



קיסלוב קיי אורביטלים



מתחם דוד המלך | לוד

תמל/2046/א □

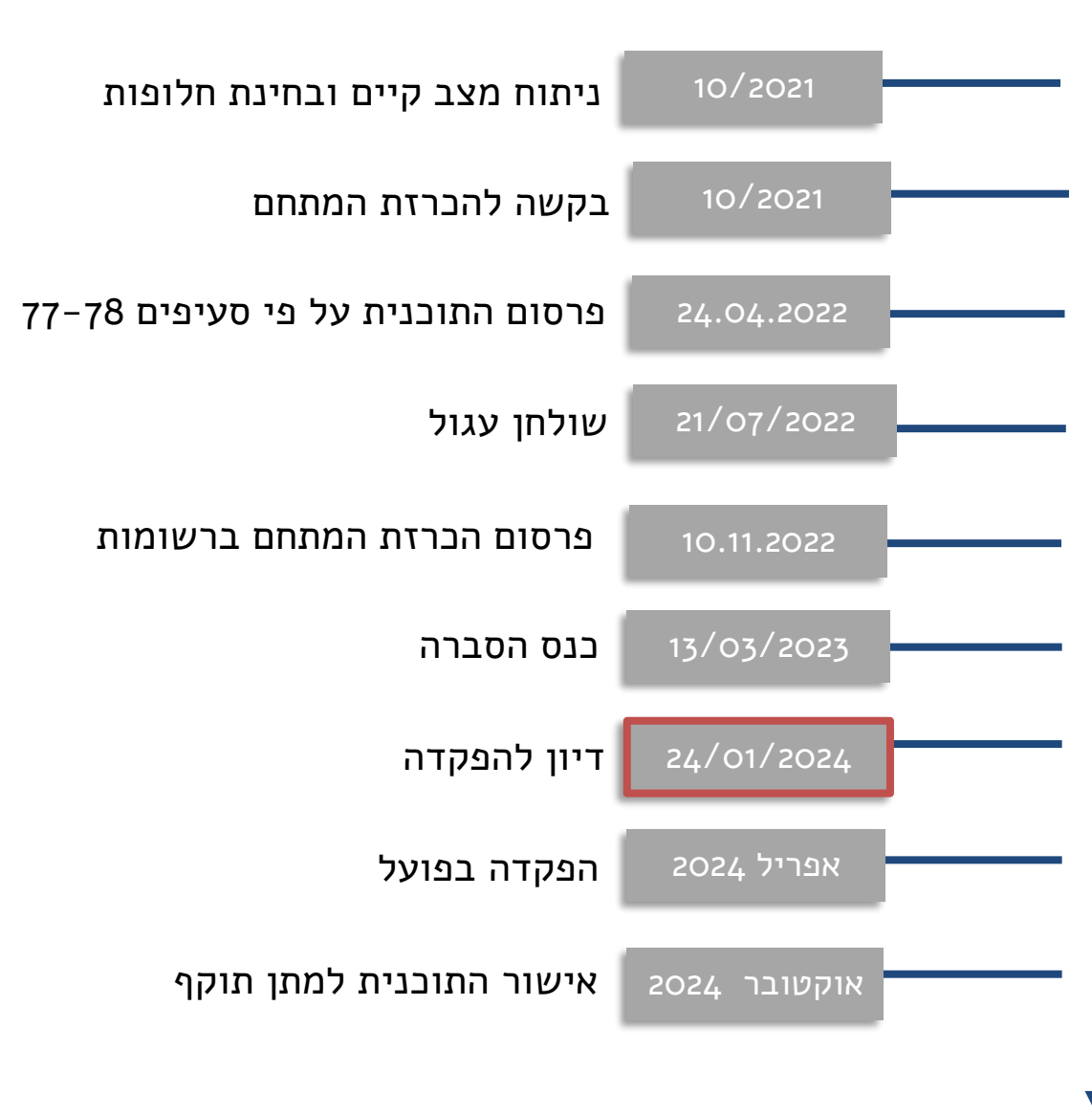


צוות התכנון □

- יזם התכנית | החברה הכלכלית לוד
- מגיש התכנית | עיריית לוד | אדר' גל גבריאלי, אדר' אורן און, מריאנו אלבכרי
- עורך התכנית וראש צוות התכנון | פרופ' אדר' תאה קיסלוב, קיסלוב קיי אדריכלים
- אדריכלים | אדר' עולש קיי, אדר' בועז קיי, אדר' מיכל סולמון
- ניהול פרויקט | רוני מוסקונה ושירה גרניט, AVIV
- תנועה | שי מורן, לארא חלאילה, מורן הנדסה
- נוף | לנה ארבוב אטואר, ג'ורדן ליכט, מוריה אדריכלים
- מיס ביוב וניקוז | אלון ברש, סירקין בוכנר קורנברג
- סביבה | דניאל זמלר, נועה רוף אבשקין, גאוטבע
- שמאות | גלעד לוקר, לוקר-שמעון שמאים
- פרוגרמה | מילה נוימן, רן חקלאי
- חברה | ניצה כרמלי, אדי קמסקי, נורית רוזנזון, המבואה להתחדשות עירונית לוד
- אגרונום | ניב טורס, רעות עין גיל, גאוטבע
- תיק תעוד | מאיר אפשטיין אדריכלות



הליכים מול מוסדות תכנון:





קיסלוב קיי אורביבלים

תמל/2046/א | מתחם דוד המלך | ניתוח מצב קיים עירוני



עיקרי הדברים □

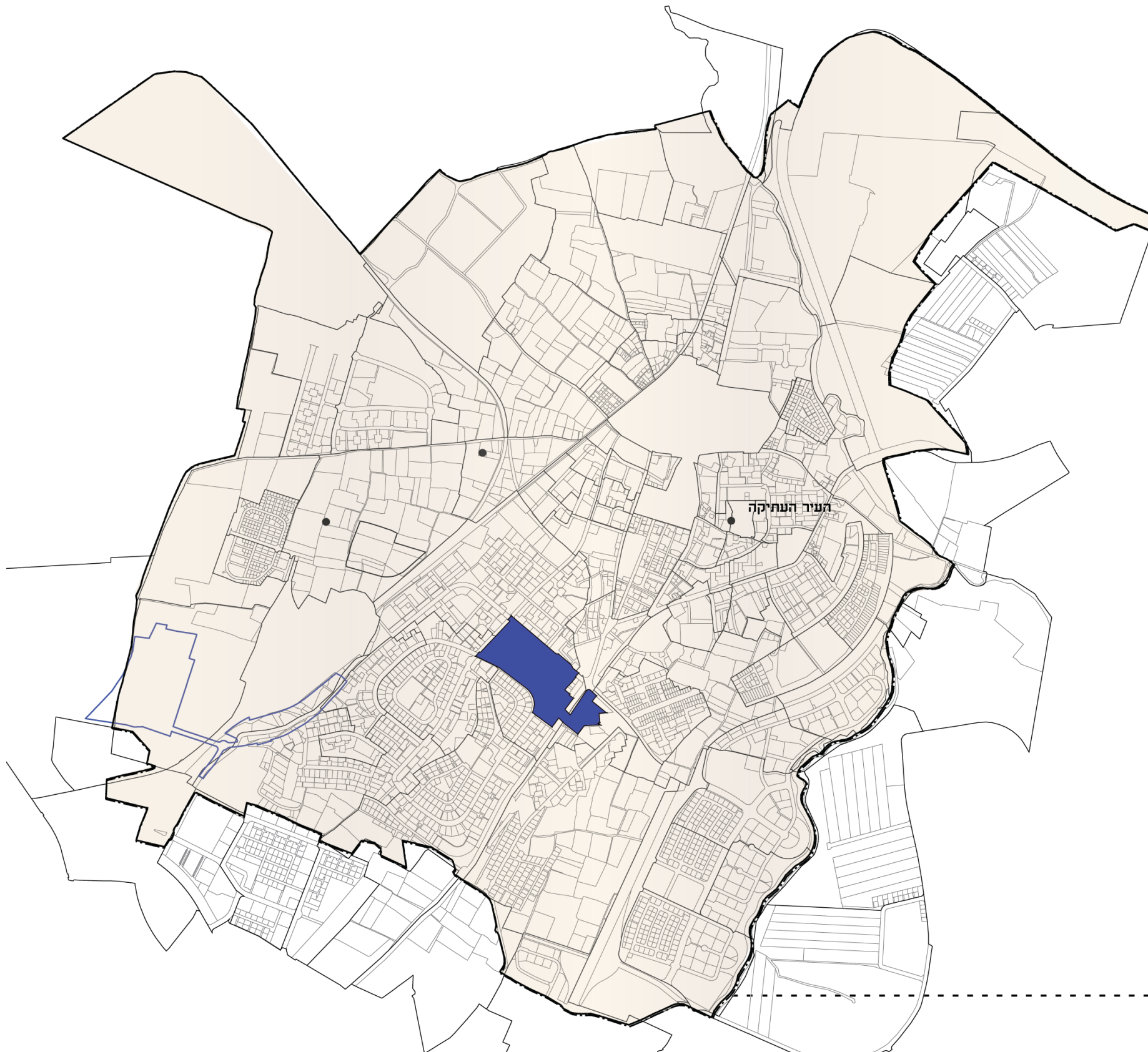


מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר

כלכלית לוד
היבטים ויזמים סביבתיים

המבואה לוד
הסביבה המיושבת לתחבורה

תקציר



מוקדי עניין אזוריים

תחום התכנית

סניפי דואר

מתקני ספורט

שטחים פתוחים

גני ילדים

בתי ספר

מועדוניות

בתי קברות

בנקים

קופ"ח

מועדונים לקשיש

תחנות דלק

מסחר ובילוי

היכל תרבות

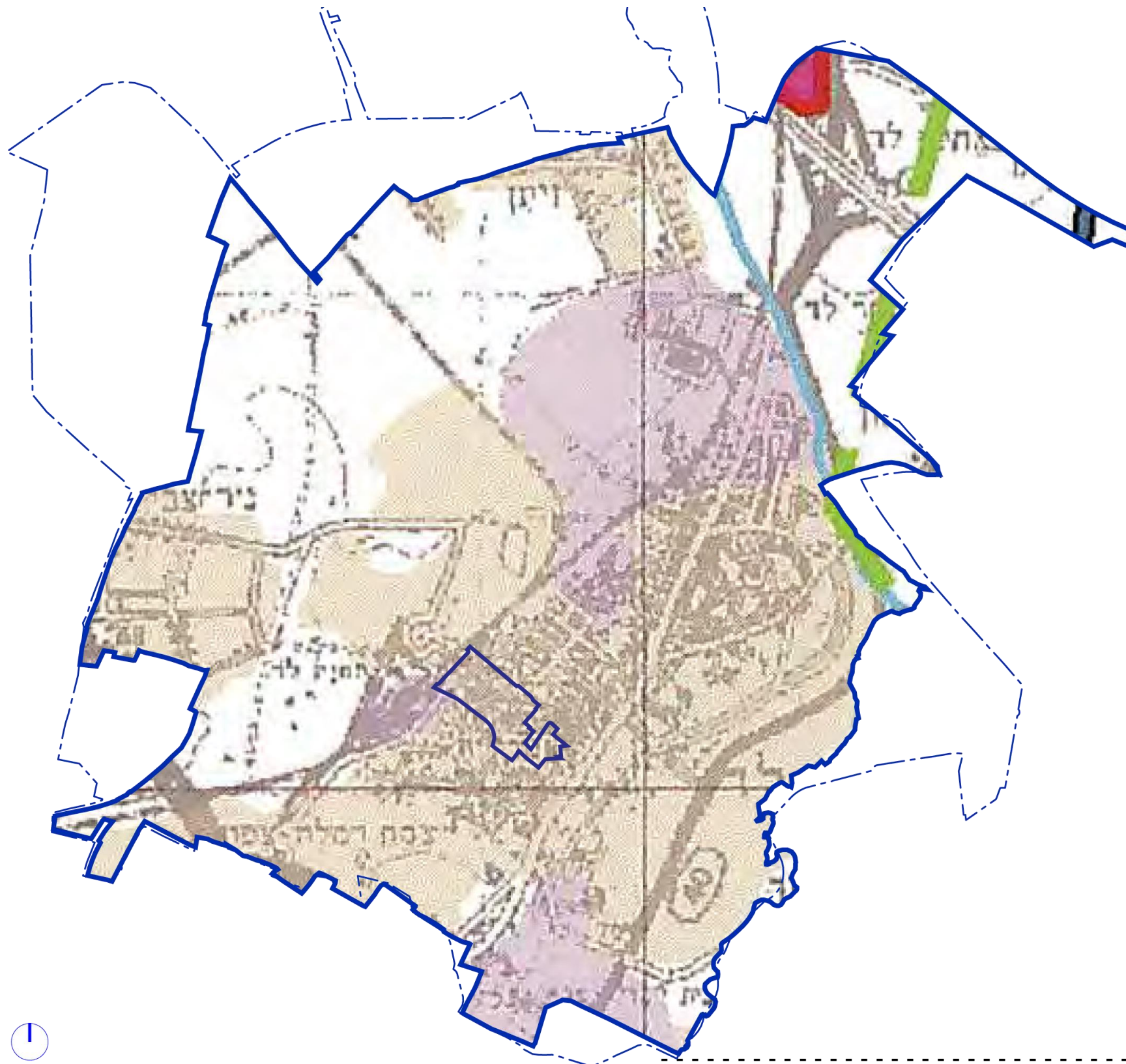
מבני ציבור אחרים



מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר

כלכלית לוד
היבטים ויזמים סביבתיים

המבואה לוד
היבטים מודרניים לתכנון



סקירה סטטוטורית

אזור ברגישות להחדרת נגר עילי

אזור המוגדר כתחום בינוי

נושק למסילת ברזל

רצועה לתכנון קו מי מערכת



מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר

כלכלית לוד
היבטים ויזמים סביבתיים

המבואה לוד
הסביבה המיושבת לתחשיב



סקירה סטטוטורית

מרקם עירוני



מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר

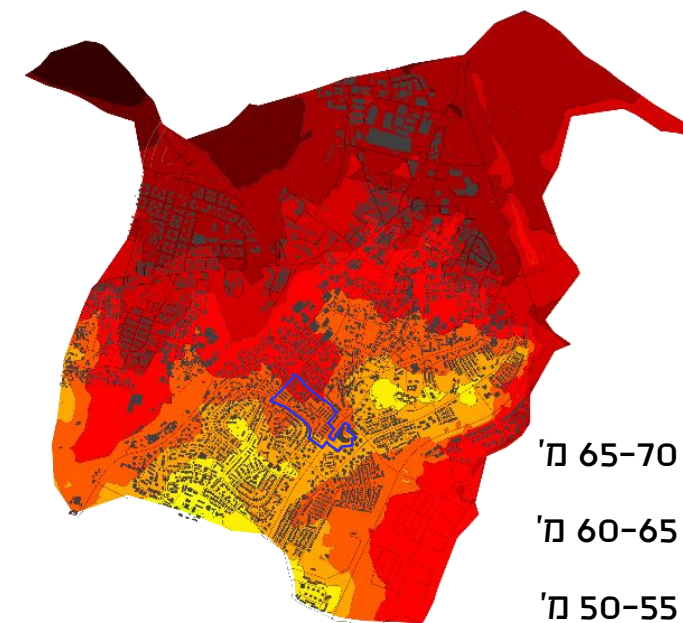
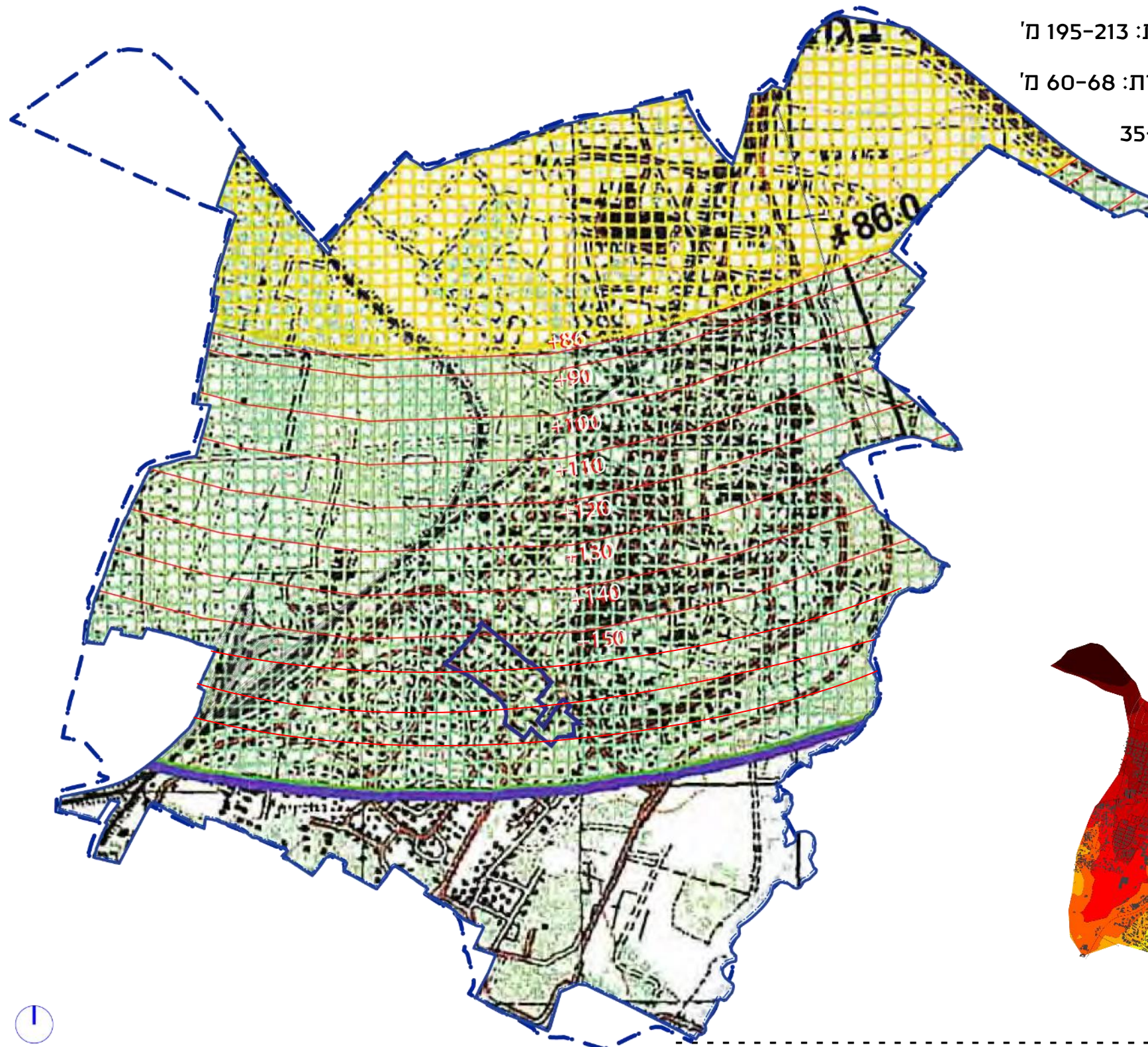
כלכלית לוד
היבטים ויזמים סביבתיים

המבואה לוד
היבטים מודרניים לתחשיב



סקירה סטטוטורית

- מגבלות גובה בניה בשטח התכנית: 195-213 מ'
- גובה מפלס הקרקע בשטח התכנית: 60-68 מ'
- מס' קומות מקסימלי משוער: 35-40



מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר

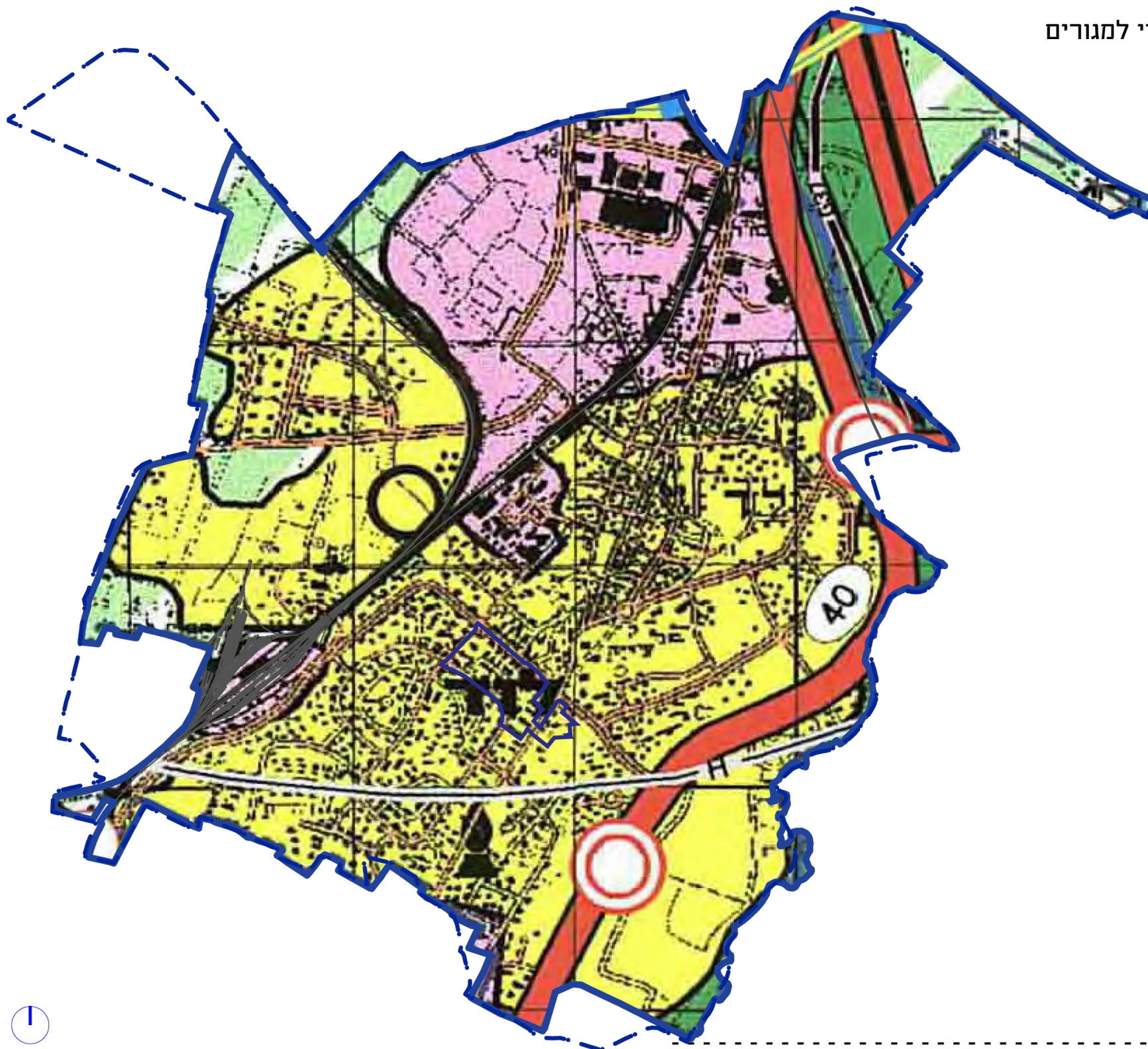
כלכלית לוד
היכונים ויזמים סביבאים

המבואה לוד
הימבולת המיניסטר לתחיתושה



סקירה סטטוטורית

אזור פיתוח עירוני בשימוש עיקרי למגורים



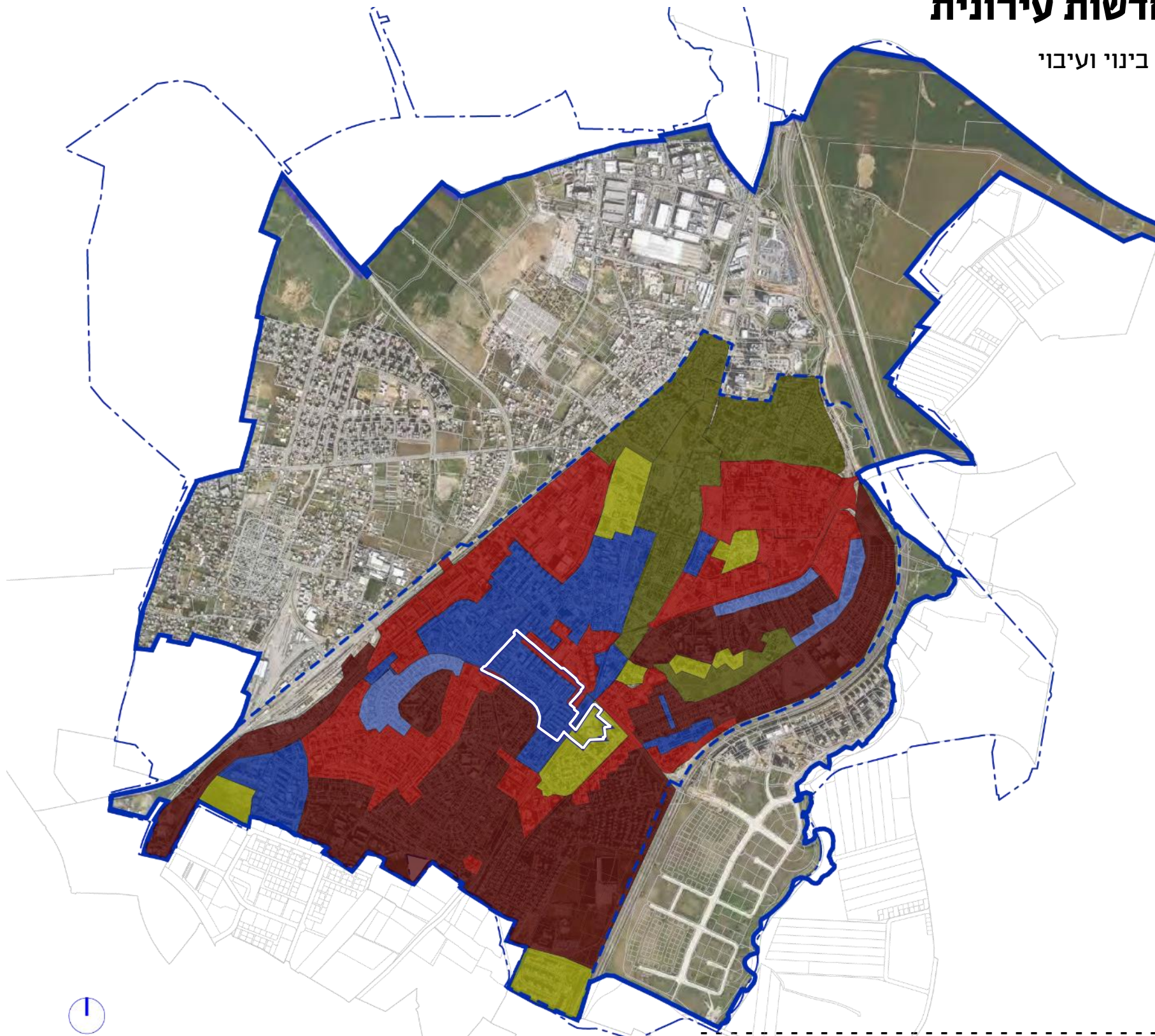
מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר

כלכלית לוד
היכסיו ויוזמים סביבתיים

המבואה לוד
היטיבות המורשת לתחשיב

מסמך מדיניות להתחדשות עירונית

אזור מעורב- שילוב אפשרי פינוי בינוי ועיבוי

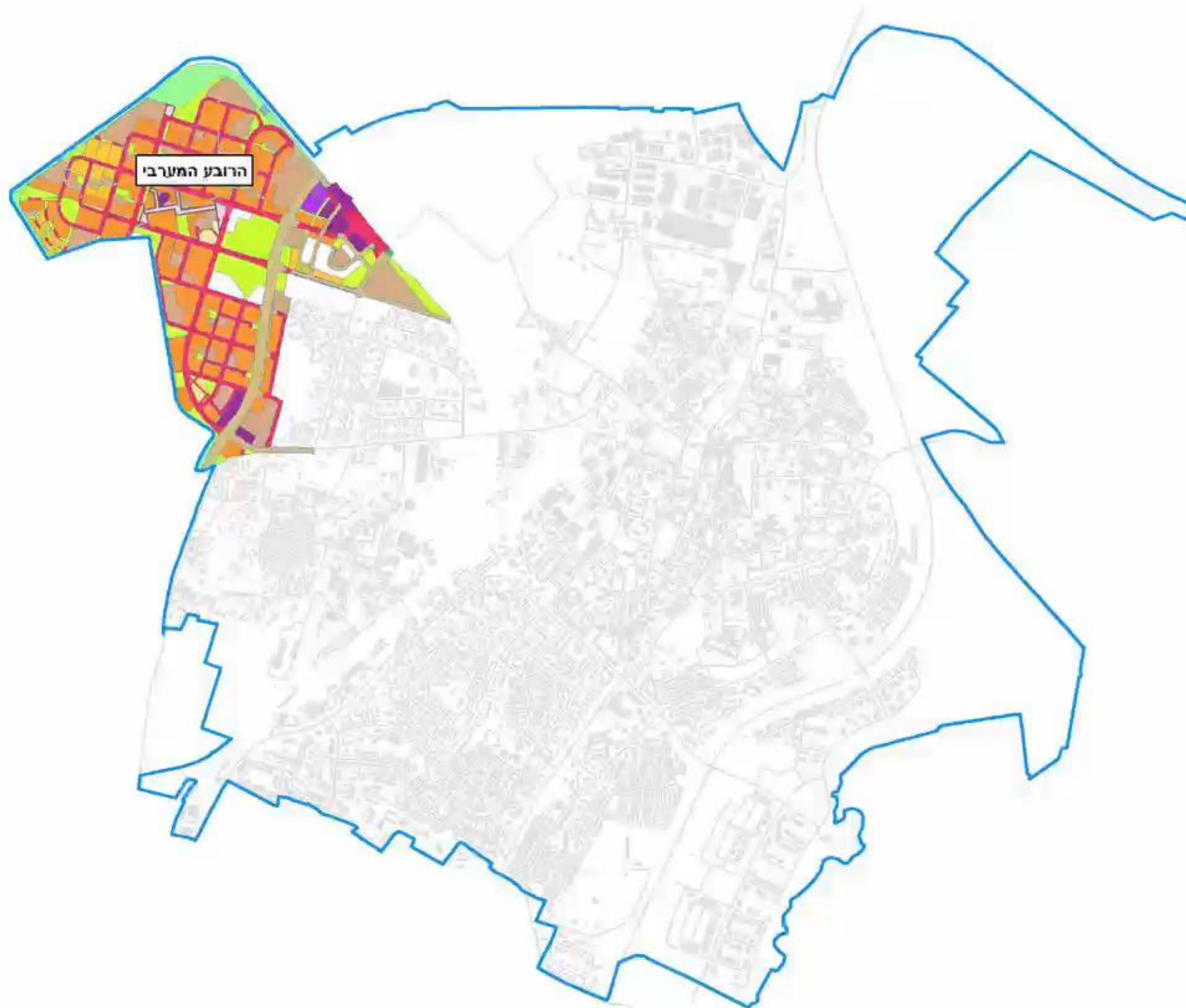


- אל געת- צמודי קרקע
- פינוי בינוי
- השלמת בינוי
- אל געת- בניה חדשה
- מעורב- שילוב פינוי בינוי ועיבוי
- טיפול בתחום המגרש
- עיבוי
- גבול התכנית



מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר
כלכלית לוד
היכנסו וזמום סביבתי
המבואה לוד
הסביבה המורשת לתשתיות





תמל/2046/א | מתחם דוד המלך | ניתוח מצב קיים עירוני

הליכות □



- שביל קיים
- טווח קרוב
שטח זמין לתכנון
- טווח בינוני
שינויים בתוך זכות הדרך
- טווח רחוק
צורך בהפקעות / שינוי יעודי קרקע
- שביל במרחב לא בנוי
לשילוב בתכנון עתיד
- שביל בין עירוני
- מימוש הפקעות של תכניות בהליך
- תוספת שביל מוצעת





- נחל ---
- פארק ■
- גן שכונתי ■
- הליכות מזרח- מערב ●●●●●
- מרחב בתכנון ---



□ מיפוי וסיווג השצ"פים על פי איכותם



סיווג לפי גודל

- נורמטיבי
- שביל
- תשתית
- שימוש ציבורי אחר: מקלט/ דרך / חניה
- מבונה – שימוש לא ציבורי
- צורה/ גודל/ מיקום לא ריאליים



קיסלוב קיי אורביטלים

תמל/2046/א | מתחם דוד המלך | ניתוח מצב קיים עירוני



מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר

כלכלית לוד
היכונים ויזמים סבאגים

המבואה לוד
הימבולת המיזמים להתיישות

תקציר

אורטופוטו 2020

□ מיפוי חלל פתוח מול בינוי

המרחב הציבורי מכיל חללים גדולים

מרווחים ריקים משימוש ללא

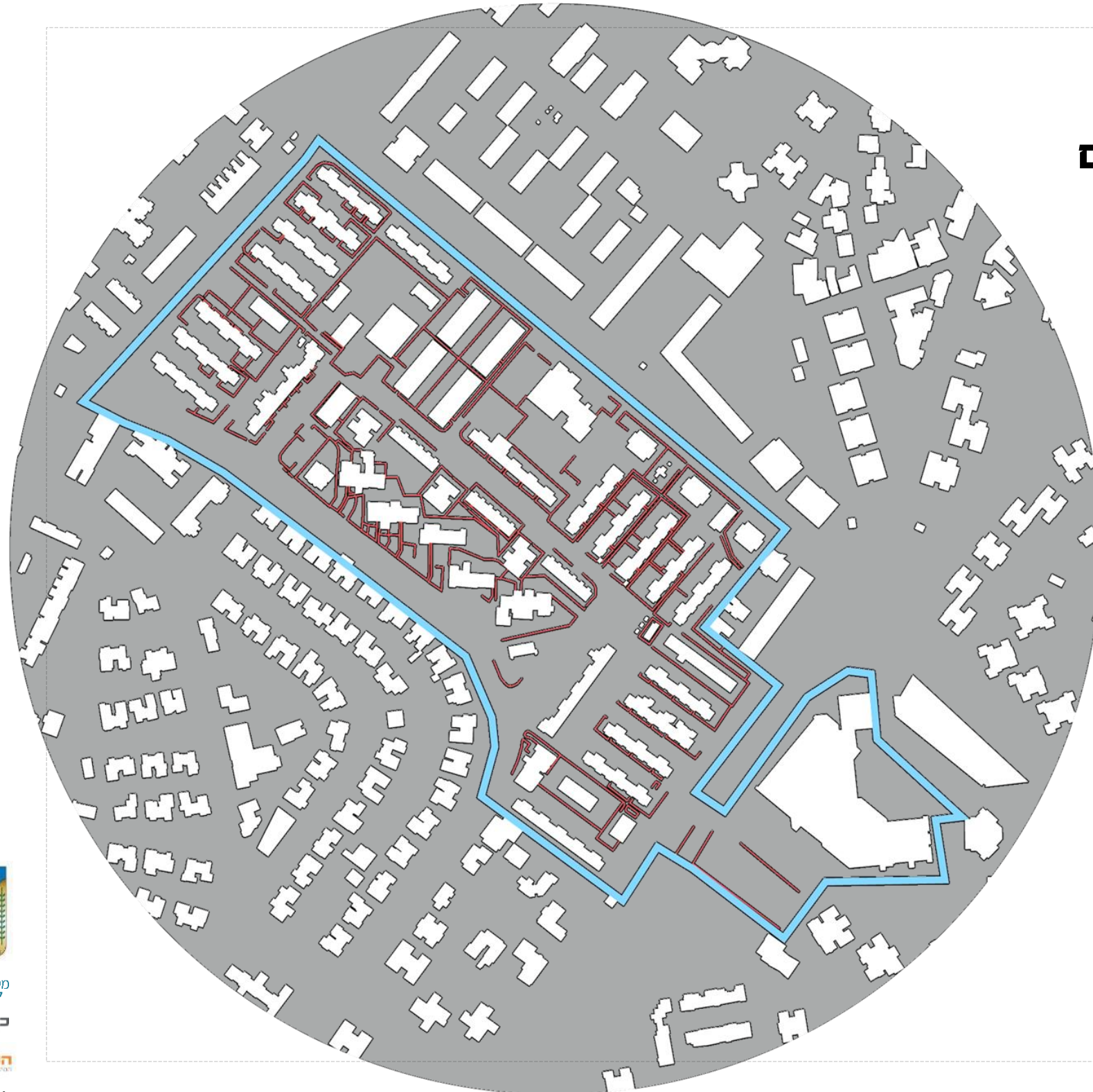
פרופורציות



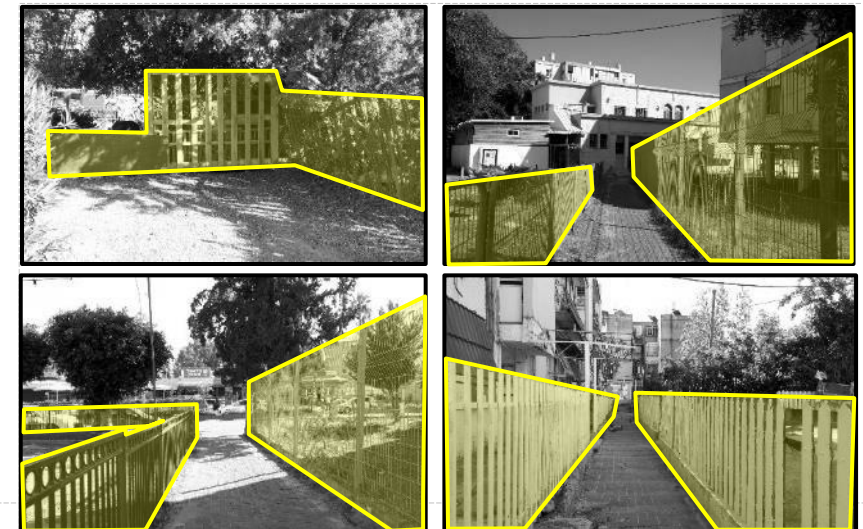
מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר

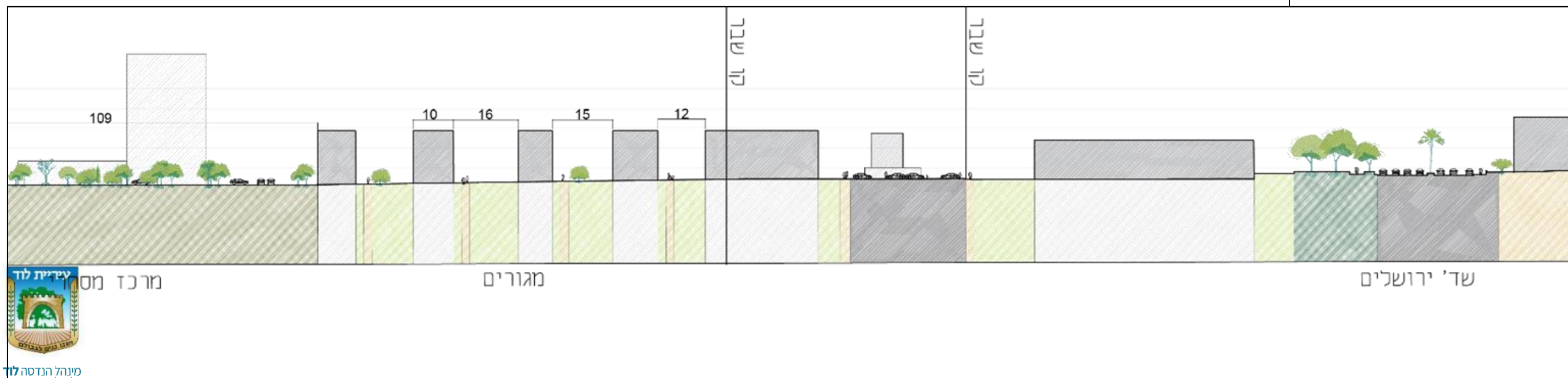
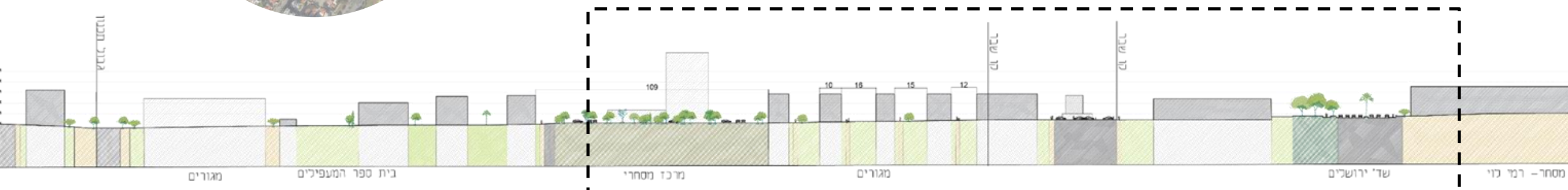
כלכלית לוד
הייעוץ והסיוע במימון

המבואה לוד
הסיוע והייעוץ לתחבורה



ריבוי גדרות, אלתורים, חומות, הפרדות, תוספות בינוי, פרוזדורים וחלוקה לתתי חללים





מינהל הנדסה לוד

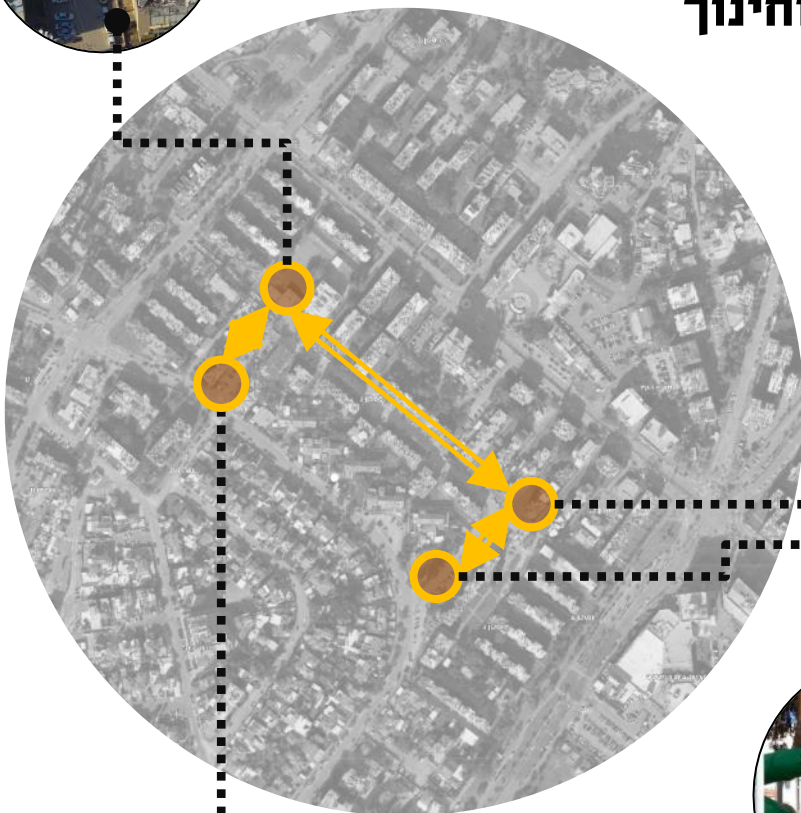
כלכלית לוד

המבואה לוד

בית ספר יסודי המעפילים



רחוב אלתר ציר מקשר בין ארבעה מוקדים קהילה וחינוך



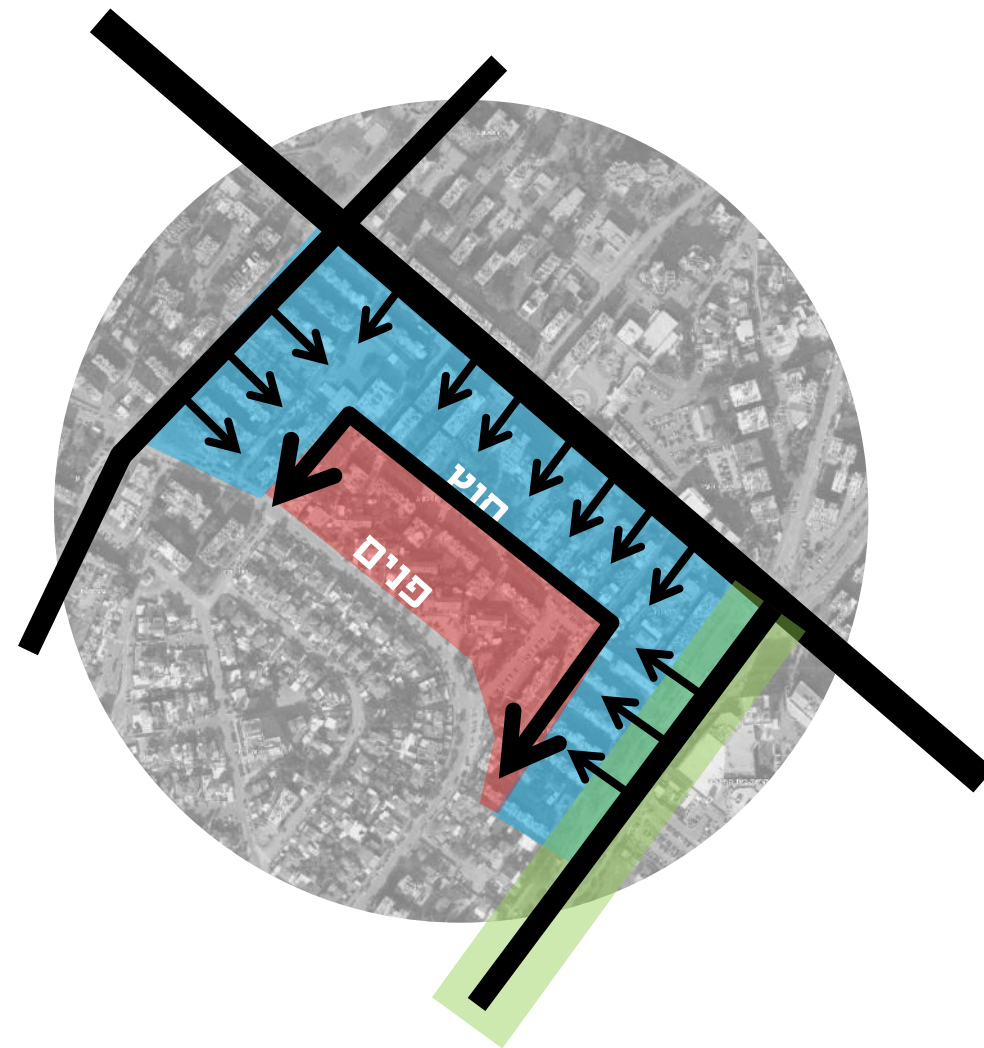
מועדון נוער קהילתי



בית כנסת



גן משחקים



הבדלי קנה מידה בין הבינוי במעטפת החיצונית

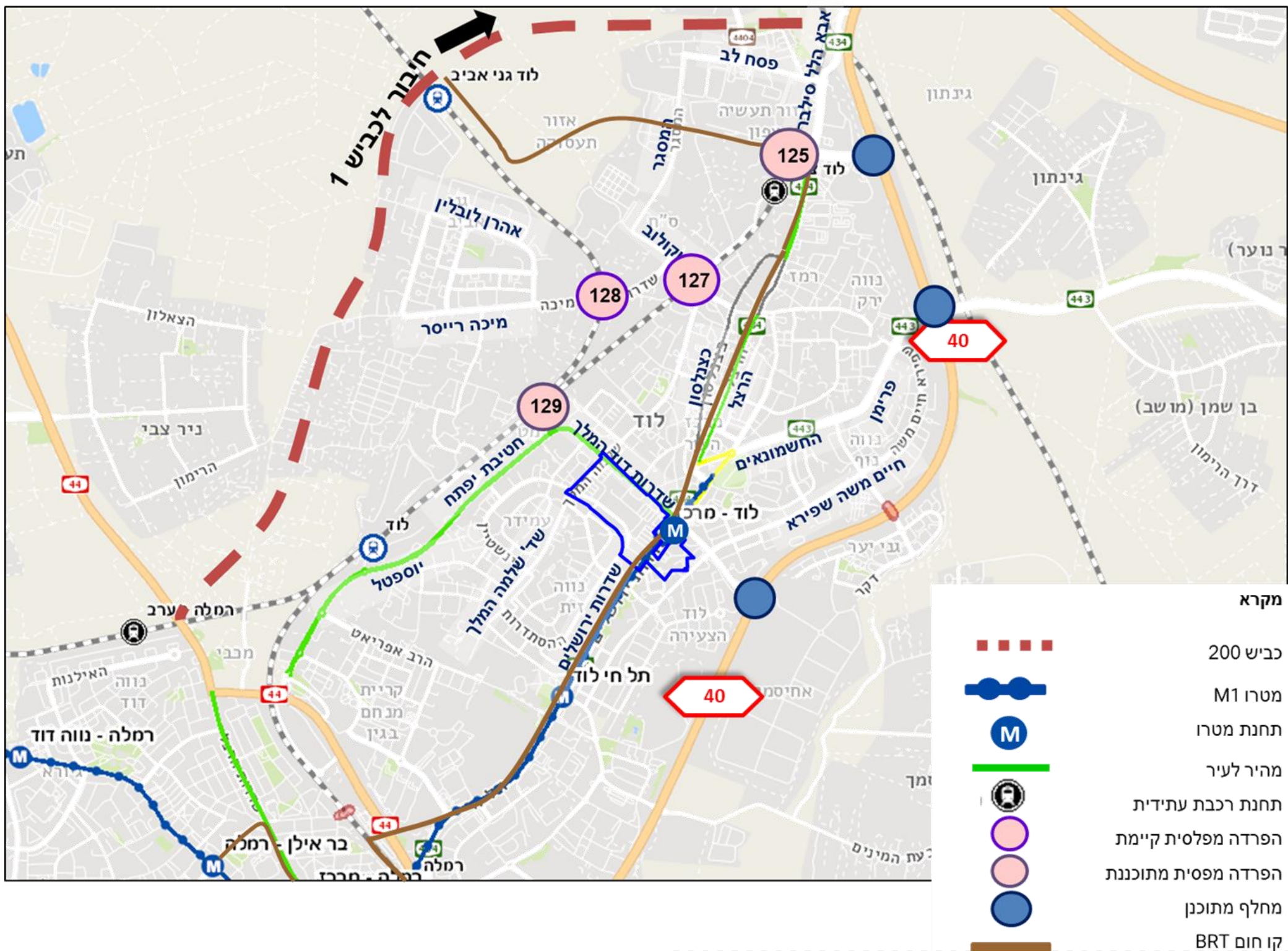
לבין הבינוי הפנימי

תנועה מרחבית מהחוץ לפנים - דרך שדרות

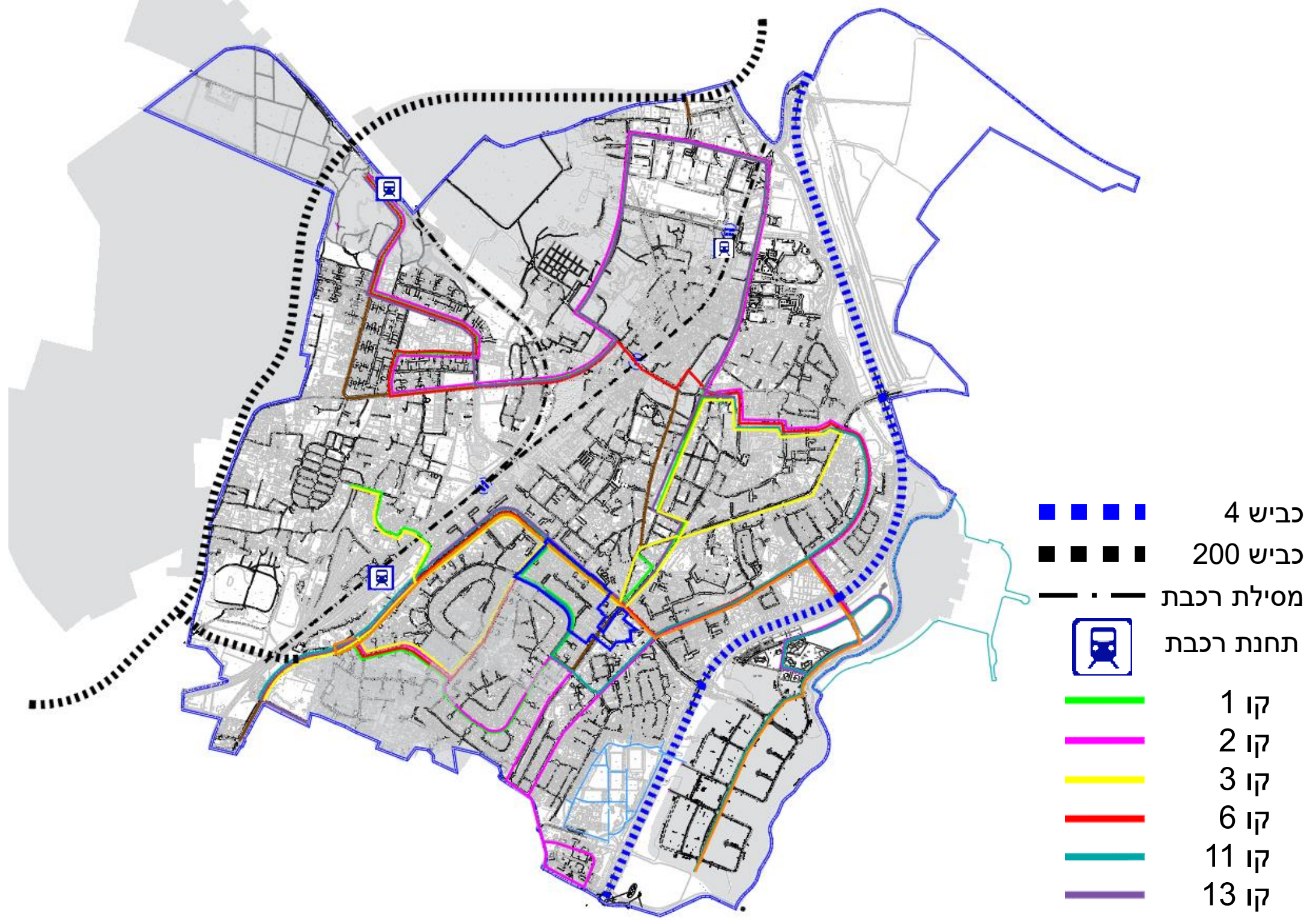
ירושלים, שדרות דוד המלך ושלמה המלך

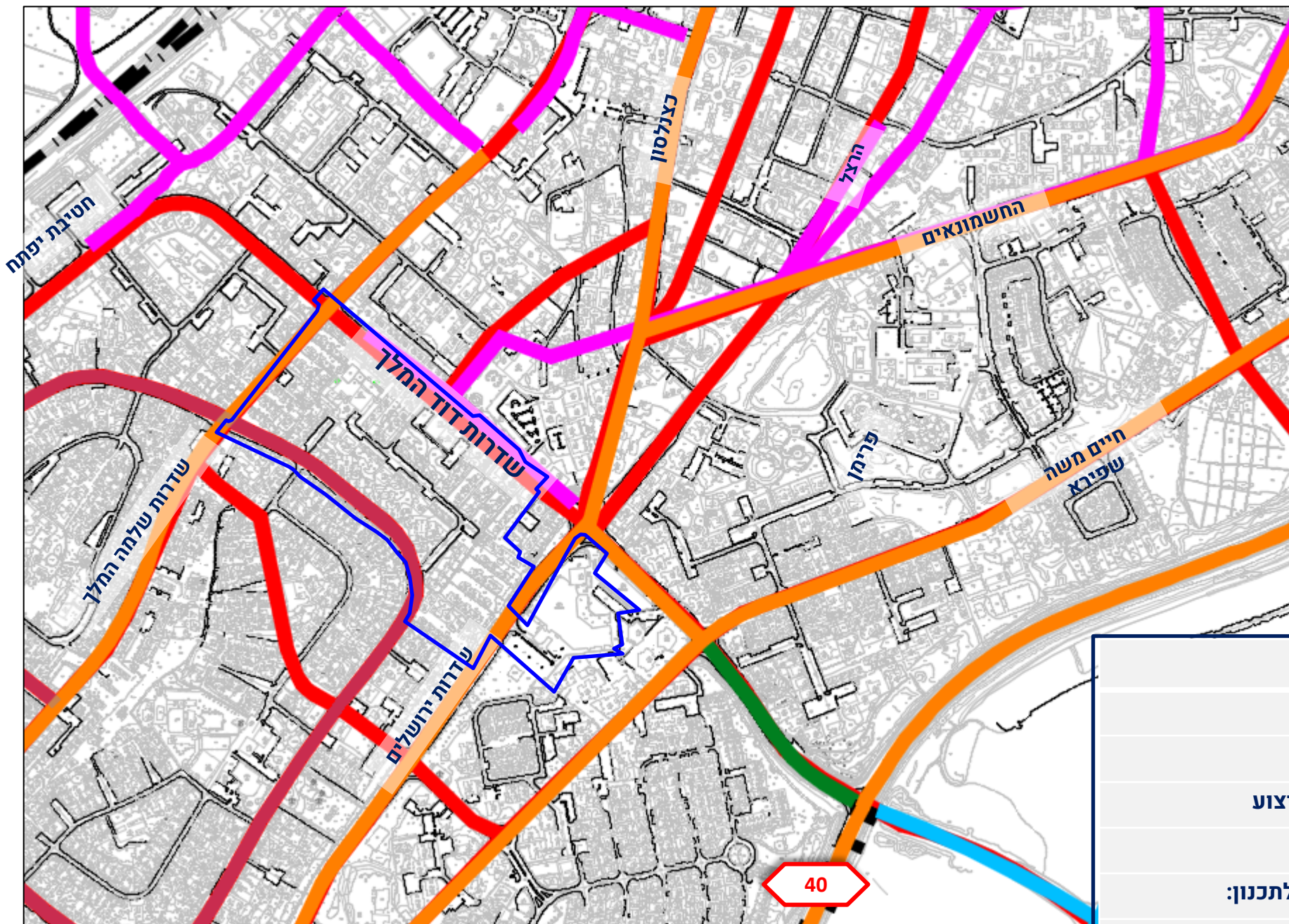


רשת דרכים היקפית קיימת ומתוכננת



מינהל הנדסה לוד
לא כל יום מונים עיר
כלכלית לוד
הכספים והזמים נבצעים
המבואה לוד
הסביבה המודרנית לתחבורה





מקרא	
שבילים קיימים	—
שבילים בביצוע	—
שבילים לקראת ביצוע	—
שבילים בתכנון	—
שבילים עתידיים לתכנון:	
- במסגרת תכנית אב לאופניים	—
- במסגרת התמ"לים	—



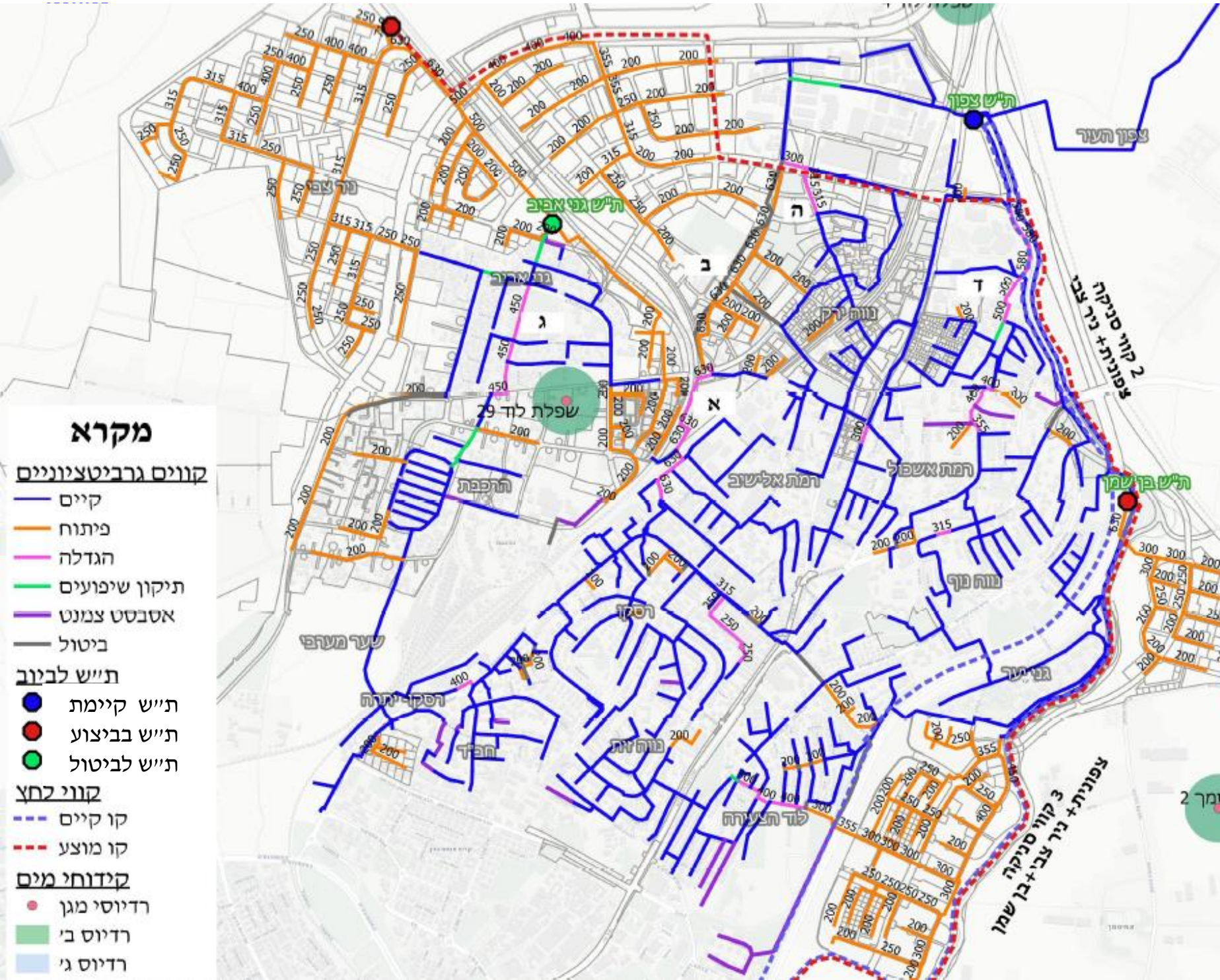
מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר

כלכלית לוד
היכנסו ויזמים מובילים

המבואה לוד
היבטול המודרני לתחבורה

תשתיות

- מים- שדרוג צנרת פנימית ברחובות בהתאם לפיתוח.
- ביוב- הגדלת קווים מקומיים ושדרוג דוד המלך במסגרת מהיר לעיד.
- חסמים אפשריים- שדרוג ת.ש ראשית לוד צפון ות.ש רמלוד.
- ניקוז- קווים ברחובות בהתאם לתכנית האב לניקוז.
- הגדרות בנייה משמרת נגר בפיתוח השכונה.



מקרא

קווים גרביטציוניים

- קיים
- פיתוח
- הגדלה
- תיקון שיפועים
- אסבסט צמנט
- ביטול

ת"ש לבניוב

- ת"ש קיימת
- ת"ש בביצוע
- ת"ש לביטול

קווי לחץ

- - - קו קיים
- - - קו מוצע

קידוחי מים

- רדיוסי מגן
- רדיוס בי
- רדיוס גי

ירקון מזרחי 4

ירקון מזרחי 2

אחיסמך 1

ירקון מזרחי 3

אחיסמך 2

פלגי מים



משמעויות סביבתיות □

- סטטוטוריקה, אין קונפליקטים סביבתיים עם ייעודי קרקע לפי תמ"א/תמ"מ.
- אקולוגיה, גיאולוגיה, וקידוחי מים
- שטח הפרויקט אינו ממוקם במסדרון אקולוגי או אזור טבע עירוני.
- שטח הפרויקט ממוקם בתחום רדיוס מגן "ג" בצד הדרום-מזרחי של הפרויקט. לפי תיאום עם רשות המים, הקידוח אינו פעיל מאז 1985.

מטרדים •

- ממידע שהתקבל מהיחידה הסביבתית, גורם המטרד העיקרי הינן המאפיות במרכז המסחרי בשטח הפרוייקט (התקבלו תלונות על פינוי פסולת, ריח ורעש)
- מהמידע שהתקבל, לא קיים חשד לזיהום קרקע או מים בשטח התכנית או סביבתה הקרובה.
- בשטח התכנית לא קיים מפגע רעש או מגבלות גובה בשל סמיכות לשדה התעופה (תמ"א 3/21)

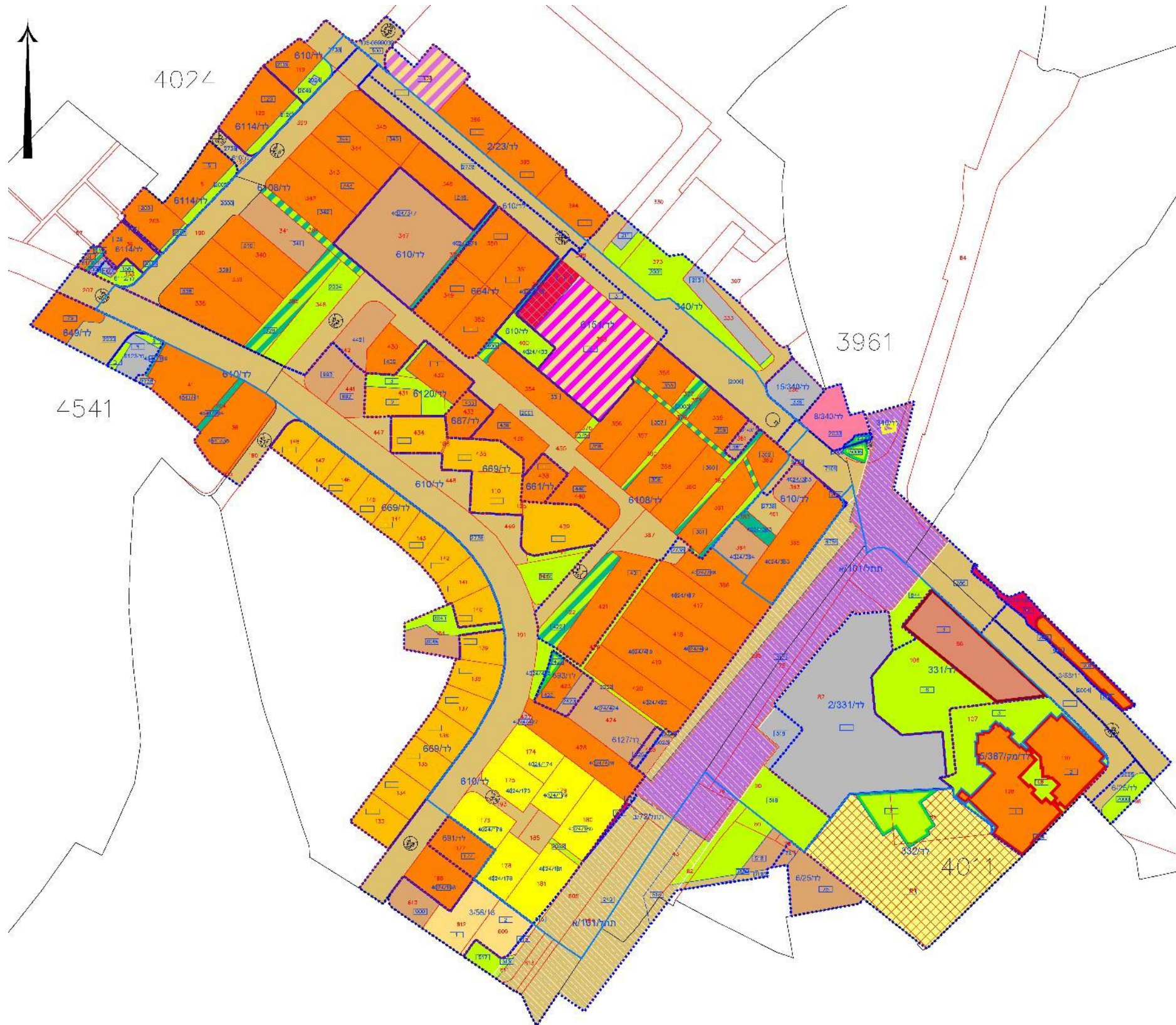
המלצות •

- מומלץ לייצר טבע עירוני בתחום התכנית.
- מומלץ לייצור קישוריות (הליכה שצ"פים) לאתרי טבע עירוני סמוכים.
- מומלץ לערוך תיאום עם משרד הבריאות לגבי רדיוסי מגן החלים בשטח התכנית.
- סיכום עקרונות בנייה ירוקה נמצאים בסוף המצגת



תמל/2046/א | מתחם דוד המלך | ניתוח מצב קיים עירוני

מצב מאושר □



- מגורים
- מגורים א
- מגורים ב
- מגורים ג
- מגורים ד
- תחומי חינוך
- מגורים נסקים
- אזור רב קומות
- סטנו
- תחומי תוספת אזור
- מגדש חינוך
- מלונאור אכסון מכווא
- שטח אזורי פרדח
- פרטו פרדח
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- שטח ציבורי פרדח
- שטח להוכיח רגל
- חניה ציבורית
- תחנת הרכבה ציבורי
- תחומי חינוך
- רצועת מתעניינת-הת-הרקטע
- מבנה להריסה



מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר
כלכלית לוד
המכבאה לוד



מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר

כלכלית לוד
הרמ"ם יוזמים סביבתיים

המבואה לוד
הסביבה המיושבת לתחשיבה



חזון תכנוני

- על אף מצבו הפיזי המאתגר של תחום התכנית, מיקומו וקרבתו למוקדי תחבורה ועניין מרכזיים בעיר לוד הופכים אותו להזדמנות להתחדשות עירונית בעלת ערך מוסף עירוני משמעותי.
- בכוונתנו להביא ליצירת הקשרים וקישורים עירוניים (קיימים ועתידיים), אשר יהוו פלטפורמה לרצף מבונה חי ותוסס, שיהווה מרחב עירוני מודרני המציע איכות חיים גבוהה.
- אנו מכוונים לשכונה בעלת שימושים מעורבים, עיבוי מגורים משמעותי ומסגרת פעילות מלאה (יום ואף לילה), כזאת שתהווה מקור להזדהות וגאווה מקומית לתושביה הנוכחיים והעתידיים.
- מרחב התכנית ישלים את החלק החסר ברצף התכנוני של שורת תכניות משמעותיות: מתחם אילת, כיכר התחנה, שלמה המלך ודרום לוד ופועלת להעצמת המגורים, המסחר והתעסוקה על צירי המתע"ן.
- ברצוננו לייצר שפה אדריכלית- עירונית מאחדת, אשר נשענת על ההיסטוריה המקומית מחד ומחדשת ופונה לעתיד מאידך.

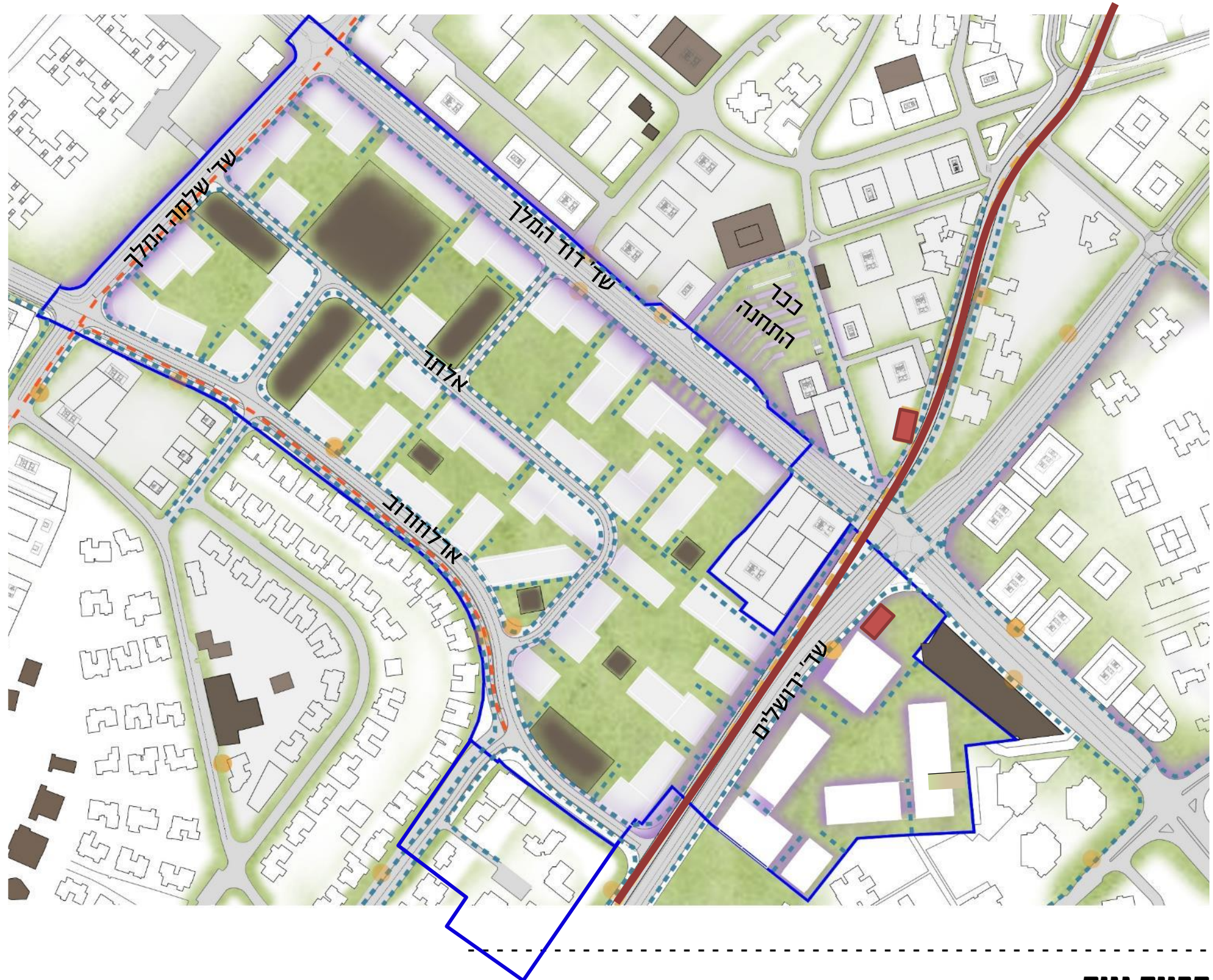


מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר

כלכלית לוד
היכסוף ויזמים סבאגים

המבואה לוד
הסביבה המיושבת לתחבורה

- שטח ירוק
- כביש
- מבני ציבור
- תחנת מטרו
- מטרו / קו ART
- שבילי הולכי רגל
- מסלול אופניים
- תחנת אוטובוס



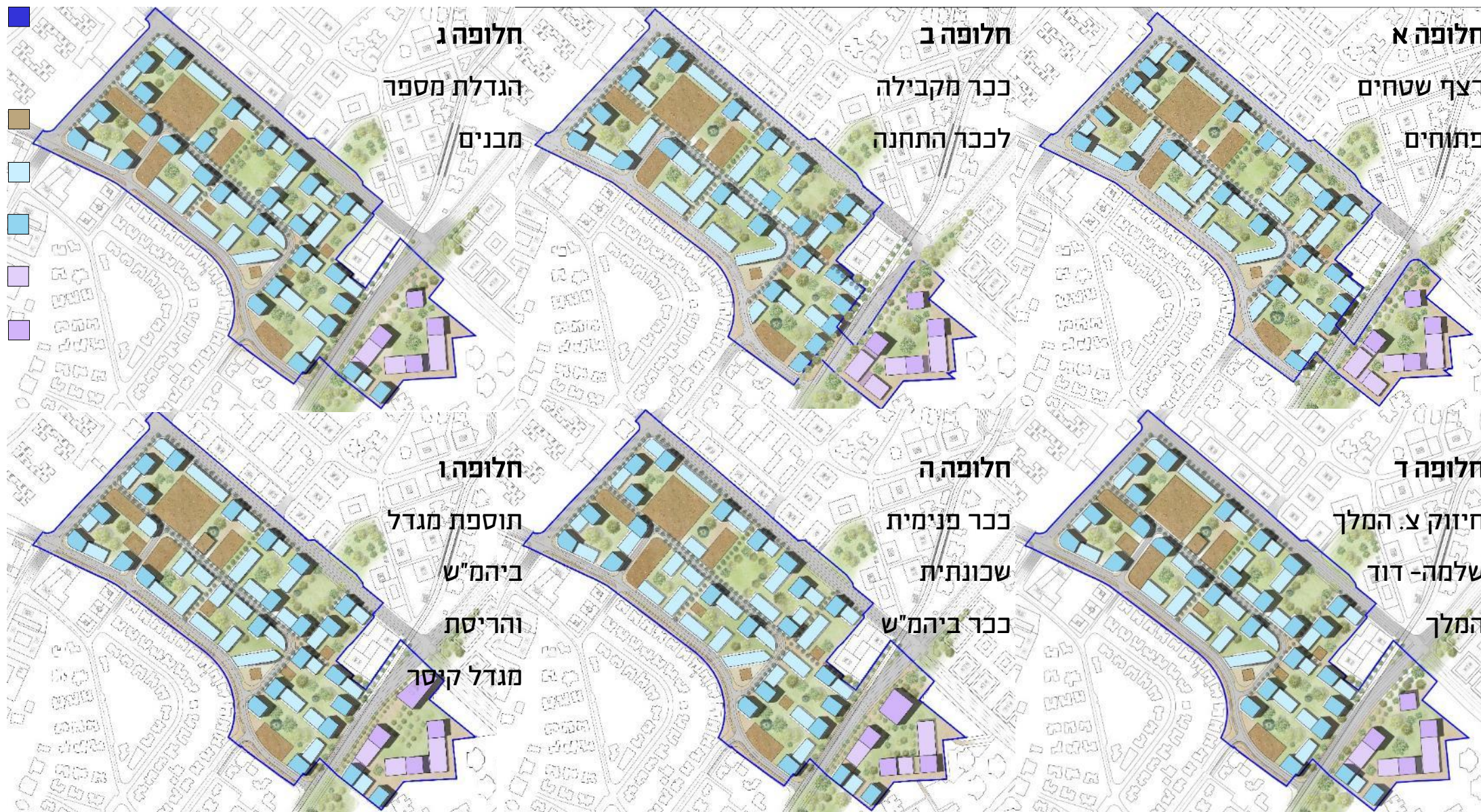
מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר
כלכלית לוד
המבואה לוד

