

25/05/2014

תכנית מתאר מקומית לעיר לוד - לד/10000

הערות לדיון

רקע

תכנית המתאר המקומית החדשה לעיר לוד נמצאת בהכנה מאז שנת 2010. בתחילת חודש אוגוסט 2013 הוחלט להפקיד אותה לעיון הציבור ומתן אפשרות להגיש התנגדויות. מדובר בתכנית חשובה ביותר, לאור העובדה כי תכנית המתאר הקודמת של העיר לוד (תכנית מס' לד/1000) הוכנה במהלך שנות ה-70 וקיבלה תוקף בחודש יוני 1979. אין חולק כי הכנתה של תכנית מתאר חדשה היה דבר נחוץ מזה שנים רבות¹: תכנית לד/1000 לא יכלה לחזות את תהליכי הפיתוח המואצים שעברו על לוד בשנות ה-90 ותחילת שנות ה-2000, והם התרחשו ללא יד מכוונת מבחינה תכנונית.

בהעדר תכנית מתאר, הקמתן ואכלוסן של שכונות בנות אלפי יחידות דיור שעוטפות את לוד ממזרח וצפון-מערב נעשה ללא מערכות דרכים מתאימות ואף קיים מחסור של מבני ציבור ושטחים פתוחים; תהליך ההכרה וההסדרה תכנונית של השכונות הערביות במרכז ומערב העיר נמשכים שנים רבות מדי; תכניות נחוצות ברמה העירונית מקודמות מבלי לבחון את ההשפעה על סביבתן המידית; מסילת הברזל שחוצה את העיר לכיוון נתב"ג תוכפל במפלס הקרקע, מבלי שמערכת התכנון נתנה את הדעת על ההשלכות השