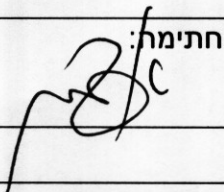


הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

נתניה

חוות דעת מהנדס הוועדה

א': עורך חוות הדעת			
שם:		תאריך:	חתימה:
אדר' אבנר אקרמן		1, 5, 2017	
ב': זיהוי התכנית:			
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	
408-0431155	רשות מקומית- ו. מקומית לתכנון ובניה נתניה	עדן בר	
נת/מק/א - מגורים רחוב פרומקין 4			
כתובת:		גושים וחלקות:	
רח' פרומקין 4, נתניה		גוש 8269 חלקות (ש) 93,107; חלקי חלקות 5,109	
ג': עיקרי התכנית ומטרותיה			
<p>1. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.</p> <p>2. תוספת של 18 יח"ד, שינוי מ-24 יח"ד ל-42 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.</p> <p>3. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.</p> <p>4. תוספת קומות, שינוי מקומת מרתף ו-6 קומות ע"ג קומת קרקע ל-3 קומות מרתף+ק. קרקע+9 קומות+ קומה חלקית עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.</p> <p>5. תוספת שטח של 307 מ"ר (20% מגודל מגרש) עפ"י סעיף 62א(א)(16) לחוק.</p> <p>6. תוספת שטח עד 60% מסה"כ שטחי הבניה עפ"י סעיף 62א(א)(1)(1) לחוק.</p> <p>7. ניווד שטח של 250 מ"ר ממרפאה למגורים עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק.</p> <p>8. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורך בנייה בקומות תת קרקעיות עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.</p> <p>9. הבלטת מרפסות מעבר לק.ב קדמי ואחורי עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.</p>			
ד': תיאור כמותי של המוצע בתכנית -			
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד	היקפי בניה מצטברים
		דונם	הערות
מגורים	42	1.534	10,714 מ"ר
ה': עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים			
שינוי תצורת המגרשים ללא שינוי בשטח המגרש בכל יעוד.			
ניווד זכויות של מרפאה למגורים.			
ו': הערות לגבי עריכת התכנית			
התכנית נקלטה ונמצאת בשלב התיקונים.			
ז': התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
אין מבנים ו/או אתרים בתחום התכנית.			
ח': התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)			
התכנית תואמת את התכנית שבהכנה			

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

נתניה

חוות דעת מהנדס הוועדה

ט': התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות			
התכנית נמצאת בתחום אזור לפתוח עירוני.			
י': התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	התכנית תואמת		
תמ"א 34 על תיקוניה	התכנית תואמת את הוראות התמ"א לעניין ניהול מי נגר עילי		
תמ"א 13	התכנית מחוץ לתחום הסביבה החופית.		
יא': מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור – התוספת המבוקשת אינה מהווה סף כניסה לעריכת פרוגרמה.			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
יב': מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים טכנוניים			
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	במרכז העיר אחוז גבוה של קשישים. התכנית משנה את פרופיל האוכלוסיה, העירייה מעודדת תכנית להתחדשות עירונית – הכנסת אוכלוסיה צעירה למרכז העיר.		
כלכלת היישוב/הרשות:			
השפעות חברתיות	התכנית מציעה תמהיל מגוון של דירות המאפשר הטרוגניות ושילוב של משקי בית בגדלים שונים ובגילאים שונים		
תשתיות ותחבורה	תוספת יח"ד מזערית באופן יחסי ולכן אינה מעמיסה על התשתיות.		
סביבה ונוף	הבינוי המוצע תואם את אופי הרחוב.		

המלצת אגף ההנדסה	
להפקיד התוכנית כפוף:	
1. אישור אגף תשתית	
2. ביצוע סקר עצים ע"י אגרונום	
3. עדכון מדידה	
4. תיקונים נדרשים עפ"י הערות מח' תב"ע.	