

13 בינואר 2021  
כ"ט בטבת התשפ"א

**סיכום כנס תושבים – הצגת פרויקט נופי בן שמן**  
שהתקיים ביום 05.01.2021

**נוכחים:**

**ראש העיר:** עו"ד יאיר רביבו

**מנכ"ל החברה הכלכלית:** עו"ד בן מיוסט

**נציגי עירייה:** עו"ד משה אלדן – עוזר ראש העיר, גבי שירן בוקרה – מנהלת אגף תכנון ופרויקטים, קרנית

אטיה - מנהלת לשכת ראש העיר

**החברה הכלכלית:** אינג' עשהאל גדות - סמנכ"ל ביצוע וראש מנהלת הסכם הגג, מר דוד גלזר - ראש תחום

מבני ציבור, גבי אורלי אנגיל - עוזרת מנכ"ל, גבי אביטל מאיר - מנהלת יחידת startlod ופרוגרמטורית

החברה, גבי מאיה אהרונוביץ' - רכזת תוכן

**קשרי קהילה:** מר יפתח גור אריה - מנהל לקוחות, גבי נופר תורגימן - מנהלת פרויקטים

**משתתפים:**

כ-140 תושבים עתידיים ומתעניינים

**עיקרי הכנס:**

1. **ראש העיר, עו"ד יאיר רביבו, נשא דברי פתיחה:** התייחסות לפיתוח השכונות במזרח לוד, בדגש על שכונת נופי בן שמן, אזורי הבילוי והתעסוקה בעיר, אישור שינוי מסלול הקו האווירי של המטוסים מעל העיר לוד, הצגת ניהול הפרויקט וכלל גורמיו ברשות העירייה, בחברה הכלכלית ובמנהלת הסכם הגג.
2. **עשהאל גדות, סמנכ"ל ביצוע וראש מנהלת הסכם הגג, הציג מצגת אודות השכונה:** המפרטת את מיקומה של שכונת נופי בן שמן, חיבוריות השכונה אל העיר לוד והערים הסובבות לה, פיתוח תשתיות תחבורתיות – יצירת כניסות ויציאות חדשות לשכונה וממנה, אזורי תעסוקה ומסחר מתוכננים בשכונה והפיתוח הנופי הסובב את השכונה - הפארק והאגם האקולוגי. קהילתיות בשכונה, מחזור ומערכת פינוי אשפה פניאומטית. כמו כן, לוחות הזמנים לביצוע הפרויקט.
3. **דוד גלזר, ראש תחום מבני ציבור:** הציג את כלל מוסדות הציבור המתוכננים בשכונה בחלוקה למגרשים. תפיסת התכנון המבני של מוסדות החינוך על בסיס חדשנות פדגוגית וקהילתית; בניית מבנים גבוהים ומרחבים פתוחים אשר ישמשו את הציבור הרחב גם לאחר שעות הלימוד.
4. **שירן בוקרה, מנהלת אגף תכנון ופרויקטים בעיריית לוד:** האחראית על קליטת התושבים (באמצעות יחידת startlod) ולקשר עם הרוכשים והתושבים העתידיים בעיר.
5. **דיון שאלות ותשובות** – טרם המפגש התקבל מסמך שאלות מטעם הרוכשים עליהן ניתן מענה מפורט במהלך הכנס. כמו כן, במהלכו, רשמו המשתתפים שאלות באמצעות הציט וניתן מענה ע"י אנשי המקצוע הרלוונטיים באופן ישיר.

## שאלות ותשובות:

### נגישות ותחבורה:

1. מהן הכניסות והיציאות המתוכננות בשכונה? היכן? ומה כמות הנתיבים המתוכננים?

**מענה -** לשכונה החדשה מתוכננות 3 נקודות יציאה וכניסה, מתוכן יציאה חדשה לכיוון צפון.

- יציאה צפונית – אשר תחבר בין השכונה לכיכר חיל התחזוקה, הצמודה לצומת גינתון. כביש דו סטרי דו נתיבי.
- יציאה אמצעית – עוברת דרך שכונת גני יער ומחברת לחלק הצפוני של לוד – נווה נוף והעיר העתיקה. כביש דו סטרי חד נתיבי.
- יציאה דרומית – עוברת דרך שכונת גני איילון (אחיסמך) ומחברת את השכונה לצומת הציונות, מרכז העיר ולמוקדים שונים דוגמת העירייה. כביש דו סטרי דו נתיבי.

2. האם כביש מספר 1 יחובר לכניסה לשכונה בנוסף לחיבור לכביש 40 צפונה ודרומה?

**מענה -** השכונה מתחברת לשכונות גני איילון, גני יער ובכביש עילי ("פליי-אובר") מעל כביש 40 לרחוב פרימן, וממנו לצומת גינתון המחבר בין כביש 40 לכביש 443. כביש 1 בין ירושלים לת"א אינו מתחבר ישירות לשכונה.

3. האם מתוכננת תחנת רכבת בשכונה?

**מענה -** לא מתוכננת תחנת רכבת בשכונה בשלב זה. בעיר לוד ישנן 2 תחנות קיימות (ביניהן תחנת לוד מרכז החדשה שהיא השנייה בתדירות הרכבות בישראל), ושלישית בתכנון. המרחק בין השכונה לתחנת הרכבת לוד מרכז הוא קצר מאוד- נסיעה של 5 דקות, כאשר בתחבורה ציבורית אפילו תהיה קצרה יותר לאור נתיבי התחבורה הציבוריים בעיר.

4. האם מתוכנן קיר אקוסטי למניעת רעשים בין השכונה לפסי הרכבת?

**מענה -** כאשר רכבת ישראל תוציא לפועל את תכנית הכפלת המסילות היא תהיה מחויבת גם בבניית הקיר האקוסטי.

5. האם במסילת רכבת עוברות רכבות משא?

**מענה -** כיום אין רכבות משא במסילות הרכבת הסמוכות לשכונה. כאשר תופעל תכנית הכפלת המסילות יתווספו על המסילות גם רכבות משא אך יתווסף גם הקיר האקוסטי.

6. אם המסילות תישארנה כפי שהן לא יבנה קיר אקוסטי?

**מענה -** נכון, כרגע המרחק בין השכונה למסילות הקיימות אינו מצריך קיר אקוסטי, לפי דו"חות אקוסטיים מקצועיים שבוצעו ואושרו ע"י משרד הגה"ס.

## יזמים וקבלנים:

### 7. היזם אאורה הודיע שכבר התקבל היתר, איך זה מסתדר עם מסירת קרקעות בקיץ 2021?

**מענה -** ההיתרים שהתקבלו נכון להיום לבקשת היזמים שעמדו בתנאים, אלו הם היתרי דיפון וחפירה.

היתר זה ניתן תחת התניה ברורה כי תחילת עבודות בפועל של קבלני הבינוי יהיה בחודש יולי 2021. זאת, מאחר ולפי המכרז בו הם זכו, ידוע להם שעבודות התשתית של השכונה כגון מערכות ביוב, מים, תקשורת, חשמל ומערכת האשפה הפנאומטית, חייבות להסתיים ולהימסר טרם כניסת קבלן הבינוי לשטח, וזה יקרה רק ביולי 2021 (ככל ולא יהיו סגרים נוספים ועיכובים שאינם תלויים בנו).

חשוב לציין, כי על פי התנאים החוזיים היה ניתן להכניס את קבלני הבינוי לשטח גם בעוד שנה (תקופת מסירת המגרשים לקבלנים נעה בין 18-24 חודשים), אך לאור הקצב המהיר של פיתוח התשתיות מטעמה של החברה הכלכלית, מועד מסירת המגרשים התקצר והחברה הכלכלית צפויה לעמוד בתקופה של 18 חודשים לפיתוח כלל תשתיות השכונה.

לאחר מסירת המגרשים לקבלני הבינוי - תקופת העבודות ובינוי הבניינים יימשכו לתקופה של כשנתיים (תלוי ביזמים), כאשר במקביל החברה הכלכלית תמשיך לעבוד על פיתוח השכונה מבחינת כבישים מדרכות, גשרים, מבני הציבור, פיתוח נופי ועוד.

כל זאת במטרה כי במועד האכלוס בשנת 2023 השכונה תהיה מוכנה לאכלוס עם כלל התשתיות והמוסדות הנחוצים בשכונה. **סה"כ כ-3.5 שנים 2020-2023.**

### 8. מיהו קבלן הפיתוח של השכונה?

**מענה -** ג.א מהנדסי הצפון בע"מ הוא הקבלן שמפתח את החלק הראשון של השכונה.

### 9. כמה מהקבלנים יעלו על הקרקע בקיץ 2021? אכלוס ב2023?

**מענה -** שאלה זו יש להפנות אל היזם, תלוי מאוד ביזמים ובקבלנים, ובקצב עבודתם לאחר קבלת היתרי הבנייה.

### 10. מתי ישווקו בניינים נוספים של יזמים חוץ מאאורה?

**מענה -** מעריכים שבחודשים הקרובים גם שיכון ובינוי וגם פרשקובסקי יתחילו בשיווקים, לאחר שיקבלו אישור בתנאים להיתרי הבנייה.

### 11. מה המרחק הממוצע מבניין לבניין?

**מענה -** בתב"ע נקבעו כללים מאוד מחמירים בנושא הזה, ככל שהבניין גבוה המרחק בין בניין לבניין צריך להיות גדול יותר. נתונים מדויקים לכל בניין ובניין ניתן למצוא בתוך הבינוי (1: 500) של השכונה שנמצאת באתרי העירייה והחברה הכלכלית.

12. הצגת הבניינים של אאורה על גבי ההדמיה



**מוסדות חינוך תרבות ופנאי:**

13. מתי ייפתחו מוסדות החינוך?

**מענה -** היעד הוא שגני ילדים ובי"ס יסודי ייפתחו בסמוך לאכלוס. לפי הלוי"ז הקיים, הדבר מתאפשר - אך בסופו של דבר תלוי במועד התקצוב של מבני החינוך ממשרד החינוך.

14. האם מוסדות החינוך בשכונה יהיו מיועדים לכל השכונות הסמוכות או רק לתושבי נופי בן שמן?

**מענה -** מוסדות החינוך מיועדים לתושבי שכונת נופי בן שמן, בהתאם לנתונים נקבל מהרוכשים במסגרת השאלון שתפיץ ביניהם היחידה לקליטת תושבים.

15. האם גני הילדים יוקמו בתוך הבניינים או שייבנו כמבנה ייעודי למען ילדי הגנים במקום ומתוך שמירה על צנעת הפרט של הילדים?

**מענה -** חלק מגני הילדים ומעונות הגיל הרך ייבנו בקומות הקרקע של חלק ממבני המגורים תוך הפרדה מלאה בין הכניסות והלובי של תושבי הבניין לבין הכניסות והלובי של גני הילדים/מעונות. חלקם יבנה בשטחים ציבוריים ברחבי השכונה. ניתן לראות זאת במפת מבני הציבור של השכונה. שילוב גני ילדים ומעונות במבני מגורים משפר את התפקוד של השכונה ומקרב את השירותים האלה למשפחות המשתמשות בהם, דבר שמצמצם תלות ברכבים וכתוצאה מכך את הבטיחות.

16. האם יהיה בשכונה חינוך ממלכתי-דתי?

**מענה -** אופי המסגרות החינוכיות של השכונה ייקבע על פי אופי האוכלוסייה שתתגורר בשכונה. לכן חשיבות מילוי השאלון של היחידה לקליטת תושבים.

