

20/07/2017

לכבוד  
**הוועדה למתחמים מועדפים לדיור**  
 רח' כנפי נשרים 22, תיבה מס' 9, ירושלים 9134101  
 דוא"ל shifiso@iplan.gov.il      02-5954486 פקס'

## הנדון: תכנית מועדפת לדיור מס' תמ"ל/1053: "לוד - הרובע המערבי"

### - התנגדות -

#### המתנגדת

עמותת **במקום** - מתכננים למען זכויות תכנון, הוקמה בשנת 1999 על ידי קבוצה של מתכננים/ות ואדריכלים/ות, ששמו להם למטרה לחזק את הקשר בין זכויות אדם ומערכות התכנון במדינת ישראל. עמותת **במקום** היא גוף מקצועי המקדם הליכי תכנון ומגמות תכנוניות לטובת הקהילה, ואשר פועלת עם ולטובת אוכלוסיות וקהילות הנתונות בעמדת נחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית.

**במקום** פעילה ברחבי הארץ ומייצגת בעמדתה אינטרס ציבורי למען שוויון בתחומי התכנון והפיתוח המקומי, הקצאת משאבים הוגנת ושקיפות בהליכי התכנון. לאורך שמונה-עשרה שנות פעילותה, רכשה העמותה הערכה רבה, הן בקרב הקהילות איתן היא עובדת, והן בקרב אנשי מקצוע וגורמים ממסדיים.

עמותת **במקום** מוכרת כגוף מקצועי ציבורי הרשאי להגיש התנגדויות לפי סעיף 100(3) לחוק התכנון והבניה (התשכ"ה-1965).

#### העיר לוד

בעיר לוד מתגוררת אוכלוסייה מעורבת (ערבית ויהודית) המונה כ-72,800 אנשים. מדובר בעיר שנמצאת באשכול חברתי-כלכלי מס' 4 מתוך 10 ומדרגת במקום 93 מתוך כלל 255 הרשויות המקומיות במדינה<sup>1</sup>. לפי מרשם מבנים ודירות, נכון לחודש יוני 2016 היו קיימות בלוד כ-22,120 דירות מגורים<sup>2</sup>.

למרות מרכזיותה של לוד בתקופת המנדט הבריטי כצומת דרכים במרכז הארץ, אחרי קום המדינה ירדה תדמיתה וחשיבותה בעיני הציבור והרשויות וקבוצות אוכלוסייה גדולות עזבו ואחרות הגיעו אליה. בשנות השישים והשבעים נבנו בלוד שיכונים רבים שאוכלסו לרוב על ידי עולים חדשים, בעוד השכונות הערביות התפתחו באופן ספונטני על קרקע ביעוד חקלאי לרוב.

<sup>1</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, [הרשויות המקומיות בישראל 2015](#) (קובץ נתונים לעיבוד פורסם: 4/5/2017).  
<sup>2</sup> שם.

אחרי שנים של הזנחה, בשנות ה-90 של המאה העשרים עברו על העיר לוד תהליכים מואצים של הרחבה ובניית שכונות חדשות, אך ללא יד מכוונת מבחינה תכנונית. הקמתן ואכלוסן של שכונות שלמות ובהן אלפי יחידות דיור במעטפת העיר (תחילה מצפון-מערב למרכז העיר ולאחר מכן במזרחה) נעשתה ללא מערכת כבישים מתאימה, בלי שטחים מספקים למבני ציבור ולשטחי ציבור פתוחים.

בעקבות כך, כולם מסכימים כי לוד על מגוון שכונותיה וקבוצות האוכלוסייה שלה, זקוקה למהפכה תכנונית שתציעד אותה קדימה מתוך ראייה חברתית רחבה. לכן נערכה בשנים האחרונות תכנית מתאר מקומית כוללת שבין מטרתיה המרכזיות ניתן למנות את התחדשות המרכז של העיר והשכונות הוותיקות שלה והפיכתה למוקד שמושך אליו אוכלוסייה ופעילות עירונית.

### **התכנית המוצעת**

תכנית מועדפת לדיור מס' תמ"ל/1053: "לוד - הרובע המערבי" המופקדת מבקשת לשנות את היעוד החקלאי של שטח של כ-1,690 ד' בתחום השיפוט של המועצה האזורית עמק לוד ממערב לשכונת גני אביב, לטובת הקמתה של שכונת מגורים חדשה בהיקף של יותר מ-11,150 יחידות דיור שבסופו של דבר תסופח לעיר לוד. עוד מציעה התכנית שטחי מסחר בהיקף בנייה של כ-32,890 מ"ר ושטחי תעסוקה בהיקף בנייה של כ-83,540 מ"ר. 11,150 יח"ד בתכנית מתוכננות בשלושה סוגי בינוי עיקריים: בניה נמוכה ומרקמית עד 9 קומות (45%); בניה גבוהה בין 12 ל-13 קומות (30%); ומגדלים עד 26 קומות (25%).

התכנית מתפרסת על שטחים ממערב לכביש 200 המתוכנן, אשר על פי תכנית המתאר המופקדת לד/10000 היווה את גבולה המערבי של העיר. הדבר נעשה תוך פריצת המרקם הבנוי כפי שקיים היום והפיכת כביש 200 מכביש עוקף ברמה בין-עירונית כפי שהוא מתוכנן, לשדרה עירונית עם מספר רב של צמתים עם רחובות ראשיים לאורכה, בסביבתם שימושים מעורבים הכוללים מגורים, מוסדות ציבור ומסחר.

כמו תכניות אחרות במסגרת הותמ"ל, גם תמ"ל/1053 נערכה במטרה להביא לסיומו של משבר הדיור בישראל, ופחות מתוך מחשבה על הצרכים הייחודיים של העיר והאוכלוסייה שלה, אותם התכנית הנדונה נועדה לשרת.

### **הנימוקים להתנגדות**

אנו מגישים את התנגדותנו מתוך דאגה לעתידה של העיר לוד כולה ויכולתה לקלוט אוכלוסייה חדשה מבלי לפגוע באוכלוסייה שמתגוררת כיום בשכונות הוותיקות, וכן מתוך אינטרס ציבורי רחב להביא לקידום ושגשוג של לוד. להלן הנימוקים להתנגדות.

#### **1. סתירה לתכנית המתאר הכוללת המוצעת לד/10000**

תכנית המתאר הכוללת המופקדת של העיר לוד לשנת 2030, תכנית מס' לד/10000, באה לעולם באיחור רב אחרי שתכנית המתאר הקודמת של העיר, תכנית מס' לד/1000, התיישנה. נציין כי תכנית מס' לד/1000 אושרה למתן תוקף בשנת 1979 על פי עקרונות תכנוניים מתחילת שנות ה-70<sup>3</sup>, וספק אם עודנה בתוקף

<sup>3</sup> תכנית לד/1000 הומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית לוד כבר בשנת 1974.

היות ובהוראותיה נקבע כי ביצוע התכנית יהיה ל-20 שנה<sup>4</sup>.

על רקע זה החלה בשנת 2010 הכנתה של תכנית מתאר כוללת חדשה לעיר לוד, תכנית מס' לד/10000. במהלך שנת 2011 התקיימו מספר דיונים בוועדת ההיגוי ובתחילת שנת 2013 התכנית הוגשה למוסדות התכנון. תכנית לד/10000 הופקדה להתנגדויות באוגוסט 2015 ובין החודשים אוקטובר 2015 ופברואר 2016 התקיימו מספר דיונים בוועדת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית. בסיום הדיונים הוחלט כי לאור הכוונה לקבל חלק מן ההתנגדויות יש לפרסם את התכנית בהתאם לסעיף 106ב לחוק התכנון והבנייה. לשם כך על הוועדה המקומית לערוך את מסמכי התכנית בהתאם לתיקונים המוצעים ולהביא אותם לאישור ופרסום לעיון הציבור לתקופה של 30 יום<sup>5</sup>. למרות שמאז החלטת הוועדה חלפה קרוב לשנה וחצי, טרם פורסמה התכנית על פי הוראות סעיף 106ב ואישורה מתעכב עקב כך.

תכנית המתאר לד/10000, בה הושקעו משאבי ציבור רבים במשך מספר שנים, מציעה עקרונות תכנוניים עדכניים לעיר לוד לטווח של 15 עד 20 שנים קדימה. במטרות התכנית מוצהר על הכוונה להתוות "מסגרת תכנונית כוללת לעיר לוד, המאפשרת איכות חיים טובה לכלל תושבי העיר, סביבת מגורים ראויה, חיים עירוניים תוססים, מסחר, תרבות, שירותים קהילתיים ותעסוקה בסביבה בת קיימא". עוד בין מטרות התכנית "ציפוף הבניה ומתן מענה לתוספת יחידות דיור עבור קהילות השונות בעיר במגוון טיפוסים בניה"; "פיתוח מרכז העיר באזור ההיסטורי, התווית עקרונית להתחדשותו, תוך הפיכת מרכז העיר למוקד צמיחת העיר כולה ולשינוי תדמיתה". תכנית המתאר לד/10000 ביקשה גם ליצור "רצף אורבני לחיבור חלקי העיר ורשת עירונית המשכית" מתוך "דגש על חיבור השכונות המערביות והמזרחיות השוכנות מעבר לפסי הרכבת ומעבר לכביש 40 אל מרכז העיר". כל זאת באמצעות "מסגרת תכנונית שתאפשר מתן מענה לצרכי ציבור בתחום כל שכונה בהתאם למאפייניה ומתן מענה לצרכי ציבור כלל עירוניים בדגש על מרכז העיר"<sup>6</sup>.

במילים אחרות, תכנית המתאר המופקדת מציעה לחזק דגם של עיר מכונסת סביב המרכז ההיסטורי שלה כדי להפוך אותו למוקד צמיחה לטובת כלל תושביה ולהביא לשינוי תדמיתה. תכנית המתאר דוגלת ללא ספק בתהליכים של התחדשות עירונית נרחבים ולשם כך יועד כמחצית משטח העיר להתחדשות עירונית. תכנית לד/10000 מציעה פוטנציאל בינוי של כ-150,920 יח"ד חדשות, אשר יחד עם השלמת הבנייה במתחמים שכבר מאושרים אשר מימושם יכול להביא לסך של כ-28,920 יח"ד, יוצרים מלאי כולל של מעל 38,000 יח"ד<sup>7</sup>. נציין כי לדעת עורכי התכנית המתאר, מלאי זה של יחידות דיור אמור לספק מענה תכנוני ראוי עבור אוכלוסיית יעד של כ-120,000 תושבים<sup>8</sup>. למעשה, תכנית המתאר לד/10000 הציעה להגדיל את פוטנציאל הבינוי למגורים ב-32% לערך ביחס לפוטנציאל שהיה קיים ערב הכנתה. אין ספק שתכנית לד/10000 ראתה במרקם הבנוי הקיים של לוד, יחד עם שטחים מצומצמים לפיתוח משלים, כמי שיכול לתת מענה תכנוני ראוי לפיתוח עתידי של העיר.

התכנית המוצעת תמ"ל/1053 סותרת במהותה עקרונות אלה ואף עלולה למנוע את מימושם. גם אם תכנית לד/10000 אינה מושלמת יש מקום לשפרה אך לא לסתור אותה מכל וכל, היות וקידומה של תמ"ל/1053 יפגע כפי שיוסבר בהמשך, בכל תהליך של התחדשות עירונית ושדרוג המרקם הבנוי הקיים בהתאם לעקרונות של תכנית המתאר המקומית המופקדת לד/10000.

<sup>4</sup> לפי סעיף 3 בהוראות תכנית לד/1000.

<sup>5</sup> בהתאם לפרוטוקול הדיון של ועדת ההתנגדויות מתאריך 14/02/2016.

<sup>6</sup> מתוך סעיף 2.1 מטרות התכנית שבהוראות תכנית לד/10000 המופקדת.

<sup>7</sup> מתוך סעיף 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית שבהוראות תכנית לד/10000 המופקדת.

<sup>8</sup> תכנית מתאר מקומית לוד, מסמך עיקרי מדינית התכנון (פברואר 2014), פרק 2 "אוכלוסייה וחברה", ע' 34.

## 2. המשך הקמתן של שכונות לוויין שלא תורמות לפיתוח העיר הקיימת

בעבר כבר ניסו לקדם את העיר לוד באמצעות בנייתן של שכונות לוויין "איכותיות" במטרה למשוך אל העיר אוכלוסייה חדשה, חזקה וצעירה. הניסיון, בלוד כמו בערים אחרות, הוכיח כי בניית שכונות חדשות כאלה לא תורמת כלל לפיתוח גרעין עירוני תוסס וחיוני, אלא כי ההפך הוא הנכון. התושבים הוותיקים החזקים, כמו גם התושבים החדשים, מעדיפים להתגורר בשכונות החדשות ואילו מרכזי הערים ממשכים להתרוקן מתושבים ותיקים ומשימושי קרקע מגוונים וכתוצאה מכך מתחילים להתפורר מבחינה פיזית וחברתית.

כבר מתחילת שנות ה-90 של המאה הקודמת העיר לוד החלה להתפתח ללא יד מכוונת או ראיה כוללת מבחינה תכנונית, דבר אשר פגע בעיקר בשכונות הוותיקות ובמרכז העיר. תהליך זה התחיל עם תכנונה והקמתה של שכונת "גני אביב" בצפון-מערב לוד, על שטחים שבחלקם היו בתחום לוד (לפי תכנית לד/במ/730) ובחלקם בתחום המועצה האזורית עמק לוד (לפי תכנית גז/במ/7/8) אשר שאושרו בשנת 1992. לפי תכניות אלה ושינויים שאושרו להן במשך השנים נבנו בשכונת "גני אביב" כ-4,000 יח"ד, קטנות יחסית, בבנייה רוויה. שכונת "גני אביב" ידועה עד היום כשכונה בה קיים מחסור בשטחי ציבור שהיה חריף במיוחד בעת האכלוס שלה.

שכונת "גני יער" הוקמה שנים בודדות לאחר מכן, בצד המזרחי של לוד מעבר לכביש 40, על פי תכנית מס' לד/במ/800 שקיבלה תוקף בשנת 1994 ותכנית לד/801 משנת 2001. שכונת "גני יער" קטנה יותר מבחינת היקף הבינוי שלה וכוללת קרוב ל-1,500 יח"ד; אך להבדיל משכונת "גני אביב", "גני יער" נהנית מנגישות ישירה למערכת התנועה הארצית לאור מיקומה בסמוך לכביש 40. עם זאת, שתי השכונות סובלות מניתוק ממרכז העיר אשר מקשה על התושבים, במיוחד לאור המחסור במבני ציבור הקיים בהן.

על אף שהיה כבר ברור מה היקף הטעות של הקמת שכונות לוויין מנותקות מהמרכז הוותיק של העיר, בשנת 2002 אושרה התכנית מס' לד/8100 לשכונת לוויין גדולה נוספת. שכונת "אחיסמך" הוקמה על אדמות שהיו בעבר בתחום המושב אחיסמך, מדרום לשכונת "גני יער" וכמוה בצמוד לכביש 40. התכנית של השכונה החדשה כללה תחילה כ-3,000 יח"ד, אך בשנת 2015 אושרה תכנית מס' לד/3/8100 שהגדילה את מספר יחידות הדיור בה ל-3,600 בסך הכל. עבודות הפיתוח והבנייה בשכונת "אחיסמך הגדולה" החלו בשנה האחרונה ואכלוסה הצפוי יהיה שלב נוסף בפגיעה מתמשכת בשכונות הוותיקות שבמרכז העיר.

כבר מתחילת שנות ה-90 של המאה הקודמת העיר לוד החלה להתפתח ללא יד מכוונת או ראיה כוללת מבחינה תכנונית, דבר אשר פגע בעיקר בשכונות הוותיקות ובמרכז העיר. תהליך זה התחיל עם תכנונה והקמתה של שכונת "גני אביב" בצפון-מערב לוד, על שטחים שבחלקם היו בתחום לוד ובחלקם בתחום המועצה האזורית עמק לוד ובהתאם לתכניות שאושרו בשנת 1992. בשכונת "גני אביב" נבנו כ-4,000 יח"ד קטנות יחסית והיא ידועה עד היום כשכונה בה קיים מחסור בשטחי ציבור, מחסור שהיה חריף במיוחד בעת האכלוס שלה.

שכונת "גני יער", בצד המזרחי של לוד מעבר לכביש 40, נבנתה שנים בודדות לאחר מכן על פי תכניות שקיבלו תוקף בשנת 1994. שכונת "גני יער" הינה שכונה קטנה יותר מבחינת מספר יחידות הדיור (פחות מ-1,000), ולהבדיל משכונת "גני אביב", "גני יער" נהנית מנגישות ישירה למערכת התנועה הארצית לאור מיקומה בסמוך לכביש 40. אולם, שתי השכונות סובלות מאותו ניתוק ממרכז העיר אשר גורם לחוסר נוחות לתושבים, במיוחד לאור המחסור במבני ציבור.

על אף שהיה כבר ברור מה היקף הטעות של הקמת שכונות לוויין מנותקות מהמרכז הוותיק של העיר,

בשנת 2002 אושרה התכנית לשכונת לוויין גדולה נוספת. שכונת "אחיסמך הגדולה" על אדמות שהיו בעבר בתחום המושב אחיסמך, מדרום לשכונת "גני יער" וכמוה בצמוד לכביש 40. התכנית של השכונה החדשה כללה תחילה כ-3,000 יח"ד, אך בשנת 2015 אושר תיקון לתכנית השכונה שהגדיל את מספר יחידות הדיור בה ב-20%. עבודות הפיתוח והבנייה בשכונת "אחיסמך הגדולה" החלו בשנה האחרונה ואכלוסה הצפוי יהיה שלב נוסף בפגיעה מתמשכת בשכונות הוותיקות שבמרכז העיר.

התכניות לשתי השכונות "גני אביב" ו-"גני יער" קודמו באותה תקופה במסגרת הוועדות המיוחדות לזירוז הליכי בנייה למגורים (ול"ל) שהוקמו בתחילת שנות ה-90 בעקבות המחסור בדיור שנוצר עם גל העלייה מברית המועצות לשעבר. תפיסת העולם שהביאה להקמת הוול"ל ולקביעת העקרונות שהנחו את עבודתן בזמנו התבססה על הרצון לייצר כמות גדולה של יחידות דיור מהר ככל האפשר מבלי לעצור לבחון את ההשלכות של התכנון המוצע ברמת המקרו ואת הפרטים של התכניות ברמת המיקרו.

אותה תפיסת עולם ואתם עקרונות הביאו לפני מספר שנים להקמתן של הוול"ל השונות (הוועדות לדיור לאומי ברמה המחוזיות והארצית), ולפני כשנתיים להקמתה של הוותמ"ל. אבל למרות הזמן שחלף מאז, נראה שהלקח לא נלמד עד הסוף. אמנם נראה שישנה הקפדה מסוימת ברמת המיקרו ורמת הפירוט של התכניות המוצעות גבוהה, אך ברמת המקרו לא השתנה דבר. התכניות המוצעות במסגרת הוותמ"ל, כפי שתמ"ל/1053 מדגימה היטב, אינן מתאימות במקרים רבים לסביבה שלהן ולאופיו של היישוב בתחומו הן משויכות, והן סובלות מבעיות שורש מבחינת יכולתן לתת פתרונות אמיתיות לקהל היעד העיקרי: משפחות מחוסרי דיור. למעשה, אין כל סיבה לחשוב כי התוצאות הפעם תהנה אחרות מאשר בשנות ה-90.

### 3. היקף התכנית אינו תואם את גודלה של העיר הקיימת

היקף הבנייה המוצעת למגורים בתכנית תמ"ל/1053 גבוה באופן ניכר (מעל 20%) מצפי הבנייה החדשה למגורים הצפויה מכוחה של תכנית המתאר, ומהווה כשליש מכלל פוטנציאל הבנייה ליחידות דיור לפי תכנית המתאר לד/10000. חשוב לציין כי תוך כדי הליכי התכנון של תמ"ל/1053, בחודש אוקטובר 2016, הוכרז על מתחם "בן שמן" מצפון לשכונת "גני יער" כמתחם מועדף לדיור. על פי תכנית תמ"ל/1064 המתגבשת, שאמורה לעלות לדיון במסגרת שולחן עגול של הוותמ"ל בתאריך 25/07/2017, מוצע להקים במתחם כ-4,000 יח"ד בשטח של כ-940 ד'.

במהלך חודש יוני 2017, בזמן שהתכנית הנדונה נמצאת בשלב של הפקדה לעיון הציבור, הוחלט בקבינט הדיור להכריז על מתחם נוסף כמועדף לדיור ולקדמו במסגרת הוותמ"ל: מתחם "השער המערבי" הצמוד לתחנת הרכבת ההיסטורית של לוד, בשטח של כ-450 ד' בו ניתן יהיה לבנות כ-1,100 יח"ד. יוצא אפוא כי סך יחידות הדיור המוצעות בתכניות המקודמות במסגרת הוותמ"ל בעיר לוד עומד על כ-16,250, שהן יותר מ-42% ביחס לפוטנציאל הבינוי המוצע על פי תכנית המתאר לד/10000 המופקדת. בהתאם לגודל של משק בית ממוצע בלוד, שעומד על כ-3.3 נפשות, **מדובר באוכלוסייה בסדר גודל של יותר מ-53,000 תושבים. במילים אחרות, הקמתן של שכונות לוויין עבור אוכלוסייה שהיא יותר מ-70% מגודלה של אוכלוסיית לוד כיום.** התכנית הנדונה תמ"ל/1053 לבדה עשויה להביא לגידול של כמעט 37,000 תושבים, קרוב למחצית ממספר התושבים בעיר לוד. מספרים אלה מצביעים על כך שאין בתכנית המוצעת כל התייחסות ליכולתה של עיר כמו לוד לקלוט אוכלוסייה חדשה בסדר גודל כזה ולהתמודד עם הצורך לספק עבורה את כל שירותי הציבור הנדרשים לה.

לשם השוואה, בערים גדולות או חזקות מלוד באזור המרכז מוצעות במסגרת הוותמ"ל תכניות קטנות בהרבה בהיקף מספר יחידות הדיור מאלה המוצעות בלוד. בהרצליה למשל, אשר מונה כ-95,800 תושבים

ונמצאת באשכול 8 מבחינה חברתית כלכלית,<sup>9</sup> מוצעים שני מתחמים מועדפים לדיוור בהיקף של כ-4,000 יח"ד<sup>10</sup>; בנתניה, בה מתגוררים קרוב ל-208,000 תושבים מאשכול 6 מבחינה חברתית-כלכלית<sup>11</sup>, מוצעות כ-6,000 יח"ד במסגרת של מתחמים מועדפים לדיוור<sup>12</sup>. דוגמה נוספת הינה רמת השרון, בה מתגוררים כ-44,400 תושבים המשתייכים לאשכול 9 מבחינה חברתית כלכלית<sup>13</sup>, מוצעות כ-1,600 יח"ד בלבד במתחם בודד שמקודם במסגרת הותמ"ל<sup>14</sup>.

להבנתנו עיר כמו לוד לא תוכל להתמודד עם גידול כה משמעותי ומהיר בתחומה. ראוי לצמצם את היקף הבינוי המוצע במסגרת תכנית תמ"ל/1053 ולהתאים אותו לכושר הנשיאה והקליטה של אוכלוסיית לוד בפרט והעיר לוד על כל המערכות שלה בכלל.

בהקשר זה עולה השאלה האם התמונה הכוללת של הפיתוח המואץ המוצע בלוד הייתה מונחת בפני חברי הותמ"ל בעת קבלת ההחלטה על הפקדת תכנית תמ"ל/1053 במתכונת המוצעת? ייתכן שחוסר הראיה של התמונה המלאה השפיע ופגע בגמירות הדעת של חברי הועדה בעת קבלת ההחלטה להפקיד את התכנית הנדונה, ועל כן מן הראוי לבחון את הדברים מחדש.

#### 4. פגיעה באפשרות לקדם תהליכים של התחדשות עירונית בעיר הוותיקה

כאמור, תכנית המתאר של לוד לד/10000, מייעדת יותר ממחצית משטח העיר כ"אזור להתחדשות עירונית". קביעת מדיניות תכנון עירונית שמבוססת על תהליכים של התחדשות עירונית היא יוזמה ברוכה באופן כללי ובמיוחד בעיר לוד. מטרת המדיניות הזו היא לשפר את איכות החיים של תושבי לוד וגם את איכות המרחב העירוני עבור כלל הציבור. כדי שמדיניות זו תקרום עור וגידים יש צורך במספר צעדים תומכים, כמו למשל השקעת תקציבים מוגדלים לשיקום מרכז העיר, בניית מבני ציבור וגינות משחק, פיתוח אזור התעסוקה הקיים ואכלוסו במפעלים ובמעסיקים פוטנציאלים, שיקום האתרים ההיסטוריים ופיתוח אתרי התיירות.

אין צורך לפרט את השפעתם של צעדים אלה, ניתן לציין שאישורה של תמ"ל/1053 אינו עולה בקנה אחד עם תמיכה במדיניות זו. ההפך הוא הנכון, אישורה של תמ"ל/1053 הוא פעולה שעלולה להכשיל תהליכים עדינים ורגישים של התחדשות עירונית מכיוון שהיא מציעה תחרות לא הוגנת לעיר לוד. אם תאושר תמ"ל/1053, יידחו תהליכי ההתחדשות העירונית, התלויים באופן מוחלט בכוחות השוק החופשי, בכמה עשרות שנים.

נציין כי שנים של הזנחה גרמו לכך שתדמיתה של העיר לוד אינה חיובית, לכן ערכי הקרקע בה נמוכים. עובדה זו מורידה את הכדאיות של פרויקטים להתחדשות עירונית המסתמכים על כוחות השוק ועל יזמים פרטיים. לעיר לוד יש יתרון מובהק אל מול ערים מוחלשות אחרות והוא מיקומה במרכז הארץ, אולם עד כה, לא זכתה ליהנות מיתרון זה. **כדי להציע את העיר קדימה ולממש טוב יותר את הפוטנציאל הגלום במיקומה האטרקטיבי ובאיכויות ההיסטוריות הקיימות בה, לוד זקוקה למהפך פיזי ותדמיתי עמוק. מאמצי התכנון והפיתוח חייבים אם כך להיות מכוונים להתנעת תהליכים של התחדשות מבפנים כפי שמוצע בתכנית לד/10000, ולא ליצירת מתחרה מחוץ, כפי שמאיימת לעשות תמ"ל/1053 המופקדת.**

<sup>9</sup> למ"ס, [הרשויות המקומיות בישראל 2015](#).

<sup>10</sup> בהתייחס להיקף הבינוי המוצע בתכניות תמ"ל/1004/א, תמ"ל/1004/ב.

<sup>11</sup> למ"ס, [הרשויות המקומיות בישראל 2015](#).

<sup>12</sup> בהתייחס להיקף הבינוי המוצע בתכנית תמ"ל/1010 ופוטנציאל הבינוי במתחם המוכרז "חבצלת".

<sup>13</sup> למ"ס, [הרשויות המקומיות בישראל 2015](#).

<sup>14</sup> מתחם "רמת שרון מערב".

בנוסף, אנו מעריכים כי הסכם הגג שנחתם בין משרד האוצר לבין עיריית לוד, עם כל הכספים הברוכים שעתידים להיות מושקעים בעיר הוותיקה, נותן מענה חלקי לשדרוג המרחב הציבורי בלבד, אך לא תורם להתנעת תהליכי ההתחדשות בתחום המגורים. ראוי היה כי מטרת ההסכם עתיר התקציבים הזה תהייה התנעת תהליכי התחדשות עירונית בתוך תחום העיר הקיימת. כלומר, רצוי היה שהכספים ממשרד האוצר יוזרמו להתחדשות עירונית, כולל בתחום המגורים, לפחות עד לשלב בו העיר לוד תהפוך לאטרקטיבית יותר ליזמים פרטיים.

אנו סבורים כי הצמדת רובע מגורים חדש, בהיקפי בנייה עצומים שכאלה, לעיר לוד הינו מהלך שגוי. מבלי לסתור עמדה עקרונית זו, נוסיף כי, **בניית שכונה חדשה בהיקף מצומצם יותר**, מחוץ לתחום העיר, **יכולה להיות מוצדקת בתנאי שבמהותה היא מהווה תמיכה לפרויקטים של התחדשות עירונית בעיר הקיימת**. תכנית מצומצמת בשטח ובמספר יחידות דיור, אשר לא תהווה תחרות לעיר הקיימת, עשויה לתרום לתהליכים של התחדשות עירונית באמצעות **התניית הבנייה החדשה בקידום פרויקטים מוגדרים של התחדשות עירונית בתוך העיר**. ללא עיגון הקשר בין הבנייה החדשה לבין התחדשות עירונית בעיר הקיימת, תמ"ל/1053 תמנע, או לחילופין תדחה בזמן בלתי ידוע, את האפשרות להתחדש מבפנים.

עולה גם החשש כי השכונה החדשה תשאב אליה דווקא את האוכלוסייה המבוססת של העיר לוד. בעבר, עם בניית שכונות הלוויין הקודמות, היו אלה התושבים האמידים יחסית שרכשו בהן דירות ועזבו את מרכז העיר, עם תקווה (שבמובנים רבים נכזבה) למצוא איכות חיים טובה יותר. אל הדירות שהתפנו בתוך העיר הגיעו דיירים מוחלשים אחרים, לעיתים מוחלשים יותר, עובדה שהחלישה את מרכז העיר עוד יותר. אם הדברים יתרחשו באופן דומה עם פיתוחו של הרובע המערבי, יגבר הנזק של התכנית המוצעת על פני התועלת לעיר הקיימת.

## 5. אופי הבינוי אינו מתאים לאוכלוסיות מוחלשות

אנו מתנגדים לעצם אישורה של תמ"ל/1053, ואולם אם תאושר התכנית יש לשנות את תבנית הבינוי באופן שיותר דירות יתאימו ליותר שכבות אוכלוסייה. כבר ידוע לכל העוסקים בתכנון כי בנייה גבוהה אינה מתאימה ליכולות הכלכליות של רוב שכבות האוכלוסייה. ככל שבניינים נמוכים יותר וככל שהם מתופעלים באופן נפרד, עלויות בניית מערכות התפעול בהם והחזקתן נמוכות יותר, ומתאימות למעמד הביניים ואף לחלק מהעשירונים הנמוכים.

שני הגורמים העיקריים המשפיעים על יוקר המגורים בישראל הם מרכיב הקרקע וגובה הבניינים: מצד אחד בניינים נמוכים הם זולים בבנייה ובתחזוקה, אך בזבזנים בשטח. מצד שני, מגדלים הם יקרים בבנייה ובתחזוקה אך מספקים כמות גדולה של יחידות דיור ומנצלים טוב יותר את הקרקע. באמצע נמצאים הבניינים היעילים הן מבחינה כלכלית והן מבחינת ניצול הקרקע: למעשה, בניין עד לגובה של 9 קומות מעל הכניסה הקובעת (ו-10 קומות במקרה שהדירה העליונה היא דופלקס עם גרם מדרגות פנימי) הוא החסכוני ביותר, הן בבנייה והן בתחזוקה. בניין כזה גם מספק כמות יחידות דיור משמעותית והוא יעיל בניצול הקרקע.

לפי החקיקה והתקנים החלים בישראל, בבניינים רבי קומות (10 קומות ומעלה) חובה להתקין מערכות טכניות מורכבות, שאינן נדרשות בבניינים נמוכים יותר. תחזוקת המערכות האלה יקרה ביותר ומתבטאת בדמי ועד בית חודשיים שמגיעים למאות שקלים לדירה. בנוסף, תקלות שמתרחשות מעת לעת במערכות הטכניות מחייבות תיקונים יקרים מאוד ולעתים גם את החלפת המערכות, בעלות שמגיעה לאלפי שקלים לדירה. גורם נוסף המייקר את המגורים ברבי קומות ובמגדלים הוא העובדה שברבי קומות, בשל גודלו

הקטן של הגג המשותף, לא מותקנים דודי שמש וחימום המים הדירתי נעשה באמצעות חשמל. בנוסף, במגדלים לא מותקנים מתלי כביסה והייבוש נעשה באמצעות מייבש כביסה חשמלי. מתקנים חשמליים אלה גורמים להגדלה ניכרת של הוצאות משק הבית על חשמל. מחקרים שנעשו בטכניון הגיעו כולם למסקנה כי לאור כל אלה, מגורים במגדלים מתאימים רק לאוכלוסיות אמידות, ואין ליעדם לשכבות הביניים, לא כל שכן לאוכלוסיות מוחלשות, שאין בכוחן לעמוד לאורך זמן בעלויות התחזוקה הגבוהות.

תמ"ל/1053 כוללת 102 מגרשים המיועדים למגורים (כולל מגרשים המיועדים לשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ותעסוקה). גבהי המבנים המוצעים למגורים בתכנית נעים בין 5 קומות לבין מגדלים בני 15-26 קומות. מתוכם בניינים בודדים בלבד מוצעים בגובה האופטימלי של 9 קומות. למעשה, מוצעת בתכנית בנייה של כ-25 מגדלים (15-26 קומות) המכילים כ-2,450 יח"ד שהן כמעט רבע מיחידות הדיור בתכנית כולה, כמו כן מוצעים כ-70 בניינים בני 10-13 קומות המכילים כ-3,350 יח"ד שהן כמעט שליש מיחידות הדיור בתכנית כולה. יתר הבניינים נמוכים יותר (5 עד 9 קומות) ובהם נכללת פחות ממחצית יחידות הדיור המוצעות בתכנית.