- מכוניות
- תחנת מטרו
- מטרו / קו ART
- קו אוטובוס
- תחנת אוטובוס



חלופות

- תחום התכנית
- שטחי ציבור
- מרקמי
- מגדלים
- מרקמי מעורב
- מגדלים מעורב



מינהל הנדסה לוד
לא כל יום מונים עיר

כלכלית לוד
הייעוץ והיועץ הכלכליים

המבואה לוד
הייעוץ והיועץ לתכנון

עקרונות תכנון



התאמה למגרשים קיימים (עד כמה שניתן)
 שטחים חומים נותרו כמעט, כשהיו מבחינת מיקום
 שימוש עד כמה שניתן בתוואי רחובות קיים
 (והשענות מינימלית על מגרשים פרטיים)
 טיפולוגיה עשירה

המשכיות שוטטות במפלס הקרקע
 (כמאגר חיוני של שטחים ציבוריים)

חיבוריות בין הפרויקט לפרויקטים מצרניים ולעיר העתיקה
 הפיכת מתחם הקניון- ביהמ"ש- תחנת המטרו למשמעותי
 וחיוני בעיר

ניצול עוגנים שכונתיים (ביה"ס המעפילים וחורשות וותיקות)



מינהל הנדסה לוד
 לא כל יום מונים עיר
 כלכלית לוד
 המבואה לוד



מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר

כלכלית לוד
הרעיון והזמן שבצעים

המבואה לוד
הסביבה המודרנית לתחבורה

נתונים כמותיים

מתחם 11	מתחם 9 (הקניון)	מתחם 10 (חלקה 90)	מתחם 7	מתחם 6	מתחם 5	מתחם 4	מתחם 8 (הסוכנות)	מתחם 3	מתחם 2	מתחם 1	מצב מוצע כולל	מצב נכנס (מאושר)	נתון
											169.6		שטח תכנית
													שטח תת מתחם
6.7	15.0	2.3	8.9	5.6	17.7	11.3	7.4	7.3	5.7	9.1			שטח כבישים
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44.0	45	
1.2	5.8	-	-	0.4	4.7	3.5	2.9	1.3	1.2	1.7	28.4	20.8	שטח פתוח
1.9	-	-	-	-	2.3	0.4	-	1.5	-	1.3	18.6	15	שטח למבני ציבור
3.6	10.1	2.3	-	5.2	10.7	7.3	4.5	4.5	4.5	6.1	61.7	83	שטח סחיר
											768		יח"ד קיים (נכנס)
7	-	-	-	114	168	138	92	90	72	94			יח"ד מוצע (יוצא)
177	-	110	-	320	782	516	344	246	367	465	3,828		שטחי פלדלת
17,700	31,365	13,750	-	31,955	83,090	53,045	36,530	26,075	37,990	46,915	380,065	57,000	שטחי מסחר נטו
250	-	-	-	400	1,200	1,000	800	900	1,000	1,050	9,100	4,000	שטחי תעסוקה נטו
-	369	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62,600	6,000	ציבורי בעירוב שימושים
200	2,400	-	-	200	1,050	600	200	200	200	400	3,650	-	
27	-	48	-	57	44	46	46	34	64	51	32.81	6.17	יחס יח"ד ברוטו
49	-	48	-	61	73	71	76	55	82	76	62	9	יחס יח"ד נטו
											98.34		צפיפות ברוטו
											198.65		צפיפות נטו
11/6	13/4	-	-	14	11/2	16/7	15/9	14/7	32/3	2	11/3	21/3	יחס סחיר / לא סחיר
25.29		-	-	2.81	4.65	3.74	3.74	2.73	5.10	4.95	4.98		יחס נכנס / יוצא



תמל/2046/א | מתחם דוד המלך | עיבוד חלופה נבחרת



תשריט

תחום התכנית

מגורים ד'

מגורים מסחר ותעסוקה

מבנים ומוסדות ציבור

שצ"פ

תחום תלת ממדי

שצ"פ ומוסדות ציבור

ככר עירונית

שביל

דרך מאושרת

דרך מוצעת

זיקת הנאה רגלית

חזית מסחרית

סקר עצים

אזור ע"פ תכנית מאושרת



נתון	מצב מאושר	מצב מוצע
שטח תכנית	169,566	
דרכים	50,336	52,123
	30%	31%
דרך משולבת פיתוח	-	2,247
	0%	1%
שבילים	5,318	2,643
	3%	2%
ככרות	-	5,383
	0%	3%
שטחים ציבוריים פתוחים	15,433	16,101
	9%	9%
שצ"פ / שב"צ	-	2,028
	0%	1%
שטח למבני ציבור	15,328	18,584
	9%	11%
מגורים	66,153	49,457
	39%	29%
מגורים / מסחר / תעסוקה	16,998	12,207
	10%	7%
ע"פי תוכנית אחרת	0	8,792
	0%	5%



מינהל הנדסה לוד

לא כל יום בונים עיר

כלכלית לוד

היבטים ויזמים במבנים

המבואה לוד

הסביבה המודרנית להתחברות



□ נספח בינוי

- תחום התכנית
- מרקמי
- מגדלים
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטחים פתוחים



מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר
כלכלית לוד
המבואה לוד



□ הצעת בינוי



מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר
כלכלית לוד
היחסים והזמים במבנים
המבואה לוד
הימבולת המורשת לתשתיות

תחום התכנית

מסחר

מגורים

מבנים ומוסדות ציבור

אחר



מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר

כלכלית לוד
היחסים והזמים במבנים

המבואה לוד
הימנעות מרישום לתחומים



□ הצעת בינוי



מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר
כלכלית לוד
היחסים והזמים במבצעים
המבואה לוד
הימבולת המורשת לתחשיב

תמל/2046/א | מתחם דוד המלך | עיבוד חלופה נבחרת



מתחם	מבנה	מספר
01	בניית בית כנסת תא שטח	348, 385, 341, 340, 349, 338
	הריסה	
	הריסת בית כנסת	
	פיתוח שצי"פ תא שטח	200
02	בניית מבנים תא שטח	342, 343, 344, 345
	הריסה	
	פיתוח שצי"פ תא שטח	202
03	בניית מבנים תא שטח	352, 351, 350, 349, 374, 346
	הריסה	
	פיתוח שצי"פ תא שטח	203
04	בניית בית כנסת תא שטח	3961
	הריסה	359, 358, 357, 356, 355
	פיתוח שצי"פ תא שטח	204
05	בניית מבנים תא שטח	377
	הריסת בית כנסת	
	בניית מבנים תא שטח	361, 360, 382, 381, 362
	פיתוח שצי"פ תא שטח	205
06	בניית מבנים תא שטח	423, 421, 420, 419
	הריסה	
	בניית מבנים תא שטח	436, 433, 432, 430
	פיתוח שצי"פ תא שטח	206
08	בניית מבנים תא שטח	376, 354, 353
	הריסה	
	פיתוח שצי"פ תא שטח	208
09	בניית מבנים תא שטח	87, 106
	הריסה	
	פיתוח שצי"פ תא שטח	209
10	בניית מבנים תא שטח	90
	הריסה	
11	בניית מבנים תא שטח	193, 185, 180, 175, 174
	הריסה	
	פיתוח שצי"פ תא שטח	210
12	בניית מבנים תא שטח	193, 185, 181, 178
	הריסה	
	פיתוח שצי"פ תא שטח	211

תחום התכנית

הריסה

בנייה

בית כנסת



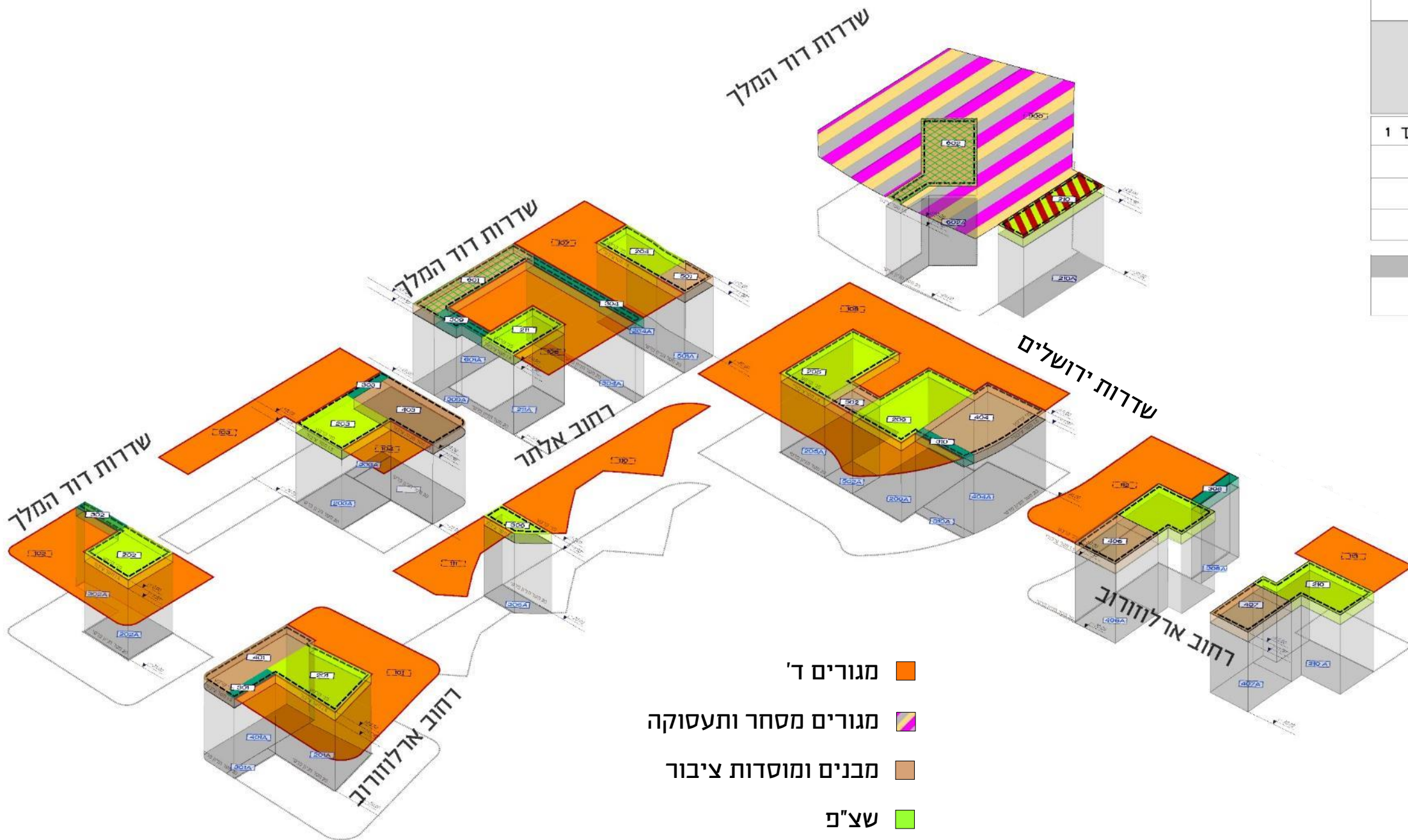
מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר

כלכלית לוד
היחסים והזרמים במבנים

המבואה לוד
הסביבה המורשתית לתשתיות

נספח תלת מימד

מתחם דוד המלך לוד	
נספח לתכנית	גליון 1 מתוך 1
תחולה	מחייב
תיאור	נספח תלת מימד
תאריך עריכת הנספח	05/01/2023
שמות וחתימות:	
עורך הנספח	שם: תאח קיסלוב תאריך: קיסלוב קיי אדריכלים



- מגורים ד'
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- כנר עירונית
- שביל
- מגורים, מסחר ותעסוקה
- מסחר ותעסוקה



קיסלוב קיי אדריכלים ATELIER K
 +++ KISSELOV-KAYE.COM
 972+ (013) 6833698
 972+ (013) 6837656
 מול דוים 6' יפו העתיקה
 16 MAZAL DAGIM ST. TLV

מינהל הנדסה לוד
 לא כל יום בונים עיר
 כלכלית לוד
 המבואה לוד

תמהיל דירות מוצע

אחוז תמהיל		גודל (פלדלת)	סוג דירה
מתחם הקניון	מתחם המגורים		

22%	0%	55	דירת מיקרו
44%	25%	75	דירת 3 חד'
0%	20%	85	דירות תמורה
21%	34%	110	דירת 4 חד'
10%	9%	125	דירת 5 חד'
	7%	דוורית	
3%	5%	135	פנטהאוס
100%	100%	סה"כ	

85	100	דירה ממוצעת לפרויקט
	105	דירה ממוצעת לשיווק



תמל/2046/א | מתחם דוד המלך | עיבוד חלופה נבחרת

כנר
התחנה

אלחז

אלחז



שד' שלמה המלך

מינהל הנדסה לוד
לא כל יום מונים שיר
כלכלית לוד
מסבואה לוד

שד' ברושלים

תמל/2046/א | מתחם דוד המלך | עיבוד חלופה נבחרת

שד' שלמה המלך

כנר
התחנה

ארלוזורוב

שד דוד המלך

שד' ירושלים



מינהל הנדסה לוד
לא כל יום מנים שיר
כלכלית לוד
המפואה לוד

□ מבט לכיוון צפון מערב | רחוב אלתר



מינהל הנדסה לוד
לא כל יום מונים עיר

כלכלית לוד
היכונים ויזמים מובילים

המבואה לוד
היטיבה המידע לתושביה

□ מבט לכיוון צפון מזרח | ככר מרכזית ציבורית עם גן טבע עירוני

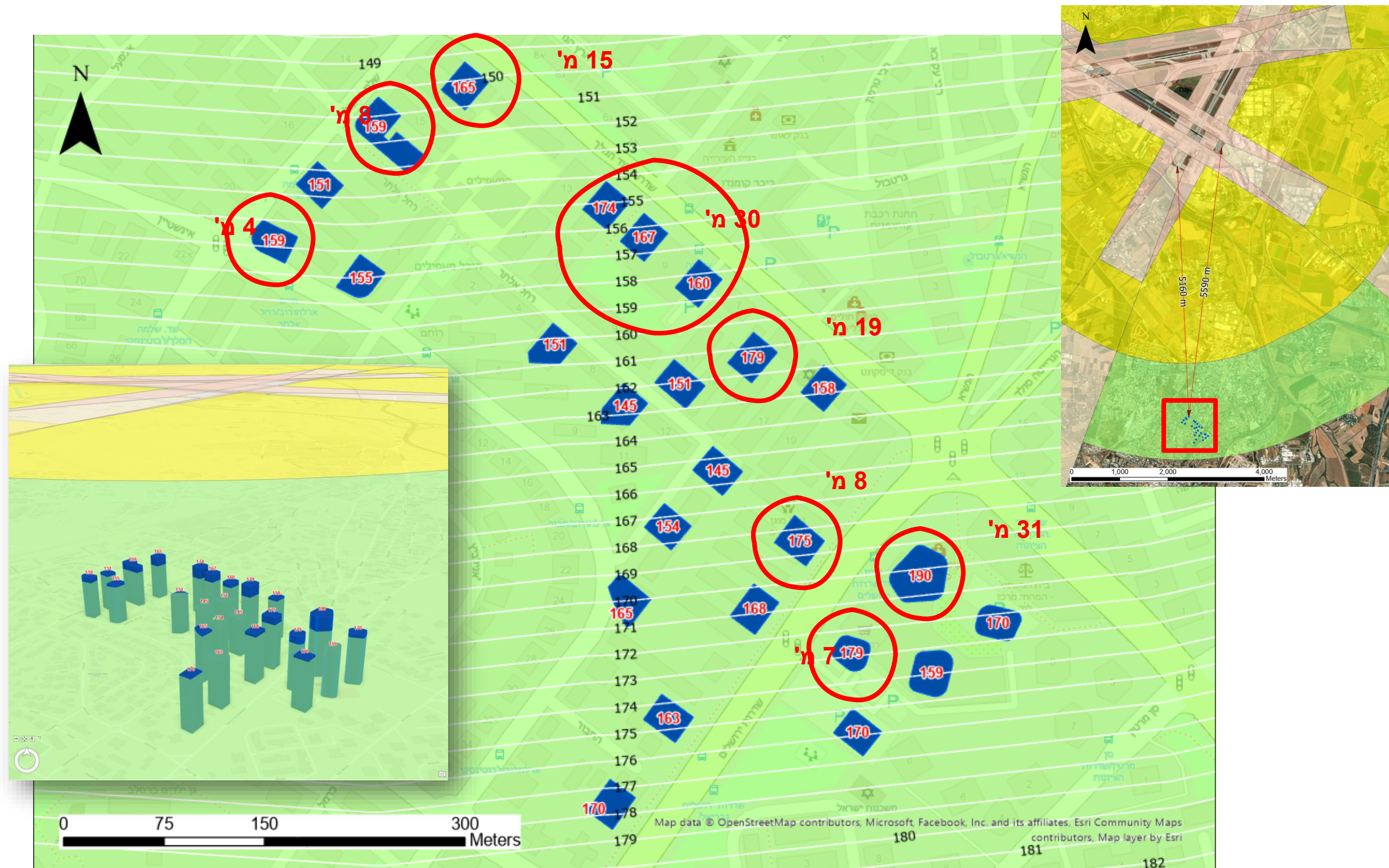


מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר

כלכלית לוד
הייעוץ והיוזום מבצעים

המבואה לוד
הייעוץ והיוזום לתשתיות

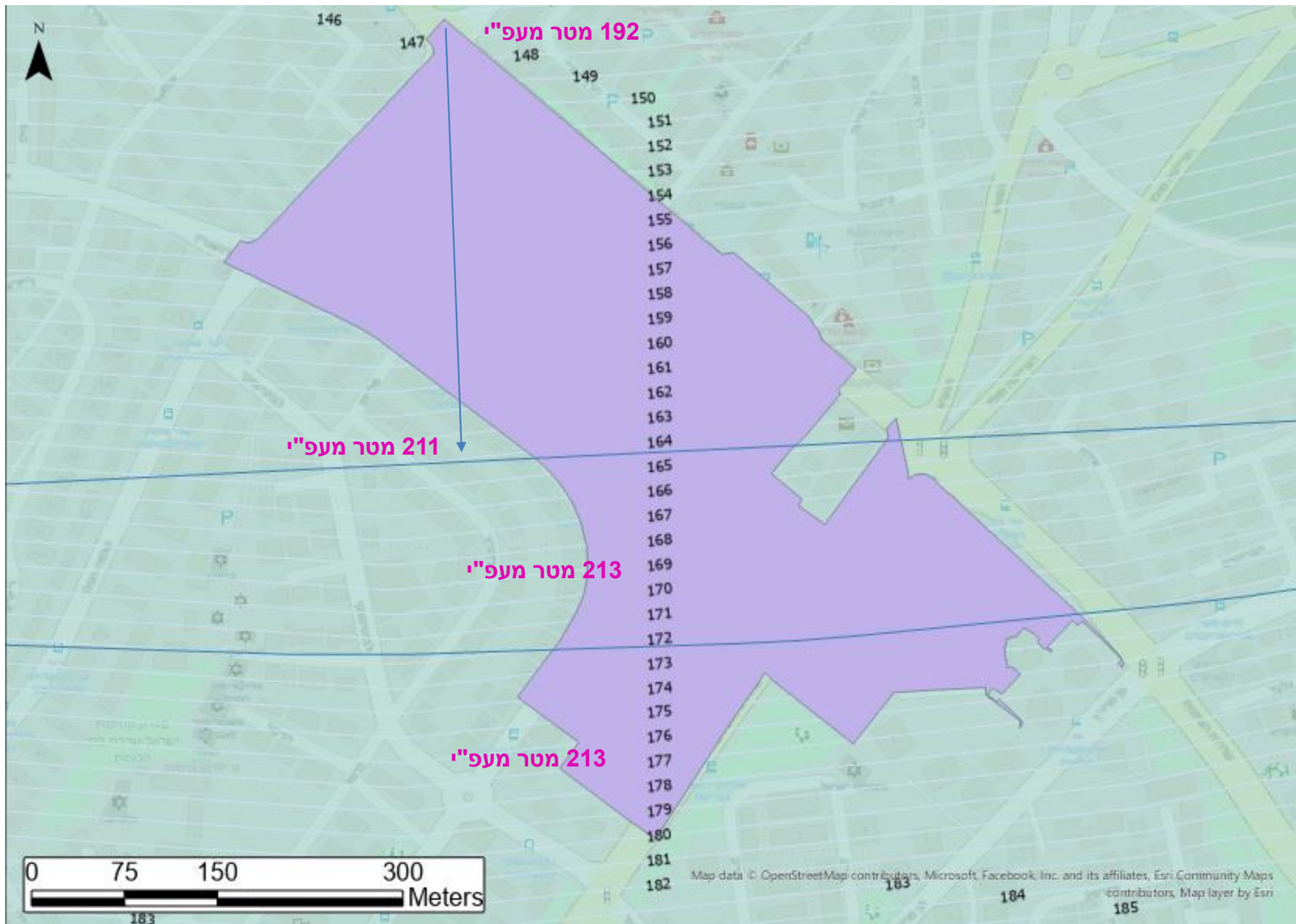
מיקום התוכנית ביחס לנתב"ג והיקף ההקלה ביחס למישור הקוני לפי תמ"א 2/4 (גבהי בניוי, ללא עגורנים בהתאם להגשה לתנאי סף)



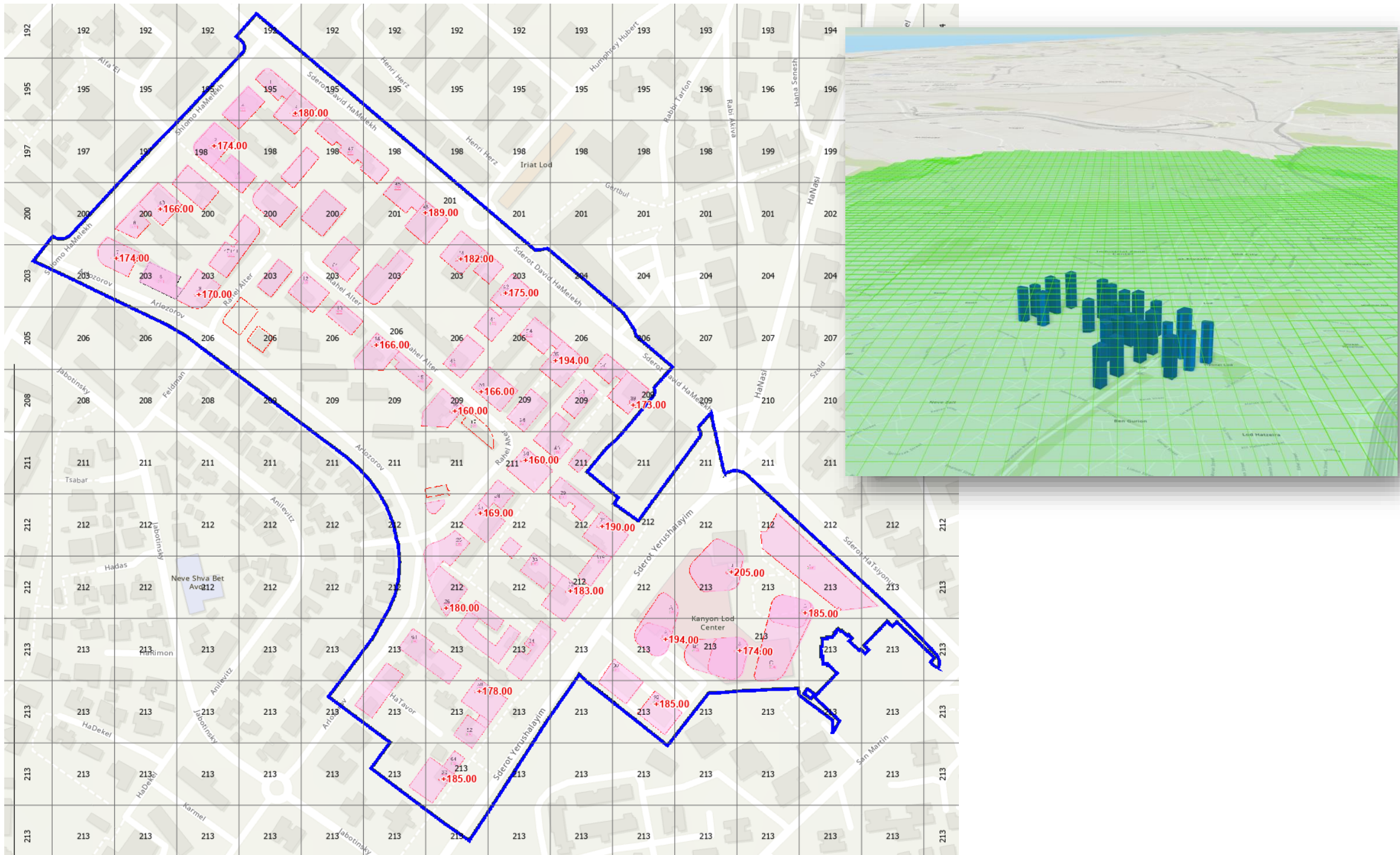
מינהל הנדסה לוד
לא כל יום מונים עיר
כלכלית לוד
התכנון והנדסה
המבואה לוד

תמל/2046/א | מתחם דוד המלך | כללי

גובה הקלה אזורית לפי מודל כלל עירוני, ביחס לתחום התוכנית (ברקע גבהי המישור הקוני - לפי תמ"א 2/4)



גובה בינוי ביחס למודל ההקלה האזורי -
 אין חריגה של מבנים או עגורנים מגובה המודל
 הערה: גובה בינוי באיור לא סופי (בהתאם לתנאי סף, יעודכן לקראת הפקדה)



מינהל הנדסה לוד
 לא כל יום בונים עיר
 כלכלית לוד
 המכבאה לוד

עמדת רת"א לעניין מודל ההקלה הכלל עירוני (Height Zoning) סימוכין רת"א 3-20374, מיום 21/1/24

הנדון: עמדת רשות התעופה האזרחית לבקשה להקלה אזרחית בתחום המוניציפלי של העיר לוד
 סימוכין: כתב התחייבות מ-31/10/23 מאת חכ"ל לוד לתקצוב עתידי של הפתרון הטכנולוגי לבעיית ההסתרה למכ"ם מסמך עמדת רת"א לפניה מספר 20374-2 מ-07/11/2023
 מסמך עמדת רת"א לפניה מספר 20374-1 מ-22/03/2023
 מסמך סקר אווירונאוטי לקביעת מודל גובה של חברת AGI מ-05/01/2023 סימוכין 07.90.02-7

עיקרי הדברים:

- לאור הסקר התעופתי והתהליכים שבאו אחריו רת"א אינה מתנגדת למודל ההקלה הכלל עירוני (Height Zoning), כפי שהוצע בסקר התעופתי
- מובהר ומודגש כי מודל ההקלה מתייחס לגובה מבנים ועגורנים
- יש לתאם עם רת"א תוכניות שגובהן המירבי הוא כזה, שבין גובה המודל ובין גובה התוכנית יש הפרש אנכי של פחות מ-45 מ' (לצורך הטמעת סעיף בטיחות טיסה, מאפשר לרת"א לתת הנחיות לסימון והארה ולדאוג לפרסומי מידע תעופתי, כלפי המשתמשים במרחב, היכן שאלו נדרשים)

הוועדה למר"מ העבירה אל רת"א את הפניה שבנדון במסגרת קידום בקשת עיריית לוד לקיים דיון בהקלה אזרחית מהגבלות הבניה המושתות על העיר ע"י נתבי"ג מכוח הוראות תמ"א 2/4. בהתאם לכך, הועברו הנחיות רת"א לעריכת סקר אווירונאוטי.

מסמכי הסקר התקבלו לבדיקה ברת"א. בסקר מוצע מודל גובה לעיר לוד הכולל בינוי לגובה שבין +101 מטר מעל פני הים בצפון השטח המוניציפלי של העיר ועד ל-230+ מטר מעל פני הים בדרומה עבור מבנים ומתקני עזר לבניה בתחומי העיר, בחדירה למישורי הגבלות הבניה המושתים ע"י נתבי"ג מכוח הוראות פרק ד' לתמ"א 2/4. מודל הגובה התייחס לאזורי ההגנה על תהליכי טיסה ותשתיות אוויריות כך שתאפשר התפתחות של בינוי בעיר לוד בחריגה להגבלות הבניה המפורטות בתמ"א 2/4, תוך שמירה על בטיחות הטיסה בנתבי"ג.

ניתוח של מסקנות הסקר הציף בעייתיות של הסתרה למכ"ם נתבי"ג וכפועל יוצא מכך פגיעה ביכולת הבקרה של פקחי הטיסה אשר עלולה לפגוע בבטיחות הטיסה. בניסיון לקדם את ההקלה האזרחית התקיימו במהלך השבועות האחרונים מספר דיונים מקצועיים בנוגע לפתרון טכנולוגי אשר עשוי לפתור את בעיית ההסתרה למכ"ם, כאשר בעת הזו קיימת הבנה שלמרות הפוטנציאל הקיים הפתרון עדיין איננו בשל וייתכנו בעיות במימוש.

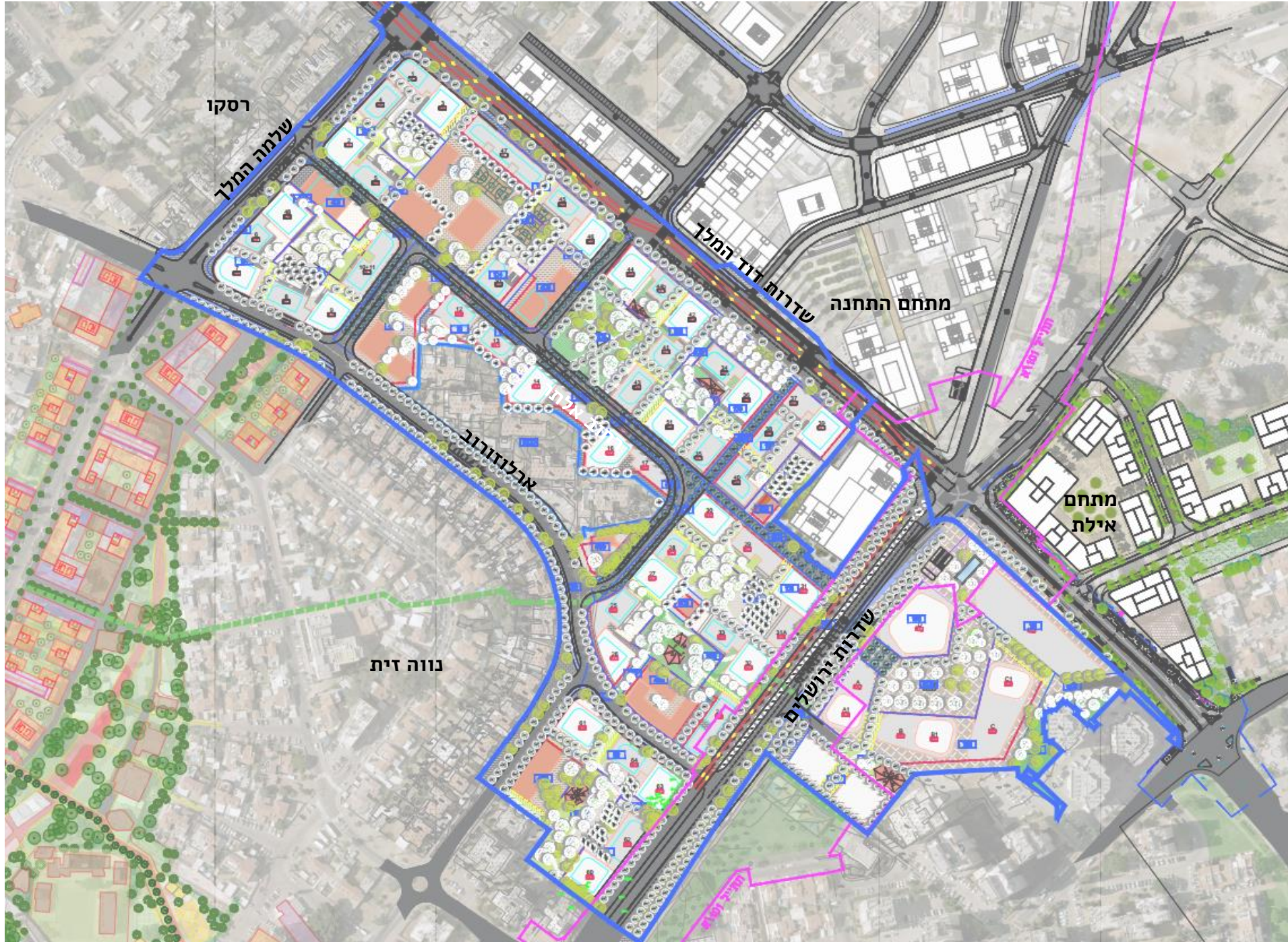
למרות האמור לעיל, רת"א סבורה שהסיכוי למימוש עתידי של הפתרון הטכנולוגי בעיר לוד גדול מהסיכון ועל כן התנתה את קידום ההקלה האזרחית בקבלת כתב התחייבות לתקצוב עתידי של עלות מימוש הפתרון הטכנולוגי ככל שזה יגיע לבשלות. כתב התחייבות שכזה אכן התקבל לאחרונה ברת"א מטעם חכ"ל לוד, כמפורט בסימוכין.

בנסיבות אלו, אין לרת"א התנגדות לכינוס מליאת הוועדה למר"מ לצורך קיום דיון באישור החריגה המבוקשת בהקלה האזרחית לעיר לוד מהגבלות הבניה המושתות ע"י נתבי"ג. אישור החריגה מותנה בהטמעת הסעיפים הבאים בפרוטוקול ההחלטה של הוועדה למר"מ:

1. כל תכנית שתקודם בתחומי העיר לוד תהיה מחויבת להטמיע את תקרת הגובה המוגדרת בהקלה האזרחית מהגבלות הגובה המוגדרות עבור נתבי"ג.
2. תקרת הגובה שתוגדר בכל תכנית תשקף את רום הגובה האפשרי עבור מתקני עזר לבניה. יובהר שלא תינתן כל אפשרות לחריגה מעבר לגובה זה.
3. תנאי לאישור תכנית בעיר לוד לגובה בינוי העולה על 45 מטר מתחת להגבלה המוגדרת בהקלה האזרחית¹ הינו הטמעת סעיף בטיחות טיסה שיכלול את הפירוט הבא:
 - 3.1. גובה אבסולוטי מאושר לבניה.
 - 3.2. גובה אבסולוטי מאושר עבור מתקני העזר לבניה.
 - 3.3. היתר הבניה למבנה יותנה בתיאום עם רת"א לעניין סימון המבנה ופרסומו לצורכי בטיחות טיסה.
 - 3.4. היתר להקמת מתקני העזר לבניה, יותנה באישור רת"א לעניין הסימון והפרסום לצורכי בטיחות טיסה.
4. תנאי לאישור כל תכנית בעיר לוד בה מבוקש גובה בניה העולה על 45 מטר מתחת להגבלה המוגדרת בהקלה האזרחית² הינו תיאום עם רת"א של גובה הבינוי ומתקני העזר והטמעה של סעיף בטיחות הטיסה בהתאם להגדרות שפורטו לעיל.



תכנית פיתוח



מקרא

ככר עירונית	
ככר שכונתית	
פארק שכונתי	
גינה שכונתית	
רצועת גינון	
שב"פ בסביבה	
שב"צ	
חצרות גנ"	
מדרכה	
רחוב ממותן / משולב תנועה	
שביל	
שביל אופניים	
נת"צ	
כניסה לחניון	
שביל הולכי רגל קיים לשימור	
אספלט	
זיקת הנאה	
מסחר	
מבנה ציבור	
גן ילדים / מעון יום	
מזעזען נוער	
לובי / מאגרים	
קו בניין	
גבול תכנית	
גבול תתל 101/א	
קו מגרש	
עץ לשימור	
עץ מדצע	



מינהל הנדסה לוד
לא כל יום מונים עיר

כלכלית לוד
היכונים וזמינים בסביבה

המבואה לוד
היכונים והזמינים לסביבה

□ תכנית פיתוח |
 עקרונות תכנון

גונה וכיכר
 במרכז הבלוק

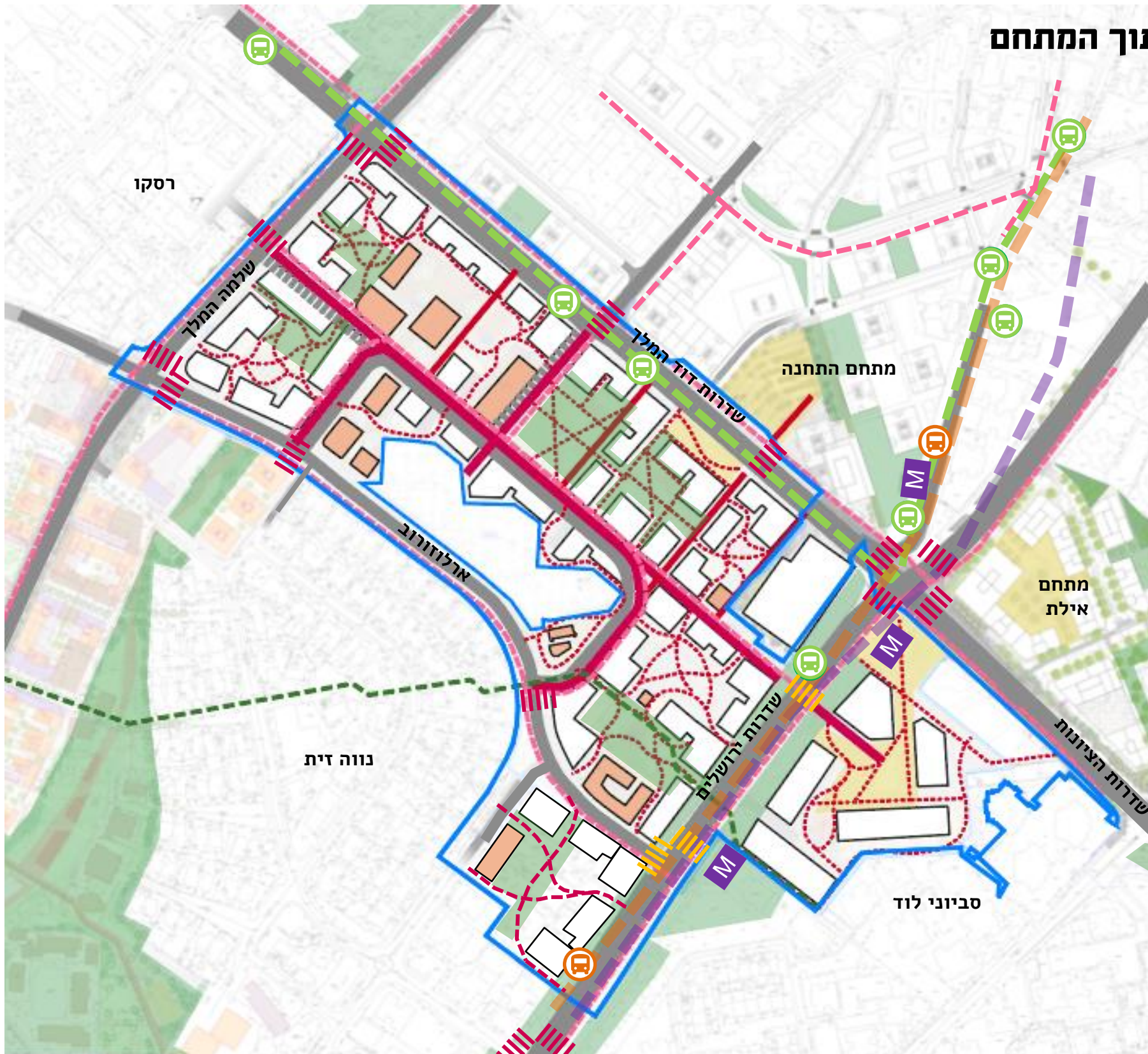
טבע עירוני

כיכר עירונית



מינהל הנדסה לוד
 לא כל יום מונים עיר
 כלכלית לוד
 המבואה לוד

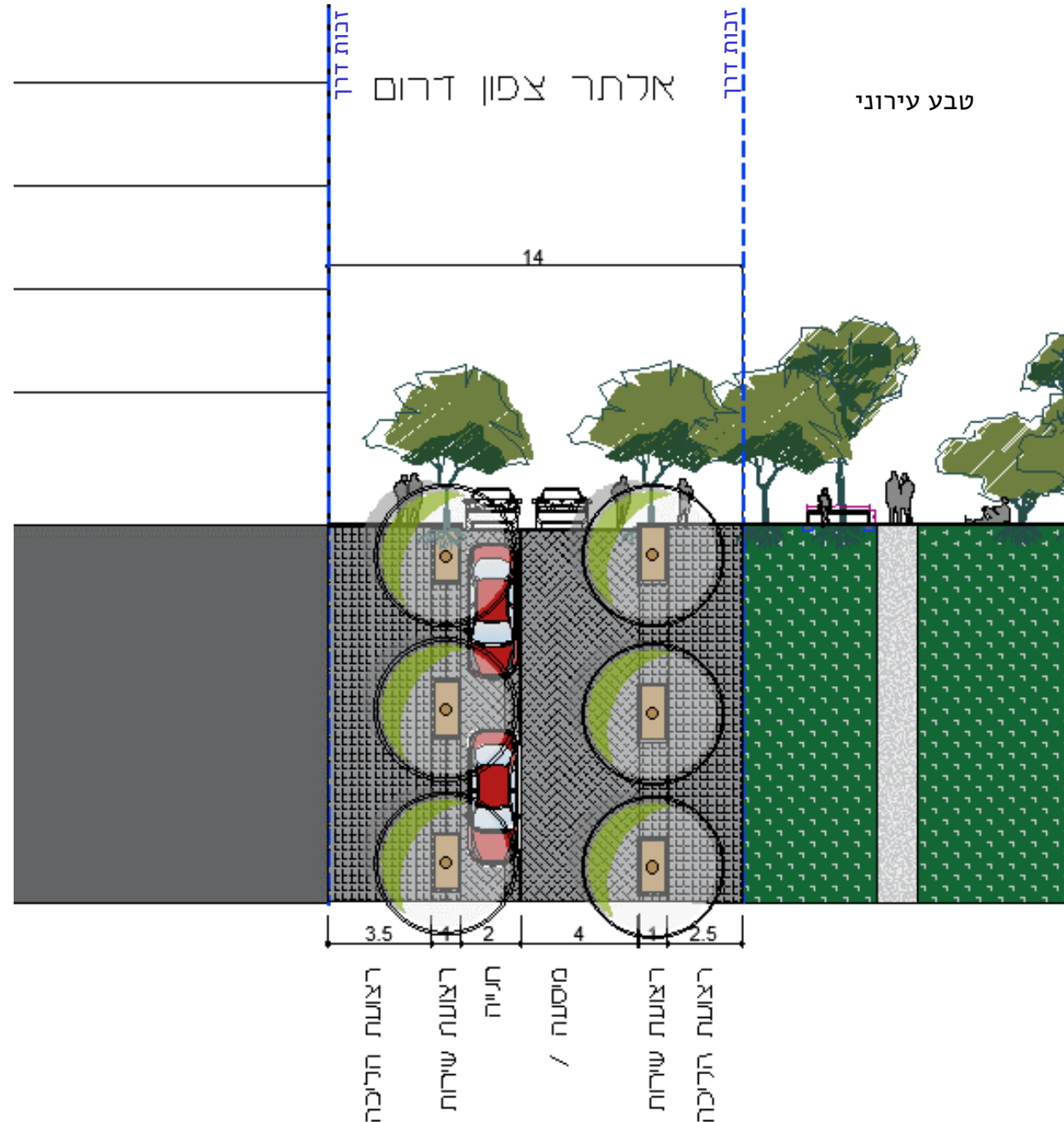
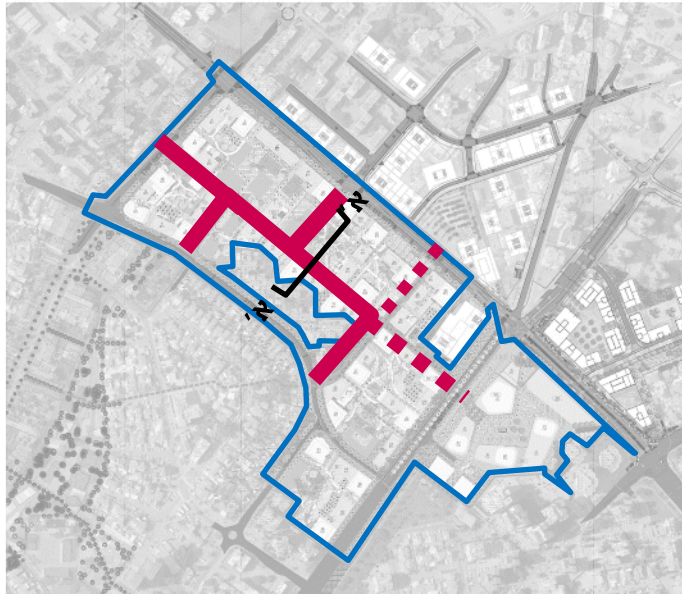
קישוריות לסביבה + בתוך המתחם



- דרך
- שביל הולכי רגל עיקרי
- מעבר חצייה קיים / מתוכנן
- מעבר חצייה מוצע
- ציר הולכי רגל קיים לשימור
- שביל אופניים
- תוואי שוטטות
- מטרו
- מהיר לעיר
- קו חום
- תחנת מטרו
- תחנת אוטובוס מהיר לעיר
- תחנת קו חום
- שצ"פ
- כיכר עירונית

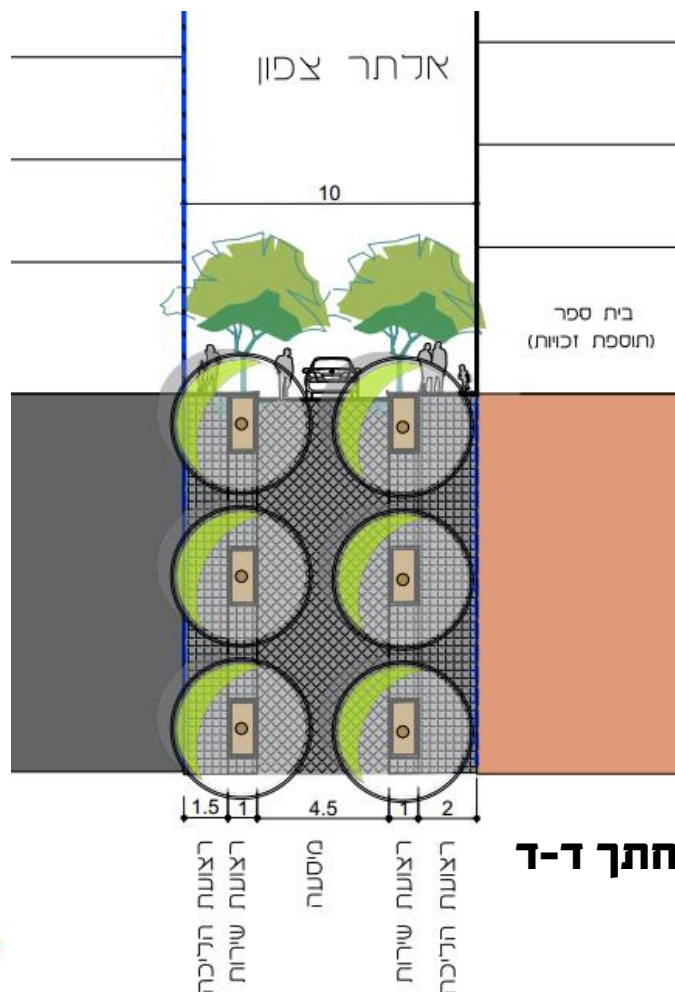
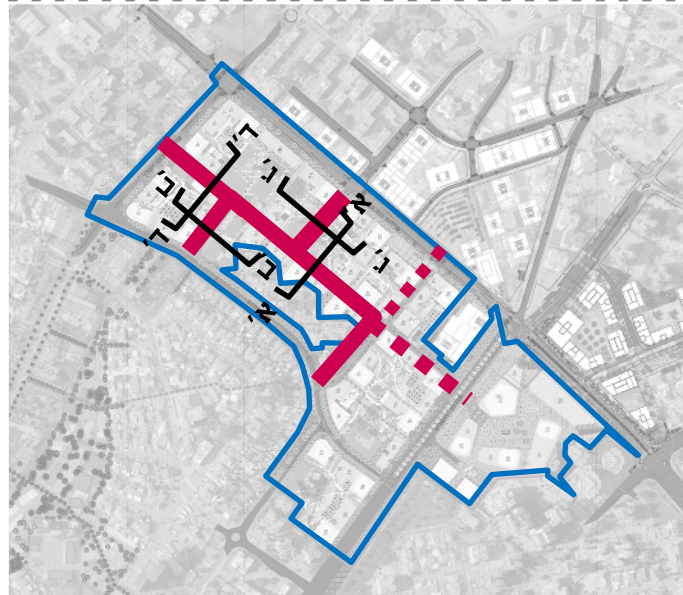


רחוב אלטר | מרחב מתון תנועה

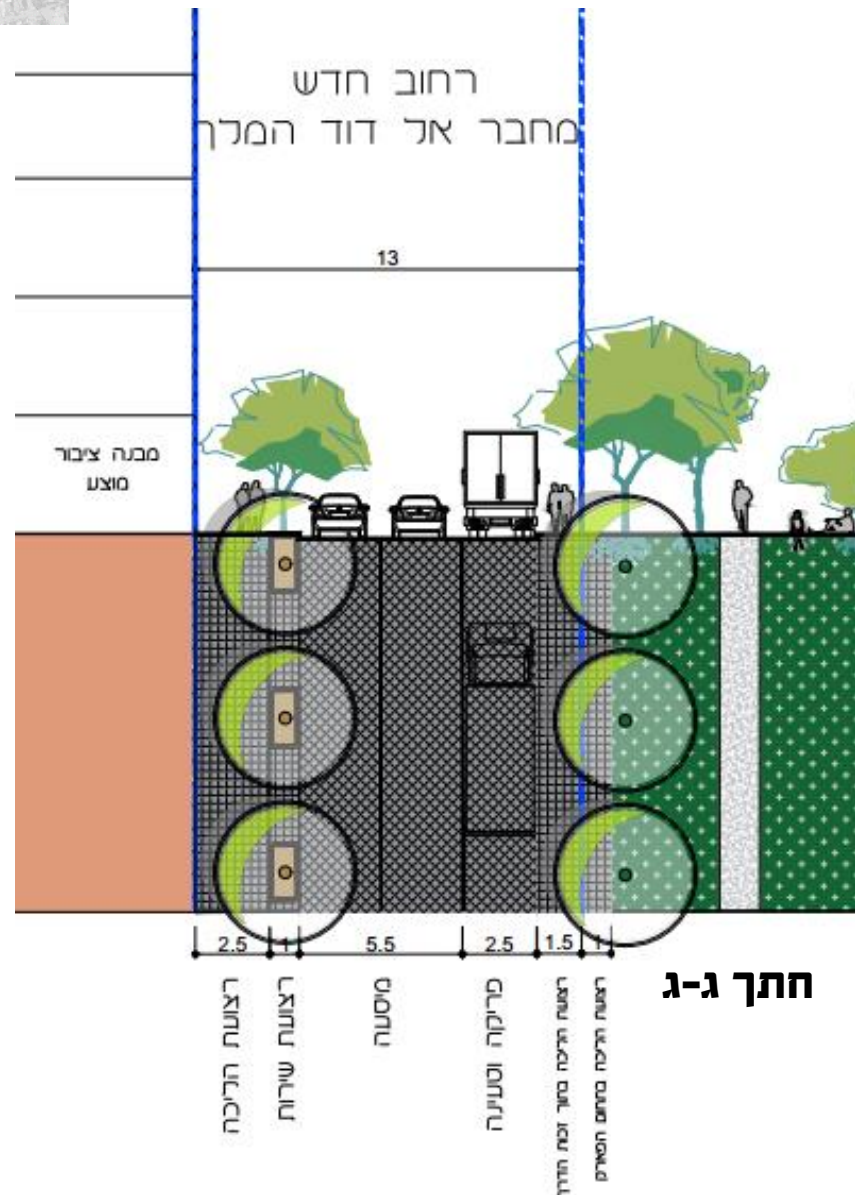


חתך א-א

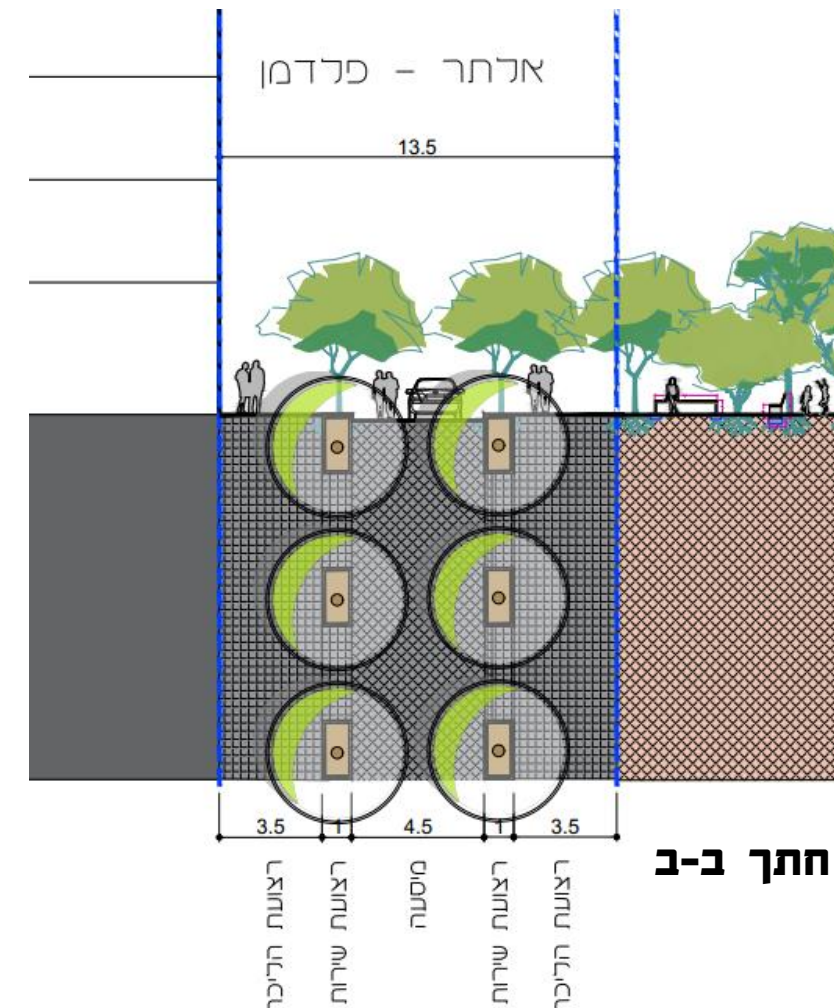
רחוב אלתר | חתכים



חתך ד-ד

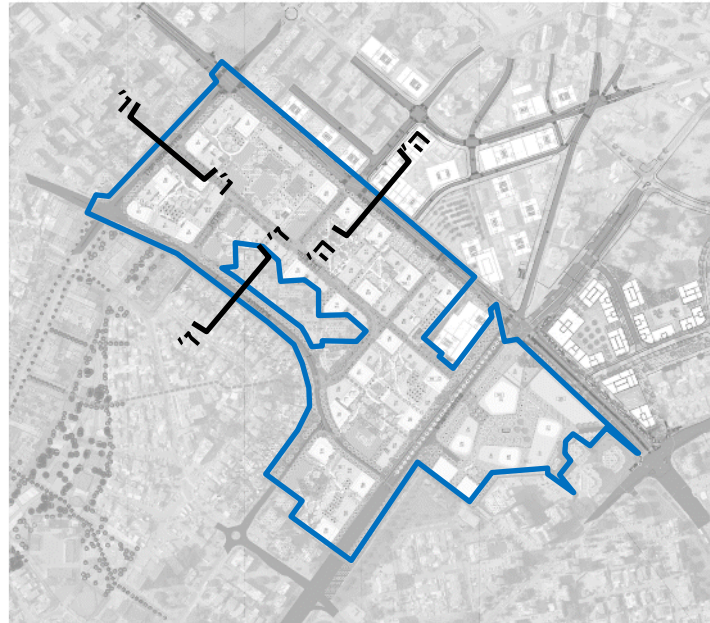


חתך ג-ג

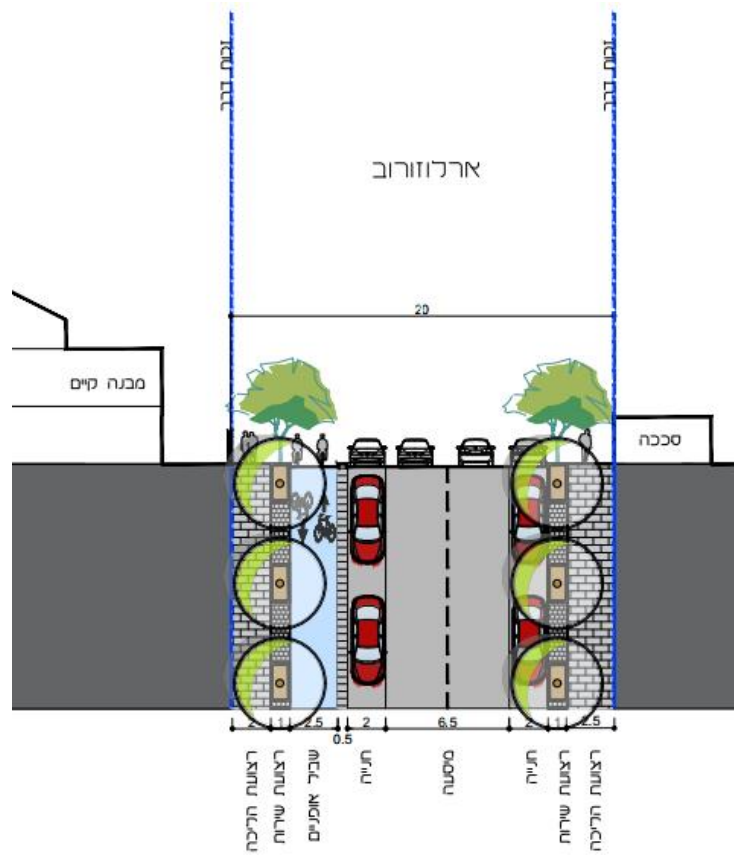


חתך ב-ב

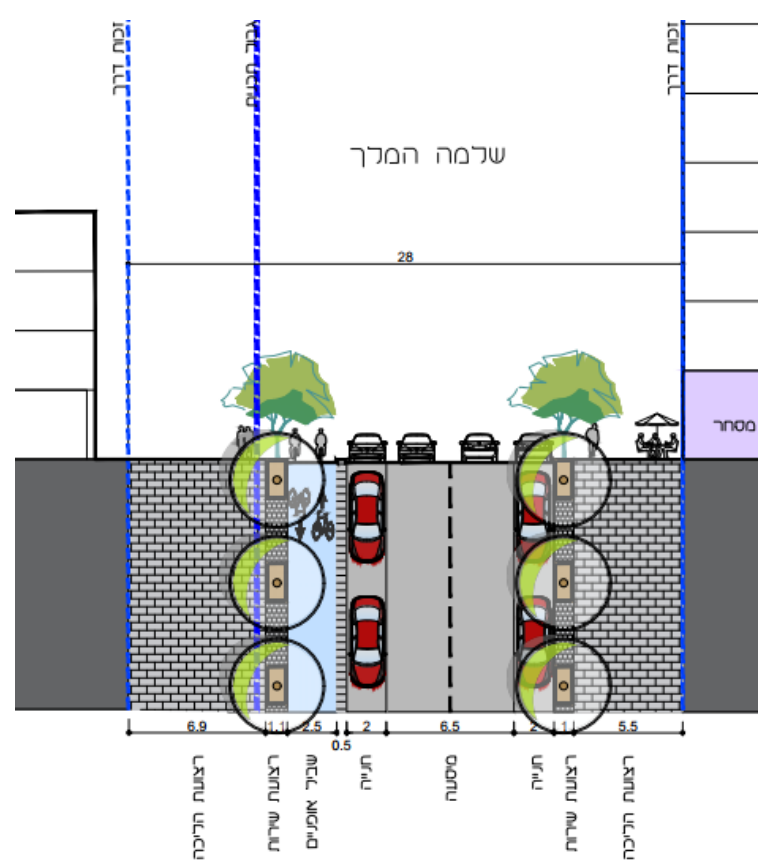




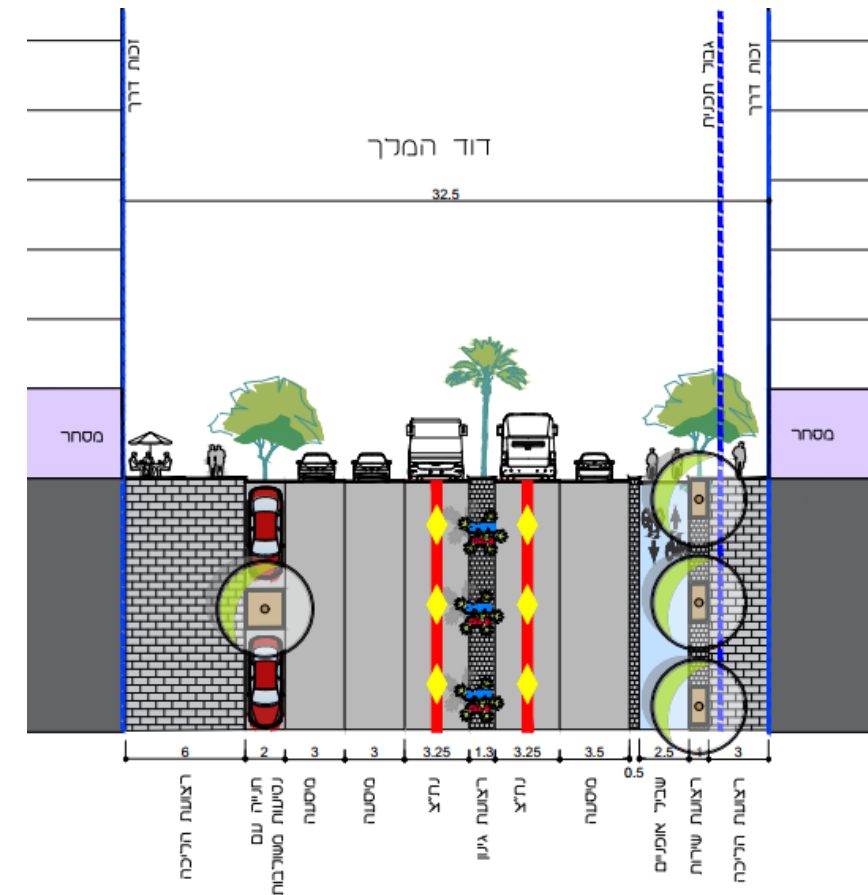
דרכים טובות | חתכים



חתך ז-ז



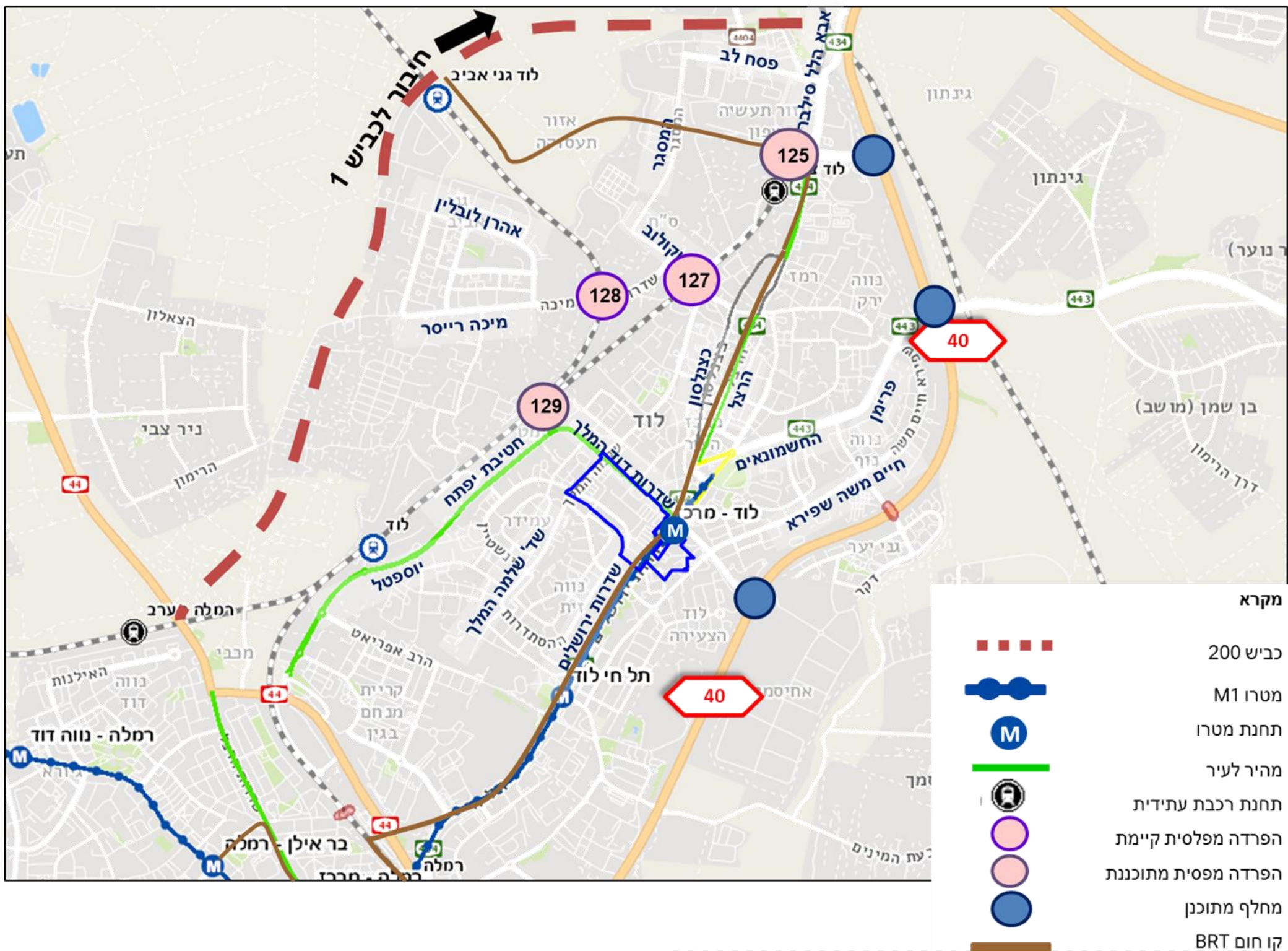
חתך ו-ו



חתך ה-ה



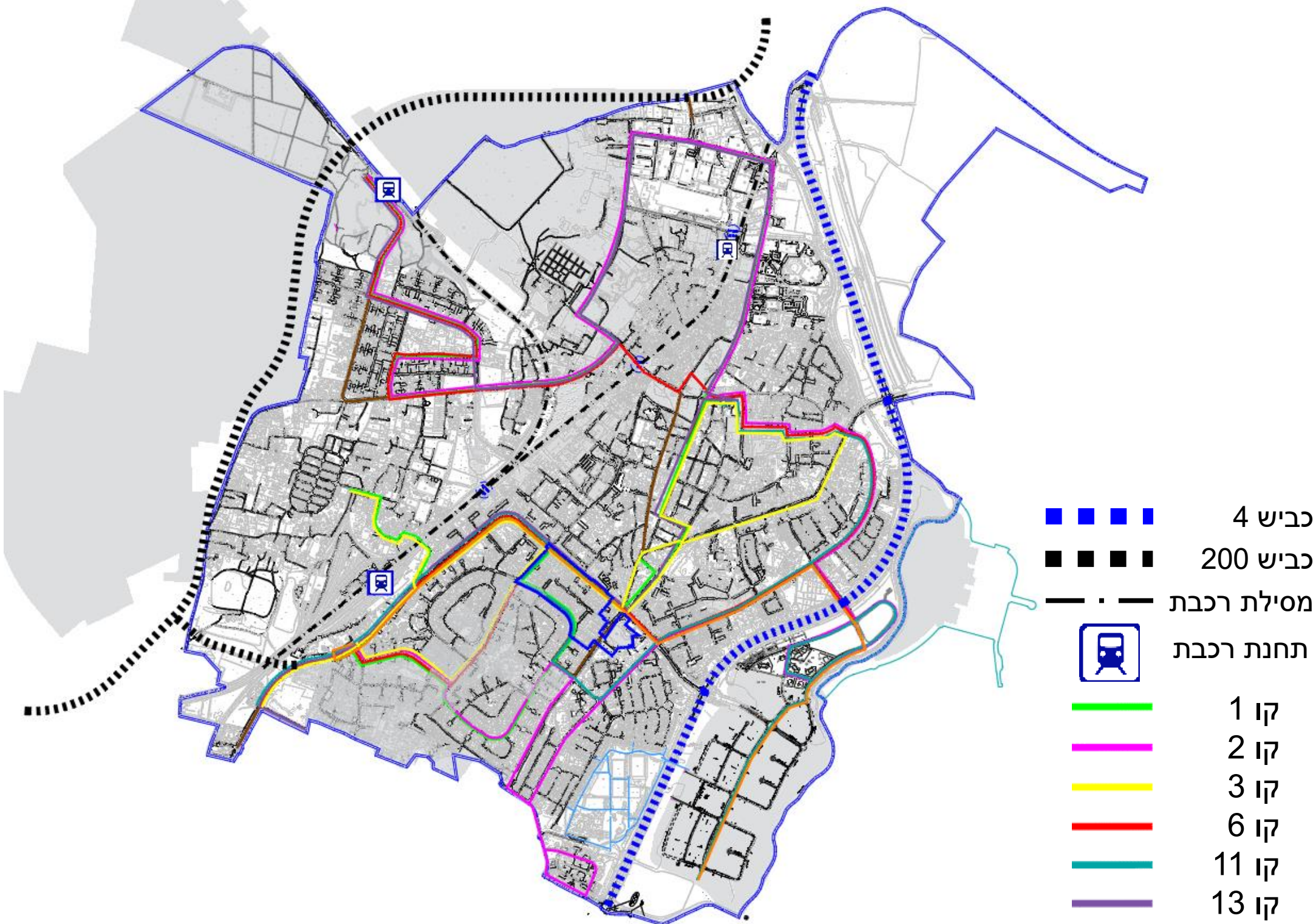
רשת דרכים היקפית קיימת ומתוכננת □

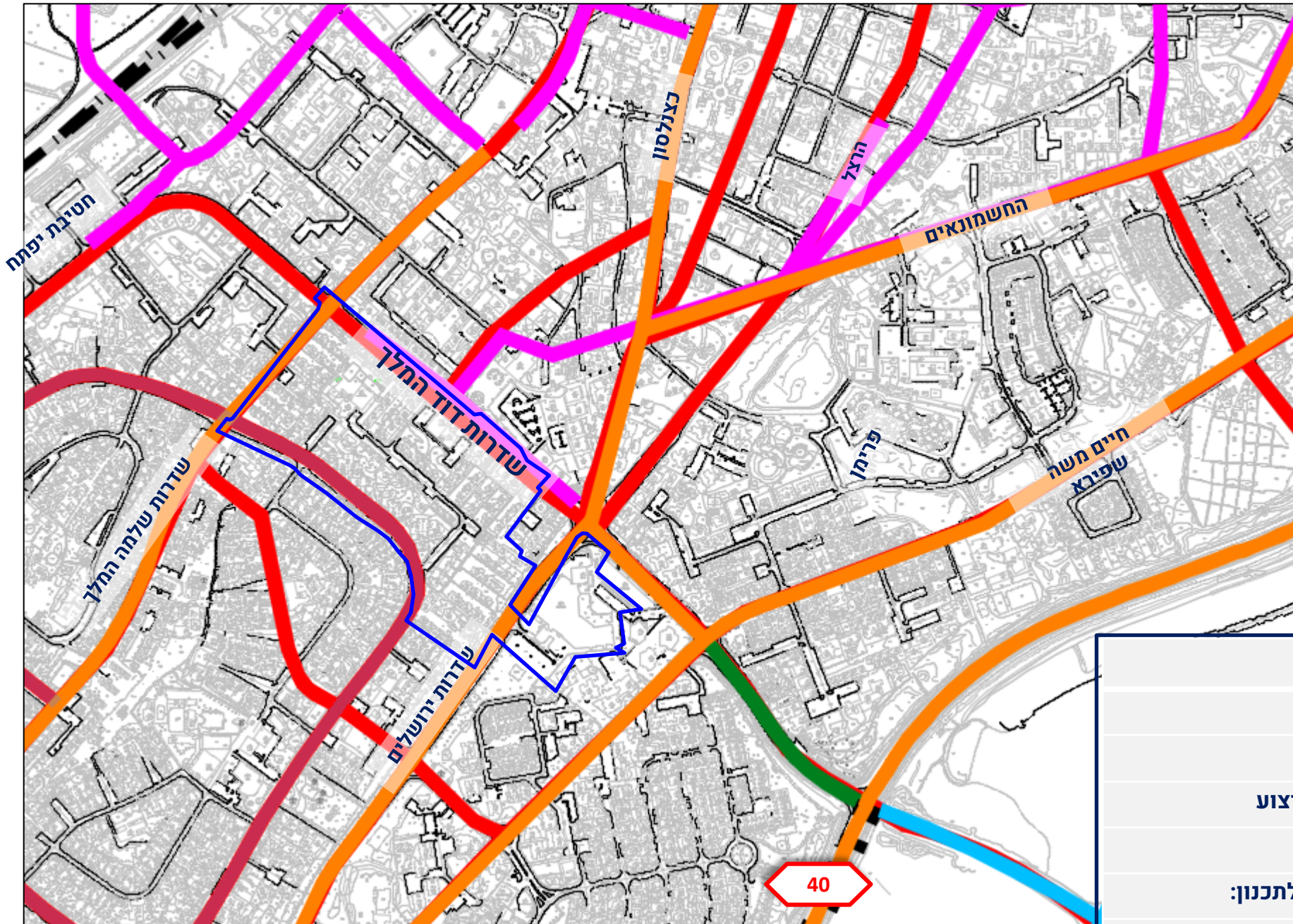


מינהל הנדסה לוד
לא כל יום מונים עיר

כלכלית לוד
היכונים ויזמים נבצעים

המבואה לוד
הסביבה המודרנית לתחבורה





מקרא	
שבילים קיימים	—
שבילים בביצוע	—
שבילים לקראת ביצוע	—
שבילים בתכנון	—
שבילים עתידיים לתכנון:	
- במסגרת תכנית אב לאופניים	—
- במסגרת התמ"לים	—



מכוניות

תחנת מטרו

מטרו / קו ART

קו אוטובוס

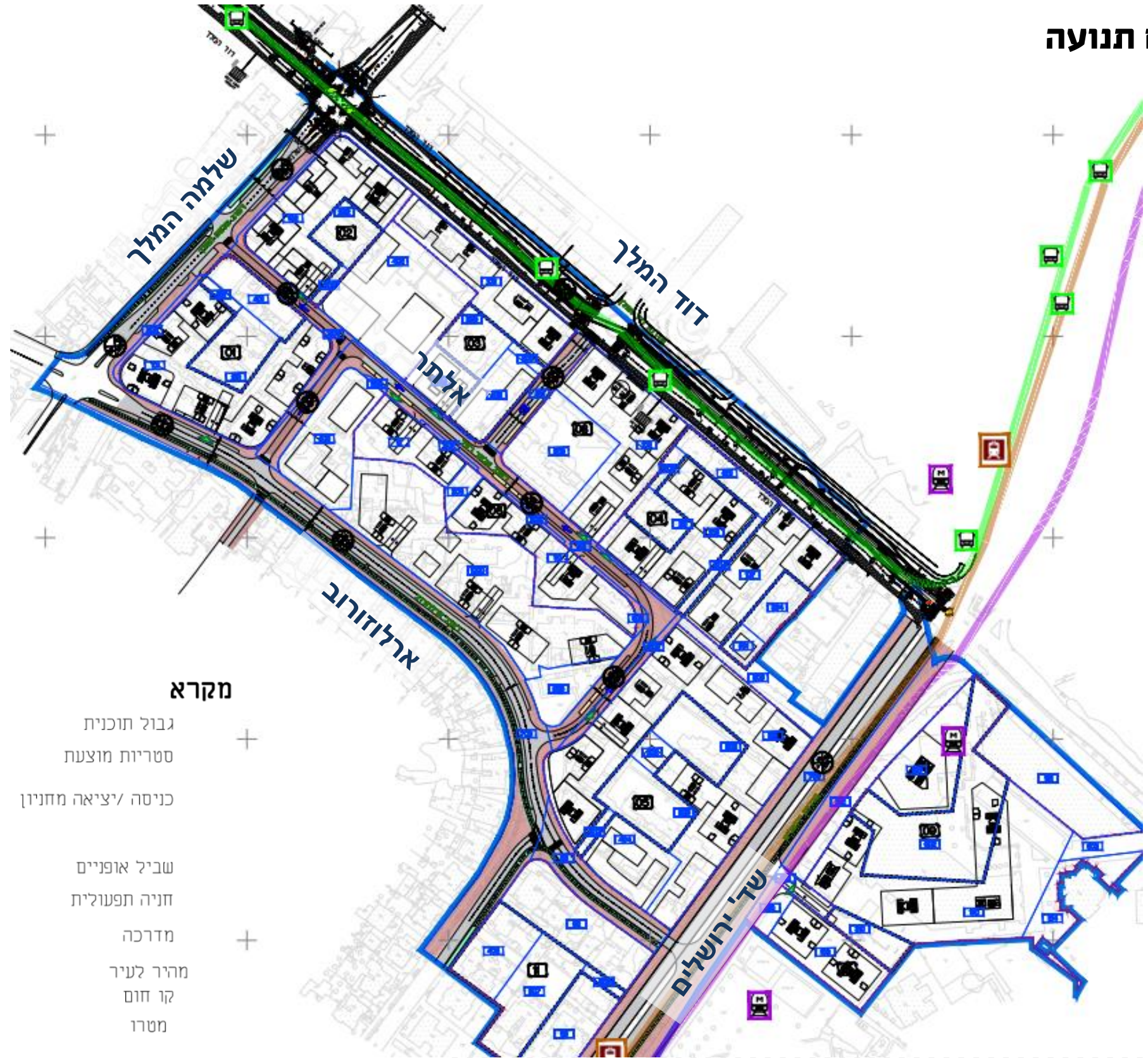
תחנת אוטובוס

- מכוניות
- תחנת מטרו
- מטרו / קו ART
- קו אוטובוס
- תחנת אוטובוס

סכימת תנועה ותחבורה □

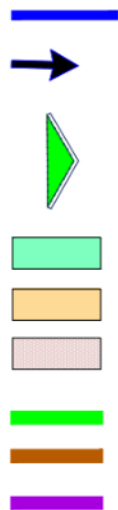


מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר
כלכלית לוד
היכונים וזימום כבישים
המבואה לוד
הסביבה המורשת לתחבורה



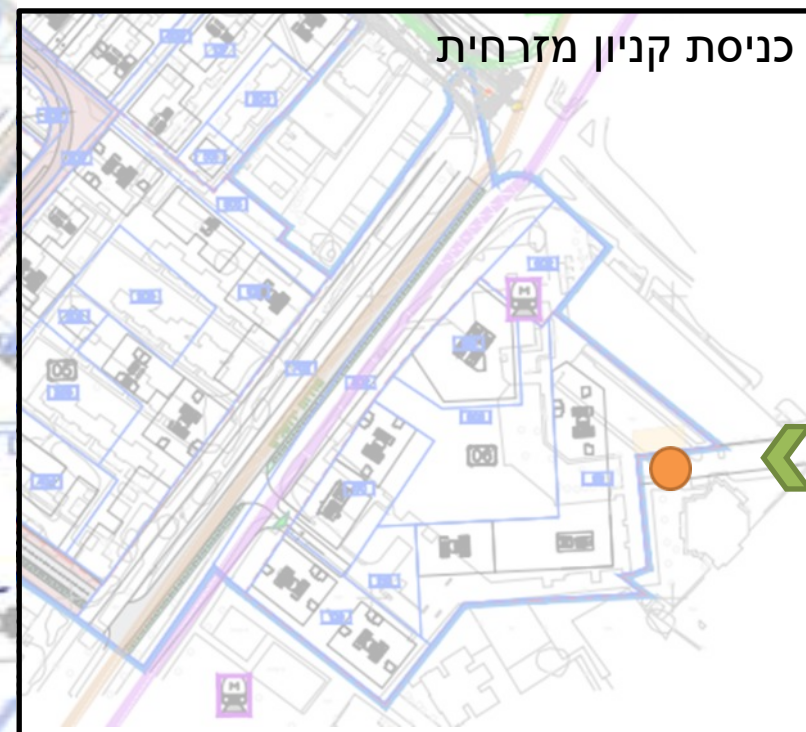
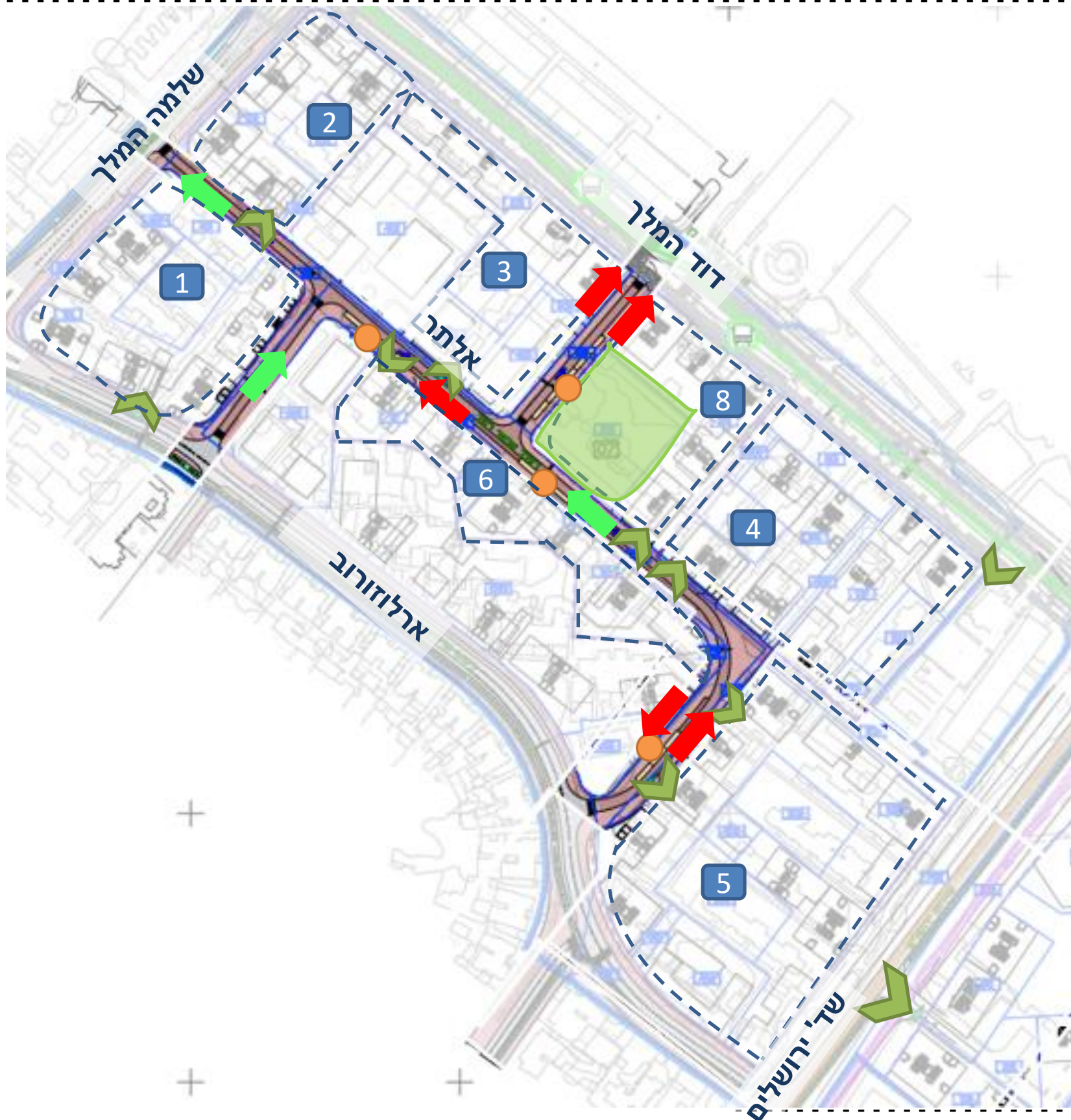
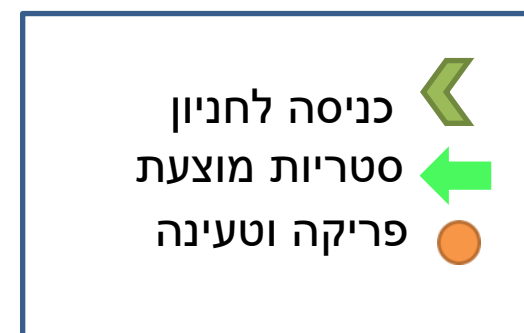
מקרא

- גבול תוכנית
- סטריות מוצעת
- כניסה / יציאה מחניון
- שביל אופניים
- חניה תפעולית
- מדרכה
- מהיר לעיר
- קו חום
- מטרו

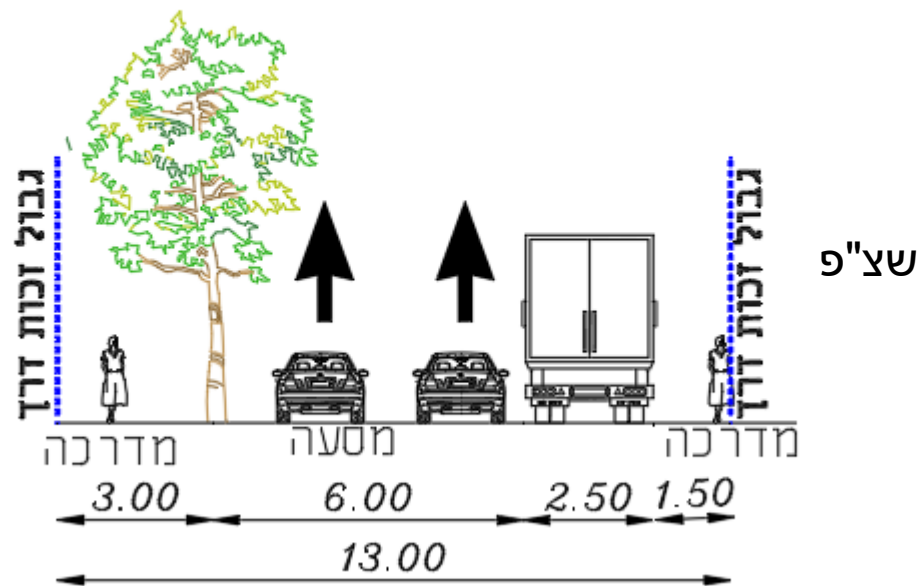


קומפליציה של חלופות

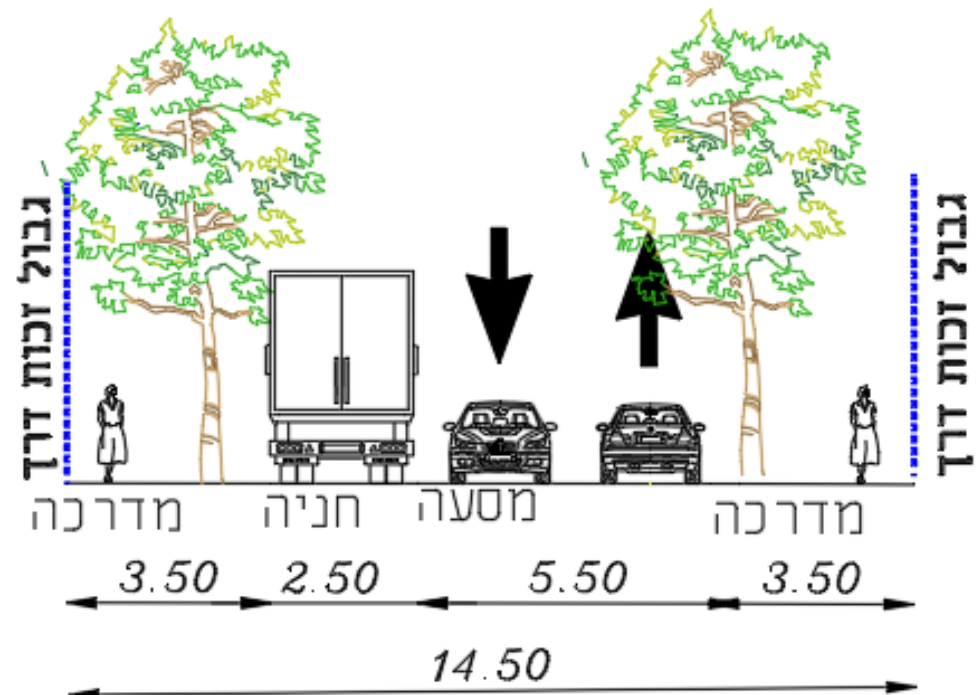
- הפיכת סטריות
- הוספת נתיב ברחוב החדש שמתחבר לדוד המלך.
- הגדלת מס הנסיעות הנכנסות מכניסה א'



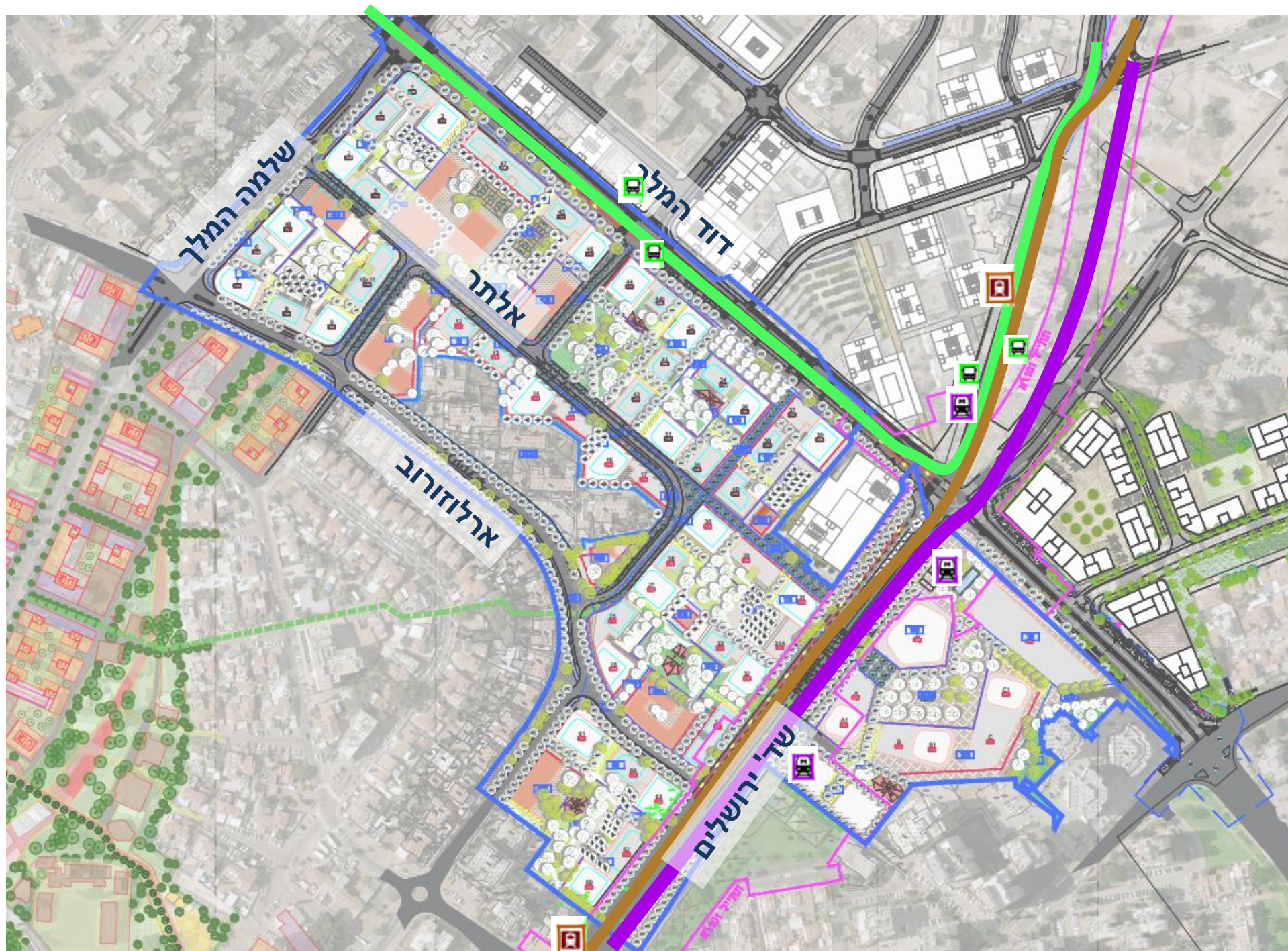
חיבור חדש לדוד המלך



אלתר מקטע דרומי



ניידות □



מקרא

מטרו	קו חום	מהיר לעיר	כנר עירוני	כנר שכונתית	פארק שכונתי	גינה שכונתית	רצועת גינון	שצ"פ בסביבה	שב"צ	חצרות גנ"	מדרכה	רחוב ממותן / משולב תנועה	שביל	שביל אופניים	נת"צ	כניסה לחניון	שביל הולכי רגל קיים לשימור	אספלט	זיקת הנאה	גבול תכנית	גבול תתל 101/א	קו מגרש
[Purple line]	[Brown line]	[Green line]	[Brown pattern]	[Light brown pattern]	[Green pattern]	[Light green pattern]	[Dark green pattern]	[Light green pattern]	[Brown pattern]	[Orange pattern]	[Grey pattern]	[Grey pattern]	[Blue pattern]	[Blue pattern]	[Red and yellow pattern]	[Red triangle]	[Green dashed line]	[Black pattern]	[Yellow pattern]	[Blue line]	[Pink line]	[Blue line]



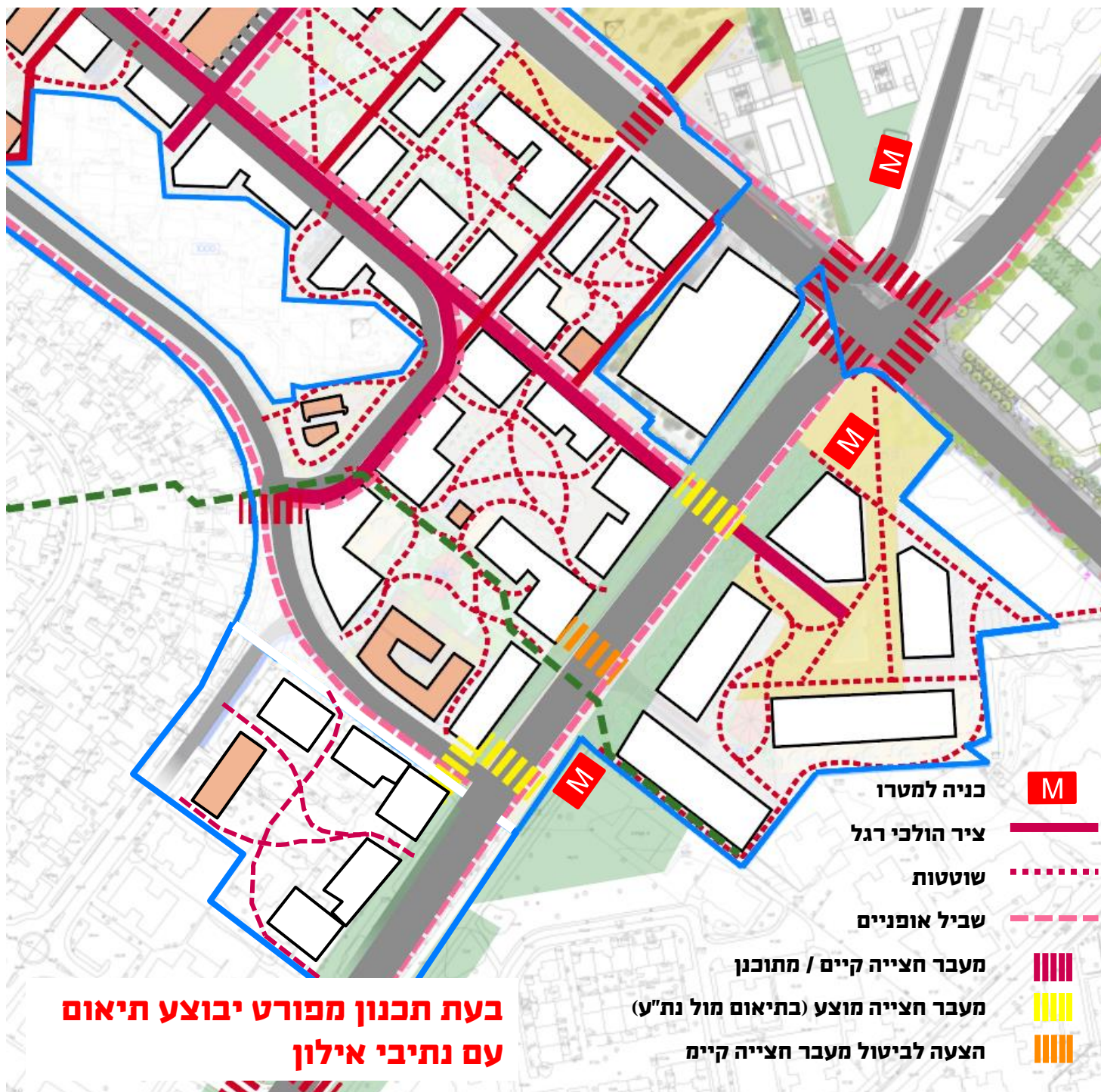
מינהל הנדסה לוד
לא כל יום מונים עיר
כלכלית לוד
היכונים וזמנים נכבדים
המבואה לוד
הסביבה המיושבת לתושביה

רשת הרחובות וניידות:

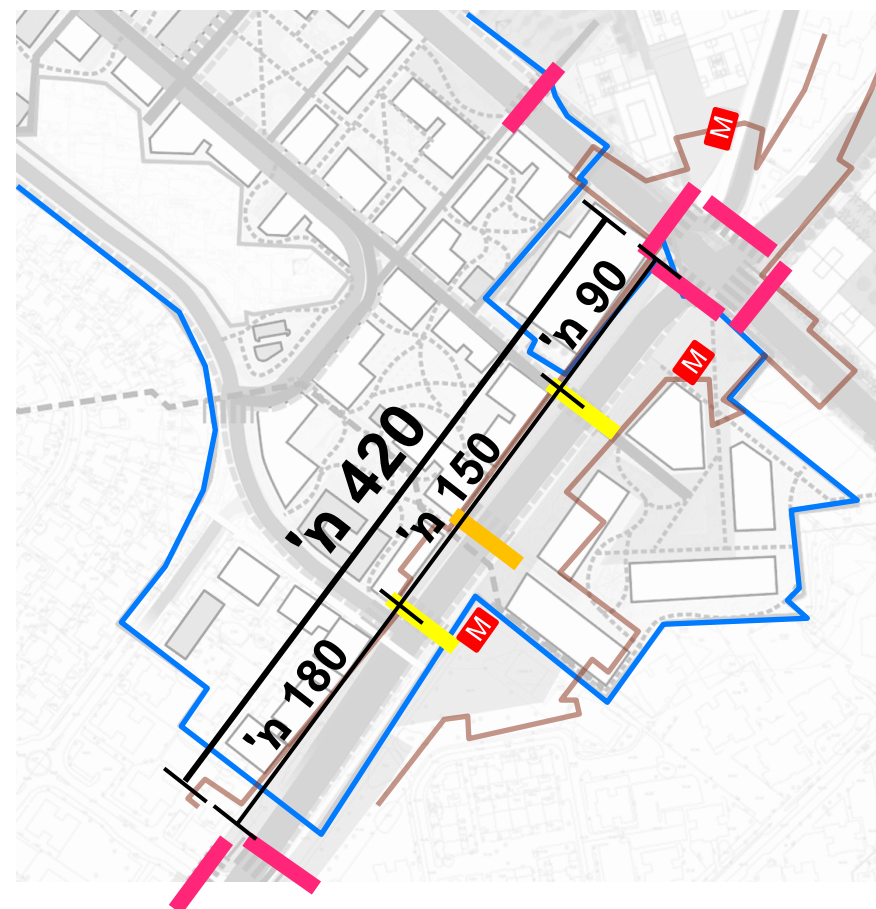
12. בחינת הוספת קישוריות להולכי רגל ורוכבי אופניים בחציה של שדרות ירושלים, בתת/ על הקרקע,

לרבות בחינת אפשרות להוספת כניסה/ יציאה למטרו לכיוון צפון-מערב

מיפוי קישוריות הולכי רגל + אופניים



מרחקים בין מעברי חצייה

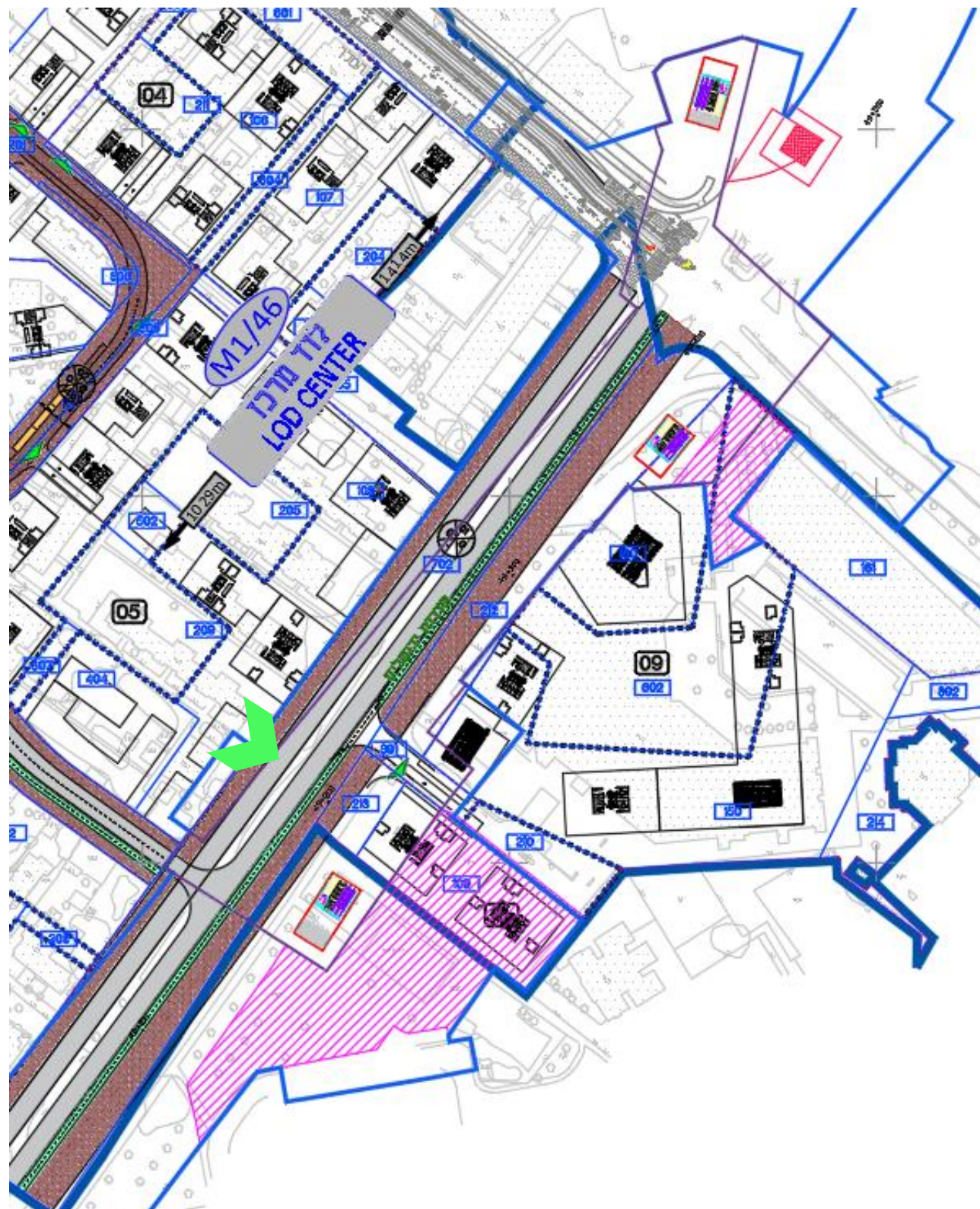


- M כניסה למטרו
- מעבר חצייה קיים / מתוכנן
- מעבר חצייה מוצע (בתיאום מול נת"ע)
- הצעה לביטול מעבר חצייה קיים
- קו כחול
- גבולות תת"ל 101 א'

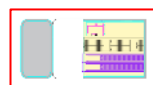


מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר
כלכלית לוד
היבטים ויזמים במבנים
המבואה לוד

תחנת לוד מרכז □



יציאה מהתחנה



שטח התארגנות

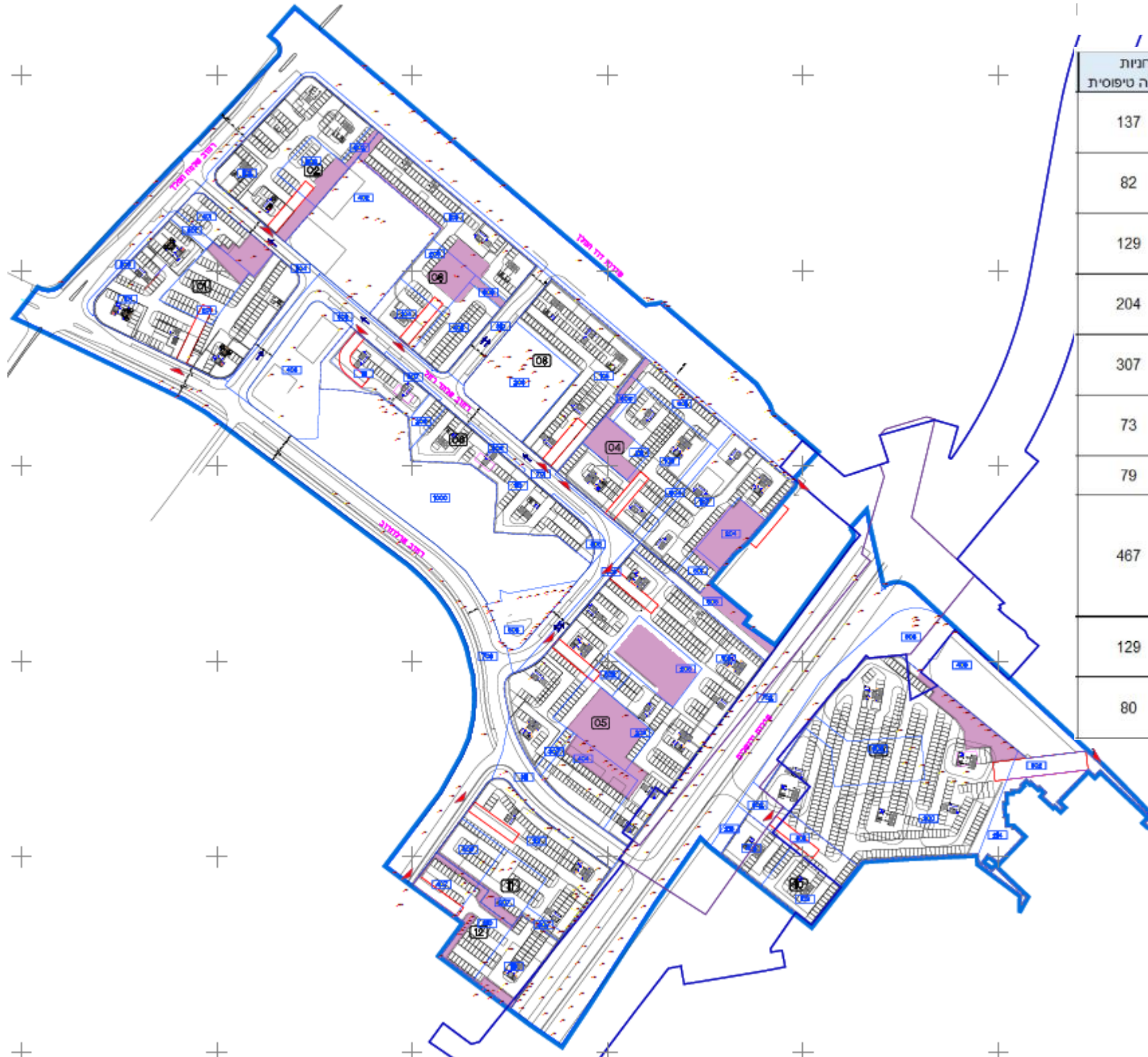


מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר

כלכלית לוד
היכונים וזמינים במבצעים

המבואה לוד
היטיבות המדיניות להתיישבות

נספח חניה

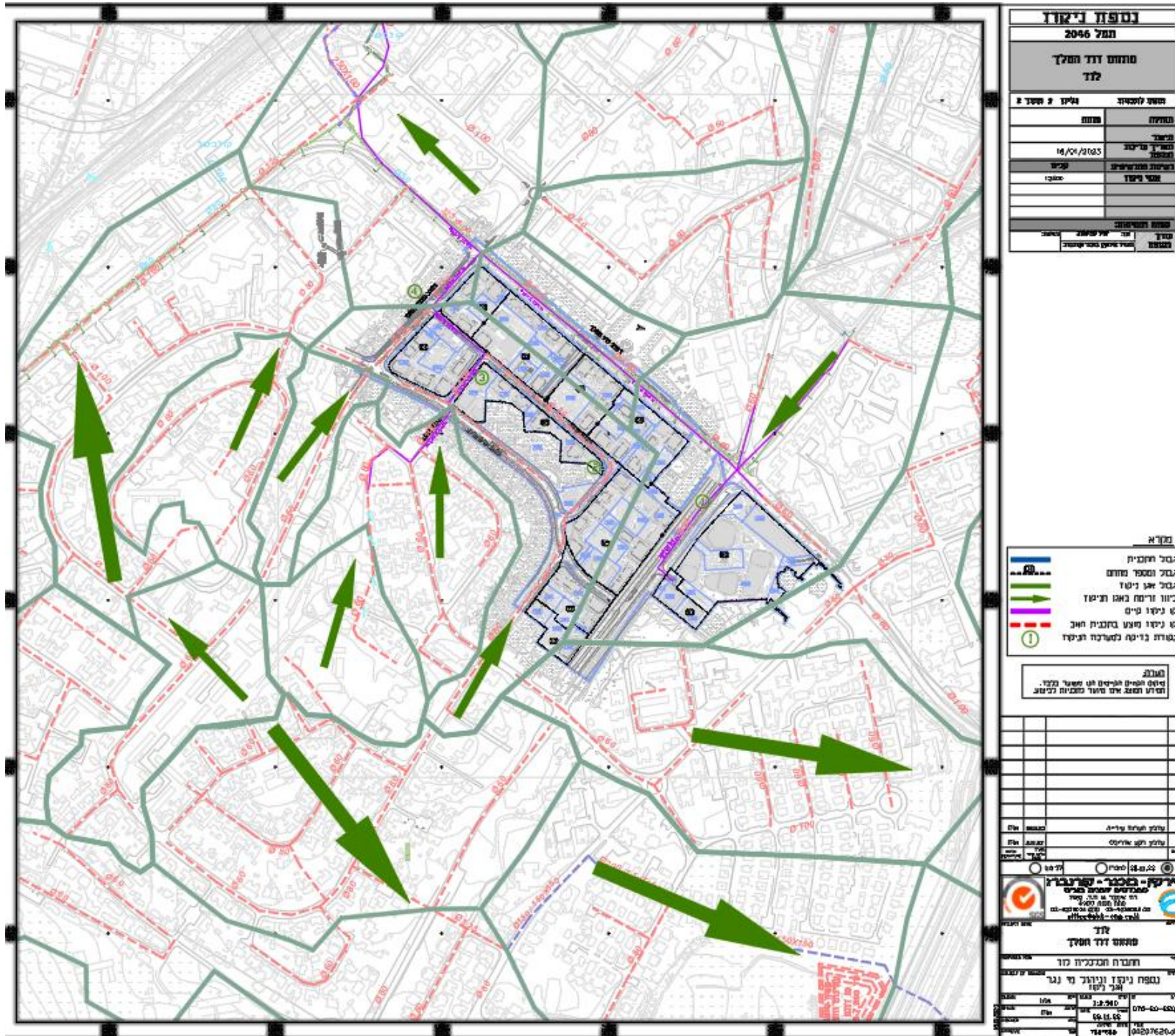


מתחם	שימוש קרקע	שטח עיקרי/ יח"ד	תקן חניה	מס' חניות דרושות	סה"כ חניות סה"כ דרושות במתחם	מס' חניות בקומה טיפוסית
1	מגורים	465	1	465	479	137
	מסחר	1050	1/100	11		
	שב"צ	650	1/240	3		
2	מגורים	367	1	367	377	82
	מסחר	1000	1/100	10		
	שב"צ	200	1/240	1		
3	מגורים	246	1	246	255	129
	מסחר	800	1/100	8		
	שב"צ	200	1/240	1		
4	מגורים	516	1	516	529	204
	מסחר	1000	1/100	10		
	שב"צ	650	1/240	3		
5	מגורים	782	1	782	798	307
	מסחר	1200	1/100	12		
	שב"צ	1050	1/240	4		
6	מגורים	320	1	320	325	73
	מסחר	400	1/100	4		
	שב"צ	200	1/240	1		
8	מגורים	344	1	344	352	79
	מסחר	800	1/100	8		
	מגורים	365	1	365		
קניון	תעסוקה	73300	1/100	733	1108	467
	מסחר	2400	1/240	10		
	מגורים	300	1	300		
10	מסחר	284	1/100	3	304	
	שב"צ	200	1/240	1		
	מגורים	177	1	177		
11	מסחר	250	1/100	3	181	129
	שב"צ	200	1/240	1		
	מגורים	132	1	132		
12	מסחר	100	1/100	1	134	80
	שב"צ	200	1/240	1		

תמל/2046/א | מתחם דוד המלך תכנון תשתיות

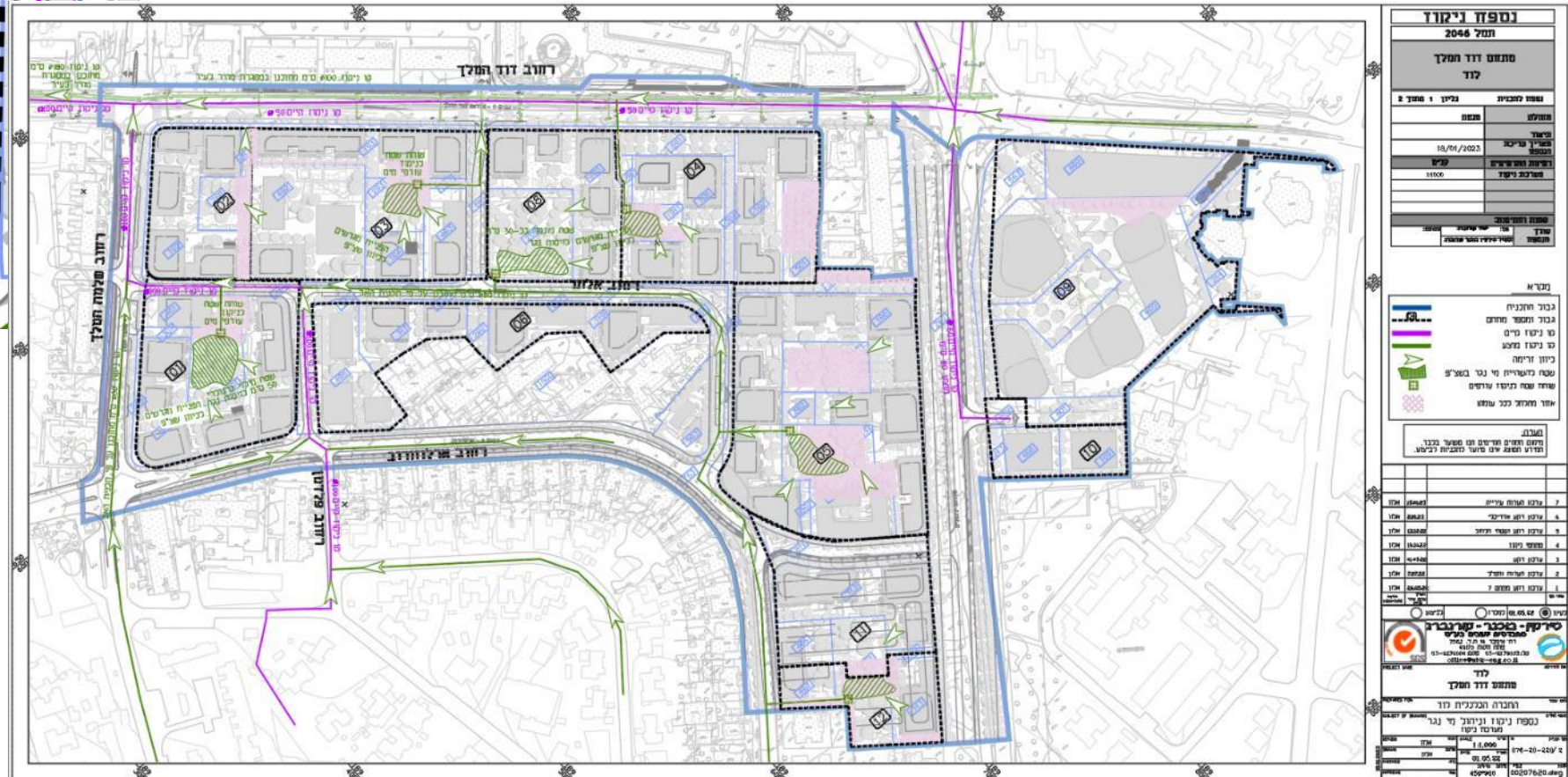
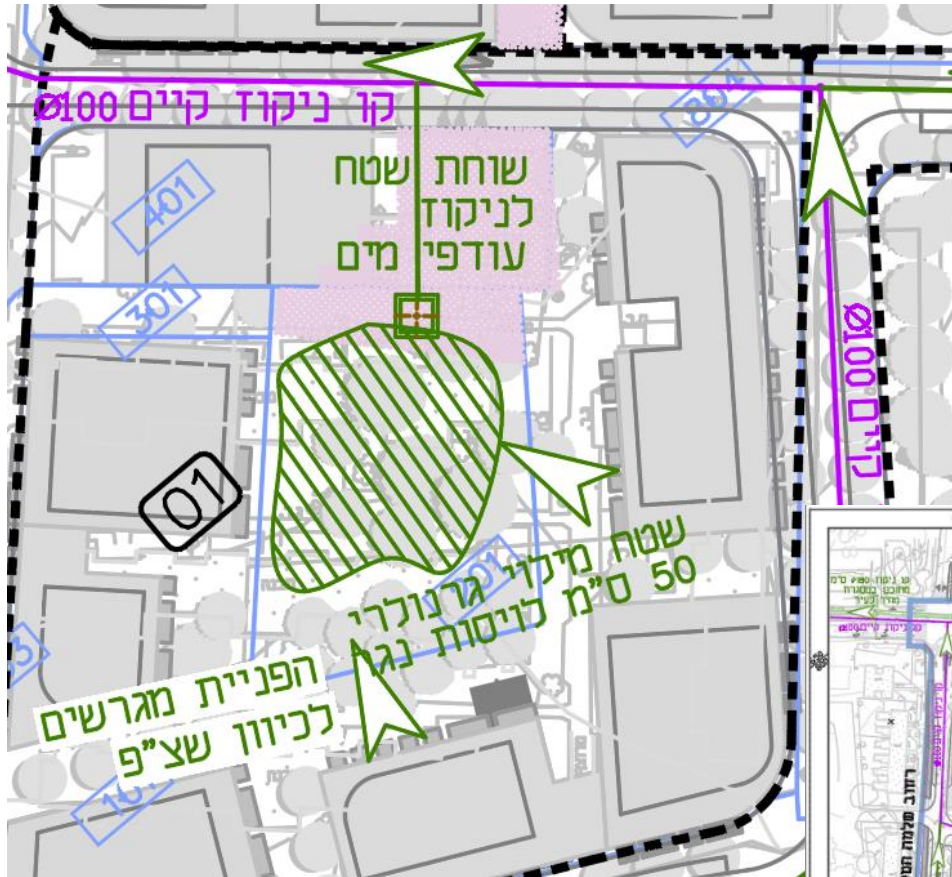
נספח ניקוז

- נוסף גליון אגני ניקוז.
- חושבו ספיקות בהתאם ונבדקו קטרי הצנרת שנקבעו בתכנית האב.



ניהול נגר

- בוצע חישוב לתכנון ניהול נגר בתחום התכנית בהתאם להנחיות תמ"א 1 תיקון 8
- חישוב נפח הנגר הנדרש לאיגום על פי הנחיות הותמ"ל.
- הגדרת ספיקה מותרת ליציאה בכל מתחם - הספיקה בהסתברות 1:5 שנים (20%).
- חישוב נפח איגום נדרש בכל מתחם.
- תואמו יחד עם התנועה והנוף אזורים בהם אין חניון תת קרקעי (מסומן בוורוד)
- ואזורים בשצ"פים בהם ניתן לבצע הנמכה לקליטת נגר או שכבה נושאת של לפחות 50 ס"מ כחלק מהמצע מעל תקרת החניון.





מתחם דוד המלך הינו אחד המתחמים הוותיקים של העיר.
המתחם מורכב מאוכלוסייה מגוונת. עיקרה אוכלוסייה מבוגרת.
המתחם הינו ציר מרכזי בעיר שממוקם בסמוך למרכז העיר, הקניון ובית המשפט, ובו
שילוב של מגורים ומסחר.
בשל המיקום המרכזי רוב הדירות מאוכלסות ע"י בעלי הדירות עצמם.
רוב הבניינים הינם בנייני רכבת משנות ה 60-70 וחלקם בנייני H.



מצב קיים

נתוני המתחם

- 610 יח"ד - 28 מבני רכבת
- 106 יח"ד - 7 מבני "H"

מתחם	מספר יח"ד	דיוור ציבורי
1	94	7
2	72	11
3	90	7
4	138	4
5	168	17
6	114	6
צמודי קרקע	11	0
הסוכנות	40	1
סה"כ	767	58



מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר

כלכלית לוד
הולמים יוזמים מבצעים

המבואה לוד
הסביבה המיושבת להתחדשות

++++

חברתי



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



המבואה לוד
המינהלת העירונית להתחדשות



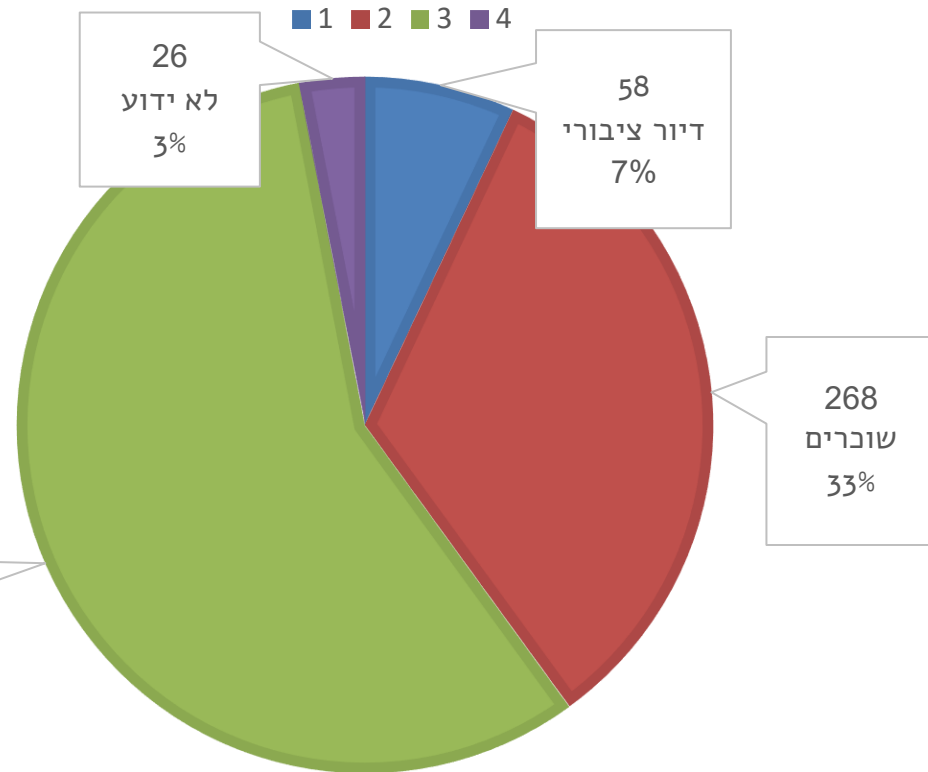
כלכלית לוד
חולמים יוזמים מבצעים



עדיית לוד

מצב קיים

התפלגות בעלויות



נתוני רווחה בפרויקט

מס' משפחות מטופלות	מס' משפחות מטופלות שיש בהן קשיש/ים	מס' משפחות שלפחות אחד בעל מוגבלות
125	29	37

* נתוני השוכרים נלקחו עפ"י השוואה בין הבעלים בטאבו לבין המשלם בארנונה העירונית.



מבנה רכבת



מבנה רביעיות

מתחם דוד המלך

מוטיבציית דיירים

- רוב בעלי הדירות בעלי מוטיבציה גבוהה לקדם את התהליך להתחדשות עירונית במתחם. יחד עם זאת אנו נתקלים לעיתים בקשיי אמון בתהליך.
- בנייני הרכבת - חלק מהדירות בקומות הקרקע מאופייניות בשימושים והרחבות שבוצעו לרוב ללא היתר.

* צמודי קרקע - מוטיבציה נמוכה עד בנונית



מבנה H



תמל/2046/א | מתחם דוד המלך | ניתוח חברתי

מתחם דוד המלך

מוטיבציית דיירים



- ממצאים מהראיונות:
- - כ70% מהתושבים היו מודעים לתהליך ההתחדשות העירונית המתהווה בשכונה אולם סקפטיים מאד לגבי מימושה.
- - כולם ציינו את מצבם הרעוע של הבניינים והתשתיות. את הביוב שנסתם בתדירות גבוהה, המחסור בחניות, חדרי המדרגות המוזנחים וכו'. כך שהצורך בהתחדשות ברור.
- - בקשה לשמירה על המשפחתיות והקהילתיות. כמו: בניינים לא גבוהים ומקומות ישיבה משותפים בתחתית הבניין.
- - בקשה לכמה שיותר אזורים ירוקים ופארקים.
- - חלקם ציינו שתהליך ההתחדשות מהווה הזדמנות לפתוח בית קפה שכונתי.
- - מרבית דיירי המקום מחוברים לשכונה ורוצים להישאר לגור בה, לעומת המשקיעים שאדישים לנושא הקהילה והחיבור.



מתחם דוד המלך

אבני דרך לליווי

- בחירת נציגויות
- בחירת עורך דין מייצג דיירים
- יציאה למכרזי יזמים
- חתימה על הסכם סופי
- ארגון כנס תושבים לאישור תוכנית מפורטת
- ליווי היועץ החברתי של היזם
- ליווי הדיירים במעבר
- וידוא ומעקב על הליך שיתוף הדיירים בהתקדמות הפרוייקט
- ליווי בקבלת הדירות

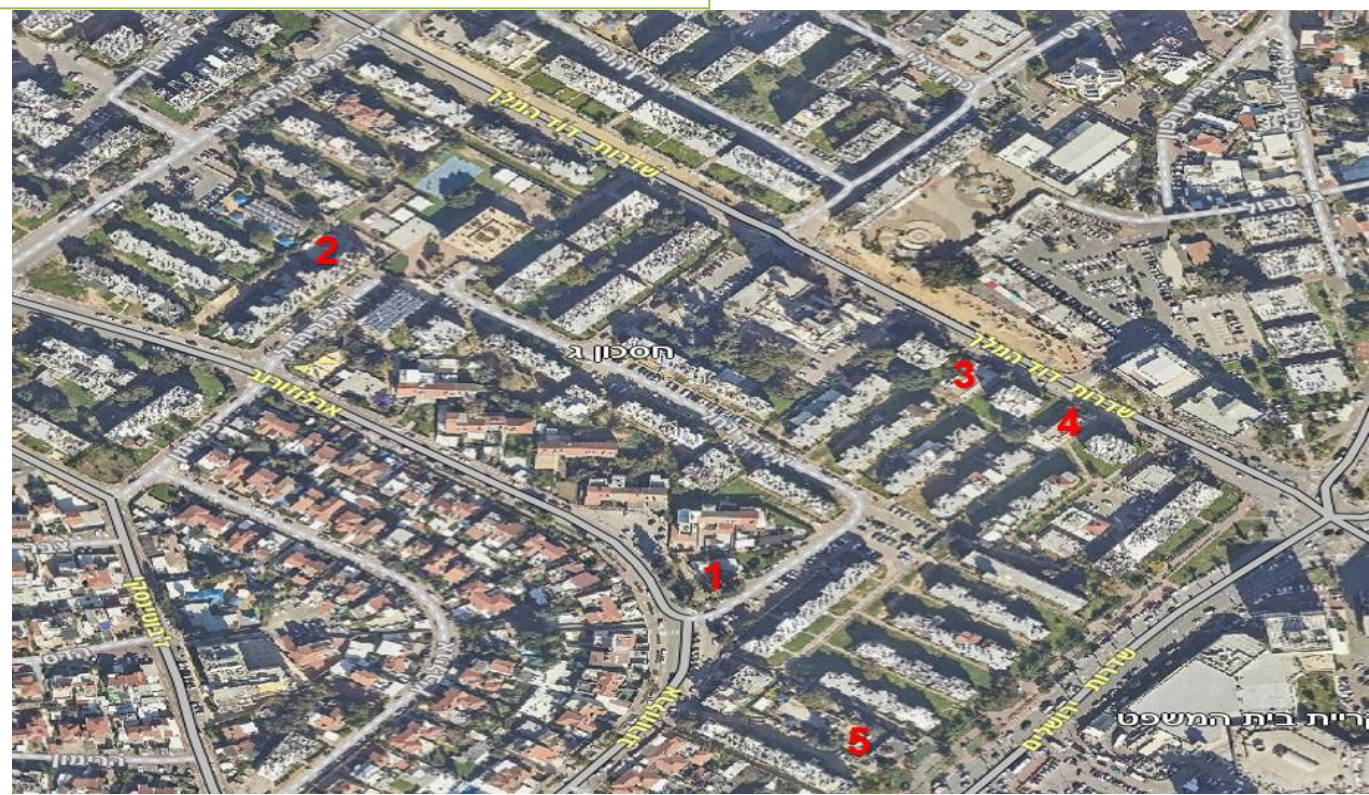


מתחם דוד המלך

ניתוח בתי כנסת

מספר	בית כנסת	כתובת	עדה	סוג בנייה	שירותים נוספים	רמת פעילות	הקצאה
1	חסדי יהושע	רחל אלטר פינת ארלוזורוב	מרוקאי	מקלט	בית מדרש	פעילות רבה בכל ימות השבוע	אושרה הקצאה
2	חסדי דוד	רחל אלטר 1	כללי	מקלט	בית מדרש	פעיל בכל ימות השבוע	לא החל הליך הקצאה
3	אצרת אליהו הנביא	דוד המלך 5	כללי	מקלט	בית מדרש	פעיל בעיקר בשבתות	לא החל הליך הקצאה
4	ע"ש רבי יעקב סלאמה זצ"וקל	דוד המלך 3	טוניסאי	מתחזק ובנוי מאבן ירושלמית		פעילות רבה בכל ימות השבוע	לא אושרה הקצאה*
5	אוהב ורודף שלום	שדרות ירושלים 14	תורכי	מתחזק ומשופץ	בית מדרש וישיבה	פעיל בכל ימות השבוע	לא החל הליך הקצאה

* הקצאה אושרה בישיבת מועצה מיום 19.11.2021 אך הליך ההקצאה נעצר בשלב אישור משרד הפנים משום שחסר אישור ניהול תקין (לא נמצא עותק חוזה בתיק ההקצאה)



מתחם דוד המלך
ניתוח בתי כנסת



1. חסדי יהושע



2. חסדי דוד



3. אצרת אליהו הנביא



4. ע"ש רבי יעקב סלאמה זצ"וקל



5. אוהב ורודף שלום

תהליך חברתי שבוצע

סיכום הפעילות עד כה

- סיורי שטח בשכונה
- 16 בנסי הסברה (בתקופת הקורונה)
- שיתוף ציבור לפני דיון להפקדה - 13.3.2023
- בנס לבעלי הזכויות קניון לוד ומגדל קיסר
- 17 מפגשים לבחירת נציגויות
- 10 מפגשים לבחירת עורך דין מייצג דיירים
- שיתוף ציבור
- 7 מפגשי זום לעדכון סטטוס הפרויקט
- בוצעו ראיונות עומק ל-60 תושבים
- הופצו שאלונים דיגיטליים בתקופת הקורונה - מענה של 30%
- שאלון צרכים לבעלי הזכויות בקניון לוד סנטר



הליך בחירת עורך דין מייצג עם חברי נציגות מתחם 3



פגישה עם נציגות וועד הקניון



בנס הסברה ונציגות לדיירי דוד המלך 11,13,15

תת מתחם	כנס הסברה	נציגות דיירים	ב"כ דיירים	שיתוף ציבור לפני דיון הפקדה	מפקח	שמאי	יזם
1	✓	✓	אורית נמדר, גל עזריה	13.3.23	✓	✓	
2	✓	✓	איתמר פנץ, יעריית יעקובי		✓	✓	מטרופוליס
3	✓	✓	אודליה נמיר		✓	✓	אאורה
4	✓	✓	ליאור עמידור		✓		
5	✓	✓	אסייג- ירמיהו ימיני ושות'		✓	✓	
6	✓	✓	ירון טיקוצקי		✓	✓	
מתחם הסוכנות	✓	✓	יוסף קדוש				
קניון	✓	✓					
צמודי קרקע	✓						



מתחם דוד המלך
גאנט חברתי

יולי 24	אפריל 24	מרץ 24	ספטמבר 23	אפריל 23	ינואר 23	אוקט' 22	חודש/ מתחם
		בחירת יזם					1
				בחירת יזם			2
						בחירת יזם	3
	בחירת יזם				בחירת עו"ד		4
בחירת יזם			בחירת עו"ד				5
בחירת יזם					בחירת עו"ד		6
	בחירת יזם		בחירת עו"ד				הסוכנות
							הקניון



□ הנחות ועקרונות כלליים

• עקרונות מוצעים לתכנון שטחי הציבור:

1. על מנת לייצר מרקם עירוני קומפקטי תוך עירוב שימושים יעיל, מוצע כי חלק מהמענה למעונות היום וגני הילדים יינתן לשילוב במבני מגורים.
2. צרכי חינוך שכונתיים (מעונות, גנים וחינוך יסודי) - הפרוגרמה חושבת לכלל תושבי התכנית (בהתחשב במקדם המימוש של 100% למעונות וגנים ו-50%/70% לבתי ספר יסודיים), ומציגה את הצרכים של האוכלוסייה הקיימת ואת המענה לתוספת האוכלוסייה הצפויה.
3. בתי ספר על יסודיים - הפרוגרמה חושבת לתוספת האוכלוסייה והצרכים שלה והמענה יינתן ברמה כלל עירונית.
4. מוסדות דת ורפואה - ישולבו במבני מגורים, מסחר ותעסוקה.
5. בתי הכנסת הקיימים היום - מענה נקודתי מוסכם בתוכנית.
6. שטחים פתוחים - מענה לסף הבית בלבד לפי מפתח של 3 מ"ר לתושב. השאר בראייה כלל עירונית.

צרכי חינוך

- כלל יחידות הדיור מחושבות לפי גודל משק בית ממוצע - 3.5 ושנתון 2.1% וזאת מתוך הנחה כי ביחידות החדשות צפוי משק בית גבוה יותר מהקיים היום ואוכלוסייה צעירה במרחב.
- להלן הביקוש לצרכי חינוך לתוספת האוכלוסייה (3,282 יח"ד):

פירוט ההקצאה הנדרשת לצרכי חינוך (כיתות)

מיון מיוחד	על יסודי	יסודי	גני ילדים	מעונות יום
לפי 70% מימוש מהתוספת	מענה הנדרש למימוש של 70% מהתוספת (בסוגריים - המענה הנדרש למימוש של 50% מהתוספת)		מענה הנדרש למלוא התוספת	
מעונות - כיתה אחת גני ילדים - כיתה אחת יסודי - 2 כיתות על יסודי - 3 כיתות	38 כיתות (27 כיתות)	38 כיתות (27 כיתות)	24 כיתות + 2 כיתות קיימות סה"כ 26 כיתות	18 כיתות + 2 כיתות קיימות סה"כ 20 כיתות
מחוץ לתחום התכנית, בתיאום עם העירייה		חלק מחוץ לתחום התכנית אבל בנגישות מיידית	מענה בתוך תחום התכנית (לא כולל ח"מ ומעוגל כלפי מטה, מתואם מול העירייה)	

פירוט בשקפים הבאים



צרכי קהילה, תרבות ודת | ביקוש

להלן המענה הנדרש למימוש מלא:

שימוש	שטח ציבורי	שטח בנוי בעירוב / סחיר
תחנות לבריאות המשפחה		תחנה בינונית, 200 מ"ר
מרפאות שכונתיות		800 מ"ר בשטחי מסחר
מרכזי יום לקשישים	אין סף כניסה	
מחלקה לשירותים חברתיים	אין סף כניסה	
מועדון לקשיש	אין סף כניסה	
מרכז קהילתי	מענה בראייה רובעית בהיכל התרבות שמתרחב	
מועדוני נוער	בנוני - 400 מ"ר בנוי בעדיפות ליד שצ"פ או פארק	
מוסדות דת - בתי כנסת	800 מ"ר בנוי בעירוב שימושים או במגרשים ייעודיים	
מוסדות דת - מקוואות	אין סף כניסה	
משטרה	בראייה כלל עירונית	
מגן דוד אדום	בראייה כלל עירונית	
כיבוי אש	בראייה כלל עירונית	
מתקני ספורט ונופש	אין סף כניסה	
רזרבה כלל עירונית	לא נדרשת הקצאת רזרבה במרקם קיים (התחדשות עירונית)	
סיכום	יחושב בהמשך בהתאם למיקום השימושים השונים בשטח ציבורי או ייעודי לצרכי ציבור	

מבני ציבור מוצעים בתוכנית:

- להלן פירוט אפשרויות הבינוי על מגרשי הציבור בתוכנית על רקע נספח הבינוי:

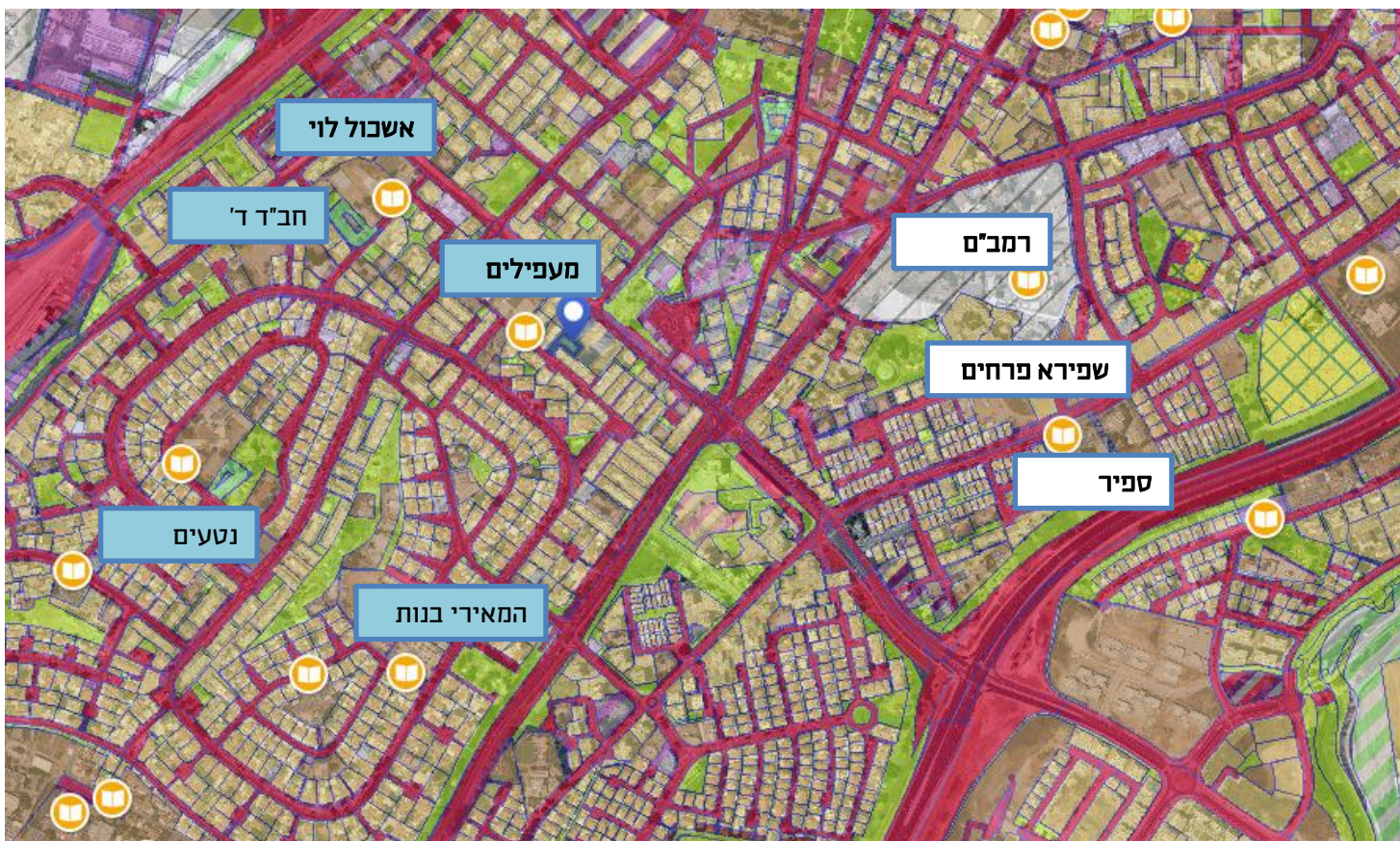


□ מבני ציבור מעורבי שימושים בנינוי מוצעים בתוכנית:



חינוך יסודי - בחינה מרחבית

- המענה לחינוך יסודי נבחן באופן פרטני בגלל הרצון והצורך לספק מענה לביקוש בקרבה מירבית לאזור המגורים.
- בתחום התוכנית, בית ספר מעפילים, המאפשר את הגדלת כושר הנשיאה באמצעות תוספת ילדים בכל כיתה אך לא בבינוי נוסף (אלא אם הופך לבית ספר ורטיקלי).
- במרחב התכנון מספר תוכניות התחדשות ומספר בתי ספר יסודיים.



מרחק אווירי	ביה"ס
בתוך תכנית	מעפילים
כ-520 מטר	אשכול לוי וחב"ד ד'
כ-590 מטר	המאירי בנות
כ-670 מטר	נטעים
כ-830 מטר	ספיר
כ-700 מטר	רמב"ם
כ-750 מטר	שפירא פרחים

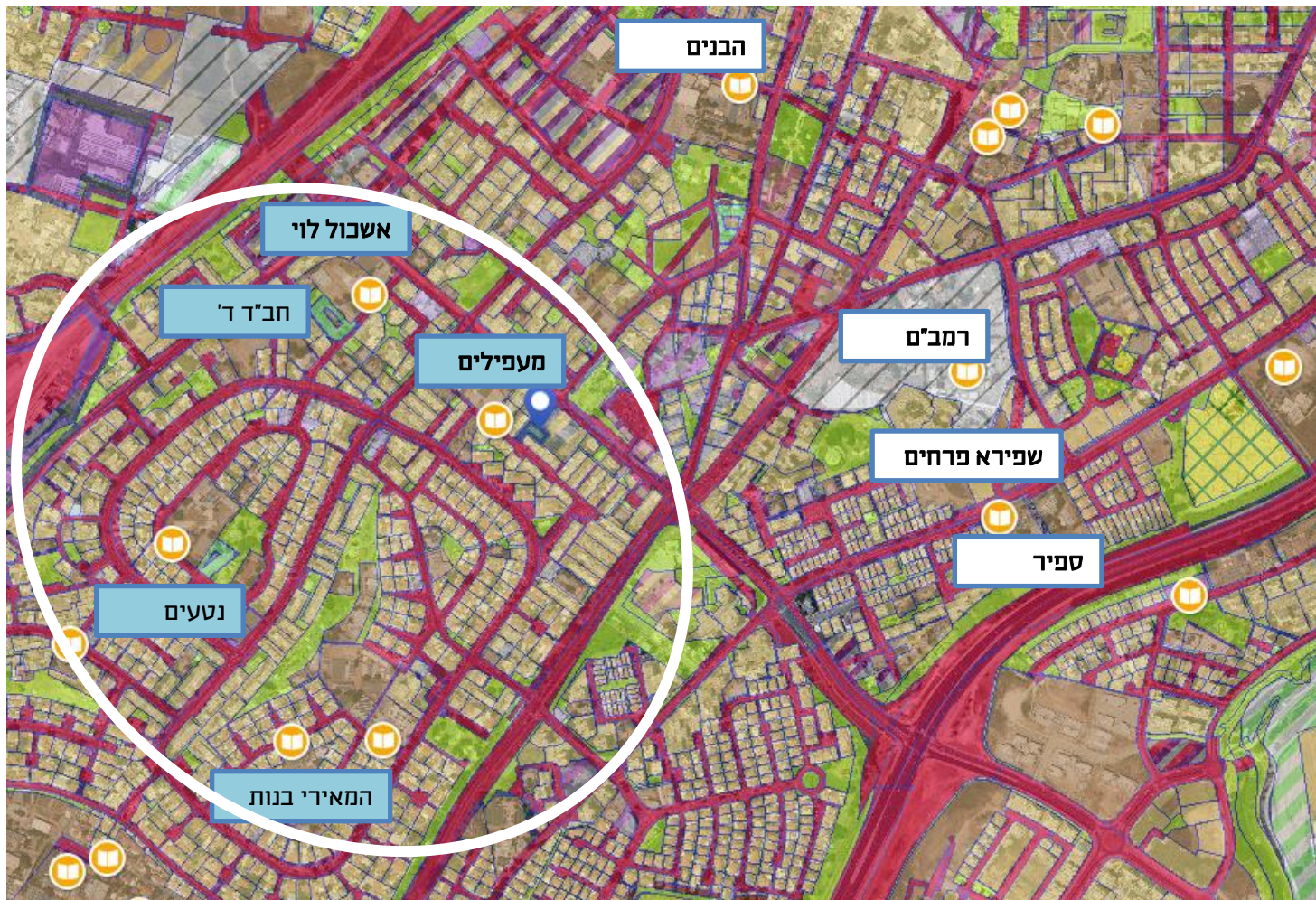
*בכחול מסומנים בתי הספר הרלוונטיים ביותר למענה לאוכלוסיית התוכנית.
 **בית ספר נטעים נדרש להתרחב / להשתנות בכדי לתת מענה לאוכלוסייה כללית (כיום חינוך מיוחד).
 *** חב"ד ד' - מוסד לא פעיל היום

חינוך יסודי - בחינה מרחבית

■ ברובע אליו משתייך תחום התכנון 3 תוכניות התחדשות מרכזיות:

1. שלמה המלך - ביקוש לתוספת של 30 כיתות (70% מימוש)
2. חרמון גלבוע - ביקוש לתוספת של 7 כיתות (100% מקדם מימוש)
3. דוד המלך - ביקוש לתוספת של 38 כיתות (70% מימוש) או 27 כיתות (50% מימוש)

סה"כ נדרשת תוספת של 75 כיתות לפי מקדם מימוש של 70% לתוכניות הגדולות ו-100% לחרמון גלבוע



מרחק אוירי	ביה"ס
בתוך תכנית	מעפילים
כ-520 מטר	אשכול לוי וחב"ד ד'
כ-590 מטר	המאירי בנות
כ-670 מטר	נטעים / עמנואל מורנו
כ-830 מטר	ספיר
כ-700 מטר	רמב"ם
כ-750 מטר	שפירא פרחים

חינוך יסודי - בחינה מרחבית

■ בכדי לאפשר את מימוש התוכניות ברובע, כולל תוכנית דוד המלך, נדרשים מס מהלכים, בניהם:

סה"כ נדרשת תוספת של 75 כיתות לפי מקדם מימוש של 70% לתוכניות הגדולות ו-100% לחרמון גלבוץ.

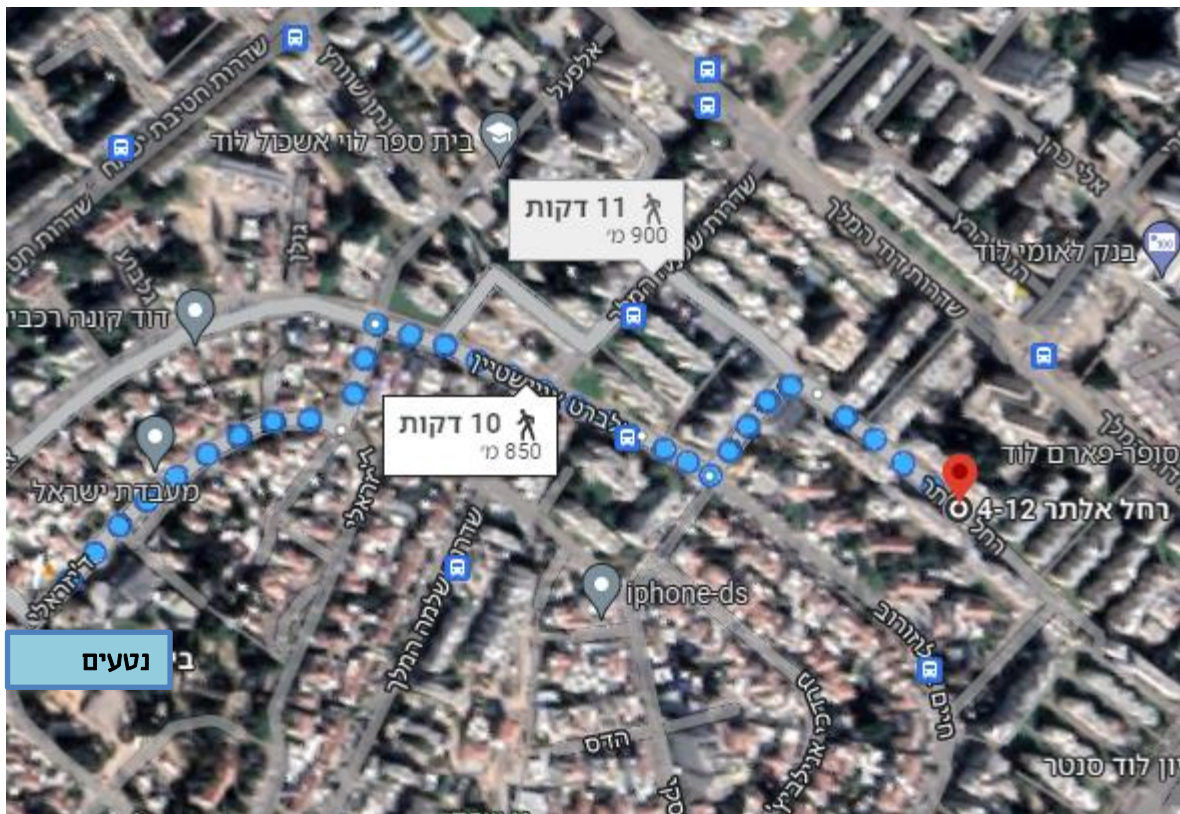
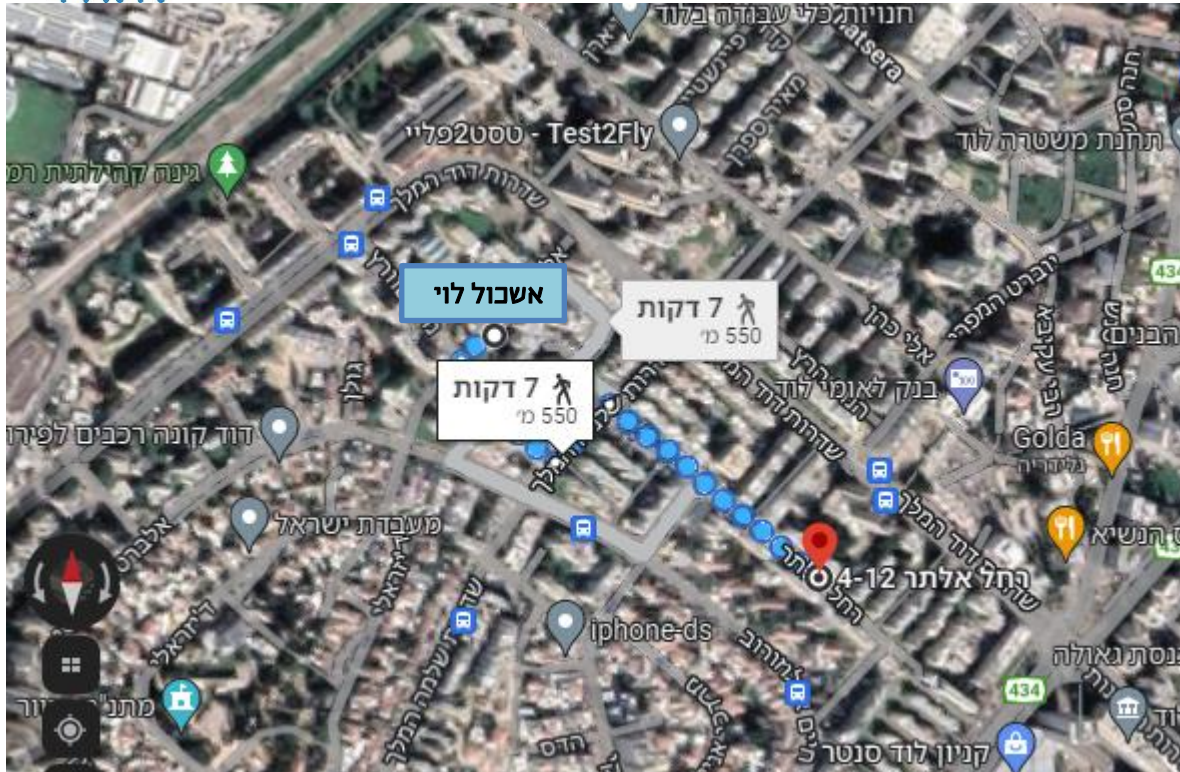


1. הרחבת בית ספר לוי אשכול

2. השמשה והרחבה של בית ספר חב"ד ד'

3. הפיכת בית ספר נטעים לבית ספר לחינוך רגיל (במקום חינוך מיוחד)

הערות	פוטנציאל תוספת בינוי (כיתות)	פוטנציאל עיבוי / שימוש יעיל במבנה קיים (כיתות)	ביה"ס
לפי בדיקה עדכנית של העירייה (ינואר 2023)	-	6	מעפילים
	9	-	אשכול לוי
	4	-	המאירי בנות
לפי תוכנית אב רסקו	16	18	חב"ד ד'
לפי תוכנית שלמה המלך	3	15	נטעים
	32	39	סה"כ תוספת כיתות פוטנציאלית
	71		



חינוך יסודי - מרחקי הליכה לדוגמה

- מרחקי הליכה לבתי הספר.
- נקודת התחלה נבחרה, אמצע רחוב אלתר.

