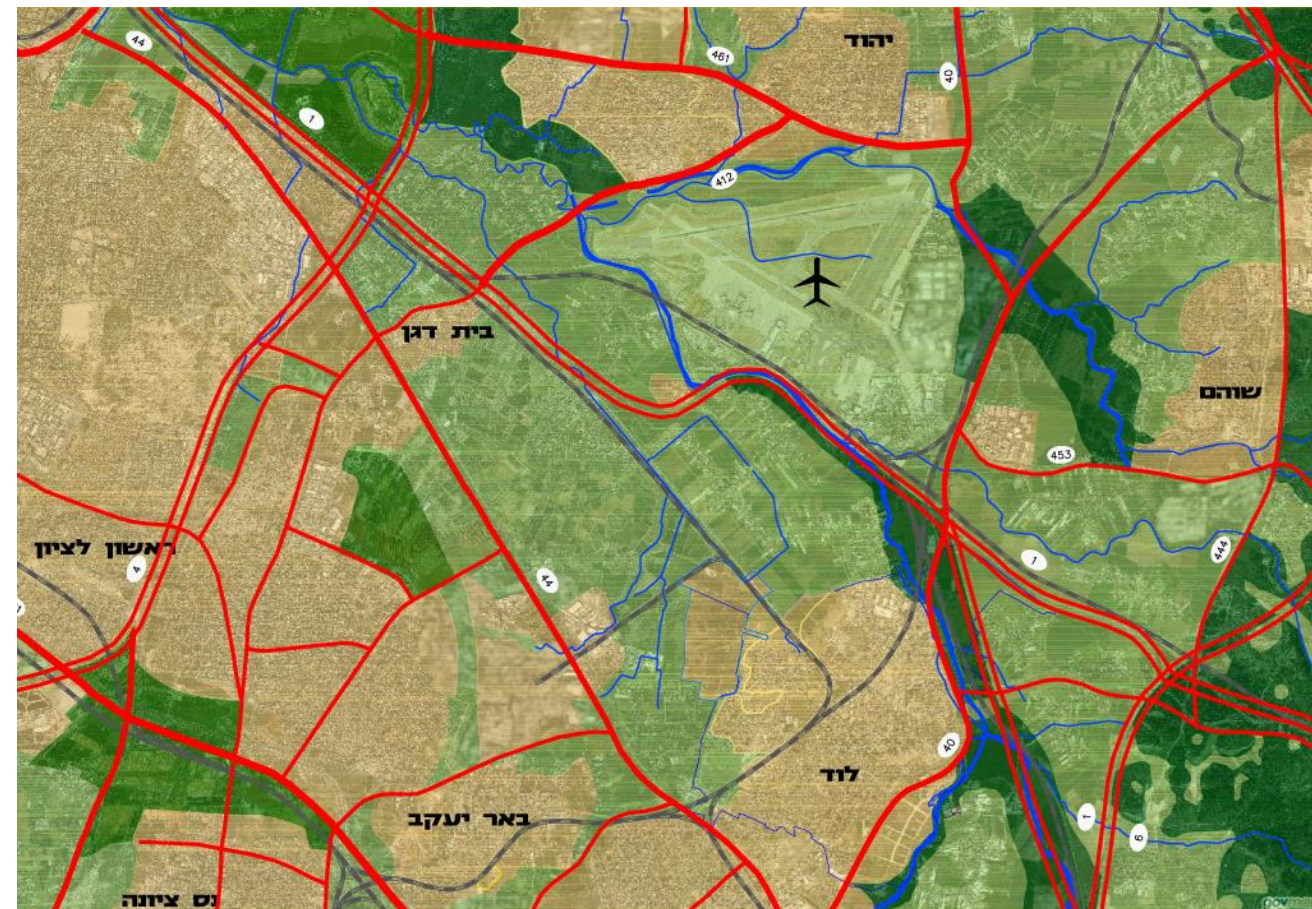


לוד - הרובע הבינלאומי
תמל/1087 - מר/446/2019
כנס יזמים- דצמבר 2020



תכנון נוף בע"מ - אדריכלי נוף
יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ

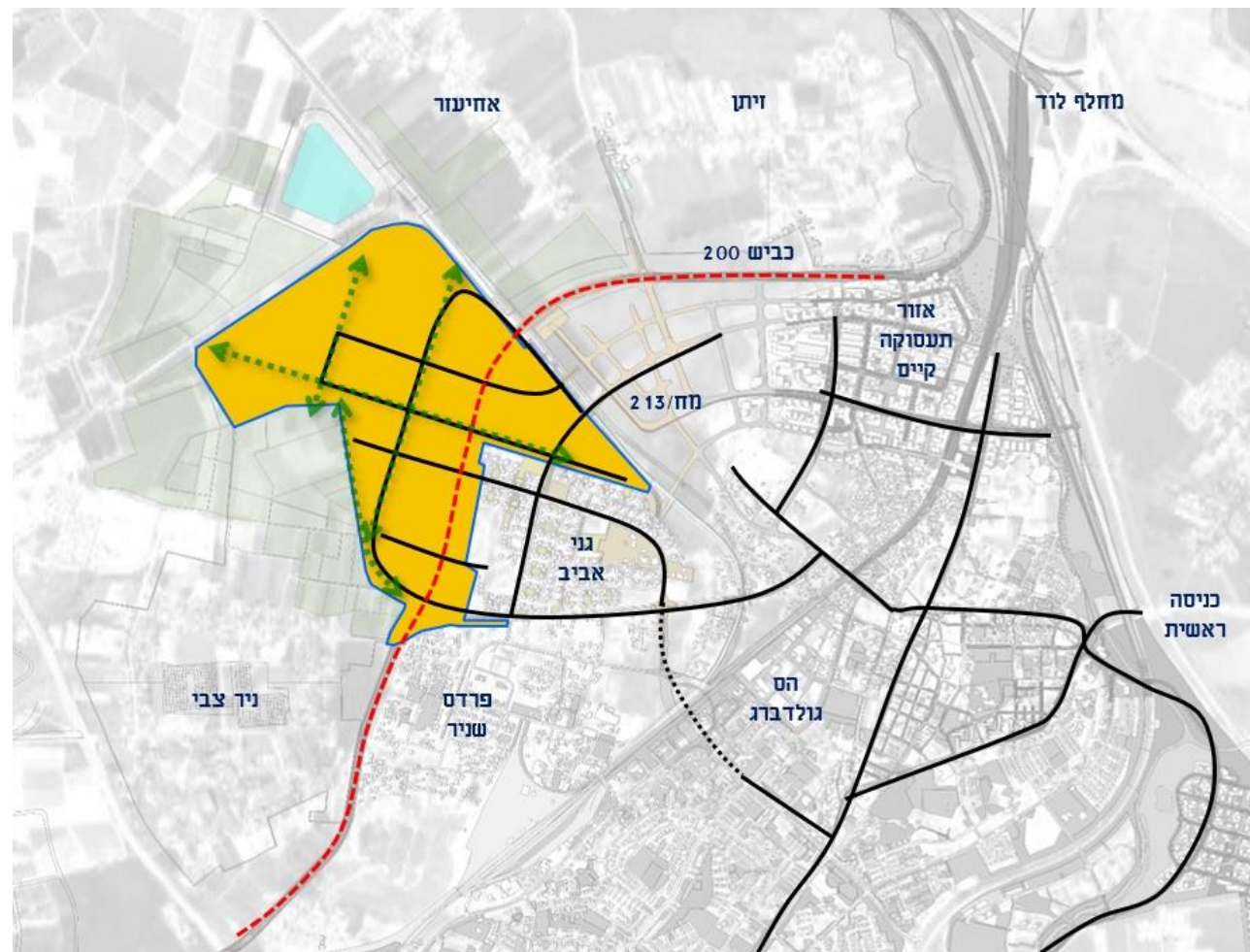




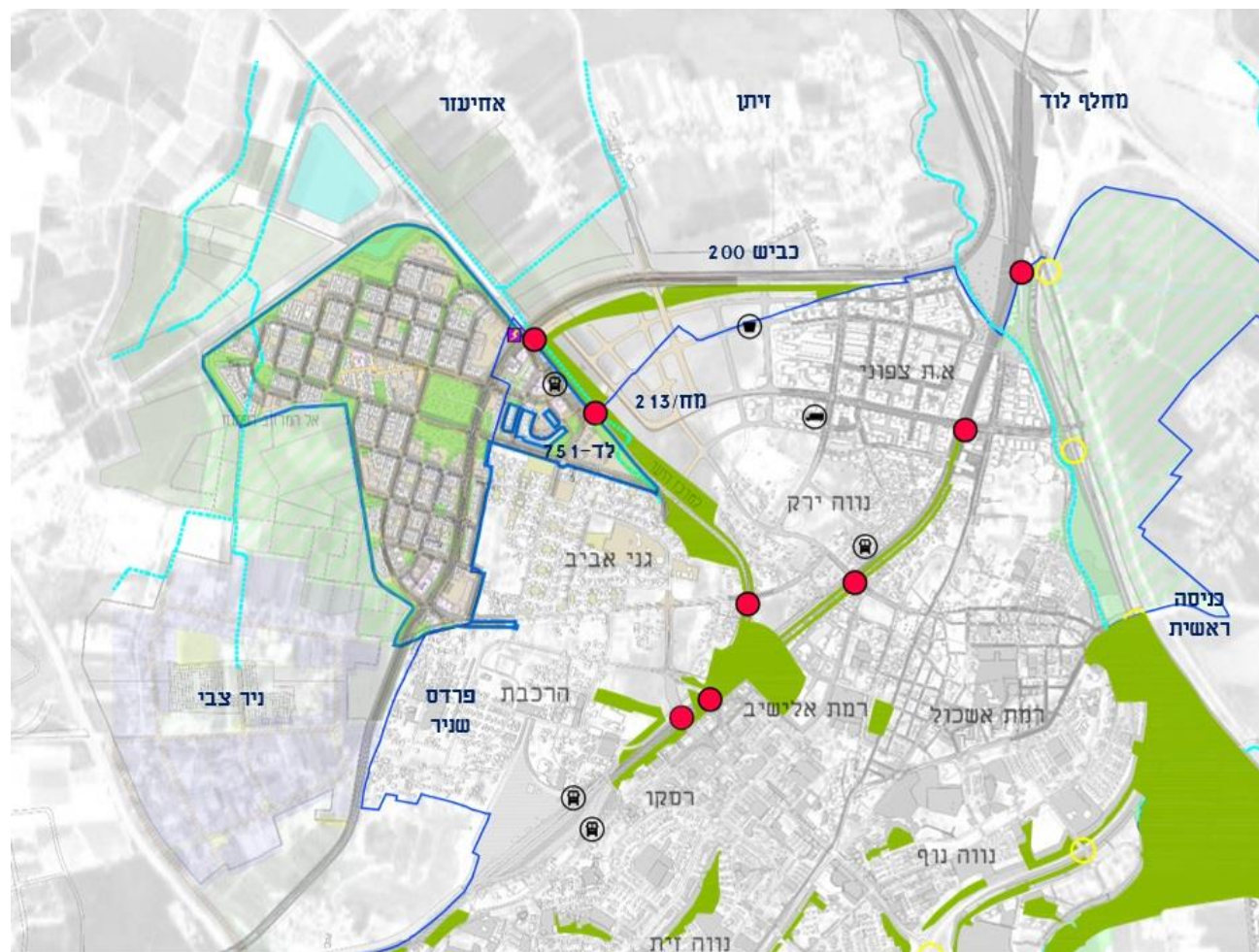
✓ תכנית תמ"ל 1087 הניחה את התשתית התכנונית להקמתו של רובע מגורים חדש במערב העיר לוד. רובע זה כולל כ-11,000 יחידות דיור בבניה עירונית בצפיפות ממוצעת של כ-22 יח"ד/ד' מגורים נטו וכן כ-600 יח"ד דיור מוגן.

✓ התכנית נמצאת בלב אזור הביקוש ובנגישות גובהה למטרופולין.

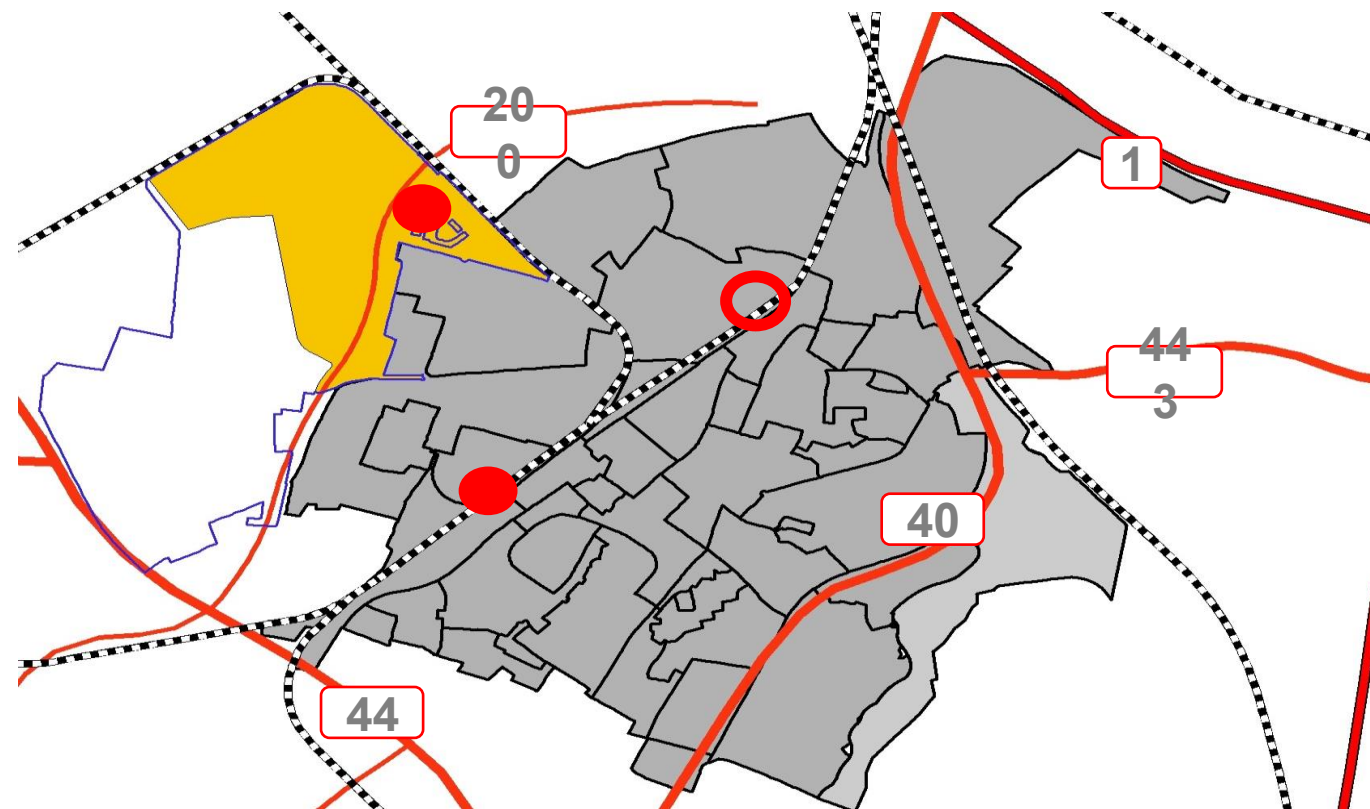
- ✓ יצירת חיבוריות ורציפות מקסימלית בין העיר הקיימת לרובע החדש.
- ✓ שלד הרחובות מתבסס על המשך מערבה של רחובות קיימים ומאושרים בעיר.
- ✓ הרחוב המרכזי מבין הרחובות המקשרים מתוכנן כרחוב מסחרי אינטנסיבי. רחוב זה מחבר בין מוקד התעסוקה העירוני מתוכנן סביב תחנת הרכבת הקיימת 'גני אביב' לבין המוקד הרובעי המלבני המתוכנן בלב הרובע.



- ✓ עצי האקליפטוס הוותיקים והמרשימים יעניקו לרובע איכות וזהות ייחודית.
- ✓ הבינוי ברובע מציע מגוון של צורות וטיפוסי מגורים במבנים בגבהים שונים ובטיפולוגיות שונות.
- ✓ הבינוי הרציף של מבני המגורים - בקו בניין 0 לאורך הרחובות הראשיים ובקו בניין 5 מ' לאורך הרחובות השכונתיים - יוצר עבור הרחובות דופן בנויה ברורה המגדירה את חלל הרחוב ואת המרחב הציבורי.



- ✓ בצמוד לגבול השיפוט של לוד.
- ✓ גובל בשכונות גני אביב ופרדס שניר.
- ✓ כביש 200 יעבור בין הרובע לבין השכונות הקיימות.
- ✓ בתחום התכנית אחת משלוש תחנות הרכבת בעיר.



נגישות תחבורתית
פרישה רחבה של מסלולים
ותחנות אוטובוסים



שימור עצים

בהיותם בעלי חשיבות נופית מקומית, נשמרים מתחמי
האקליפטוסים בשצ"פים ומבני הציבור

עוגנים איכותיים בשכונה: היבטי קיימות



הליכתיות

קביעת אזורי מיתון תנועה ומתן עדיפות להולכי רגל ורוכבי אופניים



מסחר מלווה רחובות

יצירת מרחב אורבני תוסס ונוח לתושבים



ניהול מי נגר

תכנון השצ"פים כאמצעי לניהול ולקציר מי נגר

מגורים

10,865 יח"ד

500 דיור מוגן בלוד

180 יח"ד בניר צבי

סה"כ 11,545 יח"ד

מסחר

30,065 מ"ר עיקרי / 42,765 מ"ר כולל

תעסוקה

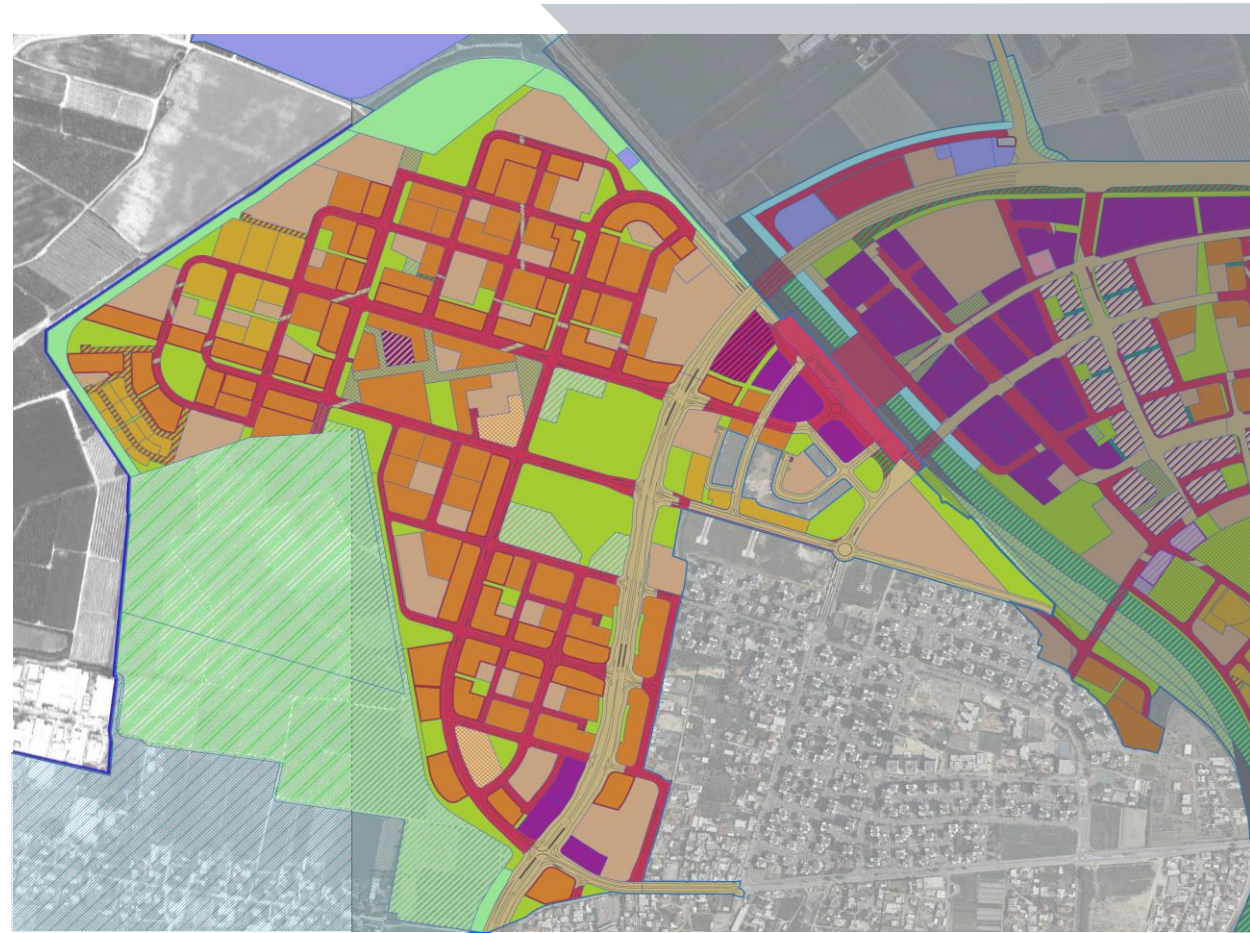
52,100 מ"ר עיקרי / 74,400 מ"ר כולל

שטחים ציבוריים

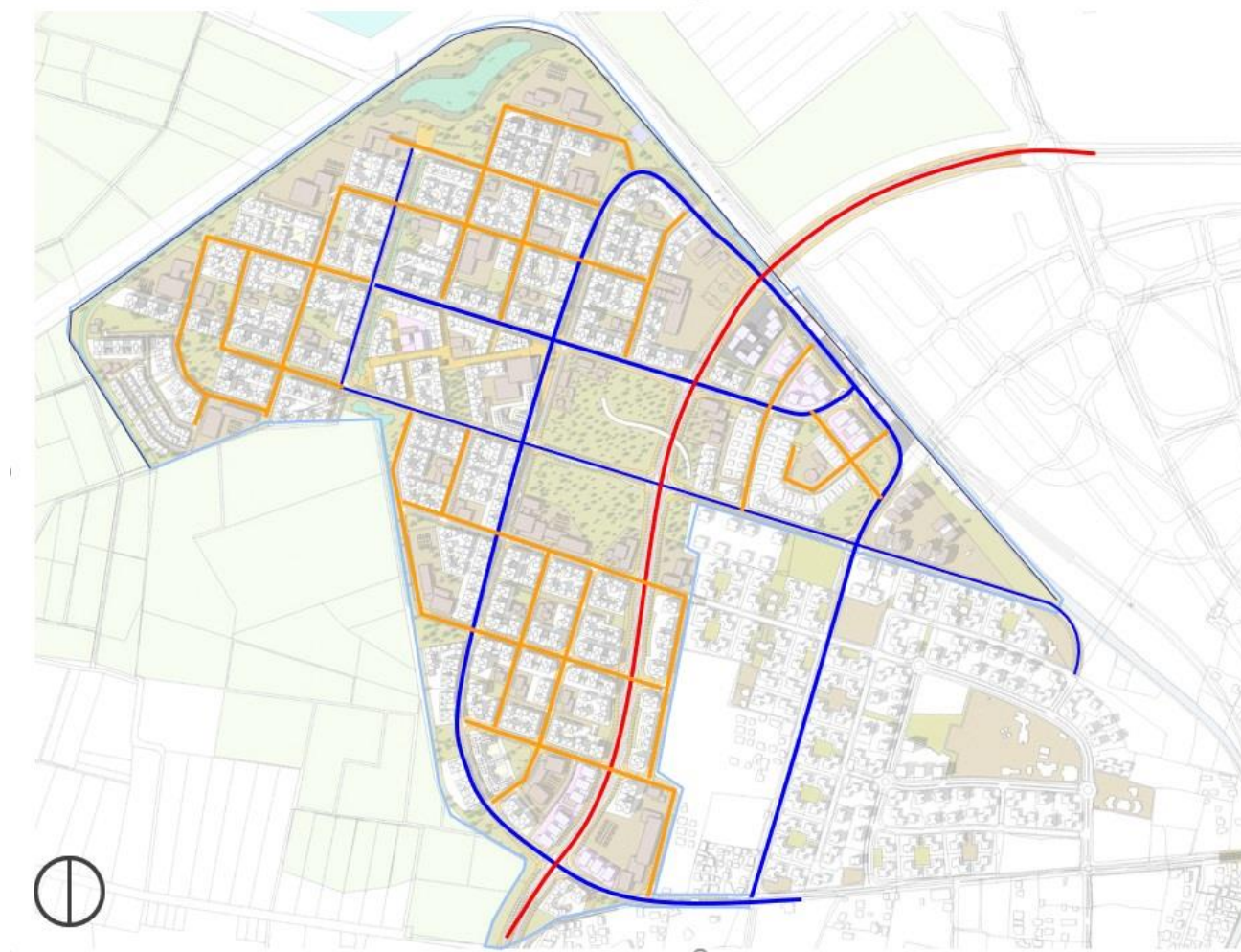
295 ד' מבני ציבור

326 ד' שצ"פים וכיכרות

83 ד' שטחים פתוחים



- ✓ השלמה של טבעת רחוב מיכה רייסר.
- ✓ שלד רחובות עירוניים ומסחריים.
- ✓ פארק רובעי וצירים ירוקים.
- ✓ רציפות מרקמים בנויים.
- ✓ מוקדים ציבוריים.
- ✓ תחנת הרכבת כעוגן תעסוקתי כלל עירוני.





- ✓ ניצול משאבים נופיים קיימים וחיבור של השטחים הפתוחים בהיקף.
- ✓ שימור שטחי אקליפטוסים – כבסיס לפרישת השצ"פים ומבני הציבור.
- ✓ שמירה על מבטים פתוחים ועל גישה אל השטחים החקלאיים דרך שדרות הרובע.
- ✓ יצירת מערך שטחים פתוחים אשר נותן מענה לסטנדרטים הנדרשים וכן מפצה על חוסרים בשצ"פים בשכונות הסמוכות.
- ✓ שילוב תפקיד ניקוזי במערך השצ"פים - תכנון השצ"פים כאמצעי לניהול ולקציר מי נגר, במטרה לצמצם את כמות הנגר הזורמת מתחום התכנית אל נחל שפירים.
- ✓ אפשרות לפיתוח אתרי טבע עירוני בשלוליות חורף (אזור השהיית מי נגר), ובחורשות האקליפטוסים.

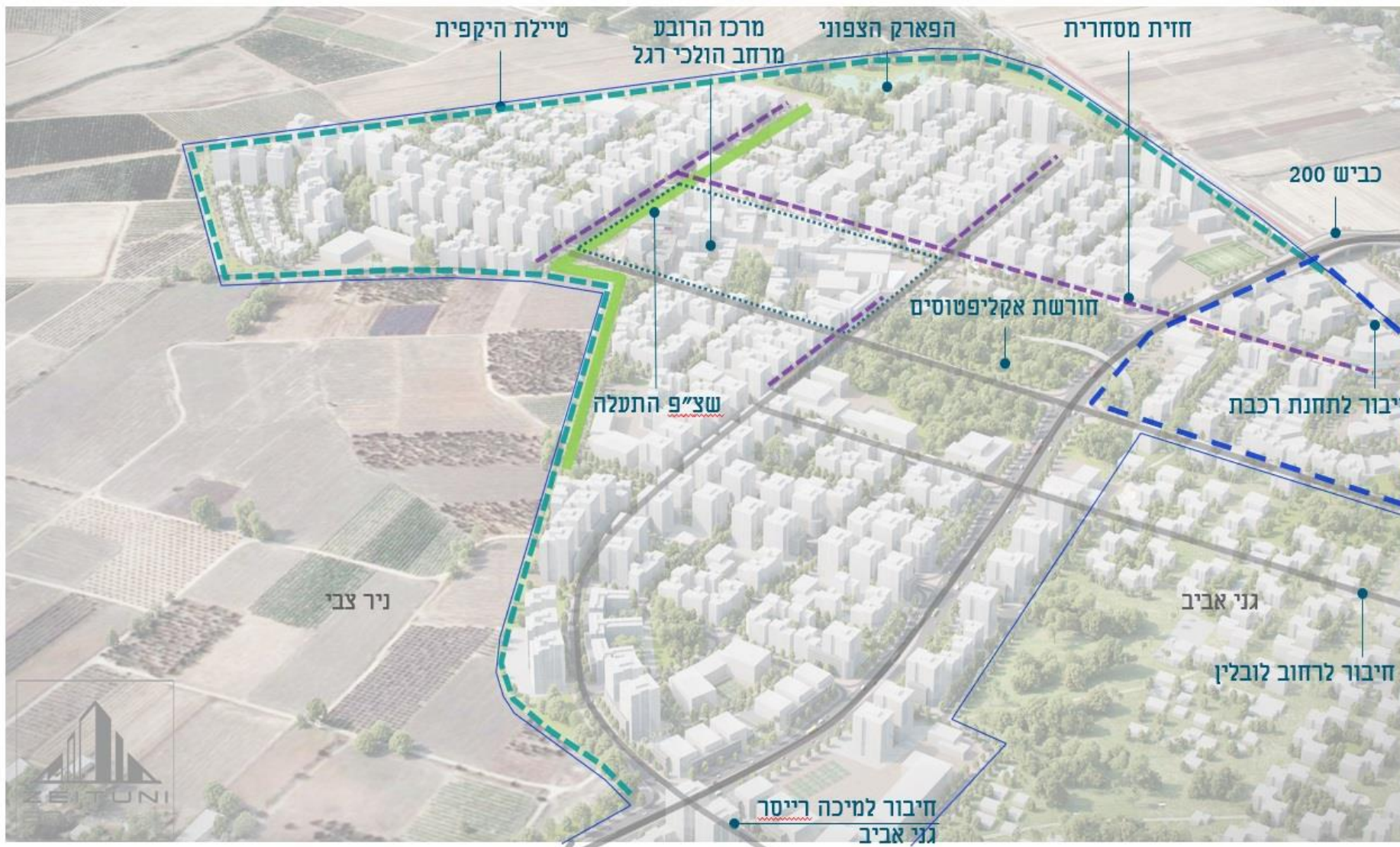


שטחי ציבור

- שטחי הציבור הבנויים והפתוחים פרוסים בצורה אחידה בכל אזורי הרובע.
- בתי הספר מהווים בסיס למוקדים שכונתיים.
- בתי ספר מקיפים מרוכזים בעיקר בדפנות.



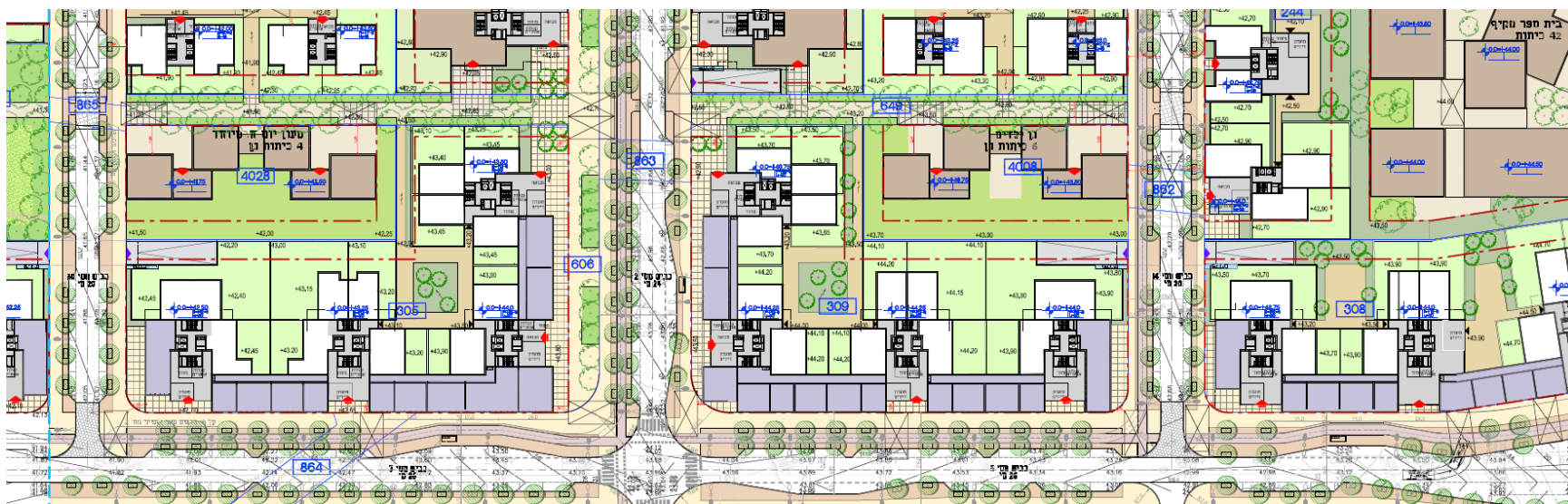








חזית רחוב 3



א. כללי

1. מבוא
2. מונחים והגדרות

ב. מרכיבי המגרש הפרטי

1. מרווח קדמי

- 1.1 הגדרה והנחיות כלליות
- 1.2 מרווח קדמי- עקרון ריצוף
- 1.3 ממשק המרווח הקדמי עם הרחוב
 - 1.3.1 חזית מסחרית/ רחבת כניסה
 - 1.3.1.1 מדרגות ורמפות בכניסה למבנה
 - 1.3.2 חזית דירות מגורים
 - 1.3.3 קו בנין 0, אחוד עם קו מגרש

2. חצר משותפת

- 2.1 הגדרה והנחיות כלליות
- 2.2 ממשק חצר משותפת עם המרחב הציבורי
- 2.3 ממשק חצר משותפת עם חצר מבנה ציבור
- 2.4 ממשק חצר משותפת עם חצר משויכת

3. חצר משויכת

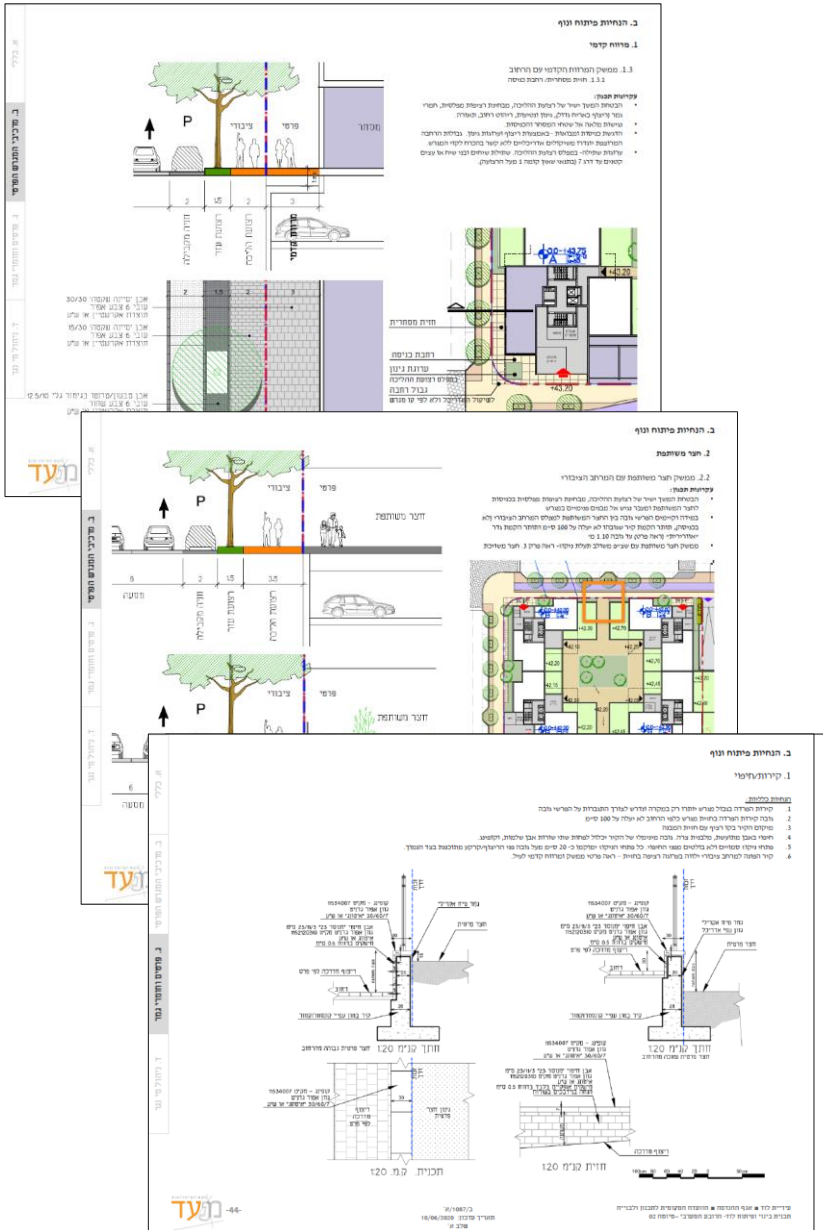
- 3.1 הגדרה והנחיות כלליות
- 3.2 ממשק חצר משויכת
- 3.3 ממשק חצר משויכת עם רחוב
- 3.4 ממשק חצר משויכת עם שצ"פ

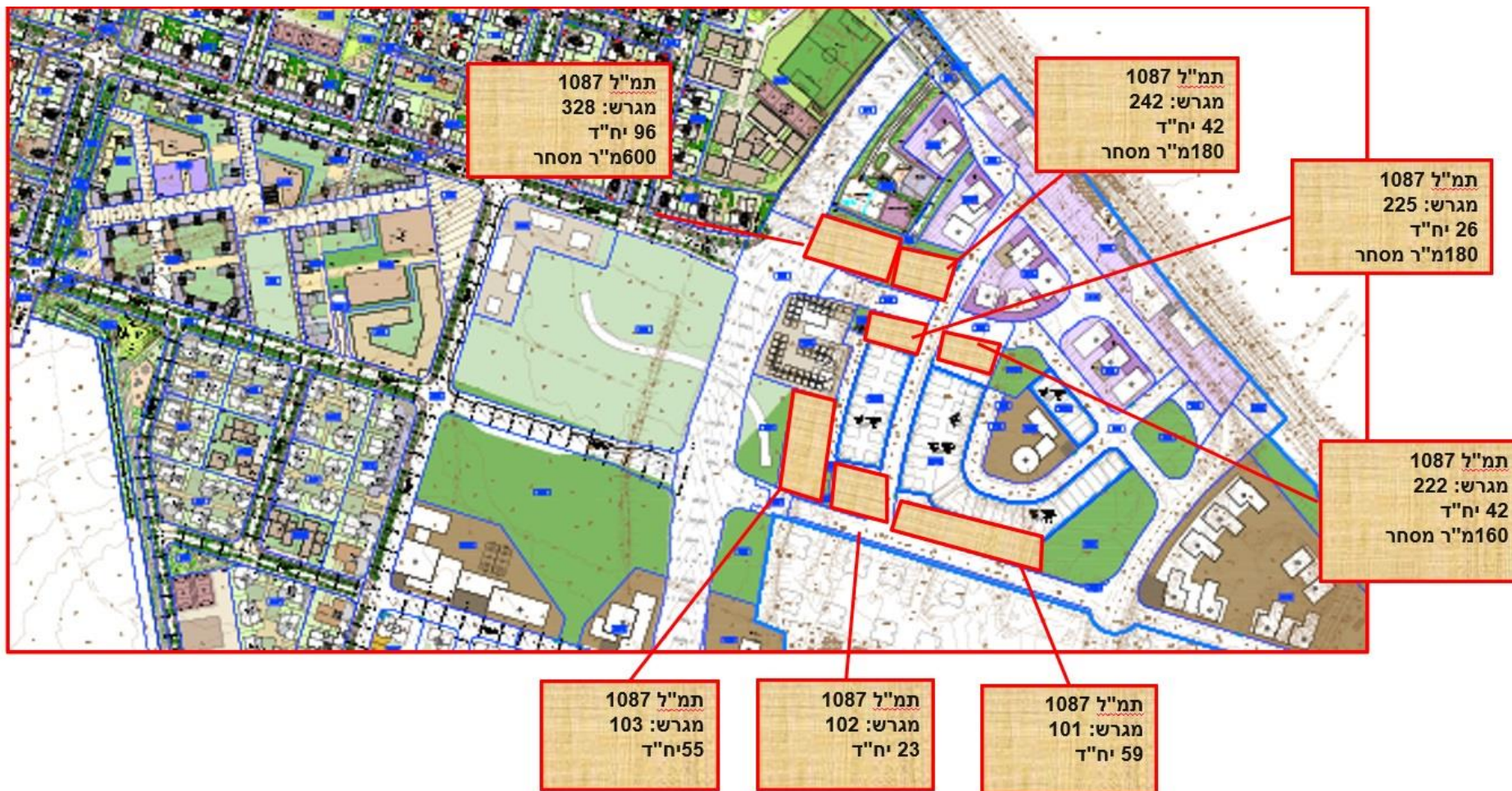
4. חצר מבנה ציבור במגרש מגורים

- 4.1 הגדרה והנחיות כלליות
- 4.2 רחבת כניסה למבנה ציבור במגרש מגורים מהמרחב הציבורי
- 4.3 ממשק חצר מבנה ציבור במגרש המגורים עם מרחב ציבורי
- 4.4 ממשק חצר מבנה ציבור במגרש עם מרחב פרטי/משותף

ג. פרטים וחומרי גמר

1. קירות/חיפוי גדרות
2. גדרות
3. שערים
4. חיבור תשתיות





שאלות	תשובות
סטטוס תוכנית הבינוי והפיתוח	תכנית הבינוי טרם אושרה. התכנית תאושר תוך 3 חודשים ותהיה על בסיס תכניות הבינוי האחרות שאושרו בתמ"ל 1087.
תוספת שב"ס	מאחר ומדובר בתב"עות חדשות, אשר ממצות את התכנון, מדיניות הועדה המקומית היא לא לאפשר תוספת יח"ד (שבס/כחלון).
הוספת חניות עיליות	בהתאם לתמל/1087 לא יתאפשרו חניות עיליות. במקרים חריגים ביותר בסמכות מהנדס העיר לאפשר תוספת חניה עילית כמפורט בתמל ובכל מקרה לא יינתנו הקלות מעבר למפורט בתמל.
תקן חנייה	יח"ד נשוא המכרז הינם סמוכים לצירי מתע"ן ונת"צ. לפיכך, התקן למגורים הינו 1:1. בעבור דירות גדולות ומיוחדות (מעל ל - 120 מ"ר (פלדלת) פנטהאוזים ודירות גן) יתאפשר תקן חנייה עד ל 1:1.5. עבור המסחר בהתאם לתקן החנייה הארצי.(1:50 מ"ר שטח עיקרי) פריקה וטעינה ניתן יהיה לבצע ברחוב על בסיס הסדרי תמרוך מתאימים.
דירות גן	אין מניעה להקמת דירות גן במגרשים הנ"ל כלפי עורף המגרש בלבד ולא כלפי הרחוב.

שאלות	תשובות
הנחיות מילוליות	ההנחיות של תמ"ל 1087 יחולו על המגרשים במכרז עם ההתאמה הנדרשת לעניין תקן חנייה וכדו'
אחוז הפיתוח בשטח	כ-50%.
בינוי	נספח הבינוי בתב"ע הינו מנחה וניתן לתכנן במקום מבנים של 3 יח"ד בקומה 4 יח"ד ו/או במקום 4 יח"ד בקומה 5 יח"ד בקומה ובלבד כי נשמרים איכויות תכנוניות של איכות חיים לתושבים ושמירה על רציפות הבינוי כלפי המרחב הציבורי
שטחי שירות	לא נמצא כי קיים מחסור בשטחי השירות ביחס למבנים הכלולים במגרשים אלו. בסמכות הוועדה המקומית לאפשר, בכפוף להגדרת הצרכים ע"י היחידה העירונית המוסמכת(כדוגמת יחידה סביבתית לעניין גודל חדרי האשפה והמחזור). ישנה תוספת לשטחי מרפסות מעבר לשטחים העיקרים לפי 12 מ"ר לכל יח"ד. ראו הוראות לעניין מתחת לטבלה 5 בהוראות התוכנית.

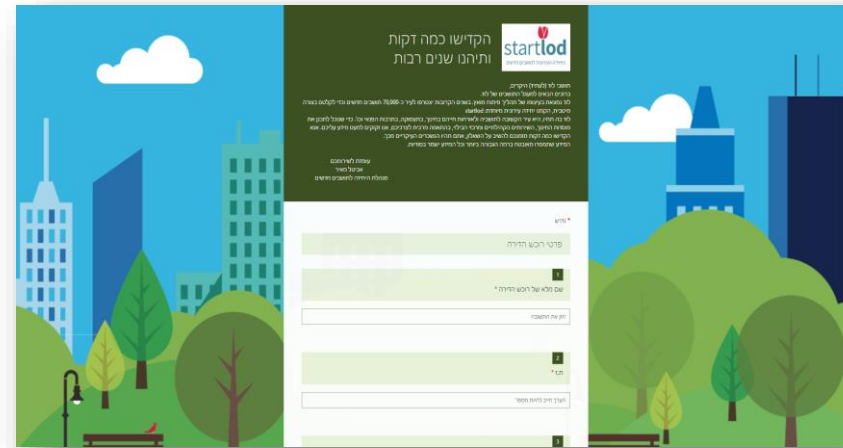
שאלות	תשובות
הוצאת היתרי בניה	עם השלמת תכנית הבינוי והפיתוח ואישורה בוועדה המקומית (תוך כ - 3 חודשים), ניתן יהיה להוציא היתרי בניה למגרשים נשוא המכרז.
יח"ד	נספח הבינוי שצורף לתב"ע הינו נספח מנחה ולא מחייב. במסגרת תכנית הבינוי יוגדר אופן מימוש מלוא זכויות הבניה בהתאם לתב"ע. יתאפשרו 5 דירות בקומה בכפוף להצדקות תכנוניות בשלב קידום ההיתר. תוך שמירה על רציפות הבנייה המרקמית ברחוב. כמות יח"ד לא תשתנה כתוצאה משינוי זה.
שיווק עתידי	כ- 2000 יח' ישווקו במהלך 2021.



בחברה הכלכלית לוד הוקמה יחידה ייעודית שמטרתה לקבל את פני התושבים החדשים ולתכנן את קליטתם בצורה מיטבית. את תכנון תהליך הקליטה אנו מבססים על יצירת קשר ישיר עם הגורמים הרלוונטיים- היזמים והתושבים ויצירת שקיפות ייחודית לתהליכי הפיתוח העירוניים.

אחד היעדים החשובים שלנו הוא להוות מקור ידע ותוכן עבור היזמים ולספק עבורם מידע עירוני כולל ומקיף לרבות מידע תכנוני, מבני חינוך, מבני ציבור, תיירות, ביטחון וכו'. בנוסף, כחלק מפעילותנו אנו עוסקים בפילוח קהלי יעד רלוונטיים לצורך מימוש המטרה למשיכת קהלי יעד חזקים.

בימים אלו אנו שוקדים על הקמת אתר ייחודי - "לוד בעוד", שיתמקד בהנגשת מידע מפורט לגבי אזורי המגורים, התעסוקה, התחבורה, השירותים והפנאי הן בשכונות החדשות והן בפרויקטים של התחדשות עירונית. בנוסף, באמצעות שאלון קליטה לתושבים חדשים שיחולק לכל רוכשי הדירות בעיר נשיג אינפורמציה על האוכלוסיה החדשה שצפויה להגיע ולהתאים את התכנון לצרכיה בצורה מיטבית.



צוות היחידה העירונית לתושבים חדשים
אביטל מאיר- מנהלת היחידה
ורד שליפפר- רכזת דיגיטל
מאיה אהרונוביץ- רכזת תוכן

מועד הגשת ההצעות

30.12.20

תודה!

