

<b>עורך חוות הדעת</b>					
<b>שם:</b>		<b>תאריך:</b>		<b>חתימה:</b>	
נעה דאיה כנפו		29/01/2017			
<b>זיהוי התכנית</b>					
<b>מספר התכנית:</b>		<b>מגיש התכנית:</b>		<b>עורך התכנית:</b>	
406-0492256		ערים חברה לפיתוח		עמיקם ודעי	
<b>שם התכנית:</b>		<b>סמכות:</b>			
לוד גני אביב שינוי לתכנית לד/751		ועדה מקומית			
<b>כתובת:</b>		<b>גושים וחלקות:</b>			
רגבים		גוש : 3969 חלקות במלואן : 111, 112, 113, 114 גוש : 3969 חלקי חלקות : 97, 104 גוש : 5549 חלקי חלקות : 2			
<b>עיקרי התכנית ומטרותיה</b>					
<b>מטרת התכנית</b>		מטרת התוכנית לצופף בינוי בתוכנית לד/751, תוכנית מאושרת משנת 2012, בהתאם למדיניות התכנון היום ועמ"נ שיהיה ניתן לשיווק.			
<b>עיקרי הוראות התכנית</b>		1. תוספת 105 יח"ד, שינוי מ- 120 יח"ד, ל- 225 יח"ד. 2. תוספת 3130 מ"ר שטחים עיקריים ו- 2518 מ"ר שטחי שרות למגרשי המגורים, בנוסף ל- 20880 מ"ר השטחים המאושרים. סה"כ שטחי בניה בתוכנית 26531 מ"ר למגורים. 3. תוספת 3 קומות, שינוי מס' קומות מ- 3 קומות ל- 6 קומות במגרשים 101-104, ו- 109-110. תוספת קומה אחת, שינוי מס' קומות מ- 3 קומות ל- 4 קומות במגרשים 105-108 ובמגרש 112-113. 4. הרחבת והארכת דרכים בתוכנית; מגרש 703-705. 5. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.			
<b>תיאור כמותי של המוצע בתכנית</b>					
<b>יעוד הקרקע</b>	<b>מס' יח"ד</b>	<b>שטח המגרשים ביעוד</b>		<b>היקפי בניה מצטברים</b>	<b>הערות</b>
		<b>דונם</b>	<b>%</b>		
מגורים ב	225	25.9	47.7	26,052 מ"ר (עיקרי + שרות)	
שטח ציבורי פתוח	-	14	25.9		
דרך מאושרת	-	9	16.77		
דרך מוצעת	-	2.3	4.28		
דרך משולבת	-	2.8	5.28		
<b>עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים</b>					
התוכנית המאושרת משנת 2012 לד/751, אפשרה במגרשי מגורים ב בינוי ב- 18 מגרשים. בכל מגרש 6 יח"ד ב- 3 קומות, כל יחידה 150 מ"ר עיקרי ו- 30 מ"ר שרות. סה"כ כל בניין 1080 מ"ר. כמו"כ במגרש 319 המיועד למגורים ג נקבע כי יבנה בניין בן 6 קומות, 12 יח"ד, 1200 מ"ר עיקרי ו- 240 מ"ר שרות, סה"כ 1440 מ"ר. סה"כ לד/751 מאפשרת בניה של 120 יח"ד ב- 19 מגרשים. המטרה העיקרית של התוכנית המוצעת הינה תוספת יח"ד ושינוי בינוי. לצורך כך, במסגרת סמכות הוועדה המקומית התוכנית א. מוספיה שטחים עיקריים ושטחי שרות ב. קובעת תוספת קומות ג. קובעת תוספת יח"ד ד. מאחדת מחדש את 18 המגרשים למגורים ב ומחלקת אותם ל- 12 מגרשים גדולים יותר. כמו"כ התוכנית מאריכה שתי דרכים ומשנה את תוואי הרחובות המשולבים המגיעים למגרשי המגורים.					

