

לוד דרום תמל/2053 מפגש תושבים - מתחם נימרוב

24.01.2023

מסמך מדיניות להתחדשות המרקם העירוני הותיק בלוד

מסמך זה נערך על ידי פז כלכלה והנדסה בהנחיית החברה הכלכלית לוד, אגף תכנון בעיריית לוד והמבואה – המנהלת העירונית להתחדשות בלוד.



"המבואה", המנהלת העירונית להתחדשות, הוקמה ע"י עיריית לוד בחברה הכלכלית לוד, בסיוע הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. מטרת הקמת המנהלת הינה קידום תהליכי התחדשות עירונית, בהתאם למדיניות העירונית.

בשנתיים האחרונות קידמה עיריית לוד, באמצעות החכ"ל והמנהלת, מספר תכניות פיזי ביזי משמעותיות ורחבות היקף.

המבואה אחראית על ליווי בעלי הדיחת והתושבים לאורך כל תהליכי ההתארגנות, בחירת עו"ד מייצג דיירים, בחירת יזם, התנהלות מולם לאורך כל הפחיקט עד לסיום.

ב-2019 אימצה מועצת העיר את מסמך המדיניות להתחדשות המרקם העירוני הותיק.

מסמך המדיניות להתחדשות המרחב הוותיק - לוד



מסמך המדיניות מפרט היכן ובאיזה אופן תבצע ההתחדשות העיזחנית בעיר.

מתחם נימחב אשר בתחום תכנית לוד זחם נמצא באזור המועמד להתחדשות עיזחנית מסוג פיזי ביזי.

פיזי ביזי היז הלך שמהותו הריסת הביזי הקיים ובינה מחדש, לזבת שיזיים במחב הצבור של רשת הזדכים, שטחי ומבני הצבור והשטחים הפתוחים.

מנגנון התמוחת לבעלי הזכויות היז שקוף ושיוויזי לכל בעלי הזכויות במתחם. זאת עפ"י מפתחות שיקבעו בהתאם לזכויות הקיימות במתחם.

התמורה ליחידת דיור בבניה חויה תעמוד על: תוספת של 12 מ"ר עיקרי ליחידת דיור, אשר תשמש לממ"ז. בנוסף מתפסת (12 מ"ר), מחסן עד 6 מ"ר וחניה.

תכניות התחדשות עירונית המקודמות בעיר



עיריית לוד

מהנדסת העיר – גל גבריאל

אדריכל העיר – אורן און

מנהל מחלקת תכנון – מריאנו אלבכרי

חברה כלכלית לוד

מנכ"ל – עשהאל גדות

מנהל פרויקטים אסטרטגיים – עומר גדיש

ראש מנהלת התחדשות עירונית – ניצה כרמלי

המנהלת לאסדרת ופיתוח השכונות הערביות – ניר כהן

המבואה – סעיד אבו חמד

צוות התכנון

ניהול

פז כלכלה – עידית פתל הגלילי, חן עובד

אדריכלות

ארי כהן – ארי כהן, פאריה משולם, ישי שמיאן, אלה זילברפרב

תנועה

מורן הנדסה – שי מורן, קמר חטיב, אפרת לוי

נוף

צורנמל טורנר – ורדית צורנמל, עדי גינסברג, סתיו ימין

סביבה

לשם שפר איכות סביבה – רון לשם, רם מתן, גילת ברתנא

תשתיות

סירקין בוכנר קורנברג – אלון ברש, יסמין קאמרה

פרוגרמה

ד"ר חיים פיאלקוף

כלכלה

רן חקלאי, מילה נוימן, תמנע חורגיס-גולן

מדידות

קו מדידה – אתי סיקסו

אגרונום

ניר מעוז

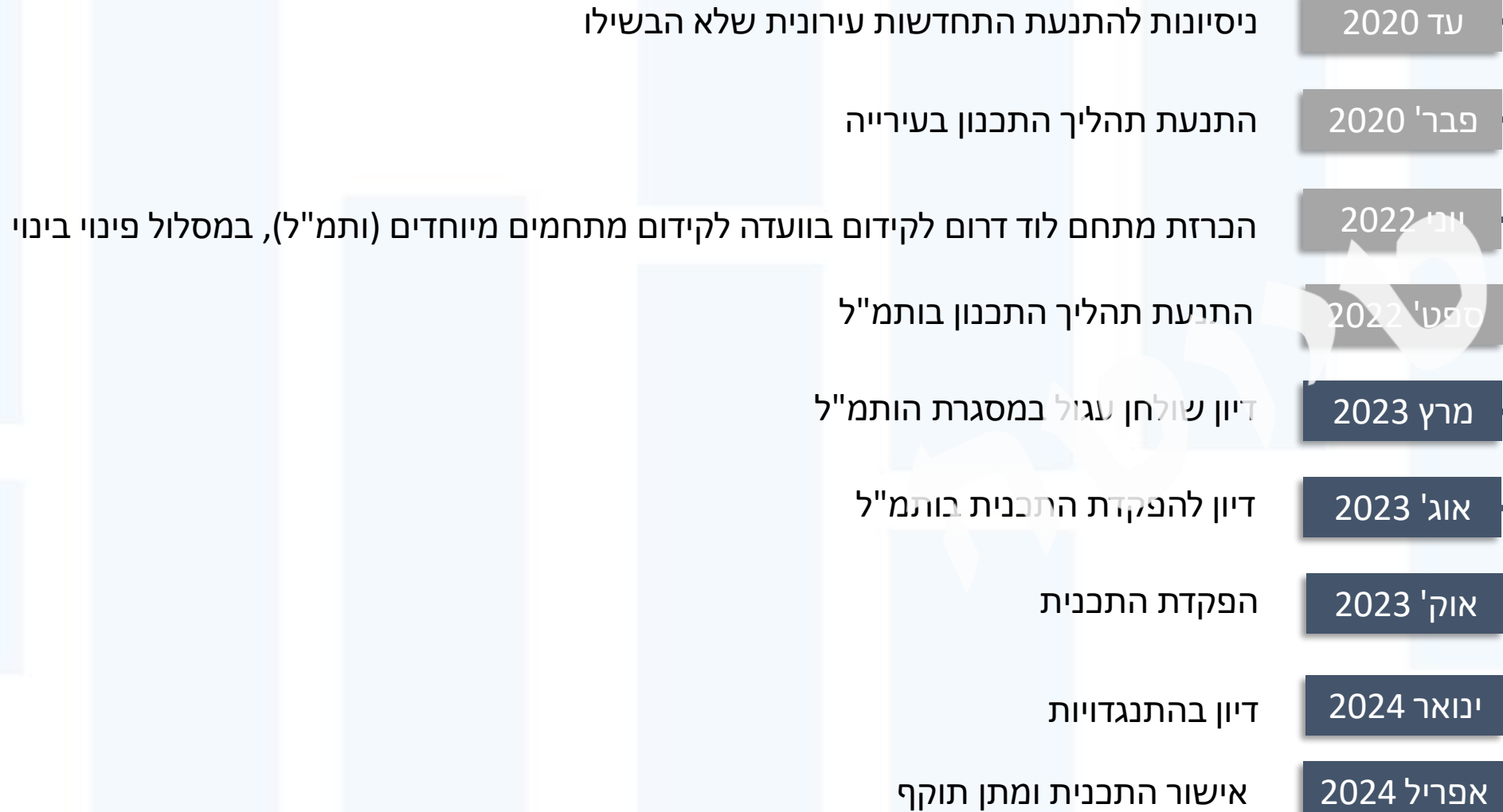
שמאות

יצחק ראובן

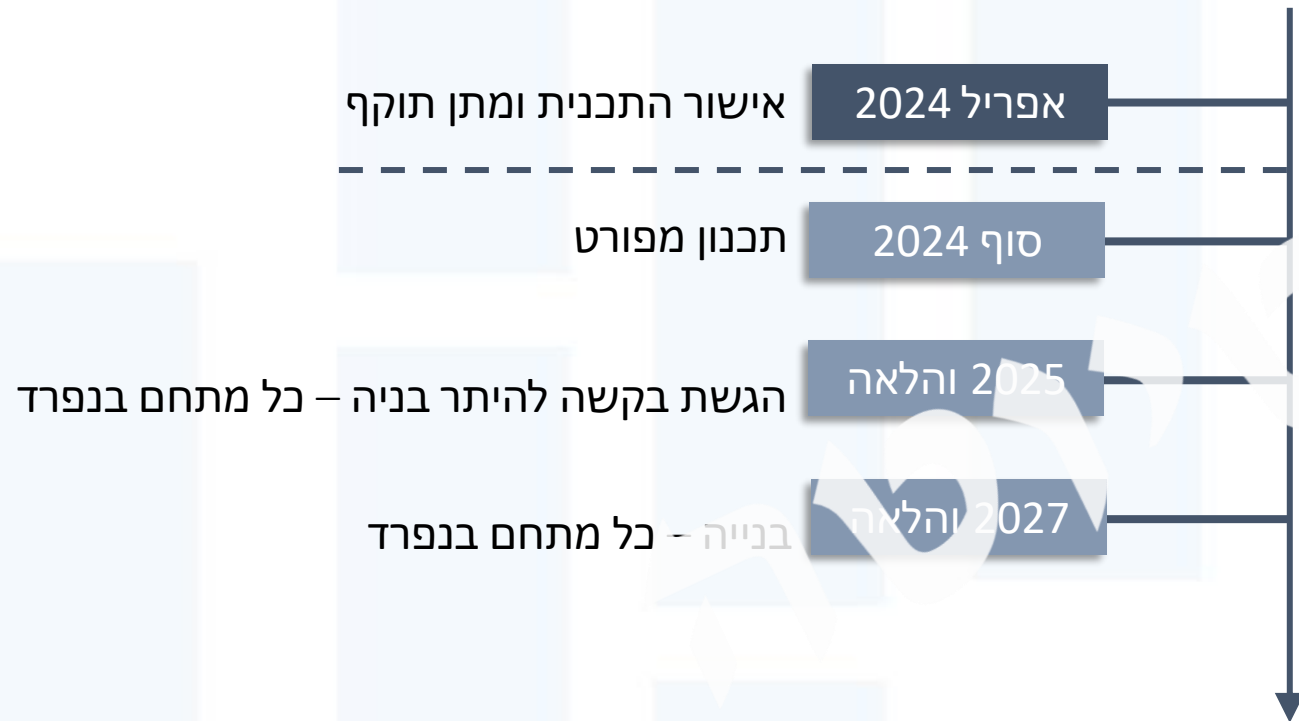
חברה

סעיד אבו חמד

תהליך התכנון - מה עברנו עד כה? ומה צפוי מכאן והלאה? (הערכה)



לאחר תהליך התכנון – הערכה



תהליך בחירת יזם למתחם



נציגות דיירים- מתחם נימרוב



עו"ד נבחר:
עו"ד אלדר אדאטו

עקרונות תכנון דרום לוד

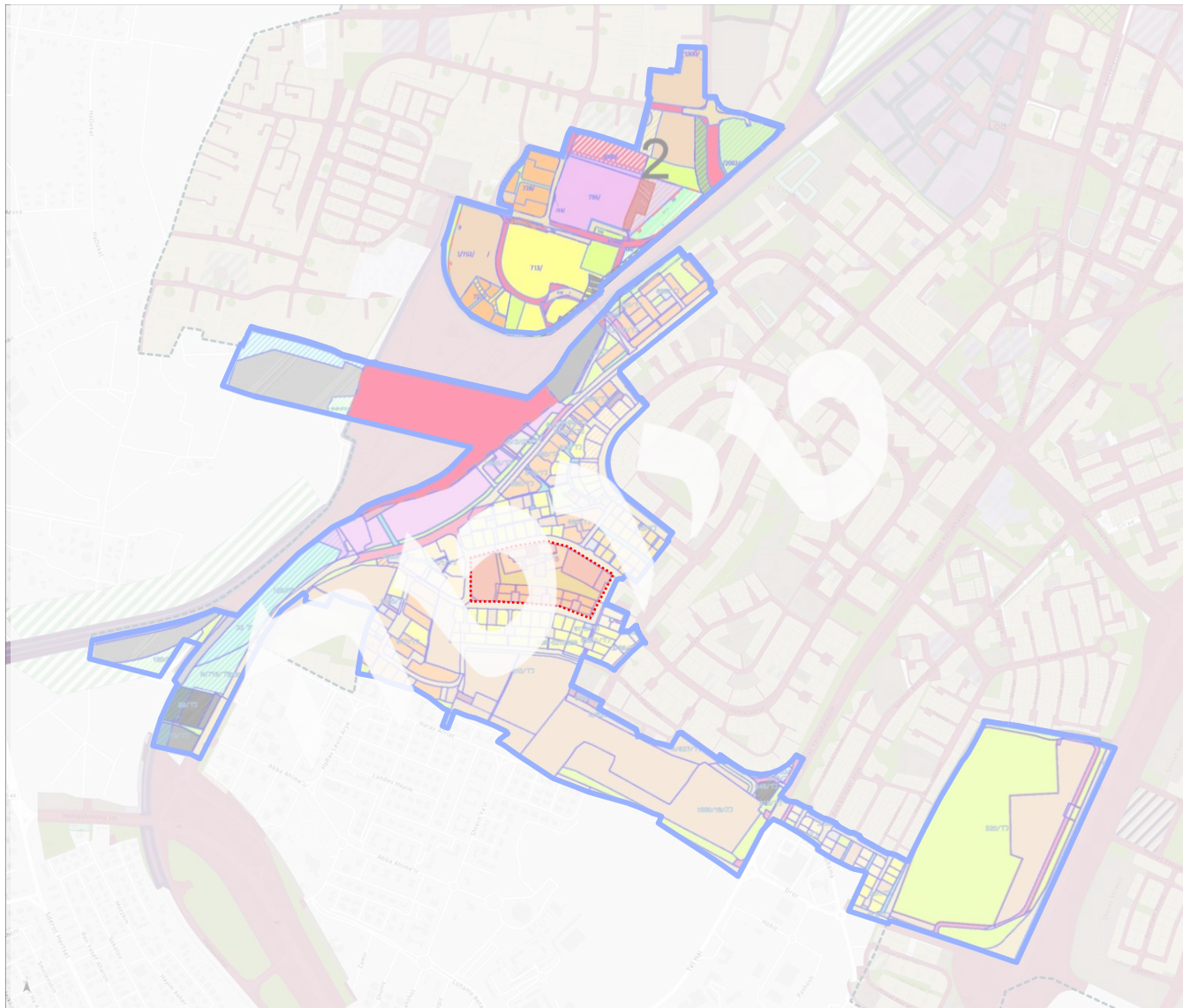
גבולות תכנית דרום לוד



שטח 1,360 ד'

מצב קיים
1,880 יחידות דיור.
מרביתן במבני שיכונים.

תמל/2053 – עקרונות התכנית



ברקע: תשריט מוצע של ייעודי הקרקע תמל/2053

תמל/2053 – עקרונות התכנית

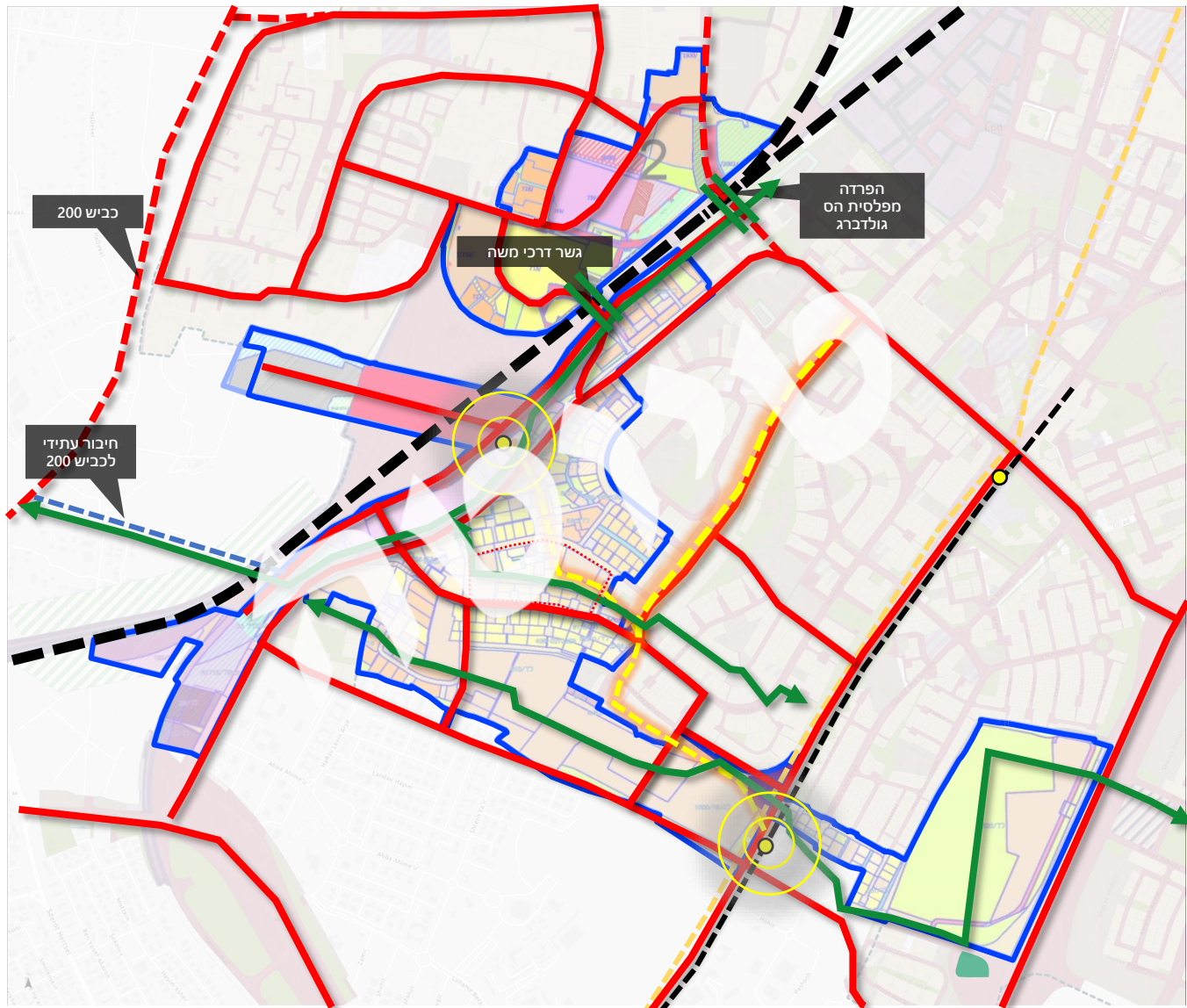
- יצירת קשרים תחבורתיים חדשים וייעול התנועה:
- נגישות למוקדי תח"צ משמעותיים: רכבת, מטרו, מהיר
לעיר, אוטובוסים



