

עורך חוות הדעת				
שם: נעה דאיה כנפו		תאריך: 10/02/2020	חתימה:	
זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:		
406-0522763	אלון תמיר	עדן בר		
שם התכנית:		סמכות:		
יוספטל 21 - לוד		ועדה מחוזית		
כתובת:		גושים וחלקות:		
רח' יוספטל גיורא 21		גוש: 5382 חלק מחלקה: 107		
עיקרי התכנית ומטרותיה				
מטרת התכנית		הקמת מבנה בן 20 קומות על רחוב יוספטל, כולל 118 יח"ד, בעל חזית מסחרית ושטחי ציבור בקומת הקרקע.		
עיקרי הוראות התכנית		<ol style="list-style-type: none"> 1. קביעת הוראות להריסת מבנים בשטח התוכנית. 2. שינוי ייעוד ממגורים ג' למגורים ד'. 3. תוספת 98 יח"ד ל-20 יח"ד מאושרות, סה"כ 118 יח"ד. 4. תוספת של 8,300 מ"ר ל-3,650 מ"ר מאושרים, סה"כ 11,950 מ"ר שטחים עיקריים למגורים. 5. תוספת 700 מ"ר שטחים עיקריים עבור שטחי מסחר. 6. תוספת 120 מ"ר שטחים עיקריים עבור שטחי ציבור. 7. קביעת חזית מסחרית. 8. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה. 9. קביעת קווי בניין. 10. קביעת הוראות לבניוי ועיצוב אדריכלי. 		
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
ייעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים בייעוד		הערות
		דונם	%	
מגורים ד' (מגורים)	118	2.3	84%	עיקרי – 11,950 שרות – 5,310
מגורים ד' (מסחר)	---			עיקרי – 700 שרות – 280
מגורים ד' (מבנים ומוסדות ציבור)	---			עיקרי – 120 שרות – 15
שצ"פ	---	0.4	16%	
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
בשטח התכנית כיום קיים מבנה חד קומתי בו מתגוררים 2 דיירים מוגנים של עמידר.				
התכנית המאושרת לד/680 משנת 1992 - מאפשרות בניה של 20 יח"ד בבניין בין 4 קומות, סה"כ				

160% זכויות בניה (40% בקומה ל- 3-4 קומות במגורים ג'), ע"פ גודל המגרש שהוגש במסגרת התוכנית, היקף הזכויות המאושרות מהתב"ע הקיימת מוערכים בכ- 3650 מ"ר שטחים עיקריים.			
התכנית המוצעת מבקשת להקים בניין רב קומות בן 20 קומות הכולל 118 יח"ד, וכן חזית מסחרית ושטח ציבורי בקומת הקרקע. התכנית מבקשת תוספת זכויות סך הכל שטחים כוללים למגורים בהיקף של 17,260 מ"ר (11,950 עיקרי ו- 5,310 שרות), 700 מ"ר עיקרי למסחר ו-120 מ"ר עיקרי למבנים ומוסדות ציבור. התוכנית מציעה צפיפות של 52 יח"ד לדונם.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מפורטת מס' 3, לד/1000, לד/1004, לד/610, לד/616, לד/680			
הערות לגבי עריכת התכנית			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התוכנית לתוכנית/מדיניות שכונתית			
מיקום התכנית הינו מול מבנה תחנת הרכבת הראשית בלוד והמתח"ם העתידי ובציר התנועה הראשי יוספטל. התכנית נערכה בהתאם לתכנית אב להתחדשות עירונית בשכונת רסקו. ע"פ התוכנית בניה ברחוב יוספטל צריכה להיות אינטנסיבית ובעלת קומת מסד מסחרית בקו בניין 0, כמו גם אפשרות למקם בקומות התחתונות קומות תעסוקה ופונקציות ציבוריות. התוכנית המוצעת מטמיעה עקרונות אלה בתוכנית ומציעה קומת מסחר מעורבת שימושים ציבוריים בקומת הקרקע, כמו גם נסיגה מדופן הרחוב פנימה 7.5 מ' מקומה 8-18.			
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר המחוזיות			
תמ"מ 3 שינוי 21		תואם תמ"מ	
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות/תת"לים			
תמ"א 35		תואם תמ"א	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש ע"פ תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	כיתת גן אחת – 130 מ"ר בנוי+חצר בהיקף 200 מ"ר	120 מ"ר בנוי + חצר היקפית	
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים	1.2 דונם		חסר בתוכנית
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	

