיד בחברה.
3. כל האמור בכתב ההתנגדות, הינו אמת לפי מיטב ידיעתי.
4. לעיל שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

אישור

אני הח"מ, שובל יעקב עו"ד מאשר כי ביום 14.4.2024 התייצב ספני מר יחיאל סגל

ת.ז. 200361426 ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירו לעיל וחתם עליו בפני.

שובל יעקב עו"ד
מ.ד. 93951
רח' גיורג' חשונטא 1
ירושלים
shoval@am-law.com

21.03.2024

לכבוד,

גב' שירה תלמי באבאי- יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים
 אדר' דן קינן – מתכנן מחוז ירושלים
 הרב אליעזר ראזנברגר- יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה, ירושלים
 אינג' יואל אבן- מהנדס העיר, ירושלים
 חברי הוועדה המחוזית והמקומית לתכנון ובניה, מחוז ירושלים

התנגדות מינהל קהילתי 'גנים' לתכנית פינוי בינוי רח' קוסטה ריקה 56
(תכנית מספר 101-1078146)

תכנית פינוי בינוי קוסטה ריקה 56 מציעה פינוי של 32 יח"ד ובינוי של 143 יח"ד במבנה של 32 קומות מעל הכניסה הקובעת, בשטח של 1072 מ"ר. בתא שטח (2) מציעה התוכנית מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 650 מ"ר. בנוסף התכנית מציעה הפרשות לשטחים ציבוריים פתוחים בסה"כ 1,492 מ"ר ויעוד נוסף של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בסה"כ 3009 מ"ר. התכנית נמצאת דרום שכונת עיר גנים ג' במרחק 200 מטר מצומת קוליץ' גבעת משואה, מרחב הכולל תכניות המוסיפות מאות יח' דיור חדשות באזור ויוצרות העמסה רבה על התשתיות והקיבולת השכונתית. שטח התכנית נמצא חולש על מדרון תלול בשיפוע של 20% מרחוב הנורית לקוסטה ריקה.

המבנה הקיים במצב ירוד מאוד ויש חשיבות רבה לקידום פרויקט שיחדש את המבנה.



תכנוניות נוספות המקודמות באזור:

- תכנית 101-0963124- התחדשות עירונית הנורית 8- 109 יח"ד (+77)
- תכנית 101-0632224- התחדשות עירונית קוסטה ריקה שלב א' (פלא נדלן) – 482 יח"ד (+378)
- תכנית 101-0561167 - פינוי-בינוי רח' קוסטה ריקה 37-25 – 692 יח"ד (+517)
- תכנית 101-986067- פינוי בינוי רח' קוסטה ריקה 16-14 – 102 יח"ד (+77)

- הנורית מתחם 1 – 389 יח"ד (+277)
- הנורית מתחם 2 – 373 יח"ד (+245)
- הנורית מתחם 3 – 216 יח"ד (+152)
- הנורית מתחם 4 – 223 יח"ד (+159)
- הנורית מתחם 5 – 430 יח"ד (+286)
- הנורית מתחם 6 – 481 יח"ד (+348)

סה"כ תוספות של 2516 יח"ד במרחב התכנית לא כולל את התכנית המוצעת. מלבד תכניות התחדשות תמ"א 38 שכבר בוצעו לאורך רחוב קוסטה ריקה. לאחר בחינת התוכנית המוצעת בוועדה הפיזית של המנהל הקהילתי אנו מעוניינים להגיש התנגדות בייחס למספר נקודות בתוכנית זו הדורשות טיפול/ שיפור.

1. סנכרון עם תכנית אב יובלים גנים והתאמת התכנית לשלד הציבורי המתהווה

א. בשכונת עיר גנים קיימות תכניות רבות המוסיפות מעל 2500 יח"ד במרחב הרחובות נורית וקוסטה ריקה. זה אינו כולל תוספות של עשרות יח"ד בתכניות תמ"א 38 שונים ומאות יח"ד בתכניות פינוי בינוי נוספות במרחב הקרוב. כל אלו יחד מייצרים ציפוף ברמה לא סבירה בתא שטח קטן בעל שיפועים גבוהים. בתאריך 18.3.2024 התקיים דיון והצגת מסקנות הפרויקטור השכונתי בהקשר למרחב יובלים גנים, בהחלטותיה של הועדה המחוזית לאחר דיון זה פורסמו ממצאים בהקשר לשלד הציבורי השכונתי כגון: התייחסות להפרשות ציבור, שטחים פתוחים, צרכים פרוגרמטיים שכונתיים, עדכון תכנית תחבורתית למרחב.

ב. יש להטמיע את המלצות צוות הפרויקטור בהקשר למרחב והשלד הציבורי. בנוסף, המנהל הקהילתי מבקש לציין במפורש כי תנאי להוצאת היתרי הבנייה יהיה התאמה להנחיות שלבי הביצוע של מיפוי השלד הציבורי בתכנית האב החדשה כאשר היא תוצג במלואה ותאושר.