מרחק הליכה (לפני שיפור הגריד)	מרחק אווירי	ביה"ס
בתוך התוכנית	בתוך תכנית	מעפילים
כ-550 מ"ר. 7 דקות.	כ-520 מטר	אשכול לוי
כ-850 מ"ר. 10 דקות.	כ-670 מטר	נטעים / עמנואל מורנו

שטחים פתוחים | ביקוש

- המענה הנדרש בשטח התכנית הוא לשטחי סף הבית (הרמה השכונתית) לפי מפתח של מרקם בנוי - 3 מ"ר לתושב.
- הביקוש חושב לצרכי האוכלוסייה בהקשר של השטח הפתוח השכונתי חושב לפי מלוא המימוש, ולכל האוכלוסייה העתידית במתחם (יח"ד קיימות + 100% מימוש של התוספת בדומה לחינוך לגיל הרך):

יח"ד בתחום התוכנית	תושבים	מ"ר לנפש	שטח נדרש (מעוגל)
4,009	12,250	3	38 דונם

- מתוכם 25 דונם תשתית ירוקה (לפי הנחות של 2/3 בגרסה האחרונה של תמ"א 70), והשאר, 13 דונם, תשתית קשיחה.
- מענה לרמות הכלל עירוניות חושב עבור התוספת בלבד ובהתבסס על מקדם מימוש של 50% וסימולציה ל-70% מימוש (בדומה לבתי הספר).
- להלן הביקוש:
- לרמה העירונית (לפי 2 מ"ר לתושב) נדרשים לתושבי התכנית כ-11 דונם לפי מקדם מימוש של 50% מהתוספת, וכ-16 דונם לפי 70% מימוש.
- לרמה הכלל עירונית (לפי השלמה ל-5 מ"ר לתושב) לתוספת האוכלוסייה בתכנית נדרשים כ-29 דונם לפי מקדם מימוש של 50%-40 דונם לפי מקדם מימוש של 70%.



שטחי התעסוקה והמסחר המוצעים בתכנית ויתרונות יחסיים

- בשטח התכנית נמצא קניון לוד ובו כ-4,000 מ"ר בנויים למסחר וכ-6,000 מ"ר לתעסוקה.
- הקניון יהפוך לאזור עירוני מסחרי עם חזית פתוחה ופעילה ולא כמבנה סגור כמו היום.
- המסחר בהיקף של כ-6,600 מ"ר, פרט לקניון, יתרכזו ברחובות מסחריים וחזיתות.
- שטחי המסחר תואמים הן את כוח הקניה בראיה מרחבית והן את היתרונות היחסיים של הרחובות ראשיים המרכז העיר.
- התכנית מציעה כ-9,000 מ"ר למסחר (מהם 2,400 במתחם הקניון) וכ-73,000 מ"ר לתעסוקה במתחם הקניון.

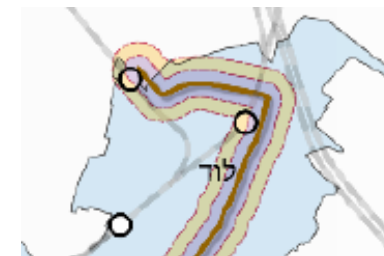
יתרונות לגודל ועירוב שימושים

יצירת קלאסטר תעסוקתי המשלים את מתחם בתי המשפט. יצירת מתחם מעורב שימושים, פעיל ואינטנסיבי המשלים את כיכר התחנה ושדרות ירושלים ודוד המלך.



קרבה למערכת הסעת המונים

קרבה מיידית לקו החום, לרשת מהיר לעיר ותחנת מטרו בטווח הארוך. הגדלת אינטנסיביות הבינוי, הן לתעסוקה והן למגורים, בקרבה מיידית למערכת הסעת המונים מתאימה לעקרונות בפריסה המחוזיים.



"נקודת פתיחה"

הקניון פעיל גם היום ומהווה אינדיקציה לביקוש אשר צפוי לגדול ככל שהיקף האוכלוסייה במרחב יגדל, מערכת התחבורה תשוכלל ומבנה הקניון יהיה פתוח יותר.

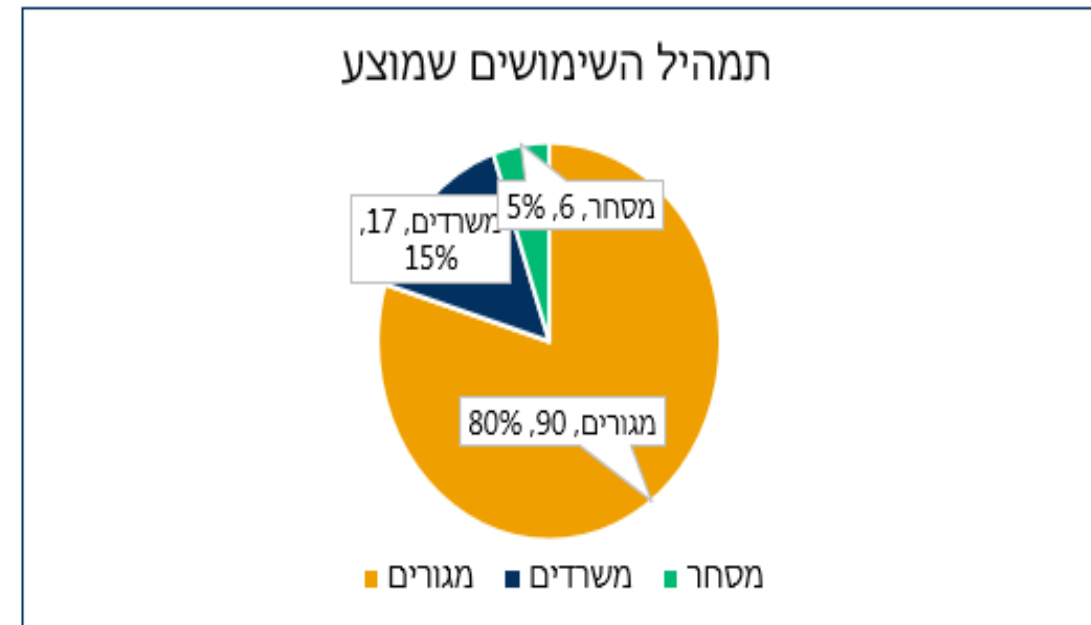
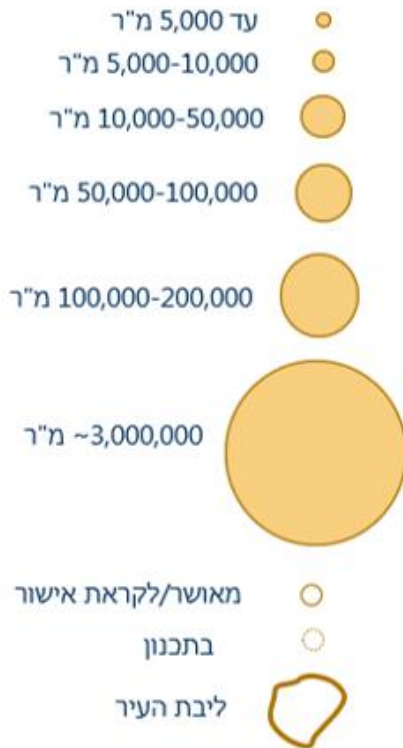


שטחי התעסוקה והמסחר - עקרונות תכנון

- מתוך כלל קיבולת התכנית, שטחי התעסוקה המסחר מהווים כ-20%.
- היקפים אלו תואמים את עקרונות התכנון של אזור מרכזי בעיר מוטה תח"צ לפי התכניות הבאות:

מסמך המדיניות לתעסוקה ומסחר של עיריית לוד

תמהיל השימושים המוצע בלב העיר לפי מסמך המדיניות:



הנחיות לעירוב שימושים בפיתוח תחנת מטרו

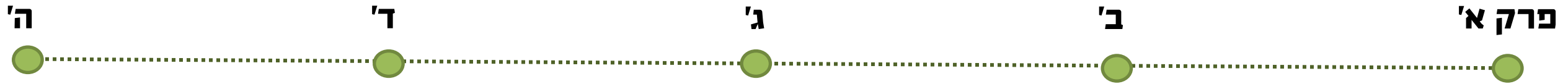
המוגדרת מרחב עירוני מוטה מטרו,

באפיון עירוני - לפי תמ"א 70:

טבעת ראשונה	טבעת שניה	שכונתי
לפחות 10% תעסוקה ושימושים אחרים	אין הנחיה	אין הנחיה לגבי מגורים
לפחות 15% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 5% תעסוקה ושימושים אחרים	רובעי
לפחות 20% מגורים	לפחות 15% מגורים	עירוני
לפחות 20% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 10% תעסוקה ושימושים אחרים	מטרופוליני
לפחות 20% מגורים	לפחות 20% מגורים	
לפחות 25% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 15% תעסוקה ושימושים אחרים	
לפחות 20% מגורים	לפחות 25% מגורים	



□ המסמך הסביבתי נערך ע"פ הנחיות יועץ הותמ"ל (יוסי גמליאלי מתאריך 13.3.2022):



ה'
המלצות
להוראות
התכנית

ד'
השפעות
סביבתיות

ג'
תיאור התכנית
המוצעת

ב'
הערכת החלופות

א'
תיאור הסביבה
והצגת המצב
הקיים

עצים- נערך סקר עצים והומלצו עצים לשימור (טרם אושר), הפיתוח הנופי נערך במסגרת הנספח הנופי, המאפשר הפחתה של האי חום עירוני במתחם.



צמצום השפעה סביבתית- לא צפויים מפגעים סביבתיים לאחר יישום התכנית.



הנחיות לשלב ההקמה- המסמך מתייחס למניעת מפגעי אבק, רעש, פסולת, דלקים ושמונים.



ניהול מי נגר- חלחול מי גשם מתאפשר בשצ"פים וע"פ נספח הניקוז.



עירוניות מקיימת- ניתנו הוראות לשילוב בנייה ירוקה במתחם, הלכתיות ושיטוט בשצ"פים וחיבורים בין המתחמים ע"פ נספח התחבורה,



הוראות לטיפול בפסולת ומחזור שולבו במסמך הסביבתי.

מיקרו אקלים- נערכת בחינה של נוחות אקלימית הבוחנת הצללות ורוחות במתחם- אוורור מספק ורוח טורדנית, זכויות שמש וצל מספק



ברחוב ובשצ"פים



מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר

כלכלית לוד
היכסוף יוזמים בביצוע

המבואה לוד
הסיבות המיוחדות להחלטות

דו"ח הצללה | מסקנות

- נבחנו כ-40 מבנים בסביבה ועוד כ-44 מבנים של התכנון המוצע.
- רוב ההצללה משפיעה על מבנים בתוכנית מאושרת שאינם קיימים בשטח.
- נמצאו 3 מבנים מדרום לתכנית ו-6 מבנים מצפון לתכנית, המקבלים הצללה מעבר לרצוי.
- בתוך תחום התוכנית המוצעת האזור המזרחי צפוף יותר ולכן מוצל יותר.
- האזור המערבי מרווח והמבנים הגבוהים נמצאים מצפון והחלקים הפנימיים חשופים לקרינת השמש הדרומית.



תמונה 5 - חותם הצל המצרפי על גבי רקע הבינוי הקיים והמאושר (מקור: GIS עיריית לוד) - חותם הצל המייצג את עונת החורף (21.12)

מקרא: קו שחור - חותם הצל המייצג את עונת החורף (21.12)

- מבנים צבע ורוד – תכנית מוצעת, מגורים ומסחר
- מבנים צבע כתום – תוכנית מוצעת, מבני ציבור
- שטח אדום - תכנית מאושרת כיכר התחנה
- שטח כחול – תוכנית מאושרת תמ"ל 2013



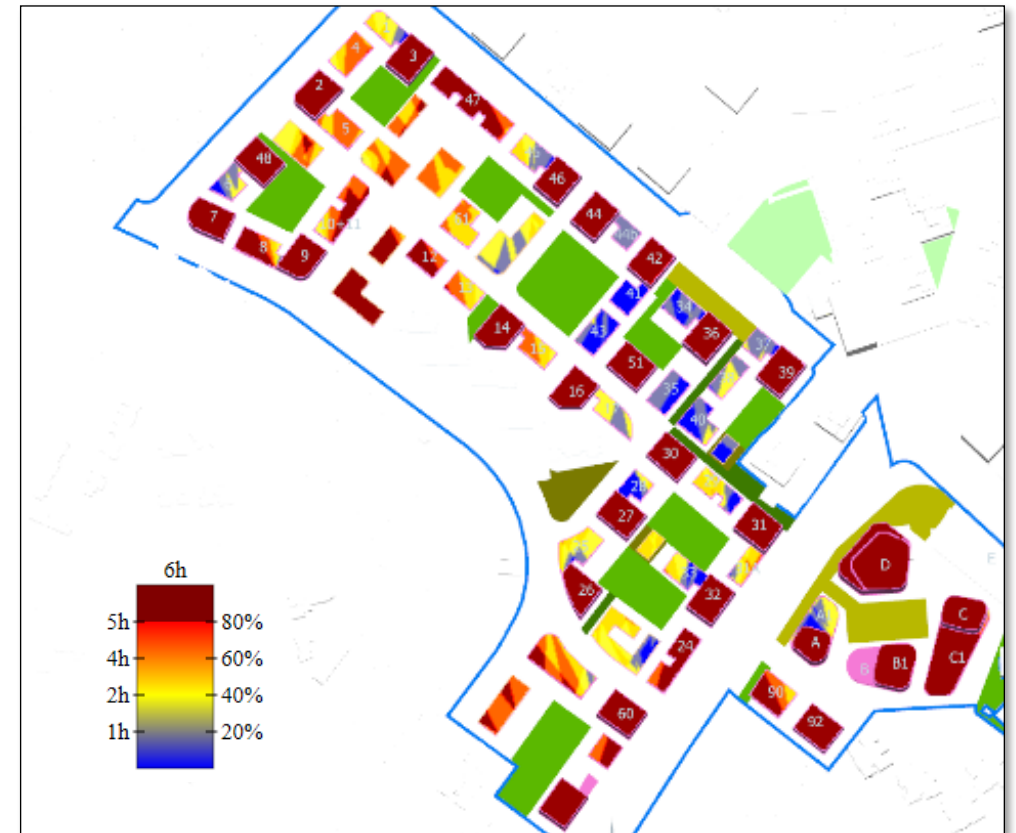
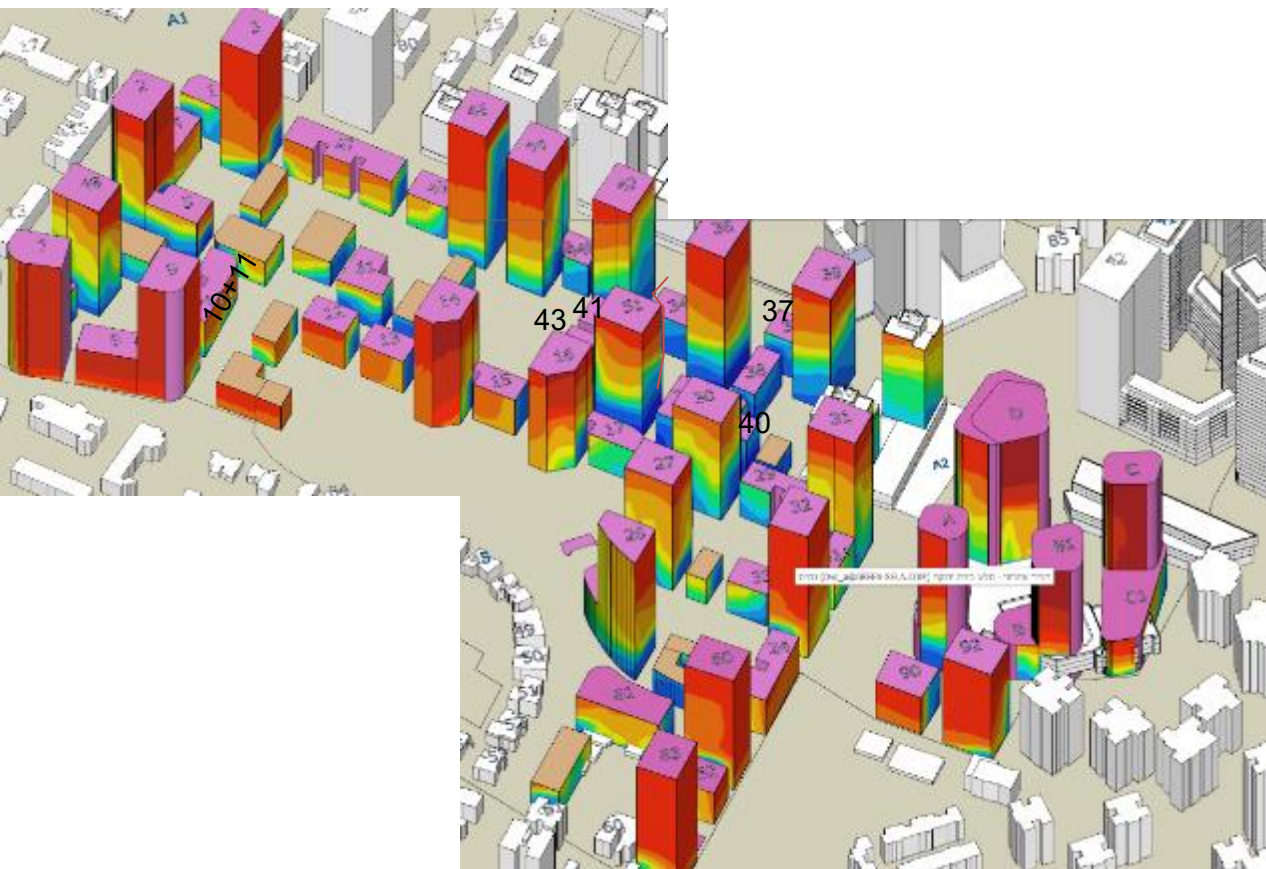
דו"ח הצללה ☐

חזיתות פנים פרויקט-

גגות פנים פרויקט-

באופן כללי האזור המזרחי של התוכנית צפוף יותר ועל כן רוב המבנים באזור המסומן מוצלים מעבר לקריטריון עד קומה 5.

רוב הגגות עומדים בדרישה לחשיפה לשמש לשעתיים לפחות עבור כ 50% משטח הגג.



חזיתות חוץ פרויקט-

גגות חוץ פרויקט-

מבנים (3,13,15), (19,21,23,24,29,33) מקבלים הצללה מעבר לקריטריון.

מתוך כלל המבנים בחותם הצל, מבנים (19,30,23,37) מקבלים רמת חשיפה נמוכה מהקריטריון ותוספת מעל 20% למצב הקיים.

מתוך כלל המבנים בחותם הצל, מבנים (3,13,15,19) מקבלים רמת חשיפה מעבר לקריטריון של 50% למצב הקיים.

סקר עצים | מסקנות

תמונה כללית של סקר העצים:

266 עצים יועדו לשימור

27 עצים יועדו להעתקה

20 לא ניתנים לסיווג

153 יועדו לכריתה בשל הימצאם בתחום קווי בניין או חניות תת קרקעיות

וואו שקיימת חפיפה משמעותית של אזור רדיוס השורשים המוגן

לעבודות עפר ויסודות בקרבתם.

הערך החליפי לכריתת 153 עצים הוא: 1297437.6 ₪



עצים לשימור

עצים להעתקה

עצים לכריתה

עצים שלא ניתנים לסיווג

□ נספח מתחמי או"ח

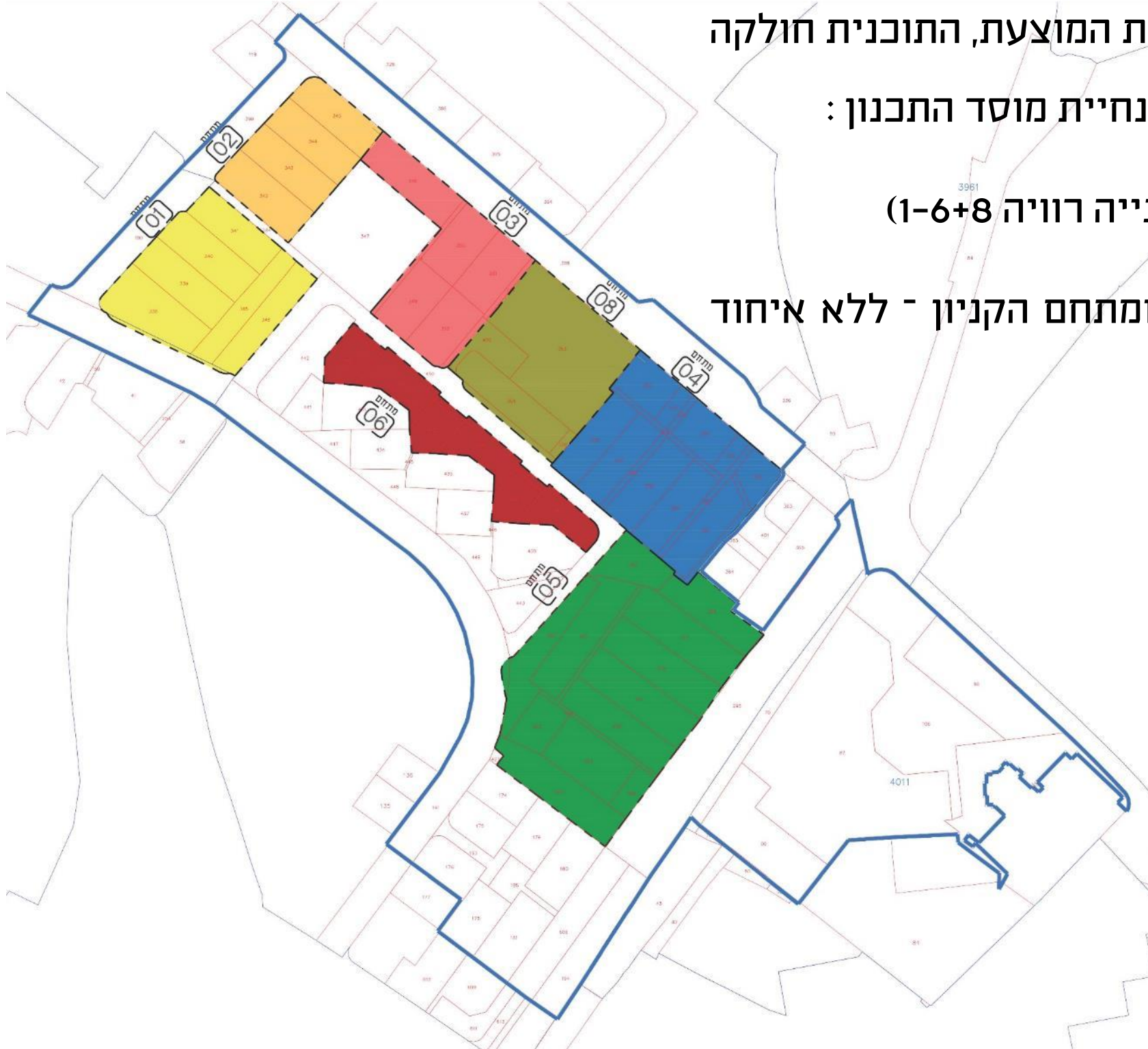
עקב שטחה הנרחב של התוכנית המוצעת, התוכנית חולקה

ל-11 מתחמי תכנון, בהתאם להנחיית מוסד התכנון :

■ 7 מתחמי או"ח - (מתחמי בנייה רוויה 1-6+8)

■ מתחם 11+12 צמודי קרקע ומתחם הקניון - ללא איחוד

וחלוקה



תמל/2046/א | מתחם דוד המלך | ניתוח כלכלי



לוקר שמעון

מצב קיים ותמורות בנייה רוויה מתחם 8+6-1

מגורים בנייה רוויה

- במצב קיים 703 יח"ד
- שטח הדירות לתמורה נקבע לפי שטח בהיתר כולל הרחבות.
- תמורות לבנייה רוויה
- תוספת 12 מ"ד
- כיסוי הוצאות מקובלות + קרן אחזקה ל 10- שנים ל -50% מיח"ד

מבני סוכנות/דירור מוגן

- מתחם 5 כולל חלקת 366 (דירור מוגן, בבעלות רמ"י)
- מתחם 8 כולל מבנה סוכנות המשמש לדירור מוגן
- תמורות בהתאם לחלקם היחסי בטבלאות

האו"ח

מתחם	כתובת	חלקה	שטח חלקה	בנלות	מס' יח"ד לפי נסחי רישום	שטח יח"ד ממוצע לפי היתר	יחידות מסחר	סה"כ שטח בנוי בפועל
1	שלמה המלך 25	338	2063	רשות הפיתוח + פרטי	18	75		1,356
	שלמה המלך 23	339	1608	רשות הפיתוח + פרטי	18	75		1,345
	שלמה המלך 21	340	1661	פרטי	18	74		1,330
	אלתר רחל 1	348	1533	רשות הפיתוח + פרטי	40	61		2,438
					94	69		
2	שלמה המלך 17	342	1743	רשות הפיתוח + פרטי	18	74		1,334
	שלמה המלך 15	343	1536	רשות הפיתוח + פרטי	18	74		1,334
	שלמה המלך 13	344	1497	רשות הפיתוח + פרטי	18	79		1,429
	שלמה המלך 11	345	1449	רשות הפיתוח + פרטי	18	74		1,334
					72	75		
3	דוד המלך 15	346	1713	פרטי	18	72		1,296
	אלתר רחל 5	349	1337	רשות הפיתוח + פרטי	18	90		1,620
	דוד המלך 13	350	1373	רשות הפיתוח + פרטי	18	90		1,620
	דוד המלך 11	351	1378	רשות הפיתוח + פרטי	18	90		1,620
	אלתר רחל 7	352	1381	רשות הפיתוח + פרטי	18	90		1,620
					90	86		
4	דוד המלך 7	355	1046	פרטי	16	57		908
	אלתר רחל 11	356	1409	פרטי	18	78		1,396
	אלתר רחל 13	357	1312	פרטי	18	75		1,343
	אלתר רחל 15	358	1513	פרטי	18	74		1,338
	דוד המלך 5	359	1026	פרטי	16	57		908
	אלתר רחל 17	360	1411	רשות הפיתוח + פרטי	18	70		1,255
	אלתר רחל 19	361	1390	רשות הפיתוח + פרטי	18	76		1,370
	דוד המלך 3	362	664	פרטי	16	57		908
					138	68		
5	שדרות ירושלים 6	417	2101	רשות הפיתוח + פרטי	18	74		1,330
	שדרות ירושלים 8	418	2060	רשות הפיתוח + פרטי	18	89		1,594
	שדרות ירושלים 10	419	2033	רשות הפיתוח + פרטי	18	74		1,333
	שדרות ירושלים 12	420	1732	רשות הפיתוח + פרטי	18	74		1,333
	אלתר רחל 21	421	1963	רשות הפיתוח + פרטי	40	62		2,498
	ארלזורב 13	423	908	רשות הפיתוח + פרטי	13	100	4	1,294
	שדרות ירושלים 16	428	2187	רשות הפיתוח + פרטי	40	55		2,210
	שד' ירושלים 4	366	1629	רשות הפיתוח + פרטי עמ"ר (1)	מסחר דירור מוגן			
					165	70	4	
6	אלתר רחל 2	430	889	פרטי	14	64		898
	אלתר רחל 4	432	1211	רשות הפיתוח + פרטי	24	52		1,237
	אלתר רחל 10	438	739	פרטי	14	84		1,174
	אלתר רחל 12	440	1054	רשות הפיתוח + פרטי	24	52		1,237
	אלתר רחל 6	433	761	פרטי	14	72		1,013
	אלתר רחל 8	436	1088	רשות הפיתוח + פרטי	24	52		1,237
					114	60		
סוכנות 8	דוד המלך 9	353	5841	הסוכנות היהודית לא"י(2)	דירור סוכנות			-
	אלתר רחל 9	354	1741	רשות הפיתוח + פרטי	40	57		-
סה"כ			58,038		713	4		47,492



מינהל הנדסה לוד
לא כל יום מניח עיר
כלכלית לוד
היכסוי והסיוע במבנים
המבואה לוד
הסוכנות היהודית לא"י

תמל/2046/א | מתחם דוד המלך | ניתוח כלכלי

סבסוד נדרש			ממצאים	מצב מוצע					מצב קיים				מתחם	הערות
השלמה כספית עבוד יח"ד יוצאות	מספר יח"ד נדרשות במגרשי השלמה	השלמה כספית נדרשת	רווח יזמי לפני מענק	מכפיל במ"ר כולל תעסוקה	זכויות לתעסוקה ומסחר ברוטו במ"ר	מכפיל יח"ד מוצע	שטח דירה לשיווק ממוצעת	מספר יח"ד מוצעות בהתחדשות	שטח דירת תמורה- ממוצע משוכלל	מסחר קיים במ"ר	שטח דירה כולל הרחבות משוקלל	סה"ד יח"ד במתחם		
			19.4%	7.19	1,210	4.95	105	465	81		69	94	1	
			17.0%	6.76	1,150	5.10	103	367	87		75	72	2	
283 ₪	126	69,671 ₪	-6.1%	3.16	1,035	2.73	101	246	98		86	90	3	
59 ₪	54	30,191 ₪	12.2%	5.47	1,150	3.74	107	516	80		68	138	4	
24 ₪	34	18,841 ₪	15.0%	6.75	1,380	4.74	105	782	82	157	70	165	5 (1)	רכישת קרקע מרמ"י
248 ₪	143	79,321 ₪	-2.6%	4.66	460	2.81	114	320	72		60	114	6	
			17.1%	6.95	920	4.29	108	344	74	606	62	80	8 (2)	יח"ד 40 +40 יח"ד תמורה לסוכנות
	357	198,024 ₪			7305	4.04		3040		763		753	סה"כ	

- (1) התחשיב מניח רכישת זכויות רמ"י בגין חלקה 366 (עמיגור) במחיר מלא (פטור ממכרז), בנוסף בהתאם לבקשת רמ"י ומוסד התכנון נערכה חלופה תכנונית נוספת לפי מתחם 5 יכלול שני מגרשי תכנון נפרדים לפרטיים ולחלקה 366 עפ"י חלקן היחסי הזכויות
- (2) (המתחם כולל 40 יח"ד בחלקה 354 ובנוסף את חלקת הסוכנות המהווה כ- 40 יח"ד אקוו' לעניין התמורה.

בהתאם למידע שהוצג בפנינו לאור ממצאי הפרויקט, הפרויקט יקבל סבסוד מרמ"י ע"י הקצאת מגרשי השלמה בתחום תוכנית תמל 1087 או ע"י סבסוד כספי.

תרומת קרקע משלימה חושבה לפי תוצאות מכרזים בתמל 1087 ותחשיבי עירייה- 554 א' ₪ ליה"ד. (80% משווי לשיווק בהפחתת תשלום חלף היטלי השבחה)

עפ"י החלטת עיריית לוד במתחמים 1+2 ייגבה היטל השבחה מלא ולא יינתן סבסוד במנגנון קרקע משלימה.



מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר

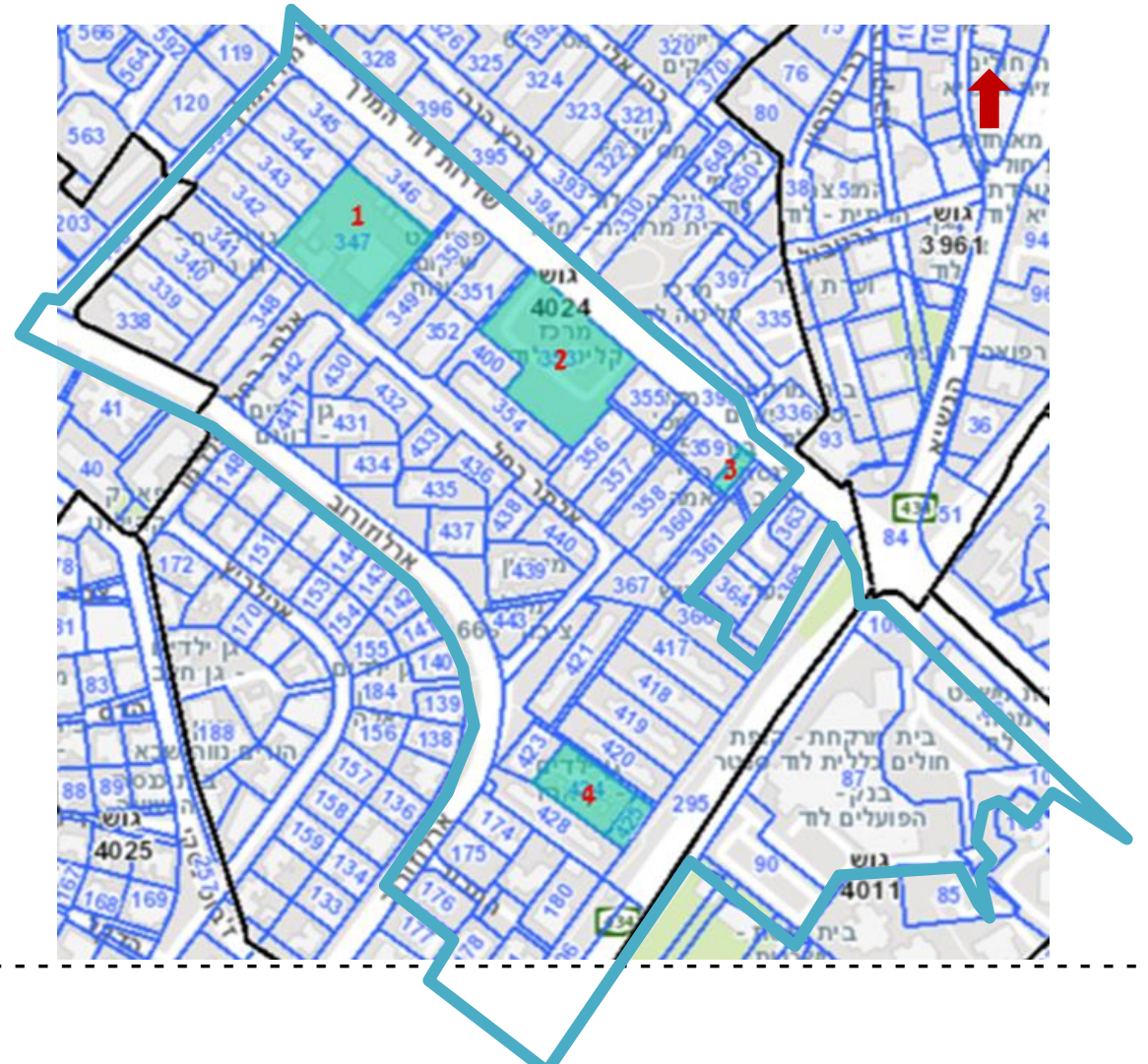
כלכלית לוד
היכונים ויזמים סבסודים

תמל/2046/א | מתחם דוד המלן סקר שימור



האתרים שנסקרו בסקר השימור

1. בית ספר המעפילים 1963
2. מבנה הסוכנות-מרכז קליטה סוף שנות ה-60
3. בית כנסת רבי יעקב סאלמה 2005
בית הכנסת לעדה הטוניסאית
4. בית כנסת אוהב ורודף שלום 1995
בית הכנסת לעדה הטורקית



מינהל הנדסה לוד
לא כל יום מונים עיר
כלכלית לוד
המבואה לוד

1956

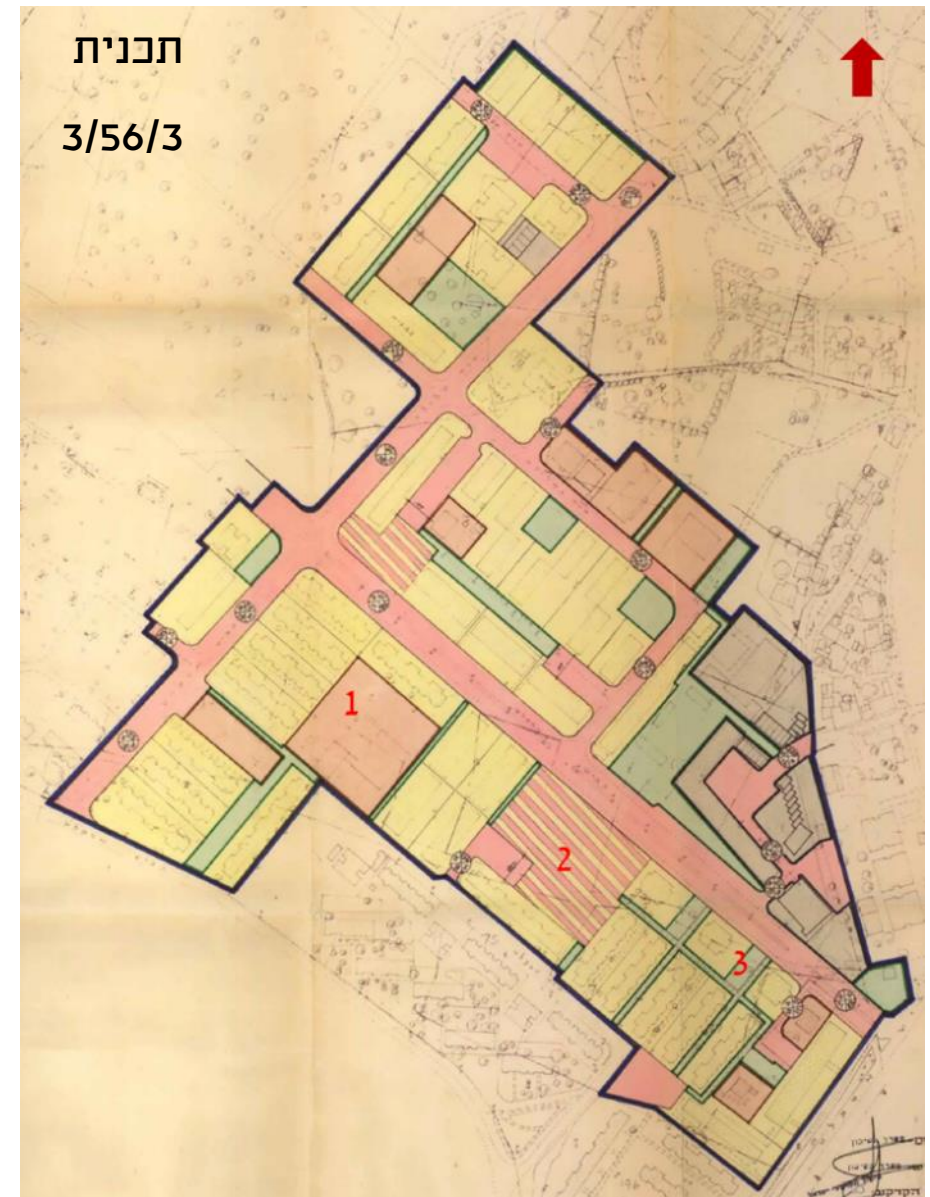
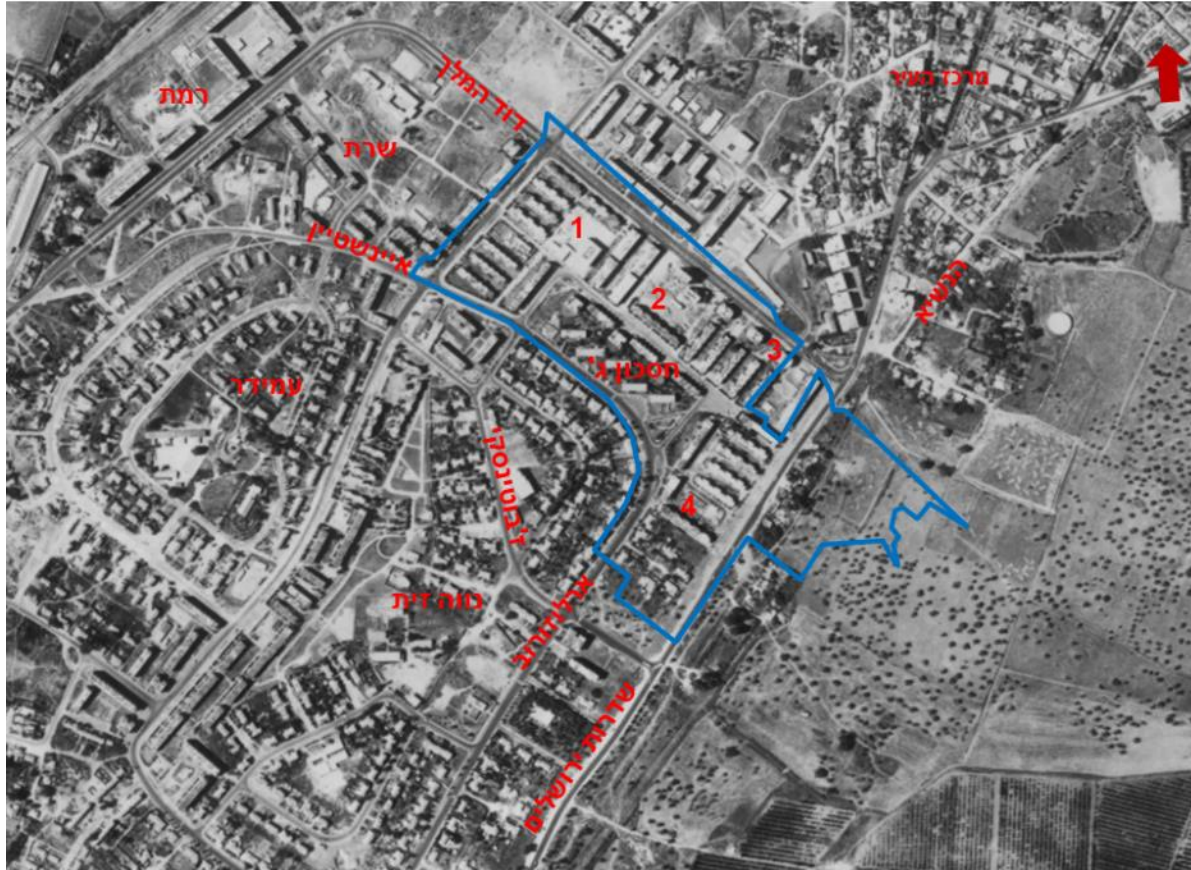
התפתחות חסכון ג' בשנת 1969

- שכונות דרום העיר כבר בנויות כעשור.
- שכונת חיסכון ג', עם בינוי מרובה.
- בית הספר מעפילים- שני מבנים קיימים.
- מתחם הסוכנות היהודית- קיימים שני מבנים.
- בית הכנסת רבי יעקב סלמה, טרם הוקם.
- בית הכנסת אוהב ורודף שלום קיים מקלט.

מצב סטטוטורי בשנת 1966

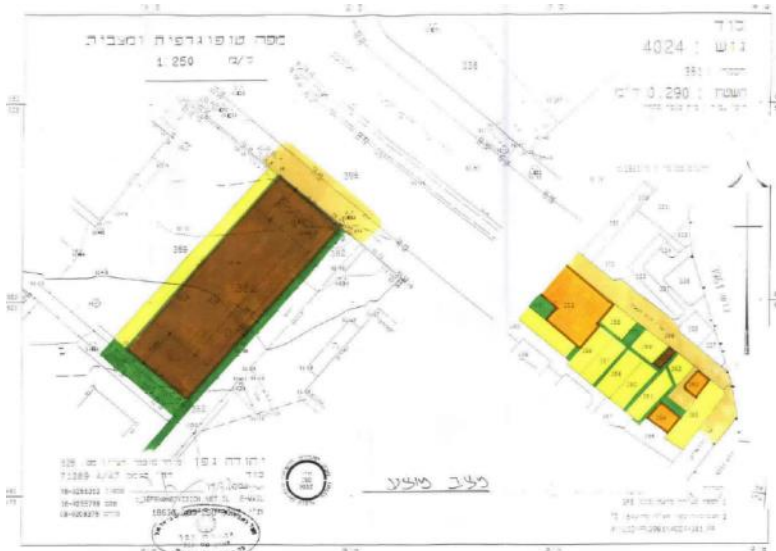
- בית הספר מעפילים- ייעוד מבני ציבור.
- מתחם הסוכנות היהודית- ייעוד לבניית רבי קומות.
- בית הכנסת רבי יעקב סלמה, שצ"פ.

1969



תמל/2046/א | מתחם דוד המלן סקר שימור

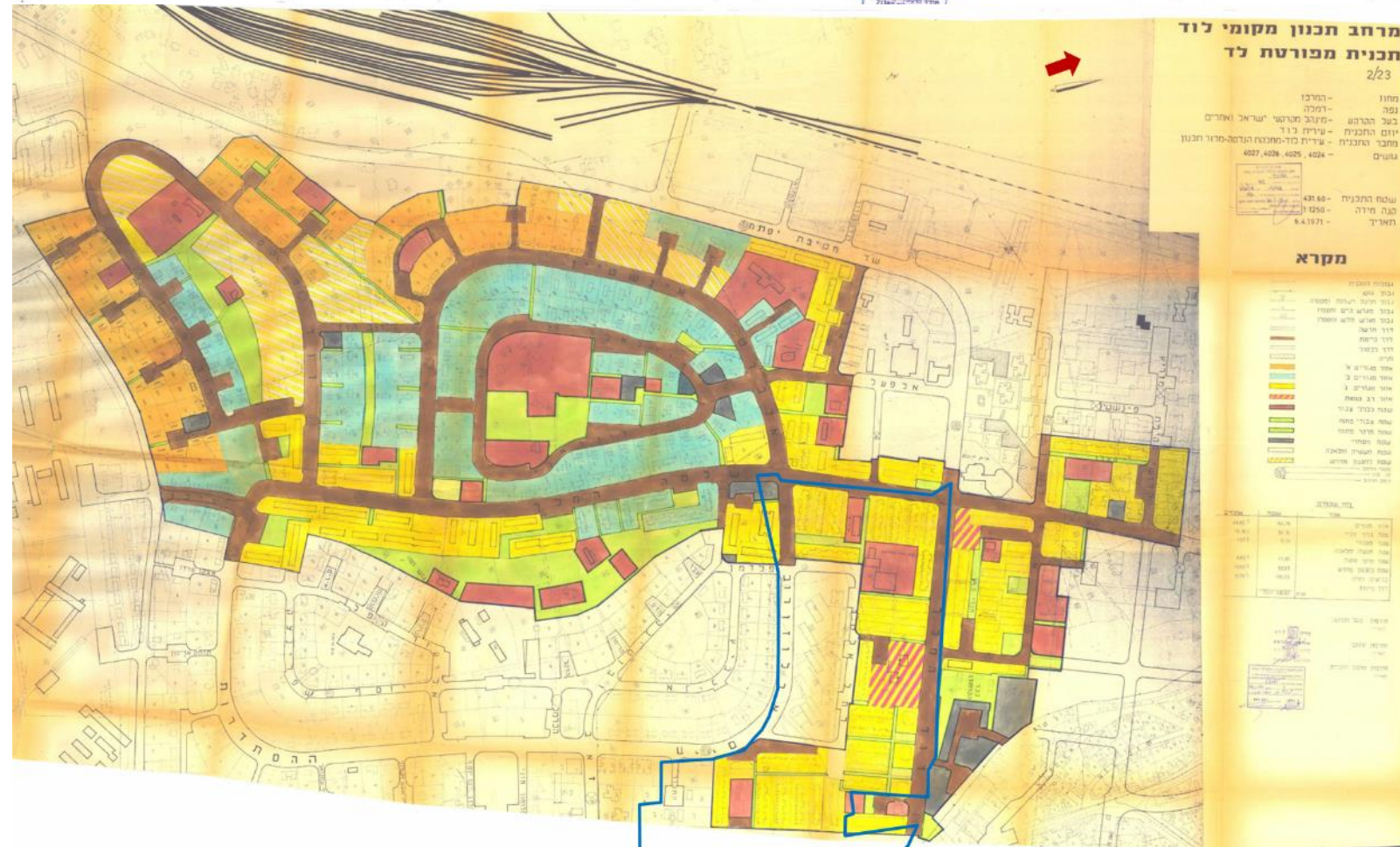
שינויי ייעוד קרקע שאפשרו בניית בתי כנסת בעשורים מאוחרים



■ תכנית לד/6149 משנת 2002

■ שינוי ייעוד משצ"פ לציבורי.

■ בית כנסת רבי יעקב סאלמה 2005



■ תכנית לד/2/23 משנת 1971





■ שינוי ייעוד ממגורים לציבורי.

■ הקמת מקלט 1971

■ בית כנסת אוהב ורודף שלום 1995



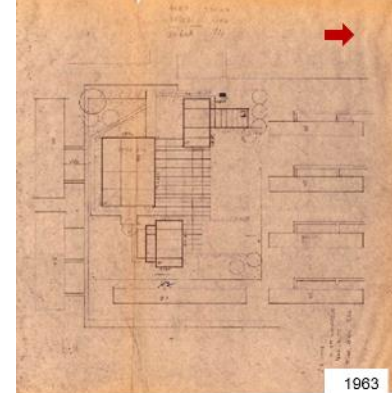
כרטיסי אתר ומחקר על כל אתר

שם האתר: בית ספר המעמלים	01	שם האתר: מבני הסוכנות - מרכז קליטה	02
 <p>חזית מערבית</p>	 <p>תצלום אוויר</p>	 <p>מפה עירונית</p>	 <p>מבט ממזרח</p>
<p>סגנון אדריכלי: מבנים ברוטאליסטיים</p> <p>נוש 4024, חלקה 347.</p>	<p>רקע: מבנה בית הספר במיקומו הנוכחי הוקם בשנת 1963 מתחם בית הספר כולל 2 מבנים עיקריים אגף אומנות מערבי, היה חדר אוכל ומבנה כיתות מוזרי, קיים גם מבנה מקלט משנת 1991. בית ספר יסודי חילוני לכיתות א'-ח'.</p>	<p>רקע: מבנה הסוכנות היהודית/מרכז קליטה. הוקם בסוף שנות ה-60. מרכזי קליטה שימשו כבית הראשון של העולים לארץ. מרכזי קליטה שימשו להם כמגורים במרכזי קליטה היה גם אולפן ללימודי עברית וניתוח תשלומי אש"ל.</p>	<p>סגנון אדריכלי: מבנים בסגנון אדריכלי השאבו מהסגנון הברוטאליסטי.</p> <p>נוש 4024, חלקה 353.</p>
<p>טיפולוגיה: מבנה חינוך- בית ספר</p>	<p>מיקום: שכונת חסכון ג'</p>	<p>מיקום: שכונת חסכון ג'</p>	<p>טיפולוגיה: מבנה הסוכנות היהודית - מרכז קליטה במקור</p>
<p>שנת הקמה: שנת 1963 - מבנה חדר אוכל כיום אגף אומנות. שנת 1969 - מבנה כיתות.</p>	<p>תוספת מקלט 1991 ושיפוץ שבוצעו במהלך השנים.</p>	<p>תוספת בניה: קומת הקרקע- מסחרית- בוצעו בה שינויים לאורך השנים ושינויים בתכלית.</p>	<p>שנת הקמה: סוף שנות ה-60 של המאה ה-20</p>
<p>שימוש מקורי: בית ספר</p>	<p>השתמרות: במצב טוב</p>	<p>השתמרות: במצב טוב</p>	<p>שימוש מקורי: מבנה מנהלה הסוכנות היהודית/מרכז קליטה</p>
<p>מאפייני בניו: מבנה אומנות בו שלוש קומות, גג שטוח וקורות בטון מודגשות. מבנה כיתות, מבנה עם חזיתות אטומות בחלק העליון וקונסטרוקציה חיצונית</p>	<p>הערכה כללית: מצב מיסי טוב.</p>	<p>הערכה כללית: מצב מיסי טוב.</p>	<p>מאפייני בניו: מתחם של שני מבנים משותפים מעל מרכז מסחרי. המרכז המסחרי בן קומה אחת.</p>
<p>סיכום: מבנים שאינם נושאים ערכי מורשת מקומית</p>	<p>המלצה: המבנים במתחם אינם ראויים להיכלל ברשימת האתרים לשימור.</p>	<p>המלצה: המבנים במתחם אינם ראויים להיכלל ברשימת האתרים לשימור.</p>	<p>סיכום: מבנים שאינם נושאים ערכי מורשת מקומית וייחודית</p>

שם האתר: בית הכנסת רבי יעקב סאלמה	03	שם האתר: בית הכנסת אוהב ורודף שלום	04
 <p>תצלום אוויר</p>	 <p>מפה עירונית</p>	 <p>תצלום אוויר</p>	 <p>מפה עירונית</p>
 <p>חזית מזרחית</p>	<p>סגנון אדריכלי: מבנה עם סגנונות מעורבים. ללא סגנון מהותי</p> <p>נוש 4024, חלקה 381.</p>	<p>סגנון אדריכלי: מבנה ללא סגנון מהותי</p> <p>נוש 4024, חלקות 425, 424.</p>	<p>רקע: בשנת 1971 הוקם מבנה מקלט בשטח ציבורי בשנת 1995 הוקם מעל למקלט מבנה בית הכנסת. משמש בית כנסת לעדה הטורקית</p> <p>בתכנית לד/23, משנת 1971 הוסב היעוד השטח לציבורי.</p>
<p>טיפולוגיה: מבנה בית כנסת</p>	<p>מיקום: שכונת חסכון ג'</p>	<p>טיפולוגיה: מבנה בית כנסת</p>	<p>מיקום: שכונת חסכון ג'</p>
<p>שנת הקמה: שנת 2005 תכנון - כרן אליהו מהנדס</p>	<p>ייעוד הקרקע על פי התכנית לד/3/56/3 בשנת 1966 הוא שצ"מ הוסב לייעוד ציבורי בתכנית לד/6149 בשנת 2002</p>	<p>שנת הקמה: בית הכנסת הוקם בשנת 1995, מעל למקלט שהוקם בשנת 1971 תכנון בית הכנסת: חייסוב שבתאי, פריאון אלכס</p>	<p>שנת הקמה: שנת 1995</p>
<p>שימוש מקורי: בית כנסת לעדה התוניסאית</p>	<p>השתמרות: במצב טוב</p>	<p>שימוש מקורי: בית כנסת לעדה הטורקית. נבנה מעל למקלט ציבורי קיים.</p>	<p>השתמרות: במצב טוב</p>
<p>מאפייני בניו: מבנה בן שתי קומות מחופה אבן עם גג שטוח. חלונות מקושטתים לכיוון דרום בקומה או קיימת מרפסת.</p>	<p>הערכה כללית: מצב מיסי טוב</p>	<p>מאפייני בניו: מבנה בו שתי קומות עם גג שטוח ומרפסת. בחזית הראשית, הדרומית המונה לשדרות ירושלים, ממוקם הלון בצורת קשת בכל גובה החזית.</p>	<p>הערכה כללית: מצב מיסי טוב.</p>
<p>סיכום: מבנה שאינו נושא ערכי מורשת מקומית</p>	<p>המלצה: המבנה אינו ראוי להיכלל ברשימת האתרים לשימור.</p>	<p>סיכום: מבנה שאינו נושא ערכי מורשת מקומית</p>	<p>המלצה: המבנה אינו ראוי להיכלל ברשימת האתרים לשימור.</p>



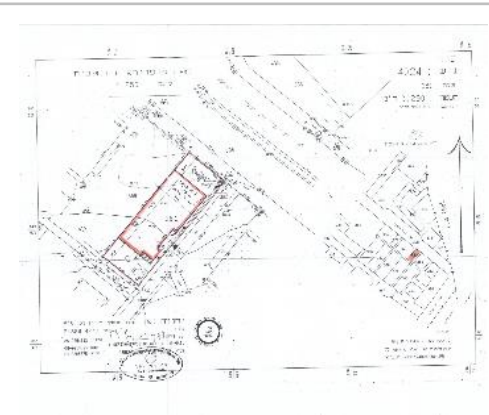
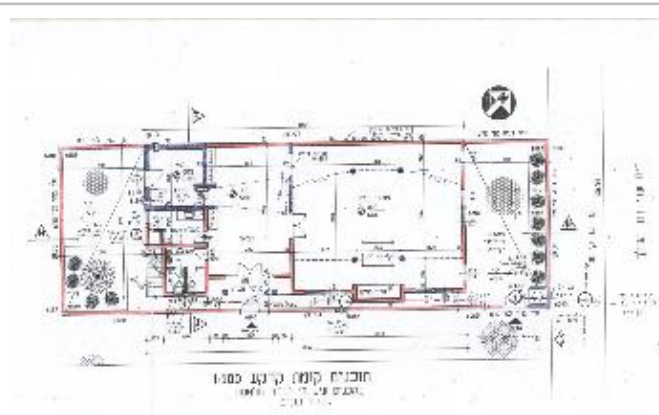
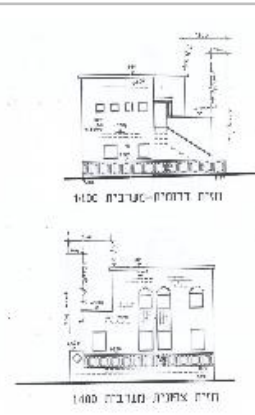
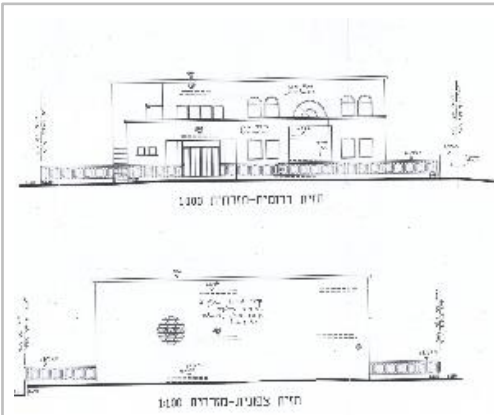
תמל/2046/א | מתחם דוד המלן סקר שימור התפתחות הבניה בכל אתר



בית הספר
המעפילים
1963



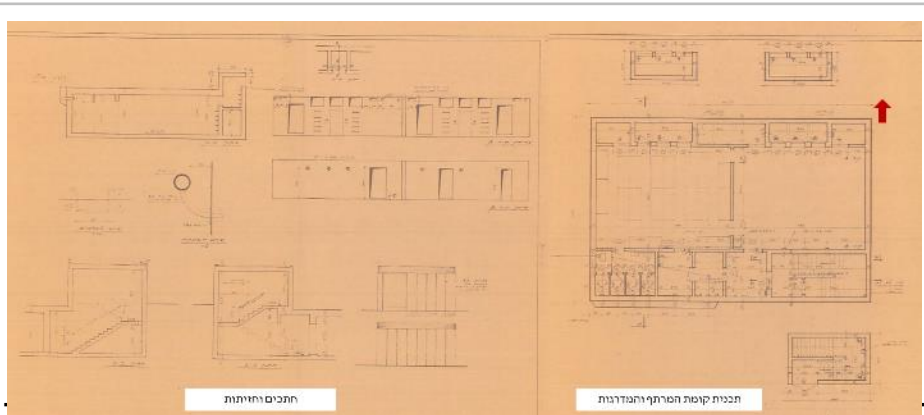
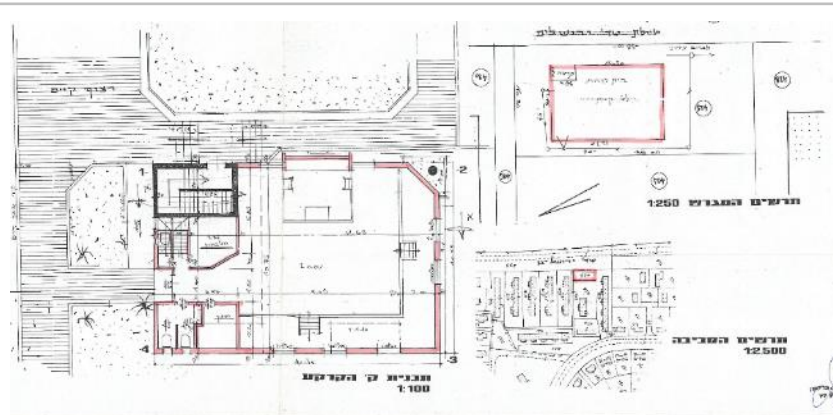
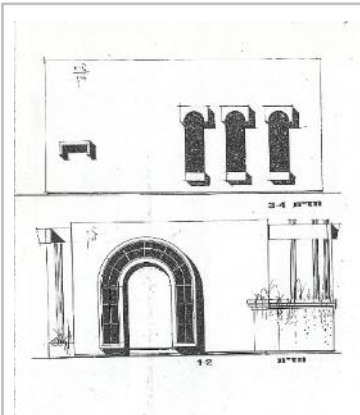
מבני
הסוכנות היהודית
סוף שנות ה-60



בית הכנסת
רבי יעקב
סאלמה
2005



מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר
כלכלית לוד
המכבאה לוד



בית הכנסת
אוהב ורודף
שלום
1971- מקלט
1995



הערכת אתר

כללי:

במסגרת תיק תיעוד זה נבחנו ארבעה אתרים בעלי זיקה ציבורית. אתר בית הספר מעפילים שהוקם בשנת 1963, מבנה הסוכנות היהודית, שהוקם בסוף שנות ה-60. שימש גם למרכז קליטה, בית הכנסת על שם הרב יעקב סאלמה שהוקם בשנת 2005 ובית הכנסת אוהב ורודף שלום שהוקם בשנת 1995.

ייעודי השטח המקוריים לאתרים על פי תכניות סטטוטוריות:

1. בית הספר המעפילים - שטח ציבורי.
2. מבנה הסוכנות היהודית - שטח לרב קומות.
3. בית הכנסת על שם הרבה יעקב סאלמה - ייעוד מקורי שצ"פ. הוסב לציבורי בתכנית לד/6149 בשנת 2002. האתר לא ייעוד להיות מבנה ציבורי בתכנון הראשוני של השכונה.
4. בית הכנסת אוהב ורודף שלום - ייעוד מקורי מגורים. הוסב לציבורי בתכנית לד/2/23, בשנת 1971. האתר לא ייעוד להיות מבנה ציבורי בתכנון הראשוני של השכונה.

ערך חברתי:

כל האתרים שנבדקו נושאים ערכים חברתיים. בית הספר המעפילים הוא בעל מרכיב חברתי קהילתי. מבנה הסוכנות, היווה מקום לקליטת משתכנים חדשים שהיו חלק מהקהילה שהרכיבה את המימד האנושי של שכונת חסכון ג' או ייתכן של שכונות נוספות. בתי הכנסת בעלי ערכים דתיים חברתיים מובהקים של הקהילות המתפללות בבתי הכנסת, אולם שני בתי הכנסת לא תוכננו כמרכיב ציבורי, קהילתי, חברתי, ראשוני בתכנון השכונה. הקמת בתי הכנסת נוצרה כצורך להקמת בתי כנסת עם השנים, ככל שגדלה האוכלוסייה.

ערך היסטורי:

תכנון ראשוני מפורט לשכונת חסכון ג' ולמתחם דוד המלך על פי התכנית כיום, בוצע בשנת 1959. ייעוד הקרקע היה מגורים. לא בוצעה חלוקה לייעודים נוספים בשכונה, למעט שצ"פ. חלוקה לייעודי קרקע מפורטים יותר בוצעה בשנת 1966, סמוך להקמת המבנים הראשונים של השכונה. המבנים הראשונים היו מגורים. בתכנית זו קיים בית הספר המעפילים, שהוקם בשנת 1963. ייעוד לרבי קומות לאתר הסוכנות היהודית - מרכז הקליטה שהוקם בסוף שנות ה-60 של המאה הקודמת ו שצ"פ שבו יוקם בעתיד בית הכנסת על שם רבי יעקב סאלמה. רק שני אתרים ציבוריים אלו: בית הספר המעפילים ומבנה הסוכנות היהודית, הם בעלי ערך היסטורי. אולם גם מבני בית הספר שינו ייעוד עם השנים על פי צרכי בית הספר.

ערך ארכיטקטוני - מדגים באופן בולט מבנה או מכלול ארכיטקטוני:

כל האתרים שנסקרו, אינם נושאים ערכים אדריכליים ייחודיים, או ערכים אדריכליים, מאפייני סגנון אדריכלי תקופתי מסויים. ערכם האדריכלי של כל האתרים, אינו מייצג ערך בולט.



מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר

כלכלית לוד
הייעוץ והיועץ בבנייה

המבואה לוד
הייעוץ והיועץ לתכנון



מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר

כלכלית לוד
הרמ"ם ויוז"ם סבאג

המבואה לוד
הסביבה הקהילתית לתחשיב

סוגיות □

1. בתכנית שני מתחמים בעלי רווחיות שלילית: מתחם 3 (-6%) / מתחם 6 (-2.6%).
על מנת לנסות ולשפר את רווחיותם, יעשו הפעולות הבאות (שקפים מבארים בהמשך):
 - יפוצל מתחם 6 בין מתחמים 4 ו-8 ויופרדו מרבית שטחי הסוכנות לתא שטח נפרד.
 - יעודכנו גבהי מבנים ויוגדל נפח יח"ד.
 - יאוזנו המתחמים בסביבה.
 - יהיה צורך לייצר מעבר תת"ח תחת רחוב אלתר לשימוש החניונים של מתחם 6 המפוצל.
2. הפרדת תא שטח 108 (מגורים ד') במתחם 5 לשני תאי שטח נפרדים.
3. הכרעת סוגיית מתחמי תכנון 11+12.

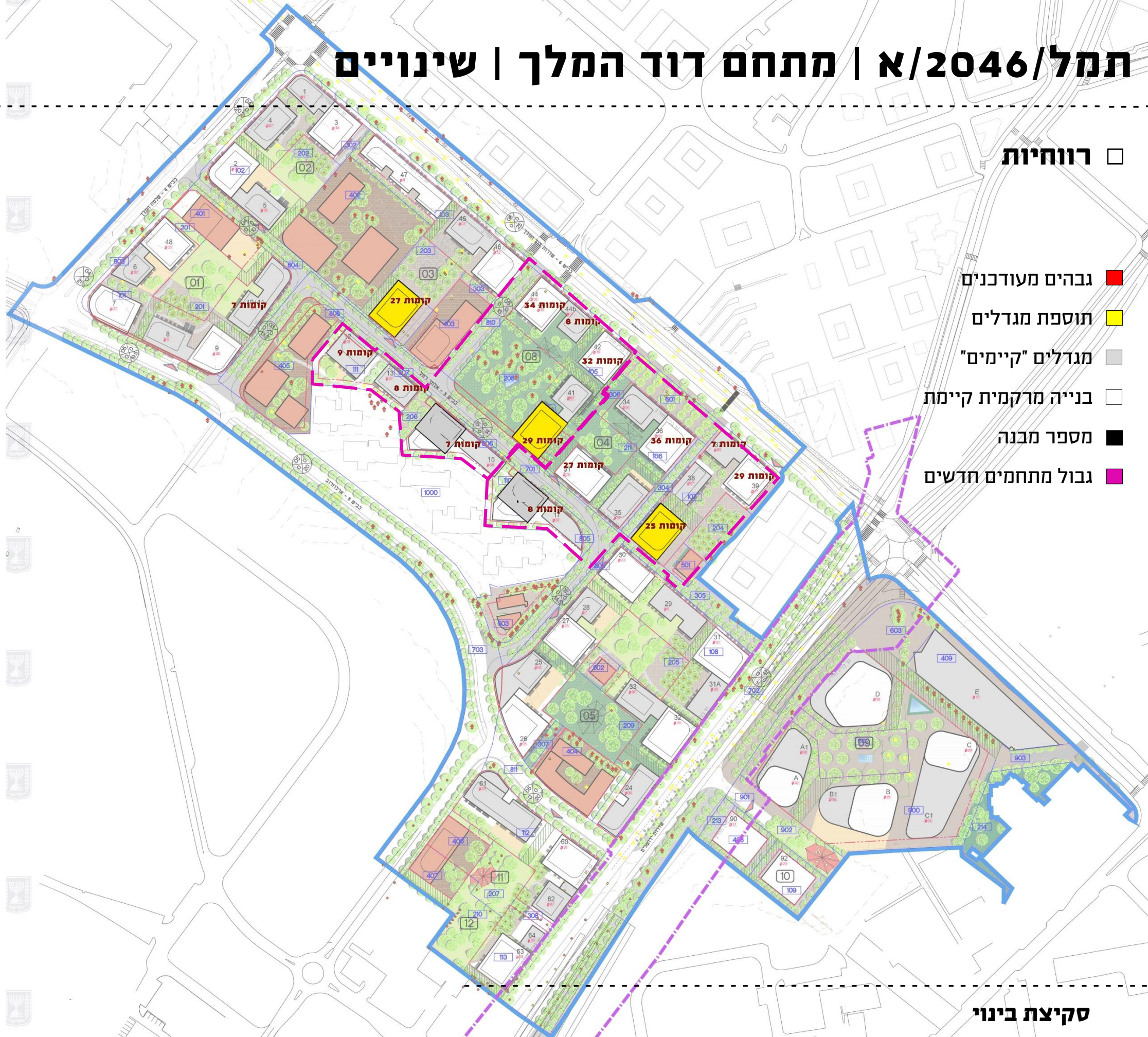




קיסלוב קיי אורביטלים + 110



תמל/2046/א | מתחם דוד המלך | שינויים



רווחיות □

- גבהים מעודכנים
- תוספת מגדלים
- מגדלים "קיימים"
- בנייה מרקמית קיימת
- מספר מבנה
- גבול מתחמים חדשים



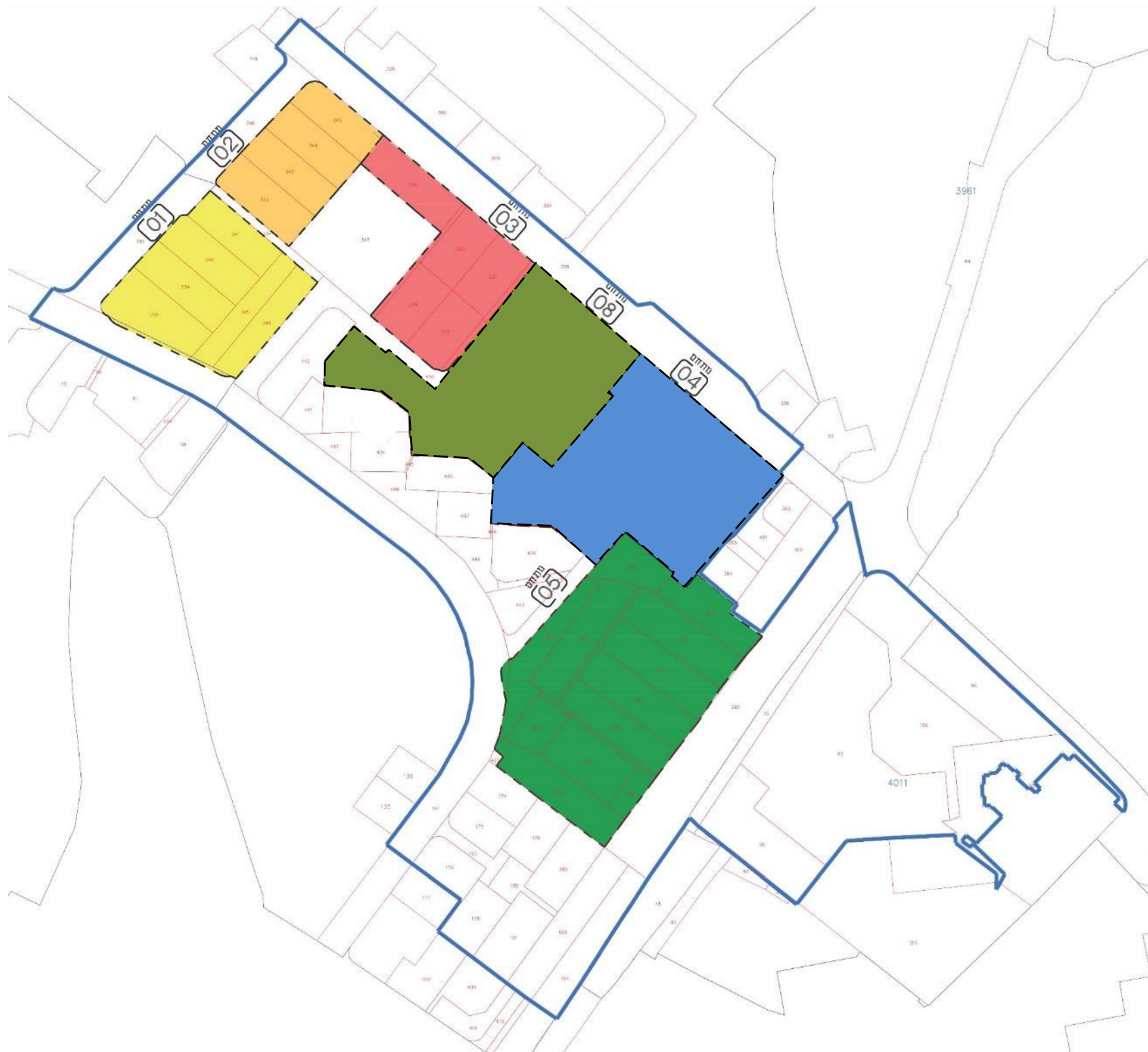
מינהל הנדסה לוד
לא כל יום בונים עיר

כלכלית לוד
היכונים ודומים סביבונים

המבואה לוד
הימבולת המורשת להתיישבות

המשך

סקיצת בינוי





רווחיות

מצ"ב קיים-

סבסוד נדרש			ממצאים		מצב מוצע				מצב קיים				הערות	
השלמה כספית עבוד יח"ד יוצאות	מספר יח"ד נדרשות במגרשי השלמה	השלמה כספית נדרשת	רווח יזמי לפני מענק	מכפיל במ"ר כולל תעסוקה	זכויות לתעסוקה ומסחר ברוטו במ"ר	מכפיל יח"ד מוצע	שטח דירה לשיווק ממוצעת	מספר יח"ד מוצעות במתחם ההתחדשות	שטח דירת תמורה- ממוצע משוכלל	מסחר קיים במ"ר	שטח דירה כולל הרחבות משוקלל	סה"ד יח"ד במתחם	מתחם	
			19.4%	7.19	1,210	4.95	105	465	81		69	94	1	
			17.0%	6.76	1,150	5.10	103	367	87		75	72	2	
283 ₪	126	69,671 ₪	-6.1%	3.16	1,035	2.73	101	246	98		86	90	3	
59 ₪	54	30,191 ₪	12.2%	5.47	1,150	3.74	107	516	80		68	138	4	
24 ₪	34	18,841 ₪	15.0%	6.75	1,380	4.74	105	782	82	157	70	165	5 (1)	רכישת קרקע מרמ"י
248 ₪	143	79,321 ₪	-2.6%	4.66	460	2.81	114	320	72		60	114	6	
			17.1%	6.95	920	4.29	108	344	74	606	62	80	8 (2)	יח"ד 40 +40 יח"ד תמורה לסוכנות
	357	198,024 ₪			7305	4.04		3040		763		753	סה"כ	

חלופת פיצול מתחם 6 ותוספת יח"ד

סבסוד נדרש			ממצאים		מצב מוצע				מצב קיים				הערות		
השלמה כספית עבוד יח"ד יוצאות	מספר יח"ד נדרשות במגרשי השלמה	השלמה כספית נדרשת	רווח יזמי חלופת שינויים	רווח יזמי חלופת מקור	מכפיל במ"ר כולל תעסוקה	זכויות לתעסוקה ומסחר ברוטו במ"ר	מכפיל יח"ד מוצע	שטח דירה לשיווק ממוצעת	מספר יח"ד מוצעות במתחם ההתחדשות	שטח דירת תמורה- ממוצע משוכלל	מסחר קיים במ"ר	שטח דירה כולל הרחבות משוקלל	סה"ד יח"ד במתחם	מתחם	
			18.1%	19.4%	6.69	1,210	4.61	105	433	81		69	94	1	
			16.2%	17.0%	6.53	1,150	4.93	103	355	87		75	72	2	
67 ₪	45	24,961 ₪	11.4%	-6.1%	4.77	1,035	4.12	101	371	98		86	90	3	
56 ₪	69	38,459 ₪	12.4%	12.2%	5.79	1,150	3.89	107	685	79		67	176	4	
24 ₪	34	18,841 ₪	15.0%	15.0%	6.75	1,380	4.74	105	782	82	157	70	165	5 (1)	רכישת קרקע מרמ"י
			פוצל	-2.6%										6	
40 ₪	43	23,992 ₪	13.7%	17.1%	6.26	920	3.81	110	595	73	606	61	156	8 (2)	יח"ד 40 +40 יח"ד תמורה לסוכנות
	192	106,253 ₪				6845	4.28		3221		763		753	סה"כ	



זל הנדסה לוד
כל יום מניח עיר
ככלכלית לוד
המבואה לוד