**המשמעות של הנתונים אלה הינה כי כ-5,800 יח"ד, למעלה ממחצית מיחידות הדיור המוצעות על פי תמ"ל/1053, אינן מהוות פתרון מגורים סביר עבור 80% מאוכלוסיית ישראל, בגלל עלויות התחזוקה השוטפת שלהן. יתרה מזאת, כרבע מהיצע הדירות בתכנית מתאים בקושי עבור העשירון העליון בישראל. להערכתנו נתונים אלה הם ביטוי של חוסר שוויון בחלוקת משאבים והיעדר פתרון אמתי למצוקת הדיור וליוקר המחייה. בולטת במיוחד היא קבוצת המבנים המוצעים לבנייה ב-10-13 קומות - מצד אחד הם נחשבים גבוהים ונדרשת בהם התקנת מערכות יקרות שאינן נדרשות בבניין עד 9 קומות, ומצד שני הקומות הבודדות הנוספות, המייקרות את המבנה הן בשלב הבנייה והן בתחזוקה בהמשך, מוסיפות רק מספר קטן של יחידות דיור.**

**לכן, אנו מציעים כי כל 70 הבניינים המוצעים לבנייה בגובה 10-13 קומות יונמכו לגובה מקסימלי של 9 קומות בלבד עם אפשרות של קומה נוספת שהגישה אליה תהיה מתוך הקומה העליונה. כך אמנם יקטן מספר הדירות בתכנית בכ-850 אך שוק הדירות ירוויח כ-2,500 יח"ד שתחזוקתן לאורך שנים מצויה בהישג ידם של הרבה יותר אנשים. יש לציין כי גם היזמים עשויים ליהנות משינוי זה מכיוון שבנייתו של בניין עד 9 קומות חסכונית ופשוטה יותר מבניין הגבוה ממנו רק בקומות בודדות.**

כדי שהשכונה החדשה לא תתגלה כמקום מגורים לעשירים בלבד, וכדי שיימצא בה מקום לכל שכבות האוכלוסייה, אנו מציעים הפחתה של מספר המגדלים בתכנית באופן שמספר הדירות המוצעות במסגרתם לא יעבור את ה-10% מכלל הדירות בתכנית. דירות במגדלים המתאימות לעשירון העליון בלבד צריכות להיות בכמות יחסית לחלקן באוכלוסייה.

## 6. שלביות ביצוע

ללא קשר לקידום התכנית המוצעת, יש לקדם באופן מידי את סלילתו של כביש 200 אשר תכניתו אושרה ביולי 2016 במסגרת תכנית מתאר ארצית מס' תמ"א/47/ד1, והינו נחוץ לשם שיפור איכות החיים של כלל תושבי לוד ושל תושבי השכונות המערביות במיוחד. במידה ותכנית תמ"ל/1053 המוצעת תקודם ותאושר יש לקבוע שלביות ביצוע, לפיה השלמת סלילתו של כביש 200 הינה תנאי למתן היתר עבודה ראשון מתוקפה.

עוד יש לבחון שלביות ביצוע שנותנת עדיפות לפרויקטים התורמים באופן ישיר לשדרוג וחינוך העיר



הוותיקה, כמו למשל קביעת קרקע משלימה עבור פרויקטים של התחדשות עירונית בתוך העיר, בכל אחד ואחד מהמתחמים שישווקו. ההתניה צריכה להיות באמצעות שיוך מראש של מתחמים לבנייה חדשה עם מתחמים להתחדשות עירונית, או לחילופין באמצעות קביעת מפתח לפיו ניתן יהיה לקבל היתר בנייה להקמת מספר נתון של דירות חדשות תמורת ביצוע התחדשות עירונית במתחם הכולל מספר מסוים של דירות קיימות בעיר.

### **סיכום - הפתרון המוצע**

התכנית המוצעת פוגעת בעיר לוד ומנציחה את מצבה הנוכחי. על מנת להביא לחיזוקה של לוד יש לדחות אותה ולהורות על בחינה מחודשת של העקרונות המנחים שלה, בעיקר בכל הקשור להיקף הבינוי המוצע, היחס בין התכנית לבין המצב הקיים בעיר לוד, וגם שלביות הביצוע שלה.

לחילופין, אם תקודם התכנית, יש להקטין את היקפה בשטח ובמספר יחידות הדיור המוצעות, באופן שגודל האוכלוסייה הצפויה להתגורר בתחום השכונה החדשה יהיה בין 10% ל-15% מסך כלל אוכלוסיית לוד בכל שלב פיתוח.

תבנית הבינוי המוצעת תותאם לאפשרויות מגורים של כלל אוכלוסיית ישראל באמצעות הנמכת הבינוי באופן שלפחות 80% מיחידות הדיור יהיה בבניינים עד 9 קומות, ובאמצעות הפחתה של מספר המגדלים באופן שלא יותר מ-10% מיחידות הדיור המוצעות תכללנה בהם. שטחי המגורים שייוותרו בתכנית המצומצמת יקושרו למתחמים המיועדים להתחדשות עירונית בתוך העיר על פי נספח מחייב של שלביות פיתוח, כך שהבנייה החדשה תהיה שלב הבינוי הראשון עבור פרויקט של התחדשות מוגדר מראש. זאת על מנת להבטיח שבנייה חדשה לא תוכל לצאת לפועל מבלי שבמקביל יקודם מיזם של התחדשות עירונית.

אנו שומרים לעצמנו את הזכות לעלות נושאים נוספים או להגיש מסמכים משלימים בעת הדיון בהתנגדויות, וכן את האפשרות להסתייע במומחים שונים, ככל שנמצא לנכון.

סזאר יהודקין  
מתכנן ערים

אפרת כהן בר  
אדריכלית