2. חלוקת השטחים בתכנית המוצעת:

חלוקת השטחים המוצעת בתכנית לא אופטימאלית ואף פוגעת במרחב הציבורי מכמה סיבות:

א. השצפי"ם המוצעים בתאי שטח 6,7 אינם נותנים מענה כשטחים פתוחים:

שטח 7 המוצע כשצ"פ מהווה רצועה עודפת שלא יכולה לתפקד כשטח ציבורי. נבקש שלא להחשיב שטח זה כשטח ירוק ולהחזיר את תא השטח הנ"ל במיקום אפקטיבי שמאפשר לפתח אותו כשצ"פ לתושבים.



ציור 1: שטח 7

שטח 6 המסומן בשצ"פ מהווה כניסה לחניון בניין 52 וכן לבניין המגורים. השטח אינו מהווה שצ"פ בפועל, ניתן לראות את הכניסה לרמפה העילית מתוך נספח התנועה של התכנית.



ציור 2: שטח 6

במידה ומגישי התכנית מעוניינים להכשיר אותו לשצ"פ יש להוריד את שימושי החניה אל מתחנת לקרקע וליצור מעליו שצ"פ אפקטיבי עם מילוי אדמה של לפחות 2 מטר שיאפשר נטיעה ושתילת עצים בוגרים לטובת הציבור.

ב. **בשטח 8** הרצועה הנותרת בין מבני הציבור לקו הבניינים הסמוכים יוצר שטח כלוא שאינו מתאים לפיתוח שצ"פ איכותי בהתחשב לשיפועים התלולים ולרוחב השטח הנותר. כמו כן לא הוצגה שום תכנית פיתוח של שטח מה שמוכיח את בעייתיות פיתוחו כשצ"פ.



ציור 3: שטח 6

ג. תא **שטח 3** בצידה המערבי של התכנית, נחתך ע"י קו בניין של "מבנה ציבור עתידי", לא ברור למה השטח לא מסומן בצבע חום כנהוג בסימון שטחים ציבוריים. השטח הנוטר מחוץ לקו הבניין בדומה לתא שטח 8 אינו איכותי ומאופיין ברצועה צרה ותלולה שאינה מאפשרת פיתוח שצ"פ אפקטיבי לצורכי הציבור.

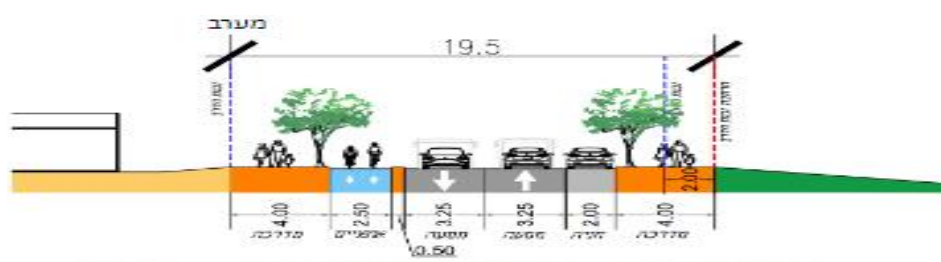
לפיכך אנו מבקשים לשנות בתכנית את חלוקת השטחים הציבוריים והעמדת הבניינים כך ששטחים אלו יהיו אפקטיביים ויפותחו בהתאם לצורכי התושבים והמלצות הפרוקטור השכונתי.

בנוסף תנאי לאכלוס המבנה יהיה פיתוח השטחים הציבוריים לשביעות רצון אגף שפ"ע ומחלקת אדריכל העיר.

3. תנועה:

א. לאור תוספת יחידות הדיור בשכונה ואחוז הצפיפות הגבוה תנאי לאכלוס יהיה פיתוח רחוב נורית וקוסטה ריקה על פי תכנית התחבורתית של השכונה מטעם צוות אב ותחבורה והפרויקטור העירוני, ללא פיתוח זה תשתית הרחוב צפויה לא לעמוד בעומס הציפוף המוצע.

להלן החתך המוצע ברחוב קוסטה ריקה.

