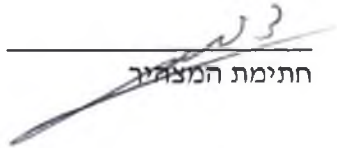


תצהיר

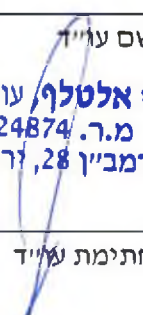
אני הח"מ ינ' לבק נושא ת.ז. 0592212/17 ולאחר שהזהרתי כי עלי
לאמר את האמת וכי באם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב
כדלקמן:

1. הנני עושה את תצהירי זה בתמיכה להתנגדות שאני מגיש לוועדה המחוזית לתכנון ובניה
בירושלים לתכנית מס' 101-1079771
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

אני הח"מ ח"מ עו"ד מאשר בזאת כי ביום 15.8.2024 הופיע בפני
ינ' לבק נושא ת.ז. 0592212/17 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
חיים אלטלף, עורך-דין
מ.ר. 24874/
רח' רמב"ן 28, ירושלים

חתימת עו"ד

21.03.2024

לכבוד,

גב' שירה תלמי באבאי- יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים
אדר' דן קינן – מתכנן מחוז ירושלים
הרב אליעזר ראובברגר- 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 22-24
(תכנית מספר 101-1079771)

תכנית פינוי בינוי קוסטה ריקה 22-24, מציעה פינוי של 25 יח"ד ובינוי של 115 יח"ד במבנה של 25 קומות מעל הכניסה הקובעת, בשטח של 2336 מ"ר. בתא שטח (3) מציעה התוכנית מבנים ומוסדות ציבור והפרשות לשטחים ציבוריים פתוחים בסה"כ 1143 מ"ר. התכנית נמצאת בדרום שכונת עיר גנים ג' במרחק 900 מטר מצומת קוליץ' גבעת משואה, מרחב הכולל תכניות המוסיפות כ-4000 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.



פרויקטים במרחב קוסטה ריקה, בצבע הצהוב מספר יח' בדיור העתידי צפוי תוספת של 3386 יחידות דיור במרחב הרחב

פירוט תוכניות המקודמות באזור:

- תכנית 101-0963124- התחדשות עירונית הנורית 8- 109 יח"ד (+77)
- תכנית 101-0632224- התחדשות עירונית קוסטה ריקה נוף הפארק- 482 יח"ד (+378)

- תכנית 101-0561167 - פינוי-בינוי רח' קוסטה ריקה 25-37 – 692 יח"ד (+517)
- תכנית 101-986067 - פינוי בינוי רח' קוסטה ריקה 14-16 – 102 יח"ד (+77)
- תכנית 101-1078146 - פינוי בינוי קוסטה ריקה 56 – 113 יח"ד (+81)
- הנורית מתחם 1 – 389 יח"ד (+277)
- הנורית מתחם 2 – 491 יח"ד (+363)
- הנורית מתחם 3 – 216 יח"ד (+152)
- הנורית מתחם 4 – 243 יח"ד (+179)
- הנורית מתחם 5 – 586 יח"ד (+284)
- הנורית מתחם 6 – 618 יח"ד (+292)

סה"כ כלל היחידות במרחב לאחר מימוש התכניות יעמוד על 4041 יח' דיור (לא כולל תכנית זו).

המינהל הקהילתי מבקש בהתנגדות זו להתייחס למספר נקודות בתכנית הדורשות טיפול ושיפור:

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

א. התכנית המוצעת לא מסונכרנת עם תכנית אב יובלים גנים ובעצם לא מתחשבת בשום פרמטר שמוגדר בתכנית המאושרת. בתאריך 18.3.2024 התקיים דיון בוועדה המחוזית בהקשר להמלצות הפרויקטור השכונתי מטעם עיריית ירושלים. בדיון הוצגו תוצרים והמלצות שאמורים לעדכן את תכנית האב למרחב יובלים גנים. ההמלצות היו אמורות להיכנס לתוקף בתחילת מאי, אומנם הדבר לא נעשה ולמעשה כלל ההמלצות לא משולבות בתכנית המוצעת ולא מתייחסות אליה בשום אופן. אנו דורשים מהוועדה לא להמשיך בתהליך אישור התוכנית עד לסוף תהליך עדכון תכנית האב וקבלת ההמלצות הפרויקטור, כאשר מגישי התכנית יתאימו את התכנית להמלצות הדרשות מבחינת ההפרשות הציבוריות, חתכי רחוב קוסטה ריקה ועוד.

ב. בתאריך 13.7.2021 הוועדה המחוזית החליטה במסגרת עדכון תכנית אב יובלים-גנים לקדם את מיפוי השלד הציבורי של מרחב יובלים-גנים ובניית פרוגרמה עתידית לתכנונו. זאת תהווה הנחיה לתכניות הבינוי בשכונות יובלים-גנים ותסייע לייצר מרחב ציבורי מקיים ויעיל שיספק את הצרכים של כלל התושבים בהינתן הצפיפות הצפויה. כל תב"ע באשר היא תחויב לעמוד בהנחיות הפרוגרמה הזו ולהתייחס אליה בהוראות התכנית שלה. מיפוי הפרוגרמה עדיין בהתהוות אך לוקח בחשבון את התכניות המקודמות במרחב כגון התכנית הנ"ל. במסגרת החלטה זו הוקצבו 8 חודשים לעבודה על השלד הציבורי אך היא עודנה בהתהוות וטרם אושרה. בנוסף, על פי סעיף 46 בהחלטה, תוגבל תוספת יחידות הדיור שניתן יהיה לאשר בתכניות מפורטות להיקף של עד 2,000 יח"ד בלבד. בדיון בוועדה המחוזית בסוף שנת 2022 הוצג כי בקרית מנחם באופן נקודתי, יחד עם כל הציפוף העתידי,