17. האם יהיו מקומות מסחר ותעסוקה בשכונה?

**מענה -** הרחוב הראשי יהיה רצוף מסחר ומרכזי בילוי לאורכו ובאחד המגרשים בשכונה מתוכנן מרכז מסחרי משמעותי בכניסה הדרומית של השכונה. בנוסף, צריך לזכור כי השכונה תתחבר ישירות לעיר העתיקה, בה מקודמות בימים אלה תכניות רבות להעצמת המסחר והבילוי.

18. **האם לבאים מתוך הפארק תהיינה גישה לבנייני המגורים או שתהיינה הפרדה למגורים**

**ביציאה ובכניסה?**

**מענה -** בין הפארק לרוב מבני המגורים מפריד רחוב ולכן לא תהיה גישה ישירה. אין כל כוונה לייצר הפרדה, אבל באי הפארק לא יוכלו להיכנס לבנייני המגורים ללא אישור הדיירים, כמו בכל בניין/ או שטח פרטי אחר בישראל.

19. **האם יהיה אפשר להיכנס לאגם?**

**מענה -** אנו מתכננים פארק אקולוגי אשר יכיל אגם ונחל; האגם לא יהיה מגודר אך יחד עם זאת כללי משרד הבריאות לא מאפשרים כניסה לאגם מסוג זה למטרת שחייה. השאיפה היא שהנחל יזרום לאורך כל ימות השנה ולא רק בחודשי החורף, ממים מטופלים (ברמה שלישונית שהיא רמה שבחוו"ל מאפשרת שתיה) שיוזרמו מהמט"ש.

20. **האם האגם האקולוגי יהיה מתוכנן נכון מבחינת יתושים וחרקים?**

**מענה -** האגם האקולוגי מתוכנן בטכנולוגיה המתקדמת ביותר שקיימת ובאופן שלא יאפשר מפגעי יתושים וכיוצ"ב.

21. **האם בקו האווירי יהיה רעש מטוסים מעל הפרויקט עפ"י הקו האווירי המתוכנן במקום כעת?**

**מענה -** נושא רעש מטוסים אינו מטופל על ידנו אלא על ידי רת"א. ולהבנתנו מסלולי הטיסה הרגילים אינם אמורים לפגוע באיכות החיים של השכונה החדשה. לאחרונה התבשרנו שלאחר מאבק עיקש של ראש העיר, המסלול שונה ואין המראות ישירות מעל השכונה.

22. **האם ימוקמו גנרטורים עירוניים למקרה של הפסקת חשמל?**

**מענה -** לא מציבים בשכונות גנרטורים למקרה של הפסקת חשמל. השכונה כולה תחובר למערכת החשמל הארצית, כמו כל יתר השכונות בעיר.

23. **האם יהיו מתקני מחזור בשכונה?**

**מענה -** אכן, בכל מקבץ בניינים יוקם חדר מיחזור, וזאת בנוסף לכך שבמערכת הפנאומטית יהיה פתח אחד לאריזות.

24. **באחריות מי הטיפול במערכת הפנאומטית במקרה של בעיה?**

**מענה -** בשטחים הציבוריים האחריות היא של העירייה. מגבול המגרש הפרטי האחריות היא של בעלי הדירות וחברת הניהול מטעמם (תחויב חברת ניהול בכל בניין). קיים חוזה עם הקבלן הפנאומטי לתקופה של 25 שנים, אשר יהיה אחראי על הטיפול במערכת ותיקונים במקרה של תקלות. החוזה כולל אחריות לתקלות (שאינן נובעות מנוק שנגרם מהדיירים בשל שימוש לא ראוי) בתוך הבניינים עצמם לתקופה של 10 שנים. לאחריהן האחריות בבניינים עוברת לידי חברות הניהול מטעם בעלי הדירות, שתעבוד מול הקבלן הפנאומטי בהתאם למחירון המוגדר שנקבע מראש בחוזה (כדי למנוע ניצול לרעה של כוחו כספק יחיד).