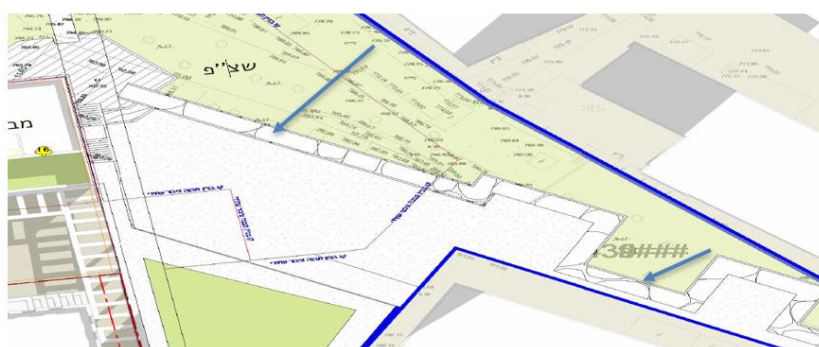


ציור 4: חתך רחוב קוסטה ריקה

- ב. יש להציב למפרץ הורדה והעלאה לטובת מבני הציבור העתידיים להבנות בשטח התכנית.
- ג. לא תותר תוספת חניה, תוספת זו תותנה בתהליכים נוספים ולא כפי שצוין בתכנון.
- ד. התכנית תספק קומת חניה נפרדת לצורך מוסדות הציבור שיפותחו בגבול התכנית.
- ה. מבקשים להוסיף להוראות הוספות תשתיות לעמדות טעינה עבור רכבים חשמליים.

4. בינוי

- א. התכנית מציגה קווי בניין עתידיים לא מוגדרים ולא מפורטים, יש להגדיר את שטחי הבנוי בתכנית לפי קווים ויעודים חד צבעיים כגון: שטח חום, ירוק, מגורים ולהימנע מכפל ייעודים כגון: שטחים פתוחים ומבנים למוסדות ציבור, מבנים למוסדות ציבור ותחברה. על מנת לקבוע את היעודים בצורה ברורה ולפי צורכי השכונה.



ציור 5: קווי בניין עתידיים לא ברורים

- ב. לא תותר תוספת קומות ושטחי שירות תת קרקעיים ללא צורך בהליך נוסף כפי שתואר בסעיף (2) בטבלת הזכויות.
- ג. יש להכשיר ולפתח את שטח 3 מבחינת שיפועים ולהימנע מקירות תמך המחלקים את השטח וכלל להימנע ככל האפשר מקירות תמך בגבול התכנית.
- ד. תקן בניה ירוקה של כוכב 1 נדרש לפי חוק החל ממרץ 2022. ערים כגון תל אביב, חולון, גבעתיים דורשות 3-4 כוכבים (בהתאמה להמלצת פורום 15) תקן זה מבטיח איכות בניה גבוהה ובשל פריסת התוכנית בשטח גדול ומשמעותי יש לוודא שבניין זה יעמוד בתקן הנ"ל.
- ה. אין התייחסות לבניה ירוקה בתקנון בתכנית, על פי המלצות פרויקטור יובלים גנים יש לפתח שטחים ירוקים על גגות המגדלים הנבנים ולא לאפשר בניית מרפסות או בריכות שחייה כפי שמצוין בהוראות התכנית סעיף 4.9.

5. נוספים:

- א. נדרשת התייחסות בהוראות התכנית לתחזוקת המבנה על פי התקן הקיים על כל חלקיו.
- ב. תיחום שטח ההתארגנות - מבקשים להגדיר את שטח ההתארגנות כך שהעבודות לא יבצעו מחוץ לקו הכחול של התכנית לטובת צמצום העמסה על המרחב בזמן עבודות הבינוי.

ג. יש להגדיר כי תנאי לתחילת העבודות יהיה אישור הסדרי תנועה זמניים ותכנית גידור מסודרת באישור המנהל הקהילתי.

לסיכום :

אנו מברכים על תהליכי התחדשות העירונית במרחב המנהל. התחדשות השכונה יוצרת הזדמנויות להעלאת רווחת חיי התושבים. **בניין קוסטה ריקה 56 הינו מבנה ישן במצב ירוד מאד, יש לחדשו ולספק לדיירים בניין הולם למגורים.** עם זאת, בשל הציפוף הגבוה בעקבות מספר הפרויקטים המקודמים באזור רחובות קוסטה ריקה והנורית, ישנה חשיבות רבה לפריסה והעמדה איכותית של ייעודי הקרקע, הפרשות הציבוריות והסנכרון הנדרש מבחינת הבינוי וכושר נסיעת השכונה.

לדעתנו התכנית המוצעת לא נותנת פריסה נכונה ומענה אפקטיבי מבחינת הבינוי ופיתוח השטח לטובת צרכי הציבור ביחס לגדול המגרש בתכנית. אנו מבקשים מהועדה המחוזית לשקול בכובד ראש את אישור התכנית כפי שהיא, ולבחון את כלל הערות שניתנו על מנת ליעל את התכנון המוצע.