קיים מחסור משמעותי של כיתות לימוד של מעונות, גני ילדים ובתי ספר קרובים ונגישים בטווח הארוך. עם כל תוספת יחידות הדיור באזור לא נמצאו בתכניות הקיימות פתרונות לחוסרים אלו. על פי ההחלטה, עם תכנון של כל 1,000 יח"ד באזור, יש לעצור את התקדמות התכניות ולוודא שיש מענה פרוגרמטי ציבורי לכלל תוספת האוכלוסייה במרחב לפני שממשיכים בתכנון. לפי החישוב הכללי, יחד עם התכנית הנוכחית, האזור עבר את מכסת ה-1,000 יח"ד וטרם נמצא מענה ציבורי לכל התכניות. **יש לעצור את התקדמות התכנית הזאת עד ליצירת בחינה מחודשת של המרחב והמלצות לתכנון נכון של השלד הציבורי.** בנוסף, המינהל הקהילתי מבקש להתייחס בהוראות התכנית לתכנית אב יובלים גנים **ולציין במפורש כי תנאי להוצאת היתרי הבנייה יהיה התאמה להנחיות שלבי הביצוע של מיפוי השלד הציבורי בתכנית האב החדשה** כאשר היא תוצג במלואה ותאושר. **אין לקדם את התכנית ולהוציא היתר בניה עד לאישור הסופי וסיום עבודת המיפוי ומציאת הפתרונות לצרכי הציבור.**

2. הצגת תכנית עבודה כוללת מבחינת תשתיות הרחוב והמרחב הציבורי לאורך רחוב קוסטה ריקה.

הפרויקט המוצע נמצא ברחוב קוסטה ריקה בשכונת עיר גנים. אורכו של הרחוב כ-1.5 ק"ל מצומת קוליץ גבעת משואה ועד לרחוב החלמית בחיבור בין שכונות עיר גנים א', לעיר גנים ג'. במקביל לתנועה מרובה של תושבים הדורים בבניינים, שלא יעברו התחדשות עירונית בעתיד. מקודמות גם 9 תכניות נוספות על תוואי הרחוב. (ראה מפה 1 לעיל). תכניות אלו, תכניות משמעותיות עם כמות יחידות גבוהה מאוד כמבואר לעיל. כיום מתבצעת בנייה של 2 פרויקטי תמ"א 38 בבניינים 50-52. בנוסף לאלו פרויקט נוף הפארק התחיל עבודות חפירה ודיפון ופרויקט קשת נדלן של אביסרור, אמור להתחיל את הריסת המבנים לאחר קבלת ההיתר בחודש הקרוב. המשמעות של מספר כה רב של קבלנים העובדים בבת אחת לאורך רחוב קוסטה ריקה, הינה הפיכת רחוב מגורים לאתר בניה מתמשך עם משאיות, חומרים, עגורנים, מנופים, מכולות אשפה, מגרסות ועוד. כל אלו ישתקו את הרחוב מבחינת תנועה ויכולת התניידות התושבים והולכי רגל לאורכו. בנוסף עוד 6 תכניות של התחדשות עירונית כרגע נמצאות בשלבים סופיים לאישור התב"ע והצפי להוצאת היתרי חפירה הינו בעוד 3,4 שנים. כלומר 9 פרויקטים שמוסיפים מעל 3000 יח' דיור יעבדו בו זמנית לאורך רחוב אחד, בזמן שחציו משמש למגורי תושבים. אנו מבקשים מהוועדה המחוזית לעצור את התקדמות התכניות הנושקות לאורך קוסטה ריקה, עד שתוצג תכנית ביצוע מסודרת שתכלול שלביות ביצוע סביר של הפרויקטים, תכנון מעברים ותנועה מסודרת לתושבי הרחוב הכוללת את כלל המענים בשכונת מגורים. כמו כן תוצג תכנית לשדרוג הרחוב על פי המלצות הפרויקטור ויפרטו המקטעים שעליהם אחראים היזמים השונים, לרבות: שתילת עצים במרחב הציבורי, תשתיות מוטמנות וכו'.

3. ייעודי קרקע בתכנית

א. שטח מס' 3 "בפיג'מה" (צבוע בירוק חום) ומשלב שני ייעודי קרקע: א. שטח ציבורי פתוח
ב. מבנים למוסדות ציבור. כאשר לפי התכנון המוצע הפרויקט מפריש בית כנסת ושתי
כיתות גני ילדים בתא שטח 3.
אנו מבקשים להגדיר בצורה ברורה יותר את ייעודי הקרקע ע"י קביעת שטחים ירוקים
(שצ"פ) לחוד ושטחים חומים לחוד (מוסדות ציבור). כאשר שטח המבנים הציבוריים יהיה
השטח הפנימי ויכלול שתי כיתות גן של 130 מטר כל כיתה ו-175 מטר חצרות, בנוסף הפרשה
של בית כנסת של 500 מטר. ושטח הגינה יהיה בצמוד לרחוב קוסטה ריקה.



ב. התכנית המוצעת מורידה משטח השצ"פ בפועל כאשר על פי סעיף 4.4 קובעת לפתח שצ"פ
על סה"כ 300 מטר בלבד. כאשר בפועל מקטינה את שטח השצ"פ שעומד כיום על 698 מ"ר,
על פי טבלת השטחים המוצעת.

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
69.61	1,626.83	מגורים
29.87	697.95	שטח ציבורי פתוח
100	2,336.95	סה"כ
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.99	69.99	דרך מוצעת
45.77	1,069.7	מגורים ד'
2.32	54.15	שביל
48.91	1,143.13	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	2,336.97	סה"כ

4. בתחום תא שטח 3 ולאורך רחוב קוסטה ריקה יפותח שטח ציבורי פתוח בשטח שלא יפחת מ-
300 מ"ר.

- המינהל הקהילתי מתנגד להקטנת שטח השצ"פ. לכל הפחות יש להוסיף לתכנית 400 מ"ר שצ"פ על מנת להחזיר לשכונה את השטח הירוק שנגרע ולפתח אותו כשצ"פ אפקטיבי לאור המחסור החמור בשטחי שצ"פ סף בית כתוצאה מהבינוי העתידי בשכונה.
- ג. כמו כן שטח השצ"פ יפותח בהינף אחד עם מוסדות הציבור ושטח המגורים **ולא כפי שמצוין** בהוראות בסעיף 7.1. בנוסף פיתוח השטח הציבורי יהיה תנאי למתן היתר לאכלוס המבנים וזאת לשביעות רצון אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
- ד. בנוסף סטייה ממוקם השצ"פ לאורך רחוב קוסטה ריקה מצד מזרח וצמוד לגני הילדים ממערב השצ"פ, תחשב כסטייה נכרת.

4. ביטול מעבר מצרני אסטרטגי בין רחוב נורית לבין רחוב קוסטה ריקה.

שכונת עיר גנים מאופיינת בהבדלי טופוגרפיה קיצוניים במיוחד והפרשי הגבהים קיצוניים במיוחד בין רחוב הנורית לבין רחוב קוסטה ריקה. מתחמי ההתחדשות העירונית בנורית ובקוסטה ריקה מחייבים פיתוח מקסימאלי של הקישוריות השכונתית והליכתיות במרחב האזור. תנאי זה הכרחי לחיבור התושבים לאמצעי התחבורה הציבורית וליכולת ההתניידות הרגלית בשכונה, לאור הציפוף הצפוי במרחב (כ 90 יח' דיור לדונם).

הפרויקטור השכונתי המליץ לקדם מעבר מצרני בין רחוב הנורית לתא שטח 3 (בחלקה-105).

המעבר המצרני הנ"ל מהווה גישור מרכזי בין מתחמי הנורית לרחוב קוסטה ריקה, ביטול מעבר זה יפגע קשות ברשת ההליכה השכונתית. אנו דורשים מהוועדה המחוזית להתחשב בהמלצות הפרויקטור העירוני ולשלב את המעבר בתוך תחום התכנית המוצעת.



תכנית פיתוח המעבר מתוך המלצות הפרויקטור

5. תנועה

- א. הפרויקט מפריש הפרשות מבונות של מוסדות ציבור כגון: גני ילדים ובית כנסת, אולם מופרשות רק 10 חניות לבית הכנסת ו 6 חניות לטובת גני הילדים. אנו מבקשים להגדיל את כמות החניות למוסדות הציבור, כ 15 חניות לבית הכנסת ו כ 15 חניות לגני הילדים מחש

שחוסר חניות הנ"ל יעמיס על הרחוב שבעתיד אמור להיות צפוף מאוד עם מימוש הפרויקטים המוצעים.

ב. יש להגדיר את החניות הציבוריות לרבות: גני ילדים, בית כנסת ומסחר בקומת החניון העליונה.

ג. לא ברור מהתכנית איפה ממוקם המפרץ להעלאת והורדת הילדים לגנים.

ד. יש להוסיף חניות תפעוליות עבור המסחר המוצע.

ה. יש לספק עמדות טעינה חשמליות לפחות 30% בחניות המוצעות.

ו. תקן החניה יקבעה מראש ולא תותר הוספת קומות חניה בתת הקרקע לעת מתן ההיתר.

6. בינוי

יש להנחות כי כל תוספת של בניה עתידית מעל כמות יח' הדירור המוצעת בטבלה 5, תחשב כסטייה ניכרת. בפרויקטים אחרים, התווספו עשרות יחידות דירור בוועדה המקומית ולפני היתר בניה. הדבר תורם לחוסר הודאות התכנונית ולחוסר היכולת לתכלל את המענה הציבורי להתחדשות העירונית. יש להנחות כי כל תוספת יח"ד תחשב לסטייה ניכרת.

7. שונות

א. יש להגדיר עומק מינימאלי של 1.5 מטר לשתילת עצים בוגרים בשטחים הפתוחים מעל החניון.

א. **גגות ירוקים** - יש להכניס להוראות התכנית הנחיה ליצירת גג ירוק מעל מגדל המגורים.

ב. **תמהיל דירות מגוון** - כדי לוודא שימור של אוכלוסייה מגוונת במתחם יש להנחות תמהיל יח"ד מגוון עם אחוז גבוה יותר של דירות קטנות לצד דירות בינוניות וגדולות.

