

חוות דעת מהנדס הוועדה

זיהוי התכנית		
מספר התכנית: 352-0824482	מגיש התכנית: עמיחי אבריל	עורך התכנית: יעקב קום
כתובת: רוקח 5, קרית מוצקין	גושים וחלקות: גוש: 10429 חלקות במלואן: 131	

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת זכויות בניה, גובה בניין, מספר קומות ומספר יחידות דיור, ביטול הפקעה לטובת המגורים והוספת שימוש לתעסוקה בקומת הקרקע, ברחוב רוקח 5, קריית מוצקין.

- הוספת שימושים למטרת תעסוקה (משרד) בקומת הקרקע, כמסומן בנספח הבינוי, בהיקף של 110 מ"ר.
- תוספת זכויות בניה לשטח עיקרי, בהיקף של 20% משטח המגרש שהם 208 מ"ר.
- תוספת קומות מארבע קומות במצב המאושר לשמונה קומות במצב המוצע בתכנית זו.
- קביעת גובה בניין במצב המוצע ל-25.5 מ'.
- תוספת יחידות דיור, מ-11 יח"ד במצב המאושר ל-24 יחידות דיור המוצעות בתכנית זו.
- ביטול דרך שאושרה כהפקעה ושינוי הייעוד בתחומה למגורים, בהתאם לתשריט מצב מוצע.
- תוספת קומת מרתף חלקית, לשימוש עיקרי לתעסוקה, עפ"י טבלת הזכויות המצורפת לתכנית זו.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מצטברים	הערות
		דונם	%		
מגורים ג'	24	1.040	100	3168	מתוכם 210 מ"ר שטחי בנייה לשימוש תעסוקה מתוכם 88 מ"ר למרפסות ל-24 יח"ד.

עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים

- תוספת שימוש תעסוקה בנוסף לשימוש המוגדר בקרקע למגורים.
- ביטול הפקעה ושינוי הייעוד מדרך מוצעת למגורים ( צרוף לשטח המיועד כיום למגורים )
- תוספת שטחי בנייה למגורים ושטחי בנייה לשימוש תעסוקה
- תוספת קומת מרתף וקומות מעל הקומות המאושרות.

הערות לגבי עריכת התכנית ( מונה הוראות 13, מונה תשריט 8 )

הוראות התכנית:

דברי הסבר:

- לבדוק רלוונטיות נפח בנייה לשימוש תעסוקה לפי סמכות מחוזית.
- " בין מסמכי התכנית נספח בינוי ....הציבורית הענפה שבסביבה. " – מיותר. למה צוין ?
- 1.6 – להוסיף תכנית ק/130 ב. ולבדוק לגבי תכניות ק/316 על סוגיה.
- במידה ותכנית 352-0400960 רלוונטית יש לכלול את המ"ר של הגגות בטבלה נתונים כמותיים עיקריים וטבלה 5.
- 1.7- נספח בינוי יש לשנות למחייב לעניין השימוש של התעסוקה בקומת קרקע ולעניין תוספת מ"ר.
- 1.8.2- יש להוסיף יזם.
- 1.8.3 – להשלים מייל של עורך נספח תנועה.



## חוות דעת מהנדס הוועדה

1.9- לציון הגדרה לתעסוקה. (משרד)

2.1- לתקן שימוש תעסוקה גם לקומת המרתף. בתאימות מול 2.2 סעיף קטן א.

2.2-

סעיף קטן א- לציון תוספת שימוש תעסוקה בקומת קרקע וקומת מרתף.

לעניין הפנייה לנספח בינוי. הנספח כעת במעמד מנחה ויש צורך לשנות למחייב.

סעיף קטן ב- יש לציון כי זו תוספת למגורים לשטח העיקרי.

סעיף קטן ג- מספר קומות מאושרות לפי ק/130/ב לאיזור מגורים ג 4 קומות + ק.ע.

סעיף קטן ד- יש לעדכן גובה במידה ויש תוספת על הגג – לבדוק.