תצהיר

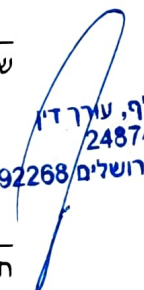
אני הח"מ נ' ז'אן נושא ת.ז. 0582417 ולאחר שהזהרתי כי עלי
לאמר את האמת וכי באם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב
כדלקמן:

1. הנני עושה את תצהירי זה בתמיכה להתנגדות שאני מגיש לוועדה המחוזית לתכנון ובניה
בירושלים לתכנית מס' 101-1078146
2. הנני להצהיר כי כל העובדות המפורטות בהתנגדותי אמת לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.
3. זהו שמי וזו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


חתימת המצהיר

אימות חתימה

חיים אלטלף, עורן
מ.ר. 24874
רח' רמב"ן 28, ירושלים 68
אני הח"מ נ' ז'אן עו"ד מאשר בזאת כי ביום 28.3.2024 הופיע בפני
נושא ת.ז. 0582417 ולאחר שהזהרתי כי עליו לאמר את האמת וכי
האם לא יעשה כן צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה בפני.

שם עו"ד _____

חתימת עו"ד _____
חיים אלטלף, עורן דין
מ.ר. 24874
רח' רמב"ן 28, ירושלים 92268

09.04.24

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז ירושלים
שלומציון המלכה 1, ירושלים
ת.ד. 723, מיקוד 9100701

באמצעות דוא"ל: yardenmi@iplan.gov.il

שלום רב,

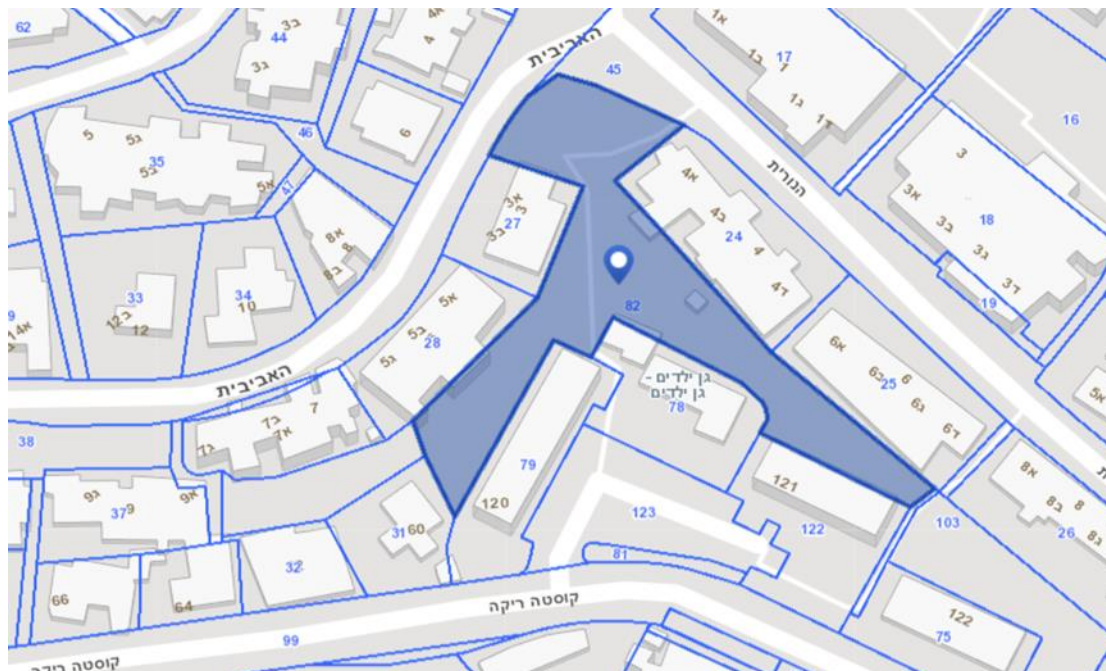
הנדון: תכנית 101-1078146 – התחדשות רחוב קוסטה ריקה 56, שכונת קרית מנחם, ירושלים

בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ("החוק"), מוגשת בזאת לועדה המחוזית לתכנון ובניה- מחוז ירושלים הנכבדה, התנגדות מטעם נציגות הדיירים ברחוב הנורית 4 גוש 30439 חלקה 24 ("הנציגות") לתכנית מתאר מקומית 101-1078146 – התחדשות רחוב קוסטה ריקה 56, שכונת קרית מנחם, ירושלים אשר דבר הפקדתה פורסם ברשומות ביום 11.02.24 ("התכנית"), כדלקמן:

להלן נימוקי ההתנגדות:

א. רקע:

1. התכנית על פי המפורט בגדרה חולשת וגובלת עם הרחובות הנורית, קוסטה ריקה והאביבית בירושלים, ובין היתר, גובלת עם החלקה שלדיירים זכויות בה. לשם המחשה, ראו מפה ועליה סימון החלקה האמורה (חלקה 82):



*מתוך אתר GovMap מפות ישראל, יום 09.04.24

בפתח הדברים, ברצוננו לציין כי אנו מברכים על תהליכי התחדשות עירונית וכי אין בכוונתנו להתנגד לתכנית פינוי בינוי במהותה, בניין קוסטה ריקה 56 הינו מבנה ישן אשר טעון ודרוש חיזוק וחידוש ולדיירי הבניין מגיע שיפור באיכות החיים, כמו כן פנינו גם להתחדשות עירונית ואנו נמצאים עתה בתהליכי תכנון ראשוניים לפרוייקט התחדשות עירוני ברחוב הנורית 4-6, כפני עתיד האזור אנו סבורים שגם לנו מגיע להנות משיפור תכנוני לטובת איכות חיים טובה יותר. ישנם מספר סיבות לתגדותינו לתוכנית כמפורט לכלהלך.