ג. **נראות וניצול קירות תמך** - יש לוודא כי יש בתכנית הנחיות לעיצוב קירות התמך, בייחוד אלו שצמודים לחצר הגן, כך שישמרו על נראות נאותה ונעימה מבחינה אורבנית ואדריכלית ללא יצירת חומות גבוהים הפוגעים בחוויית הילדים הנהנים מהשצ"פ.

ד. **ניהול נגר עילי** - יש לקבל חוות דעת מפורטת של מחלקת איכות והסביבה לנושא ניהול הנגר.

8. הנחיות לתקופת הבנייה

א. תכנית פינוי בינוי זו תתפתח ותיבנה בקרבת בתים הקיימים בשכונה. לכן, יש לקדם את מירב האמצעים להפחתת הפגיעה בתושבים בתקופת הבנייה. **יש לתאם את מיקום והקמת אתרי ההתארגנות והסדרי התנועה סביב אתר הבנייה עם התושבים והמינהל הקהילתי.**

ב. **יש לאסור הכנסת מגרסות למתחם** - המתחם קטן ונמצא בקרבת מוסדות ציבור ואין לשים במתחם זה מתקנים המייצרים רעש גבוה ואבק דק.

ג. **משאיות** - יש לאסור חניית משאיות בשכונות המגורים והקמת אתרי התארגנות בסמוך לשכונות המגורים. יש לנסח זאת כחלק מהוראות שלבי הבנייה בתכנית.

ד. **רעש ואבק** - עבודות הבנייה המאסיביות ישפיעו באופן ישיר על תושבי השכונה ויגרמו לירידה ברמת איכות החיים לאורך תקופת הבנייה עם רעש תמידי ואבק. הדבר בעיקר רגיש באזור התכנית הזאת שכן היא סמוכה למבני חינוך - בתי ספר, גני ילדים והמניהל הקהילתי. יש להתנות את מתן היתר ההריסה, חפירה ובנייה בבדיקות סביבתיות ויצירת הנחיות מפורטות לגבי מחסומים אקוסטיים ברמה הגבוהה ביותר ואמצעים למניעת אבק עבור הדיירים והמבנים ברחוב דהומיי, המניהל הקהילתי וקריית החינוך הסמוכים.

לסיכום:

אנו מברכים על תהליכי התחדשות העירונית במרחב המנהל. התחדשות השכונה יוצרת הזדמנויות להעלאת רווחת חיי התושבים. **בניינים קוסטה ריקה 24-22 הינו מבנה ישן במצב ירוד שחובה לחדש אותו 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. אנו מבקשים מהועדה המחוזית לשקול בכובד ראש את אישור התכנית כפי שהיא, ולבחון את כלל הערות שניתנו על מנת ליעל את התכנון המוצע.

בברכה,

מינהל קהילתי גנים



YEHUDA
RAVEH &
CO.

ירושלים, 19 באוגוסט 2024

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
רח' שלומציון המלכה 1
ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות עצמית לתוכנית מס' 101-1079771 – התחדשות עירונית קוסטה ריקה

בשם מרשתי, טעמן נדל"ן השקעות בע"מ, מגישת התוכנית, מוגשת בזאת לוועדה הנכבדה התנגדות - לפי סעיפים 100 ו- 103 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), ביחס לתוכנית מס' 101-1079771 שבנדון (להלן: "התוכנית" או "התוכנית המוצעת").

א. התוכנית המוצעת

התוכנית המוצעת היא תוכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי ברח' קוסטה ריקה 22-24 בשכונת קרית מנחם, ירושלים. התוכנית מציעה שינוי ייעוד למגורים ד', שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור וכוללת הקמת מגדל למגורים בן 24 קומות הכולל 115 יח"ד וחזית מסחרית לרחוב. כן מוצע בתוכנית הגדלת השטח הציבורי, שינוי במיקום השצ"פ והקמת מבנה ציבור הכולל שני גני ילדים ובית כנסת (להלן: "המקרקעין" ו-"הפרויקט").

ב. המתנגדות

המתנגדת הינה טעמן נדל"ן השקעות בע"מ, אשר הינה יוזמת ומגישת התוכנית המוצעת (להלן יחד: "המתנגדת").

ג. נימוקי ההתנגדות

1. תיקונים הקשורים לגבי רישום תצ"ר ותלת מימד כמפורט במכתבו של המודד ראובן אלסטר המצורף בזה **כנספח א** להתנגדות זו.
2. נוסף לאמור, תבקש המתנגדת להוסיף לתוכנית אפשרות להקמת דיוריות בהתאם לנוהל דיורית של מנהל התכנון וכמקובל ברובן של התוכניות המקודמות כיום בפני הוועדה הנכבדה.

