

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

נתניה

חוות דעת מהנדס הוועדה

א': עורך חוות הדעת			
שם:		תאריך:	
אדר' אבנר אקרמן		20.11.2017	
ב': זיהוי התכנית:			
מספר התכנית		שם התכנית	
408-0587717		נת/מק/600/א/18/ב מלון קורל	
כתובת:		עורך התוכנית:	
שד' בן גוריון 48 - נתניה		אדר' טטרו	
גוש 8253 חלקות 107, 235, 245-246 בחלקן		גושים וחלקות:	
גוש 8258 חלקות 73 ו- 88 בחלקן			
ג': עיקרי התכנית ומטרותיה			
אישור מצב קיים ע"י תוספת זכויות בניה, שינוי הוראות בינוי, גובה וקו בניין ללא תוספת יח"ד			
<p>1. שינוי בינוי ע"י ביטול נסיגה בקומות עליונות, ביטול דירות דופלקסים והפיכתן לדירות חד קומתיות, ביטול של אחת מהבריכות שחייה בגג ושינוי מיקום בריכת שחיה השנייה עפ"י סעיף 62א(א)(5)</p> <p>2. תוספת קומות מ 2 - ק' מרתף 16 + ק' טיפוסיות מעל ק. לובי מפולשת גבוהה 2+קומות גג מדורגות) כולל דופלקסים בקומה (18 ל 2.5 - ק' מרתף 19 + ק' מעל קומת כניסה גבוהה חלקית וקומה מסחרית תחתונה + גג טכני עפ"י סעיף 62א(א)(4)</p> <p>3. תוספת שטחים על קרקעיים למגורים מ 11,250 מ"ר ל 12,593 מ"ר, המהווים תוספת של 12% עפ"י סעיף 62א(א)(1)(3) השטחים מתחלקים לאופן הבא:</p> <p>א 1233 מ"ר שטח עיקרי למרפסות (מתוכם 624 מ"ר עפ"י התקנות, 12 מ"ר ליח"ד)</p> <p>ב 110 מ"ר שטחי שרות בקומת כניסה</p> <p>4. תוספת 417 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים מ 4000 מ"ר ל 4417 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(15)</p> <p>5. שינוי גובה בנין מ 65 מ' ל 75 מ' (מעל פני השטח) עפ"י סעיף 62א(א)(4)</p>			
ד': תיאור כמותי של המוצע בתכנית *			
*הנתונים לחלקה בשלמותה			
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד	היקפי בניה
		דונם	מצטברים
מגורים	52	2,000	17,510
		%	
		100	
ה': עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים			
תוספת זכויות, שינוי לבינוי ושינוי גובה מבנה ללא תוספת יח"ד			
ו': הערות לגבי עריכת התכנית			
התכנית עברה תנאי סף			
ז': התייחסות למבנים ואתרים לשימור:			
אין בתכנית מבנים ואתרים לשימור			

ח': התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

נתניה

חוות דעת מהנדס הוועדה

א': עורך חוות הדעת			
שם:		תאריך:	
אדר' אבנר אקרמן		20.11.2017	
ב': זיהוי התכנית:			
מספר התכנית		שם התכנית	
408-0587717		נת/מק/600/א/18/ב מלון קורל	
כתובת:		עורך התוכנית:	
שד' בן גוריון 48 - נתניה		אדר' טטרו	
גוש 8253 חלקות 107, 235, 245-246 בחלקן		גוש 8258 חלקות 73 ו- 88 בחלקן	
ג': עיקרי התכנית ומטרותיה			
<p>אישור מצב קיים ע"י תוספת זכויות בניה, שינוי הוראות בינוי, גובה וקו בניין ללא תוספת יח"ד</p> <p>1. שינוי בינוי ע"י ביטול נסיגה בקומות עליונות, ביטול דירות דופלקסים והפיכתן לדירות חד קומתיות, ביטול של אחת מהבריכות שחייה בגג ושינוי מיקום בריכת שחייה השנייה עפ"י סעיף 62א(א)(5)</p> <p>2. תוספת קומות מ-2 ק' מרתף 16 + ק' טיפוסיות מעל ק. לובי מפולשת גבוהה 2+קומות גג מדורגות) כולל דופלקסים בקומה (18 ל 2.5 ק' מרתף 19 + ק' מעל קומת כניסה גבוהה חלקית וקומה מסחרית תחתונה + גג טכני עפ"י סעיף 62א(א)(4)</p> <p>3. תוספת שטחים על קרקעיים למגורים מ-11,250 מ"ר ל 12,593 מ"ר, המהווים תוספת של 12% עפ"י סעיף 62א(1)(א)(3) השטחים מתחלקים לאופן הבא:</p> <p>א 1233 מ"ר שטח עיקרי למרפסות (מתוכם 624 מ"ר עפ"י התקנות, 12 מ"ר ליח"ד)</p> <p>ב 110 מ"ר שטחי שרות בקומת כניסה</p> <p>4. תוספת 417 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים מ-4000 מ"ר ל 4417 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(15)</p> <p>5. שינוי גובה בנין מ-65 מ' ל 75 מ' (מעל פני השטח) עפ"י סעיף 62א(א)(4)</p>			
ד': תיאור כמותי של המוצע בתכנית *			
הנתונים לחלקה בשלמותה			
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד	
		דונם	%
מגורים	52	2,000	100
ה': עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים			
תוספת זכויות, שינוי לבינוי ושינוי גובה מבנה ללא תוספת יח"ד			
ו': הערות לגבי עריכת התכנית			
התכנית עברה תנאי סף			
ז': התייחסות למבנים ואתרים לשימור:			
אין בתכנית מבנים ואתרים לשימור			

ח': התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

נתניה

חוות דעת מהנדס הוועדה

עפ"י תכנית מפורטת			
ט': התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות			
תואמת			
י': התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות:			
תמ"א 35		התכנית תואמת למדיניות צפוף במרחב עירוני	
תמ"א 38		המבנה חדש ותמ"א 38 לא חלה	
תמ"א 13		התכנית נמצאת בתחום סביבה החופית. תנאי להפקדה יהיה אישור ולח"ף	
יא': מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור: אין צורך בהתייחסות היות והתכנית לא מוסיפה יח"ד			
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		תואמת	
כלכלת היישוב/הרשות:			
השפעות חברתיות			
תשתיות ותחבורה		אין תוספת יח"ד ולכן לא מעמיס על התשתיות	
סביבה ונוף		הבניה תואמת את הנחיות מרחביות לעניין סביבה ונוף ותואם את הבנייה החדשה באזור	
אחר			

המלצת אגף ההנדסה	
	<p>ממליצים לאשר את התכנית בהתחשב בכך שהתוספות המבוקשות אינם מהותיות ואין בהן השפעה ממשית על מופע הבניין כפי שכבר ניתן בהיתר המקורי.</p> <p>להפקיד התכנית בתנאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור וולח"ף 2. אישור משרד הביטחון. 3. אישור רשות התעופה האזרחי. 4. חתימה על כתב שיפוי לאישור הלשכה המשפטית. 5. תיקון מסמכי תכנית עפ"י הנחיות מח' תב"ע.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

נתניה

חוות דעת מהנדס הוועדה

עפ"י תכנית מפורטת			
ט': התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות			
תואמת			
י': התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות:			
תמ"א 35	התכנית תואמת למדיניות צפוף במרחב עירוני		
תמ"א 38	המבנה חדש ותמ"א 38 לא חלה		
תמ"א 13	התכנית נמצאת בתחום סביבה החופית. תנאי להפקדה יהיה אישור ולח"ף		
יא': מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור: אין צורך בהתייחסות היות והתכנית לא מוסיפה יח"ד			
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	תואמת		
כלכלת היישוב/הרשות:			
השפעות חברתיות			
תשתיות ותחבורה	אין תוספת יח"ד ולכן לא מעמיס על התשתיות		
סביבה ונוף	הבניה תואמת את הנחיות מרחביות לעניין סביבה ונוף ותואם את הבנייה החדשה באזור		
אחר			

המלצת אגף ההנדסה	
	<p>ממליצים לאשר את התכנית בהתחשב בכך שהתוספות המבוקשות אינם מהותיות ואין בהן השפעה ממשית על מופע הבניין כפי שכבר ניתן בהיתר המקורי.</p> <p>להפקיד התכנית בתנאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור וולח"ף 2. אישור משרד הביטחון. 3. אישור רשות התעופה האזרחי. 4. חתימה על כתב שיפוי לאישור הלשכה המשפטית. 5. תיקון מסמכי תכנית עפ"י הנחיות מח' תב"ע.