ב. טעמי ההתנגדות:

1.ב. יצירת תשתית תכנונית למעבר לחניון מרחוב קוסטה ריקה לפרוייקט עתידי ברחוב הנורית 4-6

הנציגות תבקש, כי יאושר בתכנית מנגנון תשתית תכנוני אשר יאפשר אפשרות גישה עתידית לחניון תת קרקעי בחלקות 24-25 (הנורית 4-6) כל זאת על מנת לאפשר גמישות תכנונית בעתיד ולייצר אפשרות לגישה מרחוב קוסטה ריקה ולטובת פרויקט התחדשות עתידי ברחוב הנורית 4-6.

ניתן לייצר גמישות תכנונית וגישה עתידית בתכנון רמפה/כביש מעבר לחניון תת קרקעי אשר מייצר חיבור מתת חלקה 6 (אשר מוגדרת שצ"פ) אל הקיים לרחוב הנורית 4-6, השצ"פ ממילא אינו אפקטיבי והינו כלוא נוכח האילוצים, אנו סבורים כי שימוש בתת השטח לטובת מעבר וחיבור לנורית יהיה יעיל ושימושי הרבה יותר משצ"פ כלוא.



* מתוך נספח תנועה תכנית 101-1078146.

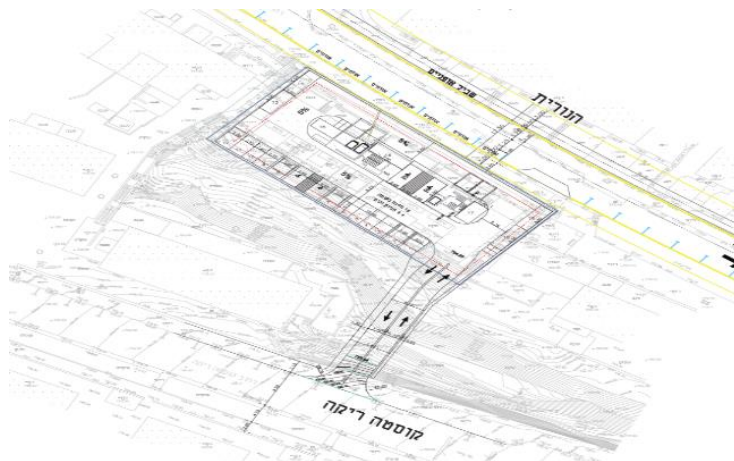
לחילפון ניתן ליצור אפשרות לכביש גישה עתידי לחניה ברחוב הנורית 4-6 מאיזור החניה האחורית של קוסטה ריקה 56 והססת מבני הציבור המתוכננים באיזור לכיוון דרום מערב כמתואר בשרטוט הבא:



* מתוך נספח תנועה תכנית 101-1078146

גישה מרחוב קוסטה ריקה לחניון הינה חיונית גם נוכח העומס הצפוי על רחוב הנורית עם התקדמות הבניה מכח תמל/2020 ועל מנת להקל על העומסים העתידיים לבוא. יתרה מכך על מנת לעשות שימוש נכון בטופוגרפיה שהינה הררית נכון ויעיל יותר יהיה להקים חניון תת קרקעי מרחוב קוסטה ריקה אשר מתחיל מנקודה נמוכה יותר ובכך להשתמש בטופוגרפיה לטובת הקמת החניון.

אנו מוציאים לנכון להפנות את תשומת הלב של הועדה נכבדת לכך שכאשר אושרה תכנית להתחדשות עירונית ברחוב הנורית 8 תכנית מספר 101-0963124, אושרה גישה לחניון תת קרקעי לטובת דיירי הנורית 8 מרחוב קוסטה ריקה.