0714476

יהודה רזה
ליזה טרוס
חיים שטרן
יובל גרייבסקי
יהודה גלט
אורי ימין
חגי אולמן
מתן בן-שאול
רון ורד
כלב מ. מאירס
אורלי קרונמן דגן
דוד יהב
אהוד נדב
רני גורלי
תמר מורן
עזרא בריס
עמית דר
נועה סולומון בן-מאיר
שרה שלום
מתן מנחם
מירי סיימונס
גילעד קצב
ניר קמחי
נועם כהן
אבירם גולדשטיין
עדן עדיקא
רן דוד חבאני
נתנאל חבאני
דוד לנד
מאיה סידס-וגר*
אפרת קוצ'ינסקי
דינה רון גור
עדי כהן-בוגנים
יובל ברוש
חני זבולוני
גילי רזה
מרים אביטבול
שגית דומין מזרחי
דמיטרי זליק
גבריאל קראוס
יצחק כהן
דלית זהות
אריאל מנשה
שלי גורדון
אלכסנדר ברודשנדל
דוד שטרנבוך
מיכל חכים פדן
רותם קמחי
יאיר פיגלין
חלי ראובן
מלכה פוירשטיין
שיר כהן-פרידמן
רויטל להב
שירה שורץ מאירמן
אברהם לוינסקי
אסף לוי
גוון כרמן
דוד עמיר
חנה קמון
אלישבע כהן
יונתן דרורי
רפאל מלכה
צלסי קורין סטון
יהודה אסרף
נדב טובול
אפרת בלאק
איתמר פוירשטיין
אמיר ברנשטיין
עוז אוהב ציון
מרים בן יעקב
ענת יוחנן
רותם ברוך
*מוסמכת גם במדינת ניו יורק

3. הדירות מתבססות על יחידות הדיור הקיימות, אינן רשומות כיחידה נפרדת בטאבו ואינן מיועדות למכירה. הקמת דיוריות תעניק, מצד אחד, את האפשרות של העמדת דירות קטנות להשכרה, ומאידך, תאפשר הקמת דירות מתאימות לאוכלוסיה באזור ולא תקשה על המתנגדות למכור את הדירות בפרויקט.

4. להלן נוסח מוצע לסעיף בהתאם לנוהל דיורית:

הגדרת דיורית: חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:

א. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר

ב. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור

ג. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.

ד. ניתן יהיה לבנות דיורית בעד 20% מהדירות בפרויקט.

10. אשר על כן ולאור האמור לעיל, יש לתקן את הוראות התוכנית ולהוסיף את סעיף הדיורית.

11. המתנגדת מבקשת להזמין אותה לדיון בהתנגדויות ושומרת לעצמה את הזכות להוסיף טענות בעל פה בעת הדיון בהתנגדויות.

להתנגדות זו מצורף תצהירו של מר מתן חיים.

בכבוד רב,

אורי ימין עו"ד
 ב"כ המתנגדת

העתק: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

מימד פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ

אלסטר ראובן – מהנדס ומודד מוסמך

בס"ד
מספרנו: 11-166-24

כ"ג בתמוז תשפ"ד
29 ביולי 2024

101

לכבוד
מר שי חביב
טעמן נדל"ן

בדוא"ל: shayh@taaman-nadlan.com

א.נ.,

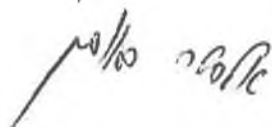
הנדון: התיחסות למסמכי תב"ע 101-1079771 (היתכנות רישום)

שלום רב,

- הגבול הצפון מערבי של התב"ע (תא שטח 1) אינו תואם תצ"ר כשרה לרישום מס' 2594/2023 ב 45 ס"מ. כאשר יוכן תצ"ר, תתחייב הקטנת המגרש ב 45 ס"מ, על כל המשמעויות בדבר. אני מציע שמודד התב"ע יתקן את קובץ ה PARCEL בהתאם לתצ"ר הנ"ל.
- בסעיף 3.2 ב"מצב מאושר" צריך להיות סכום השטחים 2,315 מ"ר, כמופיע בטבלת ההקצאות. יש לתאם שטחי ייעודי קרקע. בחלקות בשלמותן- יש לרשום שטח רישום של החלקה (לא שטח מדוד).
- שטח מגרש 3 בתקנון (סעיף 5) מופיע 1,069.7 מ"ר, ואילו בטבלת ההקצאות שהכין השמאי- שטחו הוא 1,049 מ"ר. באופן כללי – שטחי מגרשים (תאי שטח) אמורים להיות מתואמים ע"י מודד התב"ע, ואסור שתהיה אי התאמה בין מסמכי התב"ע.
- רצ"ב דוגמא שקיבלנו מהוועדה המחוזית לנספח תלת מימד. מומלץ לערוך את הנספח בהתאם לדוגמא. אם מסיבה כלשהי מועדפת העריכה הנוכחית- יש להוסיף נתוני גובה בכל נקודת מפנה. כמו כן יש להוסיף נקודות מפנה ומפלסים לאורך הפס המונמך בצד המזרחי של תא שטח מס' 3 – בשני צדי הפס.
- בנושא הרישום התלת ממדי: תא שטח 3, כולו, יירשם ע"ש עיריית ירושלים, תוך גריעה של המגרש התלת ממדי 3A שיירשם בבעלות פרטית.
- יש לתקן הערה 4 בטבלת ההקצאות שהכין השמאי, ממנה עולה כי רק מפלס הקרקע יירשם ע"ש עיריית ירושלים.
- נודה על קבלת מסמכים מתוקנים לבדיקת תקינותם.

העתק: מר אמיר כהן – ארץ, בדוא"ל: amir@eretz-pm.co.il

בכבוד רב,



מימד

פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ

CL48 / התיחסות למסמכי תב"ע 101-1079771 (היתכנות רישום)



מרכז אורנים, כנפי נשרים 68, טל. 02-6522294 פקס. 02-6522596 למכתבים: ת.ד. 43121 י-ם 9143002

E-mail: meimad@meimad-sur.co.il

www.meimad-sur.co.il

תצהיר

אני הח"מ, מתן חיים ת.ז. 034711390, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

3. תצהירי זה מוגש בתמיכה להתנגדות המוגשת לוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים בקשר לתוכנית מס' 101-1079771 ברחוב קוסטה ריקה בירושלים (להלן: "התוכנית").

