

הנדון: מתחם בן שמן לוד - מפגש שיתוף ציבור **מיום 25.6.2017**

מקום הישיבה: מרכז קהילתי שכונת גני יער, לוד

משתתפים:

עו"ד יאיר רביבו – ראש העיר לוד
מאיר אסולין – ס. ראש העיר לוד
גבי דוברון – מחלקת אסטרטגיה תכנונית, עיריית לוד
אלחנן אחימן – החברה הכלכלית, לוד
טל צוראל – ממונה תכנון, דירה להשכיר
עדו אלונים, עדי רובין – אלונים - גורביץ' אדריכלים בוני ערים
רן חקלאי, מילה נוימן – רן חקלאי-כלכלה אורבנית בע"מ
יורם מילר – מילר-בלום ושות' תכנון בסיבתי בע"מ
דונית ריגלר כהן – אמי מתום מהנדסים יועצים בע"מ
צליל פרץ – עוזרת רה"ע לוד
טליה וסרמן – חושן ניהול פרויקטים

דיון בהליך שיתוף הציבור

1. ראש העיר – דברי פתיחה.

1.1. ראש העיר מודה לציבור הרחב שהגיע לשמוע על התכנית.

1.2. ראש העיר סקר בדבריו את מגוון התכניות המקודמות ברחבי העיר ואופק מימושו. חזון העיר הוא לקדם תמהיל מגורים איכותי וברמה גבוהה ביותר לציבור כלל ישראלי, שימשוך אוכלוסייה איכותית לעיר.

1.3. ראש העיר פירט את עיקרי הסכם הגג שנחתם לאחרונה, הסכם הגג מאפשר שיקום שכונות ותיקות ואת מרכז העיר בתקציב גבוה מהממוצע הארצי, בד בבד עם הקמת שתי "מגה שכונות", ניר צבי ובן שמן, המקושרות לעיר באמצעות רשת כבישים חדשה ויביאו לחיזוקה על ידי משיכת קהלים מבוססים כלכלית, המעוניינים באיכות חיים גבוהה ואף יוקרתית, כפי ששכונות אלה מציעות.

1.4. הקמת שכונות אלה תביא גם לפיתוח כביש טבעתי המקיף את העיר לוד. כביש זה, ביחד עם רשת הכבישים המוצעת במגה שכונות, יאפשרו קישוריות גבוהה בהרבה מהקיים כיום בין חלקי העיר השונים.

1.5. קיים שיתוף פעולה מלא עם המועצה האזורית חבל מודיעין ושעת רצון להקמת ובניית מגורים לזוגות צעירים ומשפחות. לפיכך, צפי מימוש תכנית בן שמן צפוי להיות מהיר.

1.6. שיתוף הציבור במתכונתו הנוכחית, נעשה במטרה ליידע את הציבור הכללי בדבר תכניות העיר לפיתוח ומתוך רצון לערב את הציבור ככל הניתן בהליך התכנוני. ראש העיר מסביר שעורך התכנית וצוות התכנון נמצאים בשלב ראשוני בעבודתם, אך מאחר והתכנית האמורה תקודם במסלול ותמ"ל, הליך זה מהיר יותר מהליכים סטטוטוריים מקבילים לו ולכן צפי קידום התכנית מהיר יותר.

2. עורך התכנית, אדרי' עדו אלונים מציג את ההליך התכנוני שנעשה עד כה, ושהביא לבחירת ייעודי הקרקע השונים בתחום המיועד לתכנון.

2.1. גבולות המתחם הן בשטח התחום בין מסילת הרכבת במזרח, נחל איילון בצפון ונחל גזר במערב, בדרום מושב אחיסמך.

2.2. המתחם נמצא ברובו בתחום השיפוט של חבל מודיעין ועתיד לעבור בעתיד לתחום שיפוט לוד.

2.3. למתחם מספר מגבלות תכנוניות ברמה הארצית ולפיכך, אזורים אלו סומנו בייעודים המגבילים תכנון. לאור זאת, תחום התכנון למגורים הצטמצם לכ- 250 דונם. מטרת עורכי התכנית היא להציע פארק ברמה עירונית בתחום התכנית, שיאפשר פיתוח נחל גזר וחיבוריות גבוהה לשכונת גני יער ולעיר העתיקה באמצעות רשת כבישים.

2.4. לאחר בחינת המגבלות התכנוניות והפיזיות, עורכי התכנית וצוות המתכננים גיבשו חלופה עיקרית המציעה שטח פארק עירוני לאורך נחל גזר ולצדו שכונת מגורים אינטנסיבית בהיקף של כ-4,000 יח"ד. מס' הקומות של בנייני המגורים נע בין 8 קומות לכ- 30 קומות.

2.5. חיבור תנועתי יהיה מדרום – דרך רח' דקר ושכונת אחיסמך, ומצפון – חיבור מעל כביש 40 (פליאובר) לעיר העתיקה לרחובות המעפילים והחלוץ.

3. שאלות ותשובות:

3.1. ש. האם כניסת השכונה דרך גני יער לא תיצור עומסים ביציאה מהשכונה?

ת. החיבור התנועתי של השכונה המוצעת עובר מצדו המזרחי של נחל גזר. כך, שהחיבור הוא לרח' דקר, דרך הכיכר. חיבור נוסף, מרכזי יותר הוא לשכונת אחיסמך מדרום. יתרה מכך – השכונה החדשה מאפשרת חיבור השכונות המזרחיות למרכז העיר הוותיק ויצאה נוספת מהעיר לכיוון כביש 40.