**25. האם תבנה בשכונה תשתית סיבים אופטיים?**

**מענה - כן,** תיפרס תשתית של סיבים אופטיים וכלל התשתיות החדשניות.

**26. האם תהיה הכנה תשתית לניקוז מתאים למניעת הצפות? (בעקבות האירועים של ההצפות בחניונים התת קרקעיים)?**

**מענה - אכן כן,** ברמה גבוהה מאוד. כל מפלסי השכונה והאגם, אלו מפלסים שמותאמים לאירועי קיצון.

**27. האם יהיו מגרשי טניס בשכונה?**

**מענה - לא יוקמו מגרשי טניס בשכונה.** בעיר לוד ישנם 2 מרכזי טניס בקריית הספורט העירוני, ומרכז נוסף יוקם בשנתיים הקרובות באזור המערבי של העיר. זה נותן מענה ראוי לכלל העיר.

**28. האם יוקם במקום מגרש ספורט/ אולם ספורט לתושבים לצורך חוגים?**

**מענה - מגרשי ספורט יוקמו כחלק מפיתוח השכונה.** הוגשה בקשה לתקצוב אולם ספורט למשרד הספורט ובהתאם למענה נדע מה לוי? הקמת אולם ספורט באחד מבתי הספר שישרת את כלל תושבי השכונה.

**29. האם תהיה כניסה ראשית לפיקוח והגברת הביטחון במקום?**

**מענה - השכונה היא חלק מהעיר ואין כל כוונה לגדר אותה ולהציב בכניסה לה מבנה שומר או מחסום (גם לא ניתן חוקית לעשות זאת).**

**30. האם מתוכננת תחנת שיטור נקודתית בשטח השכונה החדשה?**

**מענה - נקבע מיקום לתחנת שיטור קהילתי, אך בנייתה תלויה בתקצוב שייקבע בהמשך.** תחילה יוקמו מבני החינוך והציבור ההכרחיים.

**לוח זמני הפרויקט:**

**31. האם האישורים לתחילת בנייה יגיעו במהלך חודש דצמבר ו/או האם נקבע מועד/ יעד מתוכנן?**

**מענה - עבודות הפיתוח המתקיימות בימים אלה צפויות להגיע לשלב בו תתאפשר מסירת מגרשים לקראת רבעון 3 ב-2020.** עם זאת היתרי בניה מקודמים במקביל ואושרו היתרים בתנאים למרתפי החנייה של חלק מהמגרשים ב - 28.12.20. ביצועם יחל כשעבודות פיתוח שלב א' יסתיימו.

**32. האם מבחינת התשתיות העירוניות עומדים בלוחות הזמנים שנקבעו?**

**מענה - התשתיות העירוניות המקודמות בשכונה מקדימות את לוח הזמנים המקורי.**

**33. האם הסגר ישפיע על המשך עבודות הפיתוח ?**

**מענה - כרגע, אין לכך כל סממן.** עבודות הבנייה מוגדרות כעבודה חיונית, על כן הסגר אינו צפוי להשפיע על לוח זמני המסירה.

**עיריית לוד:**

34. מה יהיה תעריף הארנונה בשכונה בעקבות הכנסת כל הטכנולוגיה?

**מענה -** הארנונה בלוד הינה מהנמוכות בארץ. ארנונה אינה תלויה בקיומן של מערכות או תשתיות בשכונה מסוימת ולכן לא צפוי שינוי בשל כך.

35. מי הם בעלי התפקידים בעירייה לצורך שאלות ויצירת קשר?

**יחידת startlod** הפועלת מטעם החברה הכלכלית לוד, תחת אגף תכנון ופרויקטים בעירייה –  
[startlod@calcalitlod.co.il](mailto:startlod@calcalitlod.co.il)