2. הנני מצהיר כי כל העובדות המפורטות בהתנגדות הנ"ל, נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.

3. הנני מצהיר כי זה שמי, החתימה להלן היא חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.


מתן חיים

אישור עורך-דין

אני הח"מ, עו"ד אורי ימין מאשר בזה כי ביום 19/08/2024 הופיע בפני מר מתן חיים ת.ז. 034711390 ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.

אורי ימין, עו"ד
מ.ר. 13069
רח"א ופיקוח 20, ים
ימין אורי, עו"ד



YEHUDA
RAVEH &
CO.

ירושלים, 19 באוגוסט 2024

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
רח' שלומציון המלכה 1
ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות עצמית לתוכנית מס' 101-1079771 – התחדשות עירונית קוסטה ריקה

בשם מרשתי, טעמן נדל"ן השקעות בע"מ, מגישת התוכנית, מוגשת בזאת לוועדה הנכבדה התנגדות - לפי סעיפים 100 ו- 103 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), ביחס לתוכנית מס' 101-1079771 שבנדון (להלן: "התוכנית" או "התוכנית המוצעת").

א. התוכנית המוצעת

התוכנית המוצעת היא תוכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי ברח' קוסטה ריקה 22-24 בשכונת קרית מנחם, ירושלים. התוכנית מציעה שינוי ייעוד למגורים ד', שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור וכוללת הקמת מגדל למגורים בן 24 קומות הכולל 115 יח"ד וחזית מסחרית לרחוב. כן מוצע בתוכנית הגדלת השטח הציבורי, שינוי במיקום השצ"פ והקמת מבנה ציבור הכולל שני גני ילדים ובית כנסת (להלן: "המקרקעין" ו-"הפרויקט").

ב. המתנגדות

המתנגדת הינה טעמן נדל"ן השקעות בע"מ, אשר הינה יוזמת ומגישת התוכנית המוצעת (להלן יחד: "המתנגדת").

ג. נימוקי ההתנגדות

1. תיקונים הקשורים לגבי רישום תצ"ר ותלת מימד כמפורט במכתבו של המודד ראובן אלסטר המצורף בזה **כנספח א** להתנגדות זו.
2. נוסף לאמור, תבקש המתנגדת להוסיף לתוכנית אפשרות להקמת דיוריות בהתאם לנוהל דיורית של מנהל התכנון וכמקובל ברובן של התוכניות המקודמות כיום בפני הוועדה הנכבדה.

0714476

יהודה רזה
ליזה טרוס
חיים שטרן
יובל גרייבסקי
יהודה גלט
אורי ימין
חגי אולמן
מתן בן-שאול
רון ורד
כלב מ. מאירס
אורלי קרונמן דגן
דוד יהב
אהוד נדב
רני גורלי
תמר מורן
עזרא בריס
עמית דר
נועה סולומון בן-מאיר
שרה שלום
מתן מנחם
מירי סיימונס
גילעד קצב
ניר קמחי
נועם כהן
אבירם גולדשטיין
עדן עדיקא
רן דוד מנשה
נתנאל חבאני
דוד לנדי
מאיה סידים-וגר*
אפרת קוצ'ינסקי
דינה רון גור
עדי כהן-בוגנים
יובל ברוש
חני זבולוני
גילי רזה
מרים אביטבול
שגית דומין מזרחי
דמיטרי זליק
גבריאל קראוס
יצחק כהן
דלית זהות
אריאל מנשה
שלי גורדון
אלכסנדר ברודשנדל
דוד שטרנבוך
מיכל חכים פדן
רותם קמחי
יאיר פיגלין
חלי ראובן
מלכה פוירשטיין
שיר כהן-פרידמן
רויטל להב
שירה שורץ מאירמן
אברהם לוינסקי
אסף לוי
גוון כרמן
דוד עמיר
חנה קמון
אלישבע כהן
יונתן דרורי
רפאל מלכה
צלסי קורין סטון
יהודה אסרף
נדב טובול
אפרת בלאק
איתמר פוירשטיין
אמיר ברנשטיין
עוז אוהב ציון
מרים בן יעקב
ענת יוחנן
רותם ברוך
*מוסמכת גם במדינת ניו יורק

3. הדירות מתבססות על יחידות הדיור הקיימות, אינן רשומות כיחידה נפרדת בטאבו ואינן מיועדות למכירה. הקמת דיוריות תעניק, מצד אחד, את האפשרות של העמדת דירות קטנות להשכרה, ומאידך, תאפשר הקמת דירות מתאימות לאוכלוסיה באזור ולא תקשה על המתנגדות למכור את הדירות בפרויקט.

4. להלן נוסח מוצע לסעיף בהתאם לנוהל דיורית:

הגדרת דיורית: חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:

א. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר

ב. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור

ג. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.

ד. ניתן יהיה לבנות דיורית בעד 20% מהדירות בפרויקט.

10. אשר על כן ולאור האמור לעיל, יש לתקן את הוראות התוכנית ולהוסיף את סעיף הדיורית.

