

הנדון: התנגדות לתכנית מועדפת לדיור מס' תמ"ל/1053: "לוד - הרובע המערבי"

אני, החתומה/ה מטה, _____ תושבת/לוד, מגישה/ה בזאת את התנגדותי לתכנית מועדפת לדיור מס' תמ"ל/1053: "לוד - הרובע המערבי" מתוך דאגה לעתידה של העיר כולה ויכולתה לקלוט אוכלוסייה חדשה מבלי לפגוע באוכלוסייה שמתגוררת בשכונות הוותיקות, וכן רצון לקדם את שגשוגה. התכנית המוצעת 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 שתסופח לעיר לוד. עוד מציעה התכנית שטחי מסחר בהיקף של כ-32,890 מ"ר ושטחי תעסוקה בהיקף של כ-83,540 מ"ר.

הנימוקים להתנגדות

1. סתירה לתכנית המתאר המוצעת לוד/10000 תכנית לוד/10000 באה לעולם באיחור רב אחרי שתכנית המתאר הקודמת לוד/1000, אשר אושרה בשנת 1979, התיישנה. מאז, לוד התפתחה ללא יד מכוונת, דבר אשר פגע בעיקר בשכונות הוותיקות במרכז העיר. תכנית לוד/10000 הופקדה להתנגדויות לפני כשנתיים אך טרם התקבלה החלטה בעניינה. התכנית, בה הושקעו משאבי ציבור רבים, אמורה 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". התכנית מציעה לחזק דגם של עיר מכוונסת סביב המרכז ההיסטורי שלה כדי להפוך אותו למוקד צמיחה לטובת כלל תושביה ושינוי תדמיתה. עוד דוגלת התכנית בתהליכים של התחדשות עירונית נרחבים אשר אמורים לספק, יחד עם בנייה במתחמים חדשים, מעל 9,150 יחידות דיור. תמ"ל/1053 המוצעת סותרת במהותה עקרונות אלה ואף עלולה למנוע את מימושם. גם אם תכנית לוד/10000 אינה מושלמת יש מקום לשפרה אך לא לסתור אותה מכל וכל.

2. המשך הקמתן של שכונות לוויין שלא תורמות לפיתוח העיר הקיימת בעבר ניסו לקדם את העיר לוד באמצעות בניית שכונות לוויין "איכותיות" במטרה למשוך אל העיר אוכלוסייה חדשה. הניסיון, בלוד ובערים 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 את השכונות החדשות ואילו מרכז העיר ממשיך להתרוקן ולהתפורר. אין כל סיבה לחשוב כי הפעם התוצאה תהיה אחרת.

3. פגיעה באפשרות לקדם תהליכים של התחדשות עירונית בעיר הוותיקה שנים של הזנחה גרמו לכך שתדמיתה של העיר לוד אינה חיובית ולכן, למרות מיקומה במרכז הארץ, ערכי הקרקע בה נמוכים. עובדה זו מורידה את הכדאיות של פרויקטים להתחדשות עירונית. לשם ניצול מיקומה האטרקטיבי של לוד יש לקדם התחדשות מבפנים כפי שמוצע בתכנית לוד/10000, ולא להקים מתחמה מחוץ ע"פ תמ"ל/1053. בנייה מחוץ לתחום העיר מוצדקת אך ורק בתנאי שהיא מהווה תמיכה לפרויקטים של התחדשות עירונית בעיר הקיימת, 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 תדחה בזמן בלתי ידוע) את האפשרות להתחדש מבפנים.

4. שלביות ללא קשר לקידום התכנית המוצעת, יש לקדם באופן מידי את סלילתו של כביש 200 אשר תכניתו אושרה ביולי 2016 והינו נחוץ במיוחד לשם שיפור איכות החיים של תושבי השכונות המערביות. במידה ותכנית תמ"ל/1053 המוצעת תקודם ותאושר יש לקבוע שלביות ביצוע, לפיה סלילת כביש 200 הינה תנאי למתן היתר עבודה ראשון מתוקפה. עוד יש לבחון שלביות ביצוע שנותנת עדיפות לפרויקטים התורמים באופן ישיר לשדרוג וחיידוש העיר הוותיקה, כמו למשל בנייה במתחמים החדשים רק בתנאי שחלק ממנה מיועד לשמש כקרקע משלימה עבור פרויקטים של התחדשות עירונית.

5. 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 בתכנית המתאר. מדובר למעשה בהקמתה של עיר חדשה שתוכל לאכלס כ-37,000 תושבים ליד העיר הקיימת שבסוף שנת 2015 מנתה כ-72,800 תושבים. מספרים אלה מראים שאין כל התייחסות ליכולתה של לוד לקלוט אוכלוסייה חדשה ולהתמודד עם הצורך לספק עבורה את כלל שירותי הציבור הנדרשים לה. לשם השוואה, בערים גדולות או חזקות מלוד כמו הרצליה, נתניה, רמת השרון מוצעות תכניות במסגרת הותמ"ל קטנות בהיקפן מזאת המוצעת בלוד.

הפתרון המוצע

לאור כל אלה יש לדחות את התכנית המוצעת תמ"ל/1053, או לחילופין להקטין את היקפה בשטח ובמספר יח"ד, באופן שגודל האוכלוסייה הצפויה להתגורר בשטחה יהיה בין 10% ל-15% מאוכלוסיית לוד של היום. כל מתחמי המגורים שיוותרו בתכנית המצומצמת יקושרו למתחמים המיועדים להתחדשות עירונית בתוך העיר, כך שהבנייה החדשה תהיה שלב הבינוי הראשון עבור הפרויקט המתחדש ולא תצא לפועל מבלי שבמקביל יקודם מיזם של התחדשות עירונית. עוד מוצע לקבוע כי גובה הבנייה למגורים יהיה תואם לבנייה מרקמית של 9 קומות וקומה נוספת לדירות גג, כדי שיהווה פתרון מגורים בר השגה עבור תושבי העיר לוד. יש להקפיד על כך שכביש 200 יבוצע באופן מידי והשלמתו תהווה תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התמ"ל.

סיכום

התכנית המוצעת במתכונתה המופקדת פוגעת בעיר לוד ותנציח את מצבה הנוכחי. יש להורות 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.

שם: _____ חתימה: _____ כתובת למשלוח דואר: _____ דוא"ל: _____

תצהיר

אני, _____, (ת"ז _____), לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה/ה בזה כדלקמן: (1) אני נותמת תצהיר זה לפי סעיף 103א לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה-1965) כתמיכה בהתנגדותי לתכנית מועדפת לדיור מס' תמ"ל/1053: "לוד - הרובע המערבי"; (2) הנני תושבת/ה העיר לוד; (3) העובדות עליהן מסתמכת ההתנגדות לעיל הן נכונות למיטב אמונתי; (4) אני מצהירה/ה כי השם לעיל הוא שמי, החתימה להלן חתימתי, וכי תוכן התצהיר אמת.

חתימה _____

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת כי ביום _____, הופיעה/ה בפני מר/גב' _____, אשר זיהיתי באמצעות ת"ז מס' _____ לאחר שהזהרתי אותה/אותו כי עליו/עליה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות התצהיר וחתמה/ה עליו בפני.

עו"ד _____ תאריך _____