*מתוך נספח תנועה תכנית מספר 101-0963124

הגישה ניתנת אך ורק לדיירי הנורית 8, איננו מבינים מדוע בתכנון התכנית הראייה לא הייתה כוללת ורחבה יותר לשלושת הבניינים ברחוב הנורית 4,6,8 שהם מבנים סמוכים ובעלי אותם מאפיינים. מאחר והתכנית כבר אושרה והגישה בהתאם לתוכנית 101-0963124 מתאפשרת אך ורק לדיירי הנורית 8, **אנו רואים בתכנית קוסטה ריקה 56 "כמפלט האחרון" לטובת יצירת גישה לחניון מרחוב קוסטה ריקה**, אי לכך, אנו מבקשים התחשבות יתרה תוך הסתכלות רחבה ולטובת תכנון שיאפשר גישה גם לדיירי הנורית 4-6 לחיבור הקיים ויצירת הכנה לתשתית עתידית לחניון תת קרקעי לחלקות 24-25 הגובלות עם התכנית. פתרון שכזה יטיב עם כלל מתחמי ההתחדשות העירונית ברחוב הנורית ויקל על העומס הרב הצפוי ברחוב זה. **אנו מבקשים מהוועדה הנכבדת לשקול זאת בכובד ראש ולמצוא פתרון תכנוני וגמיש אשר מאפשר זאת.**

ב.2. שינוי ייעוד חלקה 82

הנציגות תבקש, כי יוסר בתוכנית שינוי היעוד בתת חלקה 3, אשר במצב מאושר מוגדרת שצ"פ (מסומן בירוק) והשינוי המבוקש בתוכנית המוצעת הינו בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות צבור (מסומן בירוק חום).

מצב מוצע

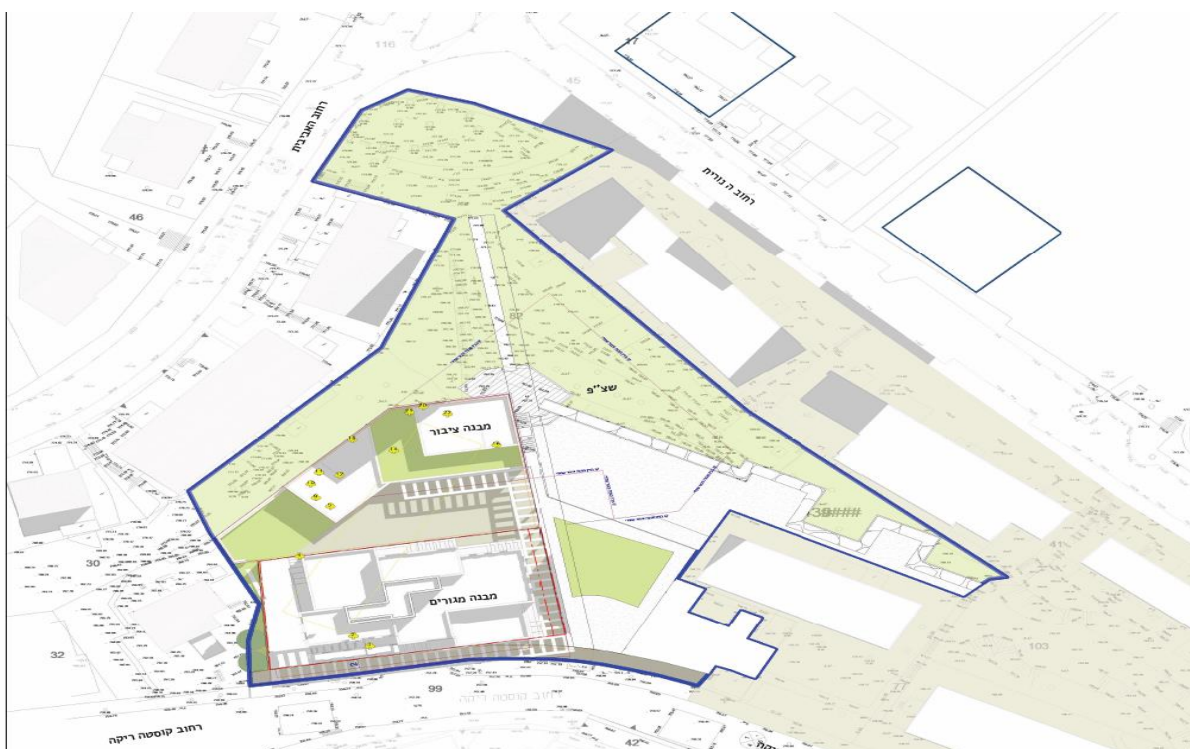


מצב מאושר



בתהליכי התכנון הראשוני בו אנו נמצאים בפרויקט התחדשות עירוני ברחוב הנורית 4-6 אנו צופים אפשרות בה תכנונו של מבנה מודרני מרובע בתכסית של 520 מ"ר – 540 מ"ר באורך 25 מטר רוחב 21 מטר או קונסטלציה של 23*23 יגלוש לתת חלקה 3. האפשרות להקמת מבנה ציבור עתידי בתת החלקה הנ"ל עלול לסכל התחדשות עירונית בעתיד ברחוב הנורית 4-6 שכן במצב בו יוקם (או יתוכנן) מבנה ציבור בחלקה הנ"ל לא תתפאשר הצרחת שטחים עם העירייה. הן במקרה ונאלץ לגלוש בתכנון מבנה מודרני לתת החלקה והן במקרה אשר יוקם מבנה ציבור שלא לדבר על תכנון והתחשבות במרחק בין הבניינים השונים.