11. המתנגדת מבקשת להזמין אותה לדיון בהתנגדויות ושומרת לעצמה את הזכות להוסיף טענות בעל פה בעת הדיון בהתנגדויות.

להתנגדות זו מצורף תצהירו של מר מתן חיים.

בכבוד רב,

אורי ימין עו"ד
 ב"כ המתנגדת

העתק: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

מימד פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ

אלסטר ראובן – מהנדס ומודד מוסמך

בס"ד
מספרנו: 11-166-24

כ"ג בתמוז תשפ"ד
29 ביולי 2024

101

לכבוד
מר שי חביב
טעמן נדל"ן

בדוא"ל: shayh@taaman-nadlan.com

א.נ.,

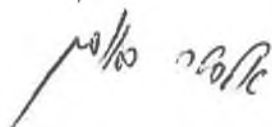
הנדון: התיחסות למסמכי תב"ע 101-1079771 (היתכנות רישום)

שלום רב,

- הגבול הצפון מערבי של התב"ע (תא שטח 1) אינו תואם תצ"ר כשרה לרישום מס' 2594/2023 ב 45 ס"מ. כאשר יוכן תצ"ר, תתחייב הקטנת המגרש ב 45 ס"מ, על כל המשמעויות בדבר. אני מציע שמודד התב"ע יתקן את קובץ ה PARCEL בהתאם לתצ"ר הנ"ל.
- בסעיף 3.2 ב"מצב מאושר" צריך להיות סכום השטחים 2,315 מ"ר, כמופיע בטבלת ההקצאות. יש לתאם שטחי ייעודי קרקע. בחלקות בשלמותן- יש לרשום שטח רישום של החלקה (לא שטח מדוד).
- שטח מגרש 3 בתקנון (סעיף 5) מופיע 1,069.7 מ"ר, ואילו בטבלת ההקצאות שהכין השמאי- שטחו הוא 1,049 מ"ר. באופן כללי – שטחי מגרשים (תאי שטח) אמורים להיות מתואמים ע"י מודד התב"ע, ואסור שתהיה אי התאמה בין מסמכי התב"ע.
- רצ"ב דוגמא שקיבלנו מהוועדה המחוזית לנספח תלת מימד. מומלץ לערוך את הנספח בהתאם לדוגמא. אם מסיבה כלשהי מועדפת העריכה הנוכחית- יש להוסיף נתוני גובה בכל נקודת מפנה. כמו כן יש להוסיף נקודות מפנה ומפלסים לאורך הפס המונמך בצד המזרחי של תא שטח מס' 3 – בשני צדי הפס.
- בנושא הרישום התלת ממדי: תא שטח 3, כולו, יירשם ע"ש עיריית ירושלים, תוך גריעה של המגרש התלת ממדי 3A שיירשם בבעלות פרטית.
- יש לתקן הערה 4 בטבלת ההקצאות שהכין השמאי, ממנה עולה כי רק מפלס הקרקע יירשם ע"ש עיריית ירושלים.
- נודה על קבלת מסמכים מתוקנים לבדיקת תקינותם.

העתק: מר אמיר כהן – ארץ, בדוא"ל: amir@eretz-pm.co.il

בכבוד רב,



מימד

פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ

CL48 / התיחסות למסמכי תב"ע 101-1079771 (היתכנות רישום)



מרכז אורנים, כנפי נשרים 68, טל. 02-6522294 פקס. 02-6522596 למכתבים: ת.ד. 43121 י-ם 9143002

E-mail: meimad@meimad-sur.co.il

www.meimad-sur.co.il

תצהיר

אני הח"מ, מתן חיים ת.ז. 034711390, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

3. תצהירי זה מוגש בתמיכה להתנגדות המוגשת לוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים בקשר לתוכנית מס' 101-1079771 ברחוב קוסטה ריקה בירושלים (להלן: "התוכנית").

2. הנני מצהיר כי כל העובדות המפורטות בהתנגדות הנ"ל, נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.

3. הנני מצהיר כי זה שמי, החתימה להלן היא חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.


מתן חיים

אישור עורך-דין

אני הח"מ, עו"ד אורי ימין מאשר בזה כי ביום 19/08/2024 הופיע בפני מר מתן חיים ת.ז. 034711390 ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.

אורי ימין, עו"ד
מ.ר. 13069
רח"א ופיקוח 20, ים
ימין אורי, עו"ד

תצהיר

אני הח"מ, אלון ארז, ת.ז. 061676458, לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת, שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלהלן

1. הנני מגיש/ה תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי לתוכנית התחדשות עירונית - רחוב קוסטה ריקה 22-24, עיר גנים (תוכנית מס. 101-1079771)
2. כל העובדות המופיעות בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב הידיעה ו/או על בסיס מסמכים הנוגעים להתנגדות
3. זה שמי וזו חתימתי, וכן תצהירי דלעיל אמת

אלון ארז
א.א.