מוקדי תחבורה ציבורית משמעותיים – קיימים ומתוכננים

תמל/2053 – עקרונות התכנית

- יצירת קשרים תחבורתיים חדשים וייעול התנועה:
 - נגישות למוקדי תח"צ משמעותיים: רכבת, מטרו, מהיר לעיר, אוטובוסים
 - חיזוק הקישוריות בין שני צידי יוספטל, בין השכונות ובתוך השכונות – הן להולכי רגל והן לכלי רכב



דרכים ושבילים ראשיים מוצעים בתמל/2053 (באדום: דרך עם תנועת כלי רכב; בירוק: שביל הולכי רגל)

תמל/2053 – עקרונות התכנית

- יצירת קשרים תחבורתיים חדשים וייעול התנועה:
 - נגישות למוקדי תח"צ משמעותיים: רכבת, מטרו, מהיר לעיר, אוטובוסים
 - חיזוק הקישוריות בין שני צידי יוספטל, בין השכונות ובתוך השכונות – הן להולכי רגל והן לכלי רכב
- תוספת או פיתוח שטחים ציבוריים משמעותיים ברמה שכונתית ואזורית



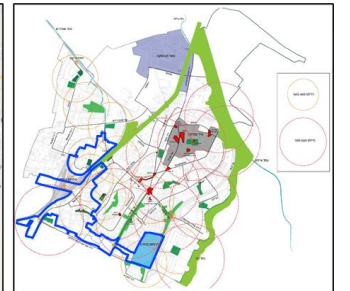
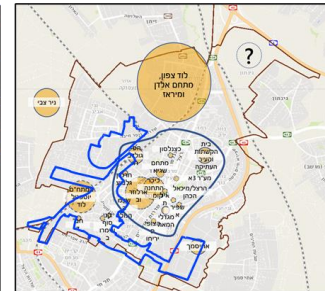
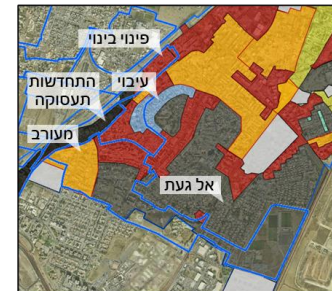
שטחים פתוחים משמעותיים מוצעים בתמל/2053 – שצ"פים ושבילים ראשיים

תמל/2053 – עקרונות התכנית

- יצירת קשרים תחבורתיים חדשים וייעול התנועה:
 - נגישות למוקדי תח"צ משמעותיים: רכבת, מטרו, מהיר לעיר, אוטובוסים
 - חיזוק הקישוריות בין שני צידי יוספטל, בין השכונות ובתוך השכונות – הן להולכי רגל והן לכלי רכב
- תוספת או פיתוח שטחים ציבוריים משמעותיים ברמה שכונתית ואזורית
- התאמה למדיניות העירונית לנושאי תחבורה, אופניים, שטחים פתוחים, מוסדות חינוך וספורט, פיזור שטחי תעסוקה ועוד



שטחים פתוחים משמעותיים מוצעים בתמל/2053 – שצ"פים ושבילים ראשיים

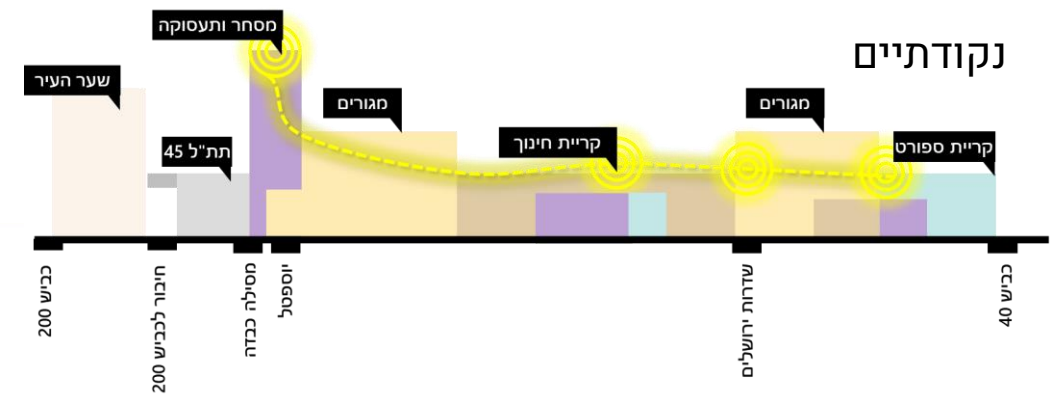


תמל/2053 – עקרונות התכנית

- יצירת קשרים תחבורתיים חדשים וייעול התנועה:
 - נגישות למוקדי תח"צ משמעותיים: רכבת, מטרו, מהיר לעיר, אוטובוסים
 - חיזוק הקישוריות בין שני צידי יוספטל, בין השכונות ובתוך השכונות – הן להולכי רגל והן לכלי רכב
- תוספת או פיתוח שטחים ציבוריים משמעותיים ברמה שכונתית ואזורית
- התאמה למדיניות העירונית לנושאי תחבורה, אופניים, שטחים פתוחים, מוסדות חינוך וספורט, פיזור שטחי תעסוקה ועוד
- עירוב שימושים מושכל: איתור אזורים פוטנציאליים לעירוב משמעותי, או לשימוש מוביל בתוספת שימושים



פריסת שימושים עקרונית מוצעת בתמל/ 2053



מתחם נימרוב

המתחם

64 דונם

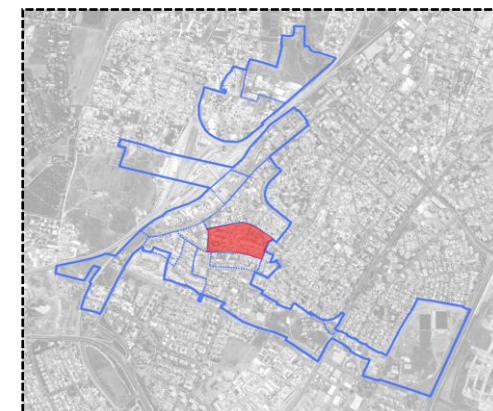
שטח

128

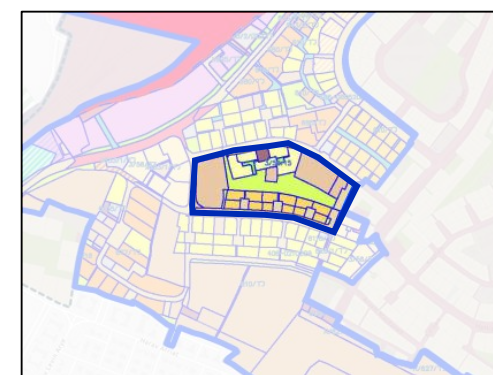
יח"ד קיים

15.1 דונם

ציבורי



המתחם על רקע מתחמי תמל/2053



מצב מאושר

* נתונים מדויקים יבחנו בשלב עיבוד חלופה

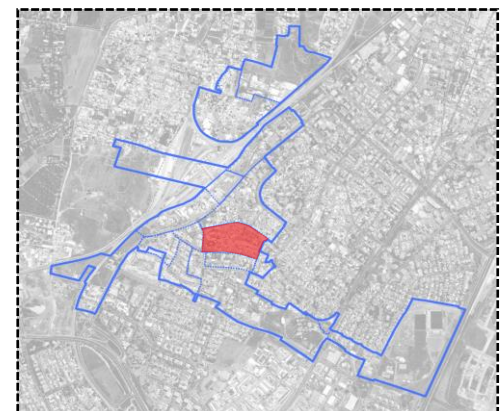
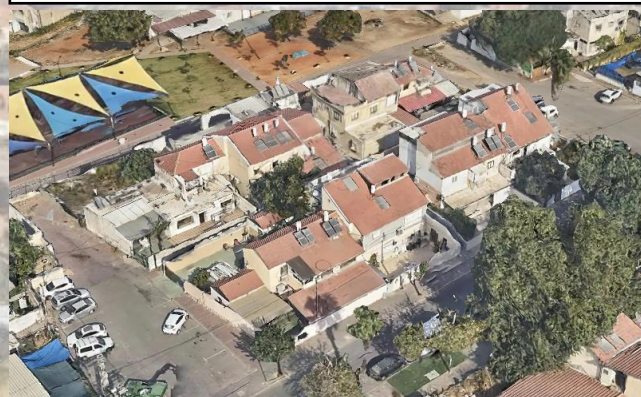
מגורים במתחם



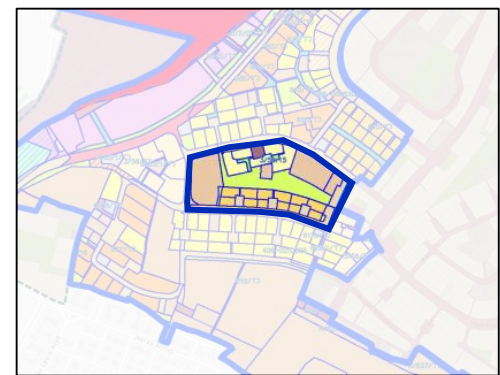
מבני H 5 קומות



צמודי קרקע / בניה נמוכה - **ללא התערבות**



המתחם על רקע מתחמי תמל/2053



מצב מאושר

ציבורי במתחם



בית כנסת בבניה, מתנ"ס ומועדון קשישים.



בית כנסת



מקלט ציבורי



בית ספר דקל

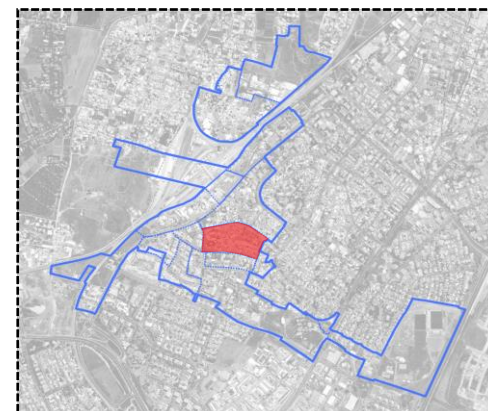
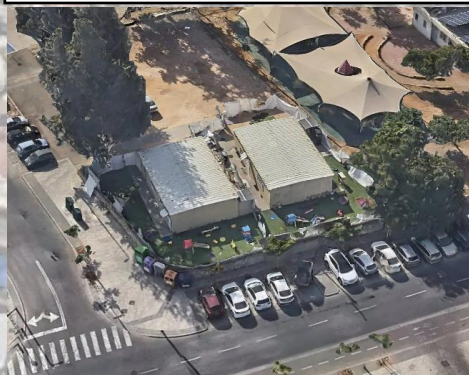
גני ילדים



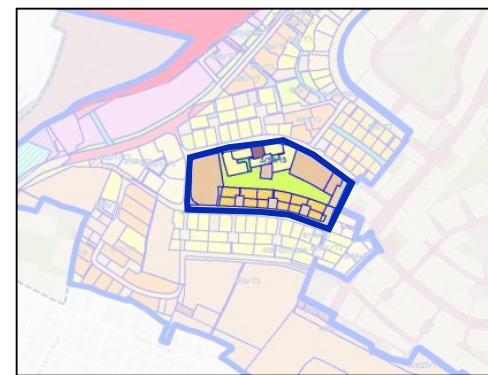
תלמוד תורה וישיבה



2 גני ילדים



המתחם על רקע מתחמי תמל/2053



מצב מאושר



עקרונות תכנון למתחם

- חידוש מבני המגורים הישנים על רחוב פנקס (כ- 128 יח"ד) ויצירת דופן מסחרית או שימושים ציבוריים בקומות הקרקע



- שילוב טיפוסי בינוי ותמהיל הדירות למתן מענה עבור מגוון אוכלוסיות

- חיזוק קישוריות ומעברים למתחמים שכנים



- פיתוח השטח הפתוח בליבת המתחם

- חידוש מבני ציבור והוספת פונקציות ציבוריות בהתאם לצורך (גני ילדים, מעונות, חידוש המתנ"ס וכד')



* נתונים מדויקים יבחנו בשלב עיבוד חלופה

תכנון מוצע למתחם

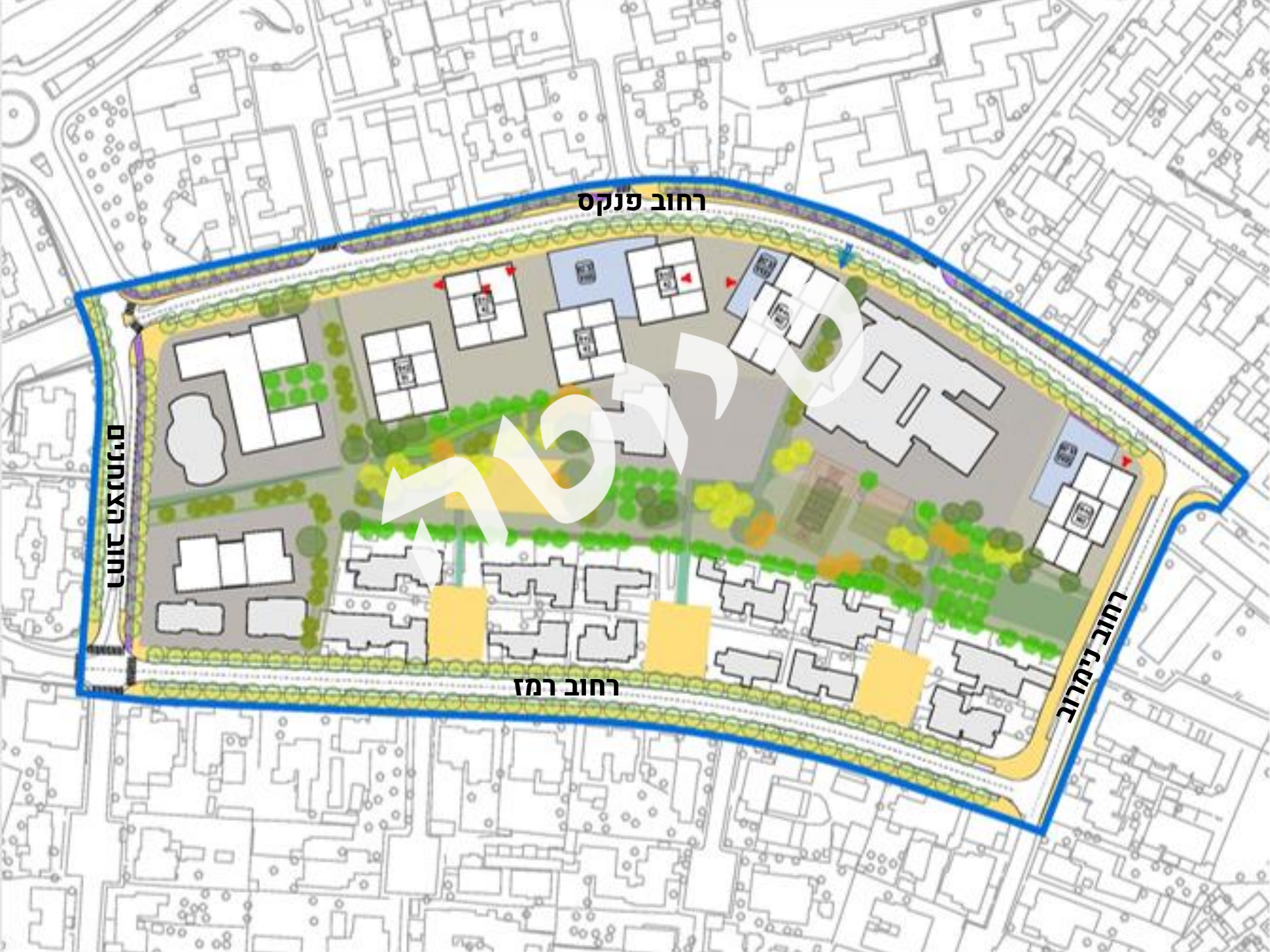
אזורי התערבות
עיקריים



* נתונים מדויקים יבחנו בשלב עיבוד חלופה

תכנון מוצע למתחם

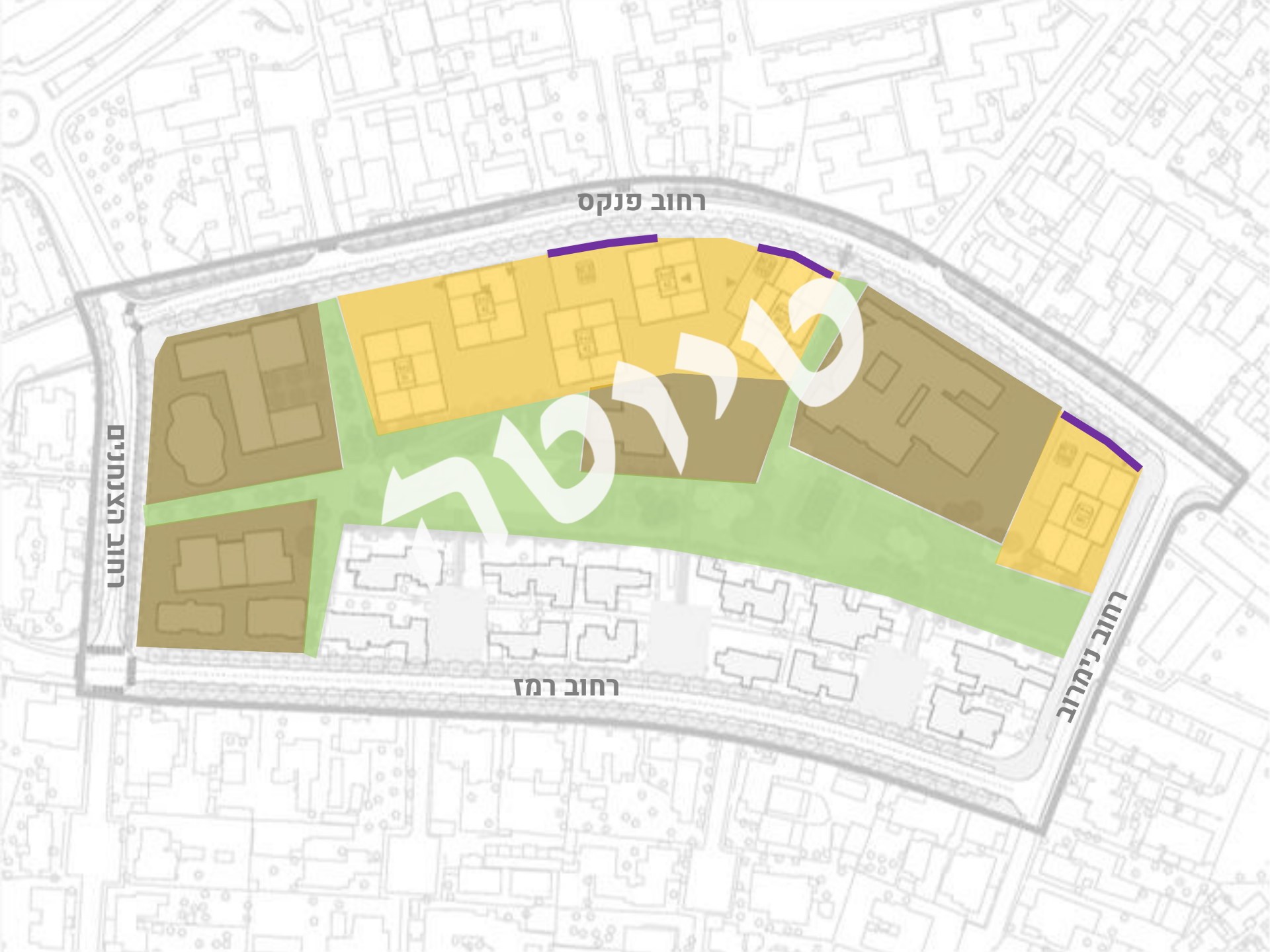
יח"ד חדשות	כ- 460
מסחר	1600 מ"ר
ציבורי	14 ד'
שצ"פ	10.3 ד'



* נתונים מדויקים יבחנו בשלב עיבוד חלופה

תכנון מוצע למתחם

	יח"ד חדשות	כ- 460
	מסחר	1600 מ"ר
	ציבורי	14 ד'
	שצ"פ	10.3 ד'