אנו ממליצים לוועדה לבצע שינוי יעוד לתת חלקה 3 לשטח ירוק-חום רק במסגרת בקשה להחתדות עירונית ברחוב הנורית 4-6 אשר למעשה תתכלל את כל פרויקטי ההתחדשות הגובלים בתת חלקה זו.



*מתוך נספח בינוי תוכנית מספר 101-1078146

הקמת מבנה ציבור בקו בנין מבנה ציבור עתידי (מסומן בריבוע האדום בתשריט להלן) עלול לסכל התחדשות עירונית ברחוב הנורית 4-6 הכולל יצירת מבנה מרובע ומודרני.



*מתוך נספח בינוי תוכנית מספר 101-1078146

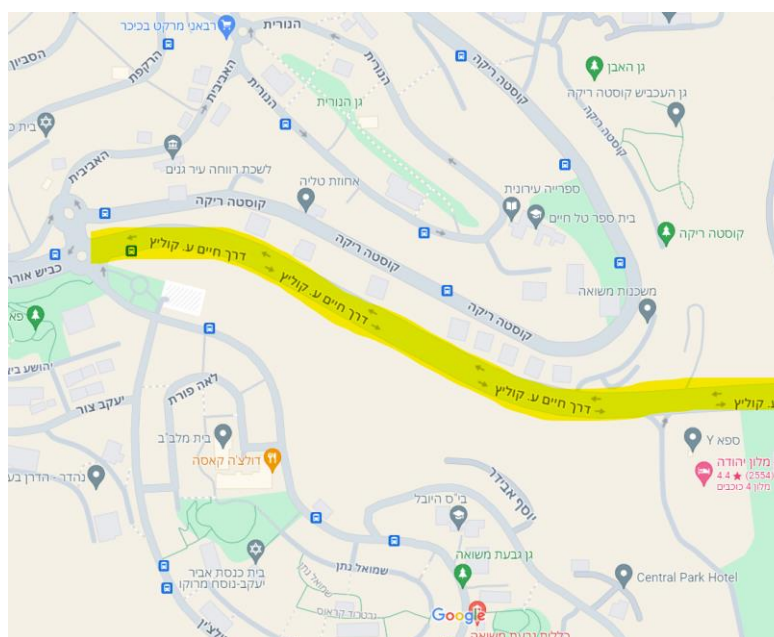
ב.3. פתרון אקוסטי למפגע רעש כביש מרחוב ע. קוליץ

הנציגות מפנה את תשומת לב הוועדה לרחוב קוליץ שמהווה את אחד מעורקי התחבורה המרכזיים המאפשרים גישה לשכונות עיר גנים וקרית מנחם ואשר כתוצאה מריבוי תוכניות ההתחדשות העירונית בשכונה אנו צופים כי הרחוב צפוי להגדיל את מספר כלי הרכב הנוסעים בו במאות אחוזים.

תנועת כלי הרכב הצפויה ברחוב זה תיצור מטרד רעש לדיירי הרחובות קוסטה ריקה ואף הנורית 4-6 הסמוכים בקו אווירי לכביש זה.

הנציגות לא מצאה בדו"ח סביבה מיקרו אקלים הנספח לתוכנית שום התייחסות למפגע הרעש הצפוי מהכביש **ברחוב קוליץ**. וכל שכן לא מצאה התייחסות לנושא זה בתוכניות התחדשות עירונית אחרות בשכונת עיר-גנים קרית מנחם.

הנציגות מבקשת מהוועדה לכלול בדוח סביבה מיקרו אקלים התייחסות לנושא זה אשר ייבחן ע"י יועצי אקוסטיקה ובמידת הצורך תמליץ על פתרונות אקוסטיים (כגון חומה אקוסטית) לטיפול במפגע. נציין כי דיירי רחוב קוסטה ריקה הפונים לרחוב ע. קוליץ סובלים כבר עתה ממטרד רעש. הנציגות מבקשת מהוועדה ככלל, להתייחס לנושא מפגע הרעש בכללותו כתוצאה מכל פרויקטי ההתחדשות העירונית המוצעים בשכונה ולחייב חוות דעת אקוסטית בכל בקשה להתחדשות עירונית בשכונה וזאת מתוך ראייה רחבה שרואה את התמונה במלואה ולא בהתסכלות צרה שרואה רק פרויקט אחד נושא הבקשה בחזקת אני ואפסי עוד.



* רחוב ע. קוליץ מתוך מפות גוגל.

