

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
נתניה
חוות דעת מהנדס הוועדה

א': עורך חוות הדעת				
שם:		תאריך:		חתימה:
אדר' אבנר אקרמן		14 18 2017		
ב': זיהוי התכנית:				
מספר התכנית:		מגיש התכנית:		עורך התכנית:
408-0535153		אפרים פאר		גבי טטרו
נת/מק/27/800-ג' - מגורים, כיכר		דבורה פולק		דן וינטראוב
המיסדים		פנינה פידלמן		
כתובת:		גושים וחלקות:		
רחוב המייסדים 8		גוש 8268 חלקה 93, 94 (ח"ח)		
ג': עיקרי התכנית ומטרותיה				
ד': תיאור כמותי של המוצע בתכנית -				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מצטברים
		דונם	%	
מגורים	14	0.623	100	468%
ה': עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
התכנית מציגה מבנה בן 9 קומות מעל קומת כניסה גבוהה במקום 5 קומות ע"ע.				
התכנית מוסיפה 5 יח"ד ובסה"כ מכילה 14 יח"ד בצפיפות של 22 יח"ד/דונם.				
ו': הערות לגבי עריכת התכנית				
התכנית ראויה				
ז': התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
בתחום התכנית לא קיימים מבנים ו/או אתרים לשימור				

ח': התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)	
התכנית הינה במהותה תכנית להתחדשות עירונית ותואמת לתכנית המתאר שנמצאת בהכנה.	
ט': התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות	
האזור מסומן כאזור לפיתוח עירוני ומכאן שהתכנית תואמת לה.	
י': התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות	
תמ"א 35	מדובר בתכנית של התחדשות עירונית עם צפיפות שאינה עולה על הקבוע בתמ"א
תמ"א 34 על תיקוניה	התכנית ממוקמת באזור רגישות א' התכנית אינה עומדת בדרישה של 15% שטחי חילחול ומציאה פתרון של מתקני החדרה.
תמ"א 38	המגרש ריק ולכן התכנית אינה רלוונטית

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

נתניה

חוות דעת מהנדס הוועדה

יא': מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור – התכנית מוסיפה 5 יח"ד, תוספת זו אינה מהווה סף כניסה ואינה מעמיסה על התשתיות הקיימות

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			

יב': מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	בניה חדשה	
כלכלת היישוב/הרשות:	תוספת יח"ד בהתאמה למדיניות העיר וצורכי ציבור	
השפעות חברתיות		
תשתיות ותחבורה	התוספת המבוקשת אינה מעמיסה על התשתית הקיימת וניתן פתרון חניה עפ"י התקן הנדרש.	
סביבה ונוף	הבינוי המוצא תואם את הסביבה הקיימת	
אחר		

המלצת אגף ההנדסה

להפקיד התוכנית כפוף:	
1. כתב שיפוי לאישור הלשכה המשפטית.	
2. אישור אגף תשתית.	
3. תיקון מסמכי התכנית עפ"י הנחיות מח' תב"ע.	