* נתונים מדויקים יבחנו בשלב עיבוד חלופה

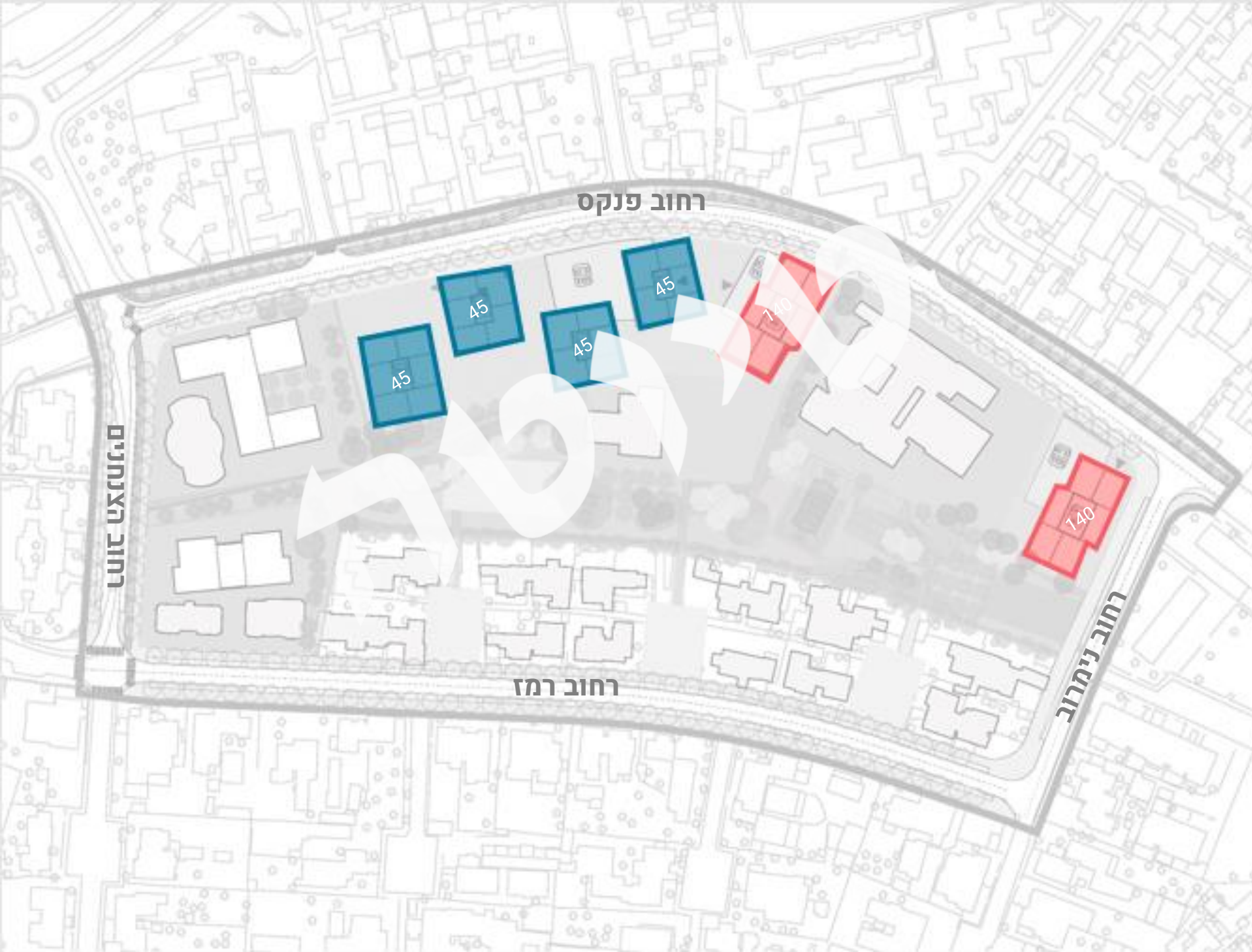
תכנון מוצע למתחם

גובה בינוי

מס' קומות

25 

9 



* נתונים מדויקים יבחנו בשלב עיבוד חלופה

פיתוח השצ"פ



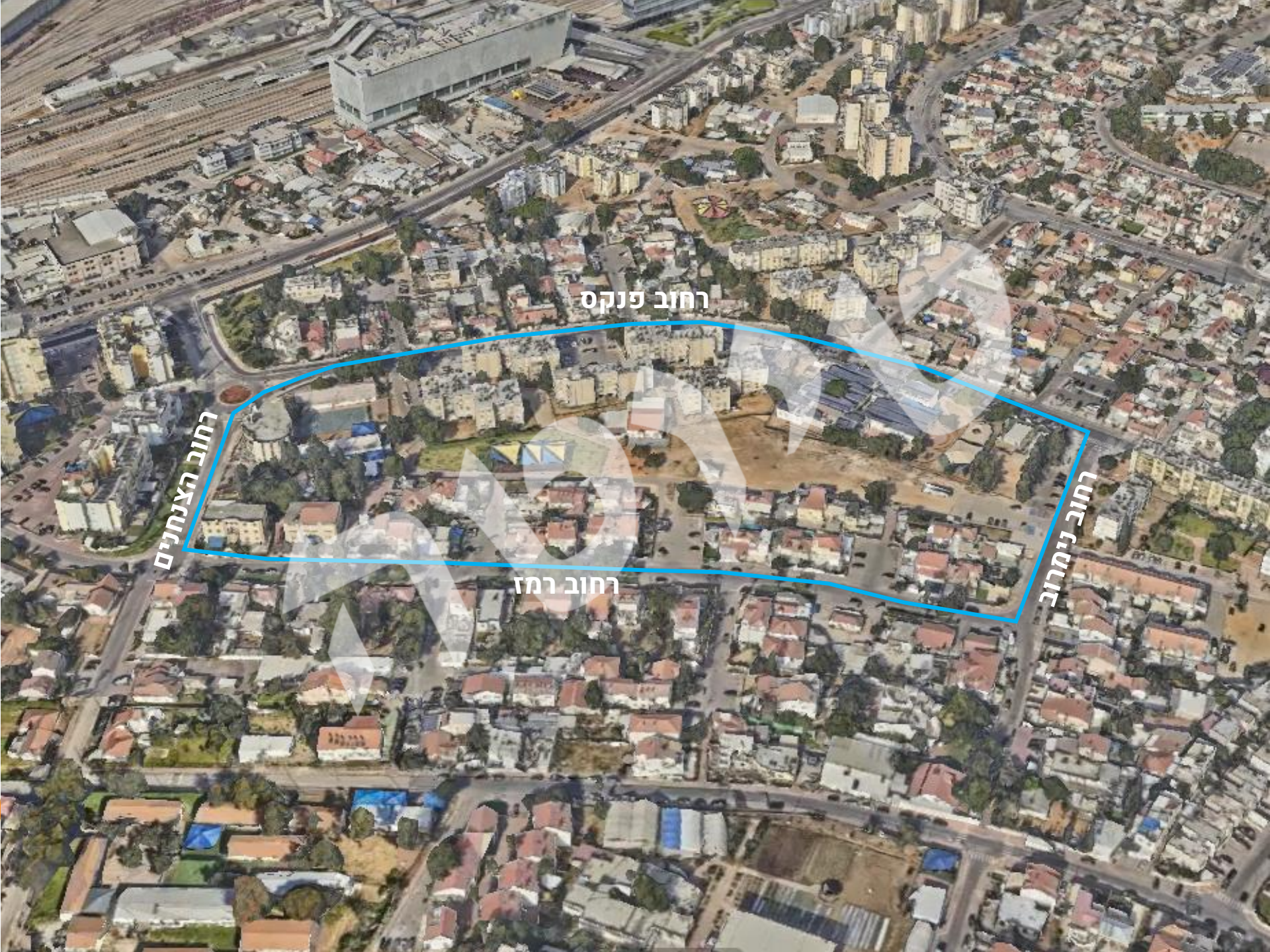
תכנון מוצע למתחם פונקציות ומעברים



- רחוב
- מעברים - הולך רגל
- חזית מסחרית
- שטח ציבורי פתוח
- ציבורי

סביבת המתחם

מצב קיים



המתחם על רקע מתחמי תמל/2053

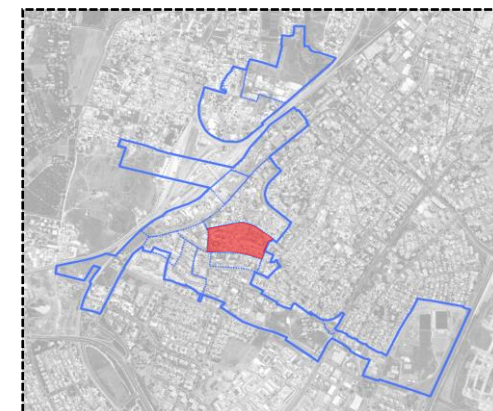


מצב מאושר

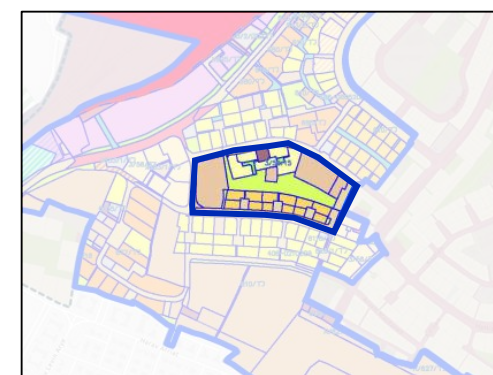
* נתונים מדויקים יבחנו בשלב עיבוד חלופה

סביבת המתחם

מצב מוצע למתחם



המתחם על רקע מתחמי תמל/2053



מצב מאושר