אישור

אני, הח"מ, עו"ד מ.ר. 54636, יוני בראשי ארגון עו"ד, מ.ר. 54636, מאשר/ת בזאת, כי ביום 11/8/21 הופיע/ה בפני מר/גב' אלון ארז ת.ז. 061676458 ולאחר שהזהרתי/ה, כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי אם לא יעשה/תעשה כן, יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, חתם/מה בפני על תצהיר זה

יוני בראשי ארגון עו"ד
מ.ר. 54636
עו"ד

תאריך: 11/08/2024

מען המתנגד: קוסטה ריקה 32 ירושלים

פירוט ההתנגדות:

לכבוד: הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה- ירושלים

הנדון: כתב התנגדות

א. אני החתום נמנה על בעלי הזכויות בחלקה 30439 גוש 94 (להלן: "המקרקעין") המצויה בצמידות דופן לתכנית 101-1079771, מכוח זכותי על פי סעיף 100 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 מגיש בזאת את התנגדותי לתכנית שבנדון.

ב. נימוקים להתנגדות:

1. פגיעה בתפקוד השכ"פ: כדייר בבניין הסמוך לחלקה 105, המהווה פארק אפקטיבי מוגדר ומופרד המשמש אותי ואת הדיירים בסביבתו, אני מתנגד לסיפוחו לחלקות 66 ו-84 כחלק מתוכנית 101-1079771.
- הפארק הוקם כחלק מהקמת פרויקט "FOR YOUNG" בשנת 2014 בו רכשתי דירה. מעבר לכך שמתחילת הבנייה הפארק עצמו ייהרס, התוכנית מציעה להפוך שטח זה לשטח בייעוד משולב עם שב"צ (שני גני ילדים ובית כנסת). נספח הבינוי בתוכנית שמציג את החלוקה האפשרית בין הייעודים השונים, מציג תמונה בה תא השטח המוצע כשב"צ לא יהיה אפקטיבי יותר כגן משחקים עם ספסלים וכדומה. בנוסף, קיימת סכנה לאור מיקומו בתוכנית לסיפוח השטח כחלק מגני הילדים כך שלא ישרת עוד את תושבי רחוב קוסטה ריקה.
2. הכבדה של תוספת יחידות הדיור ושטחי הציבור בתכנית על עומסי התנועה והחנייה הצפויים בסביבה: רחוב קוסטה ריקה הינו רחוב דו סטרי בעל נתיב אחד לכל כיוון וקיבולות תחבורתיות מוגבלות. בשנים האחרונות אושרו ומקודמות בשכונות קריית מנחם ועיר גנים תוכניות פינוי בינוי רבות במסגרת בינוי משמעותית אשר עשויות לנקז אל רחוב קוסטה ריקה את התנועה ולייצר בו עומסים כבדים. רק ברחוב קוסטה ריקה כשלעצמו עשויות להתווסף לפחות 838 יחידות דיור חדשות על הקיים :

כתובת	מספר תכנית	תוספת יחידות דיור	יצירת תנועות נוספות
קוסטה ריקה 27-35	101-0561167	517	תוספת שטחי ציבור
קוסטה ריקה 56	101-1078146	113	
קוסטה ריקה 14-16	101-0986067	85	תוספת שטחי ציבור ומסחר
קוסטה ריקה 68	101-1179522	32	
קוסטה ריקה 22-24	101-1079771	91	תוספת שטחי ציבור ומסחר

התוספת המשמעותית הנ"ל מתווספת לתוכניות גובלות רבות דוגמת תמל/2020 ובה תוספת של 1060 יח"ד, המשליכות על המצב התנועתי ברחוב ובסביבת התכנית. בדיקות תנועתיות שבוצעו ברחוב הנורית מצביעות על רמת שירות E בצומת קוסטה ריקה אביבית ויחד עם יחידות הדיור שלא נלקחו בחשבון, ככל הנראה הצומת יגיע למצב של כשל תנועתי.

על אף התוספת המשמעותית לעומסי התנועה באזור לא בוצעה בדיקת היתכנות תנועתית במסגרת תכנון תכנית קוסטה ריקה 22-24, וגם אם מסתמכים על בחינת ההשלכות התחבורתיות בתכנית התחדשות עירונית בדרום מערב העיר-2020, חיזוי ההשלכות התנועתיות שגוי שכן תוספת יחידות הדיור ברחוב וסביבתו גבוהה הרבה יותר מהצפי שנלקח בבחינה זו.

יתרה מכך, נושא מצוקת החנייה ברחוב מחמיר עם השנים. הוספת יחידות דיור ללא מענה הולם או בפרפורציה ליחידות הנוספות המוקמות רק מחמיר את המצב. הפקעת עשרות מקומות חנייה פוטנציאליים לציבור הרחב ו"מכירתם" כפי שבוצע במסגרת פרויקט "חיים זקן" רק מנציחה את הכשל המדובר, כך בנייה שמתרחשת בימים אלו מול פרויקט זה ותוכניות עתידיות לבניה בהכרח מחמיר ותחמיר את מצוקת החנייה.

מעבר להקמת חניון תת קרקעי לחניות פרטיות בפרויקט המתוכנן איני מוצא פתרון לבעיה העקיפה של חניות בהוספת עשרות יחידות דיור לסביבת מגורים קיימת. מה גם שבתוכנית מתוכננים שני גני ילדים ובית כנסת. בנוסף למצוקת החנייה שתוארה, בשעות העומס של הורדה ואיסוף של ילדים לגני הילדים צפוי המצב להחמיר אף יותר. המענה המוצע לוקה בחסר בלשון המעטה.

לאור זאת אני מתנגד לתכנית ומבקש לערוך לתכנית בה"ת בהתחשב באמור לעיל תוך הצעת פתרונות להקלה על עומסי התנועה, כמו גם צימצום היקפי הבינוי בתוכנית.