שימוש:		סה"כ:	
דירות קטנות		45.00	
מגורים (יח"ד)		225.00	
מגורים (מ"ר)		20530.00	
<b>תוכניות מאושרות ותוכניות קודמות בשטח התוכנית</b>			
תמא/2, לד/1004, לד/751			
<b>הערות לגבי עריכת התכנית</b>			
תנאי להפקדה הינו תיאום תיקונים טכניים מול מחלקת תכנון.			
<b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</b>			
ל"ר			
<b>התייחסות לתכנית המתאר הכוללת – המופקדת (לד/10000)</b>			
תוכנית המתאר מייעדת אזור זה למגורים עד ארבע קומות. הבינוי המוצע 4 עד 6 קומות.			
<b>התאמת התוכנית לתוכנית/מדיניות שכונתית</b>			
התוכנית המוצעת מתאימה למדיניות הכללית שמציעה תוכנית המתאר באזור זה; בינוי של עד 4 קומות במגרשים המוצעים, ובניה גבוהה מדרום בשכונת גני אביב. כמו"כ בדופן המערבי של השכונה מקודמת תוכנית תמל/1053 – שכונת ניר צבי המציעה בינוי עירוני אינטנסיבי.			
<b>התאמת התוכנית לתוכנית המתאר המחוזית</b>			
תמ"מ 3 שינוי 21		תואמת תמ"מ – אזור פיתוח עירוני.	
<b>התאמת התוכנית לתוכנית המתאר הארצית/תת"לים</b>			
תמ"א 35		תואמת תמ"א – מרקם עירוני.	
תמ"א 4 שינוי 2		תחום שטח התוכנית נמצא במתחם A לפי הגדרות הגבלות בניה של רת"א. משמעות הדבר שבאזור זה כל בקשת היתר למבנה שגובהו עולה על 25 מ' מעל פני הקרקע יש לקבל אישור רת"א. התוכנית הנ"ל מציעה בניה של עד 23 מ' מעל פני הקרקע, יש לשים לב לחריגה מעבר לזה. התוכנית כפופה להוראות התמ"א.	
<b>מענה מרוגרמתי לצרכי הציבור</b>			
שימוש	נדרש ע"פ תדריך החקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			
בריאות			
דת			
שטחים מתוחים			
עתודות / אחר			
<b>מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים</b>			
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
כלכלת היישוב / חרשות	א. ציפוף עיבוי וחיזוק שכונת גני אביב. ב. מתן מענה מגורים למשפרי דור בשכונת גני אביב ולשכונה כולה.	השכונה גובלת באזור התעסוקה החדש שאינו מפותח עדיין ואין אליו גישה מסודרת.	
השפעות חברתיות			
תשתיות ותחבורה	קרבה (רגלית) לתחנת הרכבת לוד – גני אביב.	השכונה סובלת מגישות נמוכה לשכונה ברכב.	

סלילת כביש 200 וההפרדות המפלסיות המתוכננות ייתנו פתרון בעתיד.		
		סביבה ונוף
<b>חוות דעת מחלקות נוספות:</b>		
מאחר והתוכנית בסמכות וועדה מקומית ע"פ סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:		
<p>1. קוי הבניין במגרשי המגורים יהיו 4 מ' מגבולות המגרש. קוי הבניין יסומנו באופן אורתוגונאלי בתיאום מח' תכנון.</p> <p>2. יסומנו זיקות הנאה בתיאום מחלקת תכנון, בין שצ"פ לשצ"פ לטובת מעבר הולכי רגל.</p> <p>3. תסומן דרך משולבת רציפה בין שצ"פ 601 ל-602.</p> <p>4. במניין השטחים המאושרים יוכללו הזכויות מתוקף תוכנית לד/1004.</p> <p>5. התאמת טבלה 5 לטבלה 2.3 והתאמתן למטרות התוכנית.</p> <p>6. יבוטלו תוכניות קודמות בטבלה 1.6, כמו"כ תוסף כפיפות לתמא/2,4, כולל תוכנית לד/1004.</p> <p>7. הוראות רלוונטיות מתוכנית לד/751 יוכנסו לתקנון התוכנית המוצעת בתיאום עם מחלקת תכנון.</p> <p>8. לקראת הפקדה יושלמו המסמכים הבאים:</p> <p>א. סקר עצים.</p> <p>ב. נספח נופי בתיאום עם מחלקת תכנון. הנספח הנופי יכלול רצועת גינון במקביל לזיקות ההנאה. פיתוח השטחים הציבוריים יעשו בתיאום עם מחלקת תכנון.</p> <p>ג. נספח תנועה בתיאום עם מהנדסת העיר.</p> <p>ד. התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים; התוכנית תוגש חתומה על ידי בעלי הקרקע - רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>ה. נספח הבינוי יתוקן ע"פ דרישות מח' תכנון.</p> <p>9. יושלמו חוות דעת תנועה, איכות סביבה, תשתיות, כבאות, נכסים, חשמל.</p> <p>10. יוסף בהוראות התוכנית סעיף תנאים למתן היתר בניה שיכלול את התנאים הבאים:</p> <p>א. רישום תצ"ר באחריות יזם התוכנית.</p> <p>ב. פתיחת המפרדה ברחוב סוקולוב עד כצלסון במתכונת של נתיב אחד לכל כיוון, בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 22.06.15 בעניין תוכנית לד/751, ישיבה מס' 2015011.</p> <p>11. שינויים טכניים במסמכי התוכנית יעשו ככל שידרש.</p>		
<b>המלצת מחלקת תכנון:</b>		
<b>להפקיד בתנאים הבאים:</b>	<b>לדחות מהסיבות הבאות:</b>	

*Handwritten signature*