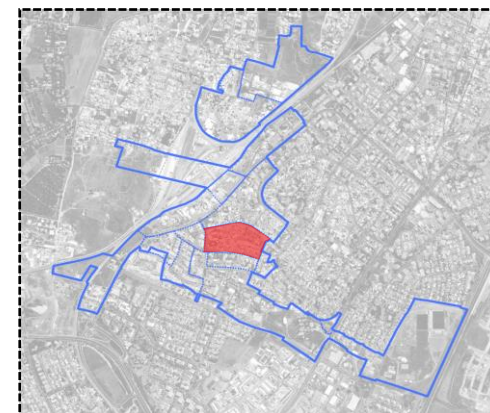
* נתונים מדויקים יבחנו בשלב עיבוד חלופה

סביבת המתחם

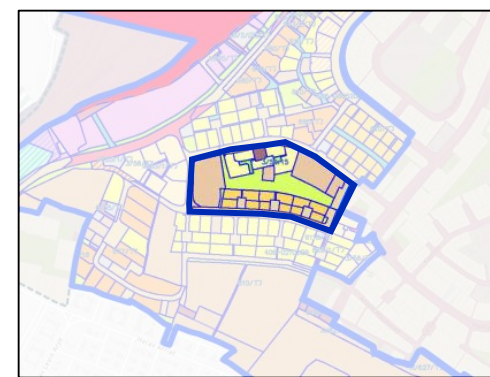
מצב מוצע כולל

עם מתחמים

שכנים בתכנון



המתחם על רקע מתחמי תמל/2053

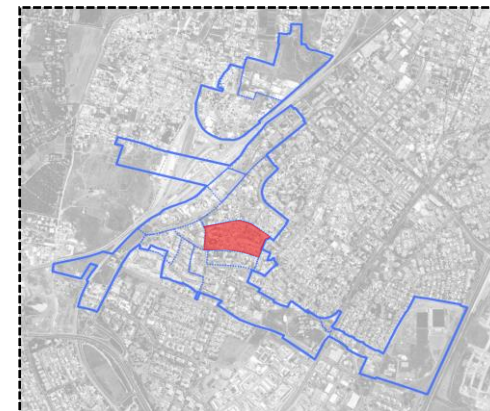
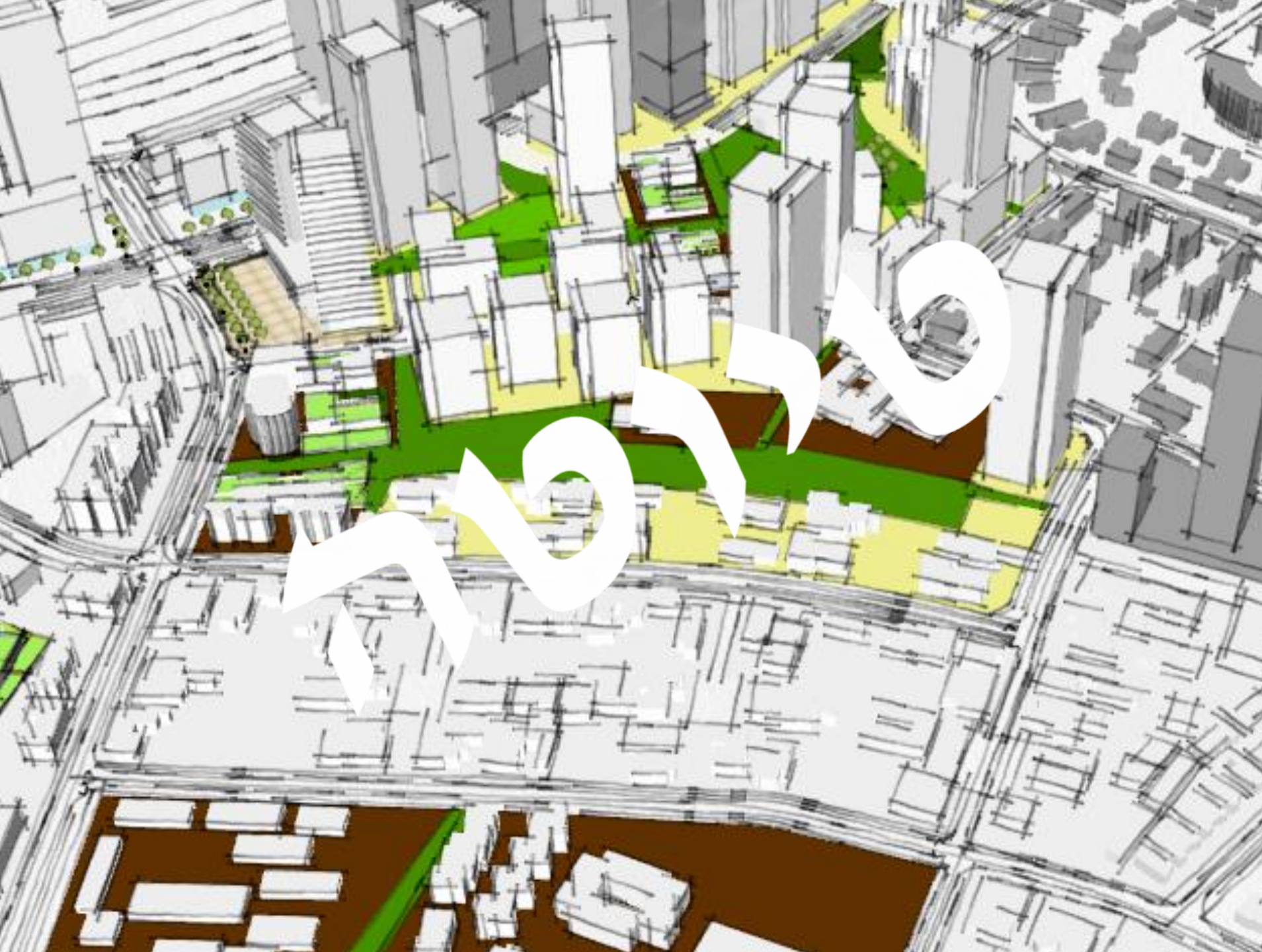


מצב מאושר

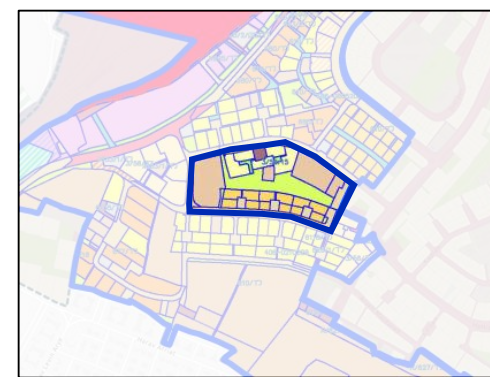
* נתונים מדויקים יבחנו בשלב עיבוד חלופה

סביבת המתחם

מצב מוצע כולל



המתחם על רקע מתחמי תמל/2053

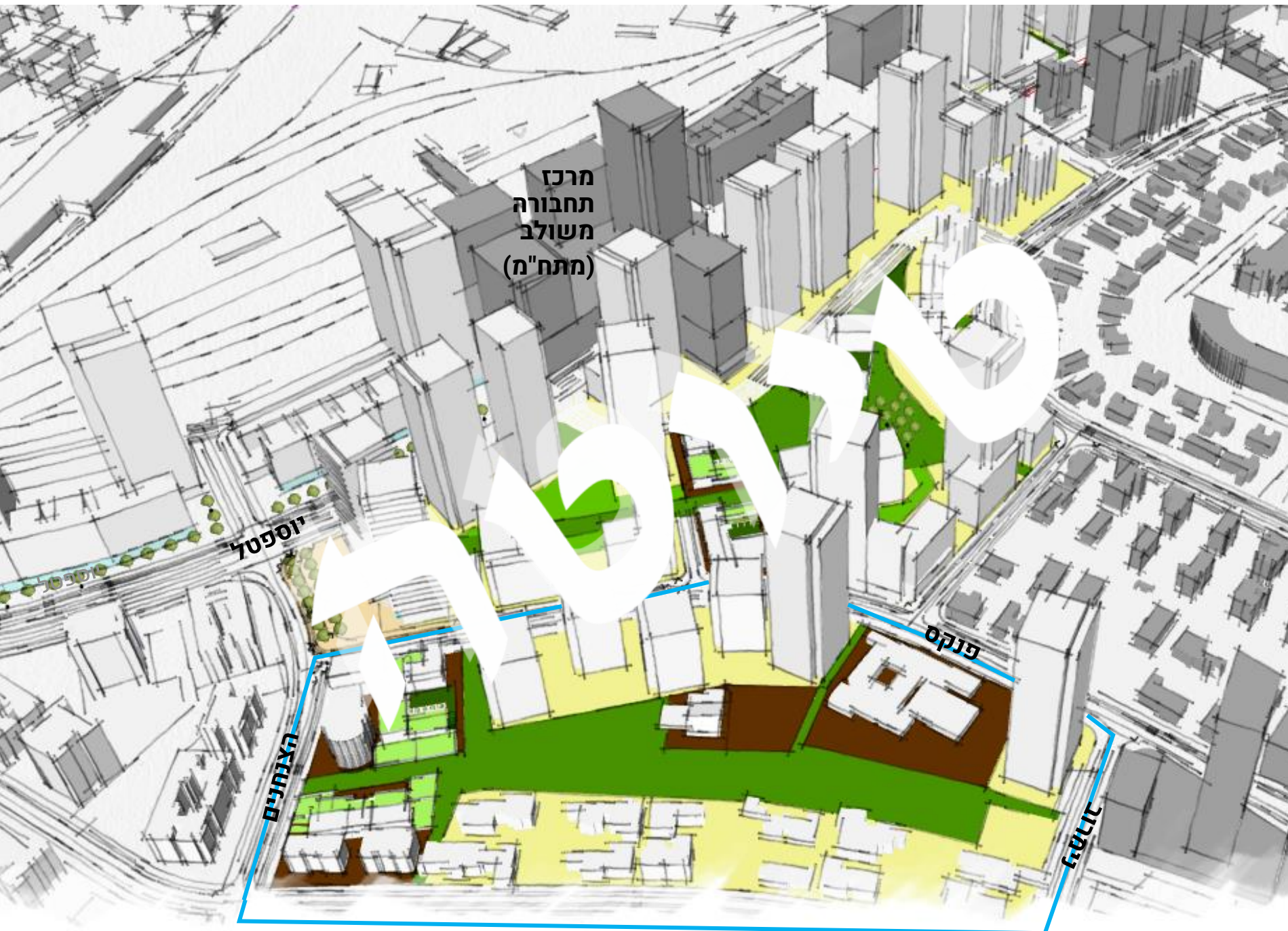


מצב מאושר

* נתונים מדויקים יבחנו בשלב עיבוד חלופה

תכנון מוצע במרחב

הדמיה



מרכז
תחבורה
משולב
(מתח"מ)