\*במידה ויש תוספת שטחי בנייה על הגגות מתוקף תכנית מאושרת 352-0400960 יש לכלול מבחינת המ"ר שטחי הבנייה והן מבחינת גובה מבנה סופי כולל התוספת על הגג.

סעיף קטן א+ו – יש לציון זאת בשילוב שני הסעיפים. לפרט כמה מ"ר תעסוקה בקומת הקרקע וכמה בקומת המרתף.

\*\*\* להוסיף התייחסות לשינוי קו בניין קדמי לאחר ביטול הפקעה לעומת מצב המאושר.

2.3-

טבלת שטחים:

מצב מאושר- לבדוק גודל תאי השטח שוב מול השטחים של ה GIS ועדה, ומפת המדידה של המודד.

מצב מוצע- לבדוק האם לפי אחוזי הבנייה הייעוד הוא מגורים ג' לפי מבא"ת?

4.1.1 – מצויין כאן שימוש תעסוקה גם בקומה מעל קומת הקרקע. יש לבצע התאמה לסעיפים 2.1 ו 2.2, טבלה 5 וכל מקום רלוונטי אחר כולל נספח בינוי.

4.1.2 – מצויין כאן שימוש תעסוקה גם בקומה מעל קומת הקרקע. יש לבצע התאמה לסעיפים 2.1 ו 2.2, טבלה 5 וכל מקום רלוונטי אחר כולל נספח בינוי.

יש לבדוק כי 25% מסך השטחים המאושרים לאחר הפחתת שטח המגרש לדרך מהחלקה. אם לא לתקן בהתאם. יש למחוק

**נספח הבינוי- לא מראה שימוש תעסוקה בקומה מעל הקרקע.**

לעניין תוספת השימוש- התכנית כעת בסמכות מחוזית לבצע התאמה.

טבלה 5-

חסר שטחי שירות לשימוש תעסוקה מעל כניסה קובעת ומתחת לכניסה קובעת.

להוריד עמודת אחוזי בנייה.

לבדוק גודל תכנית שוב. נראה יותר גדול מ 40%.

נתון עמודת גובה מבנה :

לעניין המגורים לציון גובה מבנה סופי שיהיה תואם לנספח הבינוי. במידה ויש תוספת על הגג לכלול אותה. חייבת להיות התאמה לסעיף 2.2 סעיף קטן ד.

לעניין השימוש לתעסוקה – לפרט גובה מבנה סופי מעל הקרקע ומתחת לקרקע. האם יש בקומה מעל קומת קרקע ? לא מתאים עם סעיף 4.

לעניין השימוש לתעסוקה – יש לציון בבירור את גובה קומת המרתף של שימוש תעסוקה

להוסיף עמודה של מספר קומות מתחת לכניסה קובעת.

הערה ברמת הטבלה – לעניין השימוש 25% - האם רלוונטית ? הרי התכנית בסמכות מחוזית. יכולת לשנות יעוד של מגורים ותעסוקה.

הערה (1) לתקן מספרים. החישוב לפי ק/130/ב לשטח המגורים הוא :

לעניין חישוב שטח מאושר לפי ק/130/ב –  $941 \times 120\% = 1129.2$  מ"ר.

המספרים חייבים להיות תואמים לטבלת נתונים כמותיים. מאושרים ושינוי למצב המאושר.

לעניין שטח מרפסות לציון לפי תקנת המרפסות.

הערה (3) : כולל שטח מרפסות לציון לפי 12 מ"ר ליח"ד. (עבור היח"ד המאושרות מתוקף תכנית ק/130/ב),

הערה (2) – לא נכונה. למחוק. הרי יש שורה נפרדת לשימוש תעסוקה.

יש לציון ברור שטחים למגורים ובנפרד לתעסוקה. למה יש שורה לשטח עיקרי בתת הקרקע בשימוש מגורים כאשר בתת הקרקע יש שימוש לתעסוקה בשורה נפרדת ??? לבדוק ולתקן.