סיכום:

1. בנסיבות אלו, מתבקשת הועדה המחוזית לקבל את התנגדות הנציגות ולהורות על תיקון התכנית המופקדת ובכלל זאת לנקוט בכל ההליכים התכנוניים הדרושים לכך. כמו כן, מתבקשת הועדה לזמן את הנציגות לדיון שיתקיים בהתנגדויות בהתאם לסעיף 106 (ב) לחוק, על מנת לאפשר לה להשמיע טענותיה עובר להכרעה.
2. אין באמור בהתנגדות זו כדי למצות את טענות הנציגות וזו שומרת על זכותה להרחיב ולהעלות טענות בעל פה, במסגרת ההתנגדויות כאמור.
3. התנגדות זו נתמכת בתצהירו של מר בן רוסי, תעודת זהות 021935333 לאימות העובדות הכלולות בה.

בברכה,
בן רוסי

העתק:

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה- ירושלים
המינהלת להתחדשות עירונית ירושלים

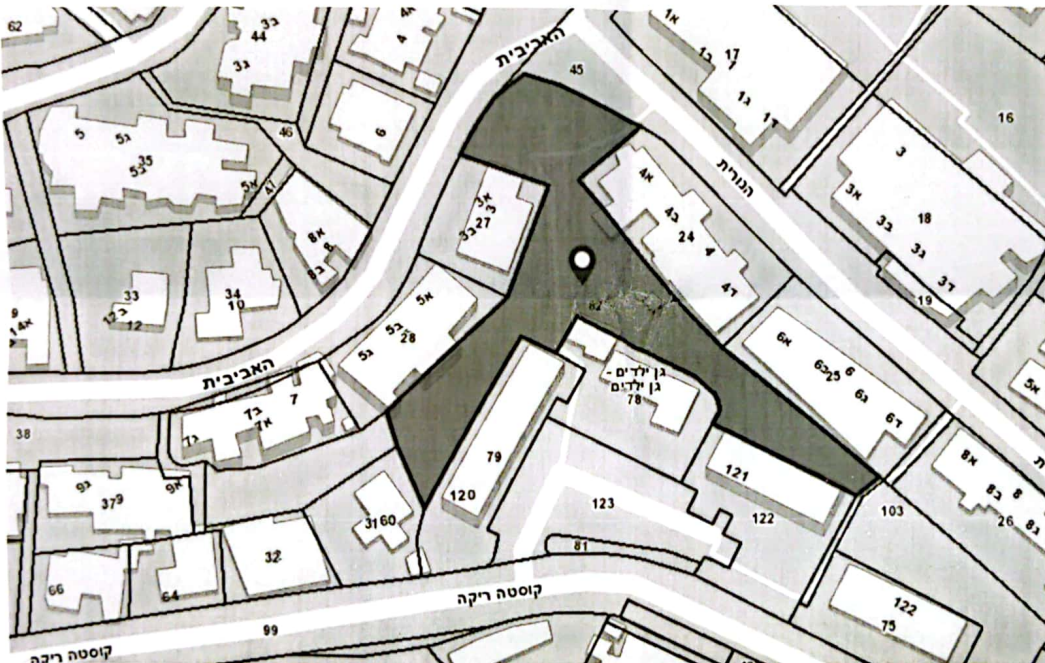
תצהיר

אני הח"מ בן מוסר נושא תעודת זהות שמספרה 021925222, לאחר שהזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כלהלן:

אני מוסר תצהיר זה במסגרת התנגדות לתוכנית מתאר מספר 101-104-S/16 - התחדשות עירונית ברחוב קוסטה ריקה 56, ירושלים. אשר בסמכות ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים. וזאת מטעם נציגות הדיירים ברחוב הנורית 4 גוש 30439 חלקה 24 (להלן בהתאמה "ההתנגדות"), "התוכנית ו- " הנציגות".

הריני משמש מאמין והעובדות המפורטות בתצהירי ידועות לי מידיעה אישית ו/או בהסתמך על עיון במסמכים.

1. התוכנית על פי המפורט גובלת עם חלקות 24-25, רחוב הנורית 4-6 לשם המחשה, ראו מפה סימון חלקה 82:



מתוך אתר GovMap מפות ישראל, 08.04.2024

1א. במסגרת ההתנגדות נתבקש, כי תאושר לנו גמישות תכנונית לטובת התחדשות עירונית עתידית ברחוב הנורית 4 וכי שינוי ייעוד החלקה משצ"פ ל- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות צבור לא יהווה מניעה תכנונית להתחדשות עירונית לבניינים הנורית 4-6, עוד בנוסף לא ימנע זיקות הנאה למיניהם החלים על הקרקע ועוד' כמפורט בכתב ההתנגדות.

זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

בן מוסר

אישור

אני מאשר כי ביום 08/04/24 חתם בפניי מר בן מוסר נושא ת.ז. 021925222 המוכר לי באופן אישי, על התצהיר דלעיל, לאחר שהזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, ולאחר שאישר את נכונות הצהרתו