יוסף טל

פנקס

אולני

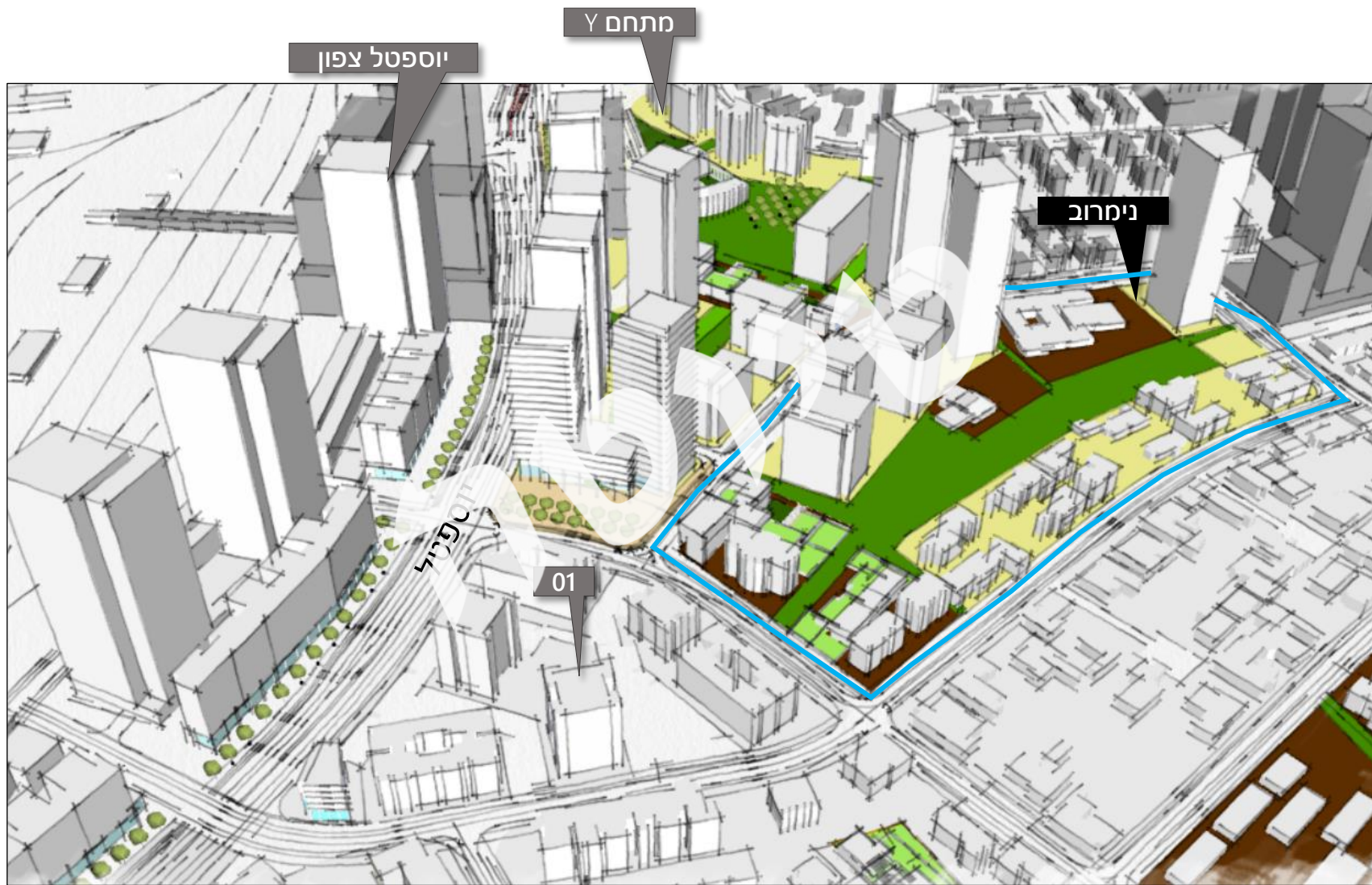
הצומח

- שצ"פ/מעברים 
- מגורים 
- ציבורי 

* נתונים מדויקים יבחנו בשלב עיבוד חלופה

תכנון מוצע במרחב

הדמיה

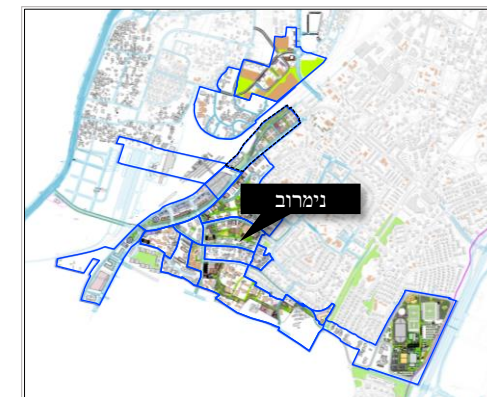
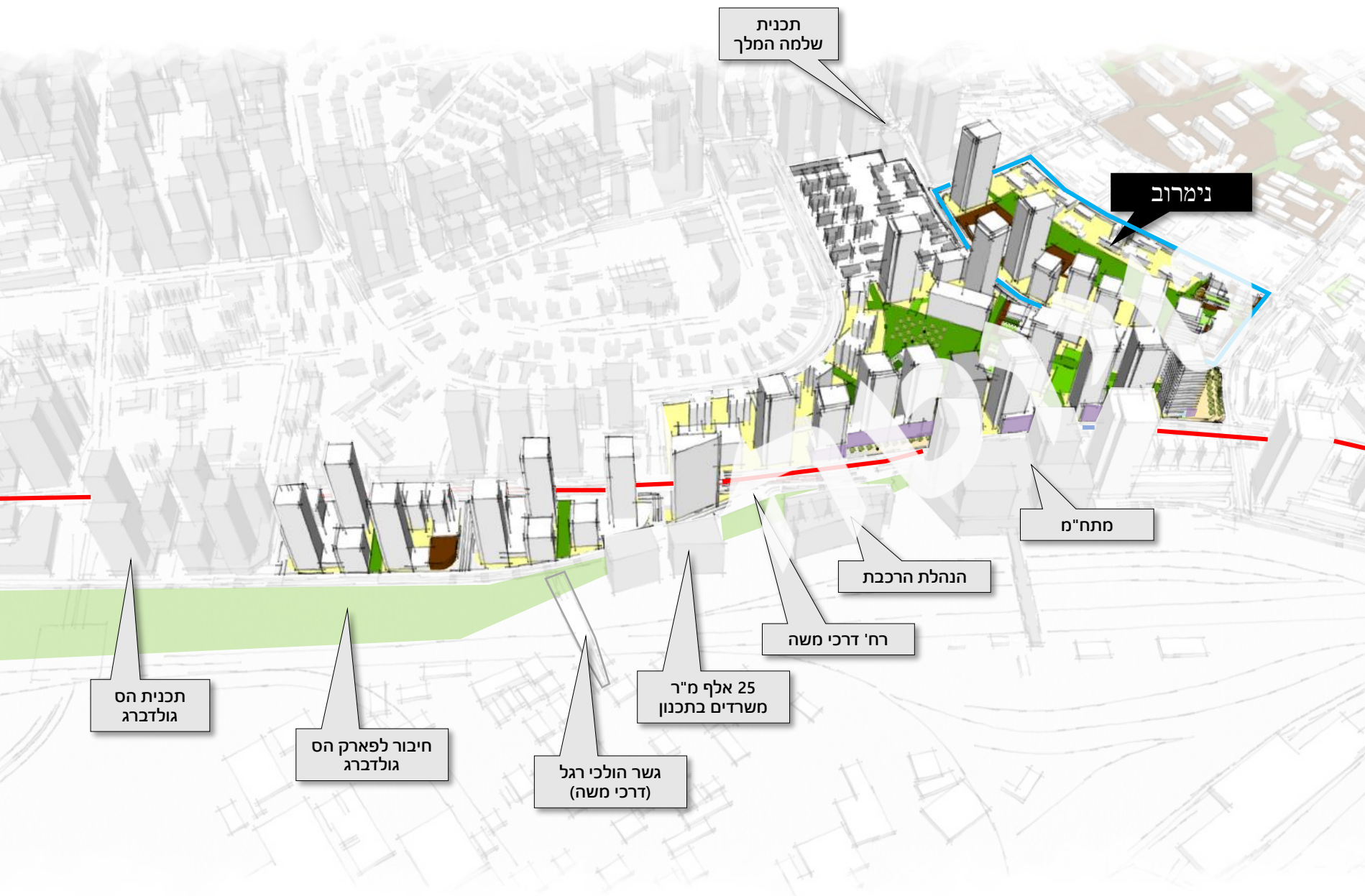


- שצ"פ/מעברים 
- מגורים 
- ציבורי 

* נתונים מדויקים יבחנו בשלב עיבוד חלופה

המתחם ביחס לסביבה

הדמיה



* נתונים מדויקים יבחנו בשלב עיבוד חלופה

תודה