6 הוראות נוספות:

להוסיף חנייה, נגישות.

6.2 סעיף א 1- לעדכן לפי 20% לחלחול ע"פ תמ"א 34 ב 4



## חוות דעת מהנדס הוועדה

להשאיר מה שרלוונטי לתכנית לפי היעודים.  
6.4 - לציין הוראה לפי מבא"ת. השתנה .... להחזיר.

### תשריט מצב מאושר :

להבליט קו כחול של התכנית בתרשים הסביבה.  
להשלים מספרי חלקות.  
לתקן קו בניין 5 מטר לאחר הפקעה לדרך מוצעת ולא 5 מטר מהכביש .  
להשלים חלוקה לחלקות .

### נספח בינוי :

טבלת מאזן חניות לתקן לאזור ללא מתע"ן ולחשב מחדש.  
לא ברור מהיכן הכניסה למשרד  
יש להדגיש כי הכניסות הן כניסות נפרדות למגורים ולתעסוקה.  
להבליט קו כחול במפת סביבה.  
לציין מספרי בתים בחלקות הגובלות בתכנית מדידה.  
להוריד מידת קו בניין מרוזטה שלא פונה לקו הכחול של התכנית.  
חייבת להיות התאמה מלאה בין החניות בנספח התנועה לחניות בנספח הבינוי (גם מבחינת המספור וצורת מיקום החניות). כאן מוצגת חנייה כפולה שבנספח התנועה לא קיים כזה דבר! לשים לב!!!!  
לצבוע חניות לפי שימושים בצבעים שונים.  
מה לעניין חניית נכים לשימוש תעסוקה ובנפרד למגורים ? להראות סימון מתאים. חניית נכים צריכה להיות נגישה למגורים ובנפרד חניית נכים לתעסוקה שסמוכה לכניסה למשרדים.  
לציין מפלסים בכל קומה ולהדגיש.  
לא ברור מספר המחסנים בקומה 7 ו 8 (  $7=3+4$  ) יותר גדול ממספר הדירות שמספרם 4. לכל דירה יד מחסן אחד צמוד. נא לבדוק.  
אין שימוש תעסוקה בקומה מעל קומת קרקע גם בחתך א-א לא רואים . כפי שמצוין בהוראות התכנית..... נא להתאים הכל בהתאמה מלאה.  
למספר קומות נכון , מעל קומת קרקע יש למספר 1 וכך הלאה.  
חזית צפונית - לבדוק גובה מבנים רוקח 3 ורוקח 7 מול תיקי הבניין. מה הגובה בפועל.

### נספח תנועה :

יש לעדכן חישוב חניות לפי איזור ללא מתע"ן עבור כל אחד מהשימושים . מדובר באיזור ללא מתע"ן !!!! הן עבור מכוניות, אופנועים ואופניים.  
לצבוע חניות לפי שימושים בצבעים שונים.  
חסר סימון חניית נכים.  
לחשב חניות לפי שטחים מעודכנים. (לפי הוראות התכנית וטבלת נתונים כמותיים) לעדכן מספרים בטבלת שטחי בנייה.  
שטח עיקרי לשימוש תעסוקה לא 110 אלא 210 מ"ר.  
מה לעניין חניית נכים לשימוש תעסוקה ובנפרד למגורים ? להראות סימון מתאים.

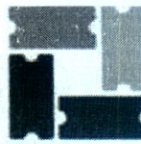
### הערות כלליות :

1. לתת שם רלוונטי לתכנית שנושא את המטרה שלה תוספת שימוש נוסף. לעדכן בכל מסמכי התב"ע.
2. יש לעדכן קו בניין קדמי 5 מטר במצב המאושר הוא לאחר הפקעה . יש להתייחס לשינוי קו הבניין בהוראות התכנית בהתאם בכל מקום.
- 3.\*\*\*התכנית החלה כתכנית מקומית וכל התייחסות תוספת השטחים נשארה לפי, כעת התכנית הוגשה כמחוזית ולכן יש לתקן נושא זה בהתאם בכל מקום שיש התייחסות לנושא, לשקול לעניין שינוי ייעוד למגורים ומשרדים.
- 4.\*\*\*גובה מבנה סופי הרשום חייב להיות תואם למופיע בנספח הבינוי תכניות, חזיתות וחתכים. להראות מפלס .
- 4.לבדוק טבלת נתונים כמותיים ולתקן בהתאם.