3.2. ש. איך שכונת גני יער תחובר לשכונה החדשה?

ת. השכונה החדשה מציעה פארק עירוני גדול. שכונת גני יער תחובר באמצעות מערכת כבישים, כמו גם מערכת שבילי הולכי רגל מעל הנחל וכן שבילי אופניים לאורך הנחל.

3.3. ש. איך ניתן לאפשר מחיר למשתכן עם עלויות פיתוח גבוהות כפי שרה"ע הציג?

ת. מחיר למשתכן הוא הפתרון הנוכחי שממשלת ישראל מציעה, אך בשלב שבו התכנית תשווק זה לא צפוי לקרות במסגרת מחיר למשתכן. בכל מקרה, עלויות הפיתוח אינן קשורות למודל השיווק, נכללות בהסכם הגג ומתאפשרות בזכותו.

3.4. ש. מה המשמעות של דירות להשכרה?

ת. בחברת דירה להשכיר נצבר ניסיון בבניית פרויקטים למטרת השכרה ארוכת טווח. חלק מהדירות המתוכננות בשכונת בן שמן החדשה מיועדות להיות בדיוור להשכרה ארוכת טווח, חשוב לציין שהמודל של דירה להשכיר מחייב ומתמרץ את היזמים לתחזק ברמה גבוהה את יחידות הדיוור במטרה לאפשר רמת מגורים באיכות גבוהה ולטווח ארוך.

3.5. ש. למי מיועדת השכונה? האם תינתן עדיפות לתושבי לוד ולחוזרים אליה? איך ניתן למנוע שיווק למשקיעים?

ת. תינתן עדיפות לתושבי לוד ולחוזרים בשיווק השכונות באמצעים המותרים היום בחוק. כל שאר היחידות ישווקו בשוק החופשי.

3.6. ש. איך התכנון המוצג מתיישב עם תכנית המתאר המחוזית שקיבלה המלצה להפקדה בוועדה המחוזית?

ת. תממ/25/21/3 לנחל איילון מצויה בהליכי תכנון וכוללת את השטח המיועד להקמת השכונה. עיריית לוד הגישה השגות לתכנית זו וביקשה להחריג את שטח תכנית שכונת בן שמן מתכנית המתאר המחוזית. החלטת הוועדה המחוזית קבעה כי ייערך תיאום מחודש עם עיריית לוד בעניין. כך או כך, גובר הותמ"ל (הוועדה שבמסגרתה מקודמת תכנית שכונת בן שמן) על מדרג התכנון המחוזי ובסמכותו לאשר הוראות העומדות בסתירה עמו.

3.7. ש. מתי יוקם קאנטרי ומתנ"ס ראוי עבור גני יער?

ת. לגני יער יש שטח ביעוד ציבורי בקצה הדרומי של השכונה ובו מתוכנן מתנ"ס קהילתי רחב שיענה לצרכי הציבור. בנוסף, הפארק העירוני והשכונה החדשה ישלימו צרכים ציבוריים, דוגמת מגרשי משחקים, אזורי פיקניק רחבים, אגם, שטחי מסחר ותעסוקה.

4. חלוקה לצוותים לדיונים פרטניים בנושאי נוף, פרוגרמה ותנועה. כל יועץ נתן מענה לשאלות הציבור בתחום התמחותו. להלן סוגיות עיקריות שעלו בשולחנות העגולים ומענה אליהם יהיה במסגרת התכנון המוצע:

4.1. נוף – אופי התכנון יהיה לאורך כל הפארק; אופי התכנון לאורך נחל גזר; קרבת המגורים לנחל ולפארק; גינות כיס בצמוד למגורים; חיבורים לשכונת גני יער ואופיים.

4.2. תנועה – אופי חיבור לכביש 443 דרך מושב בן שמן; יחס התכנית לתכניות המקודמות ברכבת ישראל. לדברי אחד הנוכחים תכניות אלה עתידות לנגוס משטח התכנון של השכונה המוצעת. אופי חיבור העיר לשכונה החדשה ולשכונות המזרחיות. רשת שבילי אופניים בתוך השכונה ובחיבורים לעיר הקיימת וחיבור של רשת שבילי האופניים לעיר בן שמן.

4.3. פרוגרמה – מה נכלל בסל המוצרים המוצע לתושבי השכונה החדשה וכיצד סל מוצרים זה יסייע לשכונת גני יער. היקף המסחר המתוכנן ואופיו. מקבץ מוסדות חינוך כולל בייס על יסודי. תמהיל יחיד כך שיהיה מגוון ויכלול הן דירות קטנות והן דירות גדולות במגוון טיפוסים בינוי לרבות צמודי קרקע/גג.

רשמה: טליה וסרמן

העתקים: נוכחים

אהרון אטיאס – מנכ"ל עיריית לוד

בן מיוסט – מנכ"ל החברה הכלכלית לוד

סימוני מזרחי – מהנדסת העיר לוד

מיכל מאיר – אדריכלית העיר לוד

אריאל וכסלר – סמנכ"ל תכנון, דירה להשכיר

יונתן דקל – מנהל תחום תכנון מפורט וביצוע הוועדה למתחמים מועדפים לדיוור

עפרה אברהמי – מנהלת פרויקט, חושן ניהול פרויקטים

צוות תכנון – בן שמן לוד