התכנית להזון העיר	התכנית תואמת את החזון העירוני להתחדשות עירונית ויצירת מרקם בינוי המממש את הפוטנציאל של המיקום.	התכנית הינה תכנית ראשונה באזור זה שתייצר בינוי גבוה ועל כן תיבדל מהסביבה.
כלכלת היישוב / הרשות	התכנית מוסיפה שטחי מסחר ומבני ציבור בקומת הקרקע, ומחזקת את רחוב יוספטל כרחוב מעורב שימושים.	עומס על התשתיות הקיימות ועל רחוב יוספטל העמוס במצבו הנוכחי. התוכנית לא עומדת בדרישות פרוגרמטיות לתוספת שטחים פתוחים.
השפעות חברתיות	הכנסת אוכלוסייה חדשה לאזור מתיישן בעיר.	פינוי 2 הדיירים המוגנים הקיימים.
תשתיות ותחבורה	התכנית ממוקמת בסמוך לתחנת הרכבת לוד ועל רח' יוספטל בו הולך להתבצע נתיב במסגרת פרויקט 'מהיר לעיר'.	
סביבה ונוף	רח' יוספטל הינו רחוב לא מוצל ברוב שעות היום. לאור האקלים הישראלי החם ששורר רוב ימות השנה, צל זה יתרום לרחוב ולמשתמשים בו.	ע"פ בדיקת הצללות ורוחות שנערכה עבור התכנית, הבינוי יטיל צל על 17 מבנים, כאשר 3 מתוכם צפויים להשפעות צל החורגות מהקריטריון המומלץ ע"י המשרד להג"ס. קיים קו מתח עליון בתחום השצ"פ הסמוך.
בינוי	גובה בינוי תואם את מדיניות הפיתוח לצירים ראשיים בעיר	
חוות דעת מחלקות נוספות:		
יחידה לאיכות הסביבה: 1. יוגש נספח אקוסטי לתוכנית עקב קרבתה לפסי הרכבת. המלצות התכנית ייושמו בתכנון המבנה. 2. תבוצע בדיקת רוחות – המלצותיה ייושמו בתכנון המבנה. 3. יימצאו פתרונות למפגעים סביבתיים (מטרדי ריח כתוצאה משריפות, מטרדי רעש מהרכבת ומהכביש, ופתרון לעומס התחבורתי שעלול להיווצר). תנועה: מומלץ לבחון תנועתית את מיקום גן הילדים בתוך המבנה לאור כך שהבניין ממוקם על ציר ראשי, ואין שום דרך גישה אחורית. תשתיות: 1. הטמנת רשת החשמל המקיפה את הבניין. 2. חיוב חיבור לניקוז העירוני לאחר בדיקה כי זה אפשרי.		
המלצת אגף הנדסה		
לאחר בחינת הנתונים הכלכליים ולאור הבקשה של אגף הנדסה לקדם את התכנון במתווה לחיבור		

שני מבנים למבנה יחיד המאפשר הקצאות לצרכי ציבור וכן שטחי מסחר מול המתח"ם - נבחנו מחדש השטחים הנדרשים למימוש התכנית. בהתאם לכן ניתן להמליץ על הפקדת התכנית במתווה של 96 יח"ד. תכנית עיצוב ופיתוח בסמכות ועדה מקומית המהווה תנאי להיתר תקבע את הנסיגות ואת תמהיל יח"ד ומספר דירות בקומה.

הוועדה המקומית ממליצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. גובה הבניין יעמוד על 18 קומות מקומת הקרקע. תחוייב נסיגה לקו בניין עילי בתאום מחלקת תכנון.
2. מספר יח"ד יוגבלו ל- 96 יח"ד.
3. הקו הכחול של התוכנית כולל חלק מתחום מעבר ציבורי. יש להסיג את גבולות התכנית כך שלא יכללו את המעבר הציבורי הקיים.
4. לשם הרחבה עתידית ונדרשת של ציר יוספטל יש להסיג את גבול המגרש 3 מ' מיעוד הדרך הקיים ולאפשר את הרחבת הדרך.
5. תותר חניה בתת הקרקע בלבד. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה ובהתאם למדיניות החניה העירונית.
6. חדרי השנאה ושטחי שירות נוספים לטובת הדיירים כגון מחסנים יהיו בתת הקרקע בלבד.
7. תנאי להפקדת התכנית אישור נספח תשתיות במחלקת התכנון העירונית.
8. שטחי הציבור יותאמו לצורך פיתוח גן ילדים ומיקומם יקבע בתיאום מחלקת תכנון. השטחים ירשמו לטובת עיריית לוד.
9. יש להציג את חישוב השטחים המוצגים בנספח הבינוי, לצורך בחינת התאמה לטבלה 5.
10. יוסף בהוראות התכנית סעיף נטיעות בו יפורט כי גובה הקרקע מעל מבנה החניון התת קרקעי לא יפחת מ-1.5 מטר לטובת נטיעה של עצים בשטח המגרש.
11. יש להקצות שטח למיקום חניית אופניים מקורה וחדר עגלות בקומת הקרקע.
12. יוספו תנאים למתן היתר בניה:
 - א. הגשת תצ"ר ע"י יזם התכנית ואישורו בו. המקומית.
 - ב. הריסה בפועל של המבנים המיועדים להריסה.
 - ג. הטמנת תשתיות עליות קיימות.
 - ג. הגשת תכנית עיצוב ופיתוח בקנ"מ 1:250 לאישור אגף הנדסה. על התכנית לכלול:

מקומות לפריקה וטעינה, כניסה לחניות, פינוי אשפה, גגות והסתרת מערכות מפלסי פיתוח וכיוצ"ב בהתאם להוראות נוהל תכניות עיצוב ופיתוח עירוני.
13. תנאי להפקדת התכנית – קבלת כתב שיפוי מיזם התכנית ע"פ סעיף 197 לחוק התו"ב.