**לפי GIS ועדה :**

ייעוד מגורים ג' 941 מ"ר

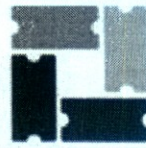




חוות דעת מהנדס הוועדה

<p>דרך מוצעת 99 מ"ר ואז חישוב מספר יח"ד המאושרות הוא :  <math>10.35 = 0.941 \cdot 11</math> ובהעגלה יש 10 יח"ד.  שטח למרפסות לדירות המאושרות <math>120 = 12 \cdot 10</math> כל מ"ר מעל זה תוספת לשטחים.  לעניין חישוב שטח מאושר לפי ק/130 - <math>1129.2 = 120\% \cdot 941</math> מ"ר.  מספר קומות מאושר לשטח לא בנוי למגורים ג הוא 4 קומות מעל קומת עמודים.  .....</p>			
<p>טבלת נתונים כמותיים:  מספר יח"ד מאושרות הוא 10 ולא 11.  ואז לתקן בהתאם שינוי למצב המאושר הוא 14 יח"ד כדי להגיע ל 24 יח"ד סה"כ.  לתקן שהשטח בטבלה למגורים כן כולל שטח למרפסות בסך 288 מ"ר.  יש לציין כי השטח לשימוש תעסוקה לאיזה קומות ולפי פירוט שטחים עיקריים לכל קומה.  לא ברור מהיכן הנתון 1312 מ"ר מצב מאושר..נא לבדוק שוב ולפרט בהתאם.  5. לבדוק מבחינת תשתיות שהתשתיות ברחוב מסוגלות לשאת את תוספת יח"ד המבוקשת.  6. יש לצרף חו"ד של מהנדס העיר לתכנית הזו ולמטרה המבוקשת, תוספת שימוש והוספת מספר יח"ד.  7. לבדוק שיש מענה ציבורי לתוספת יח"ד.  8. באם התכנית כוללת תוספת על הגגות לפי תכנית מאושרת אחרונה, יש לכלול זאת במניין השטחים ובגובה המבנה הסופי.</p>			
<p>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</p>			
<p>ל.ר.</p>			
<p>התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללת (המאושרת / המופקדת / בהכנה)</p>			
<p>בהכנה.</p>			
<p>התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות</p>			
<p>התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות</p>			
תמ"א 35			
תמ"א			
תמ"א			
תמ"א			
תמ"א			
תמ"א			
<p>מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור</p>			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			לבדוק שניתן מענה לצרכי ציבור לתוספת יח"ד המבוקשת.
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			





חוות דעת מהנדס הוועדה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית		
התאמה לחזון העיר	התכנית תואמת למרקם העורבני הקיים תוך ערוב מגורים ותעסוקה		
כלכלת היישוב/ הרשות:	תורם לכלכלת היישוב.		
השפעות חברתיות:			
תשתיות ותחבורה:	תקן חניה חושב על על בסיס הנחיות לאזור עם מתע"ן. היות וקרית מוצקין הינו אזור ללא מתע"ן, קיים מחסור בחניות.		
סביבה ונוף:			
אחר:			
המלצת אגף ההנדסה			
להפקיד בתנאים הבאים:		לדחות מהסיבות הבאות:	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בכפוף לתיקונים שלעיל			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אינ' אלכס קופר	מהנדס הועדה	23/04/2020	מהנדס אלכס קופר

מהנדס אלכס קופר  
מחוז הנדסה  
מחוז הנדסה  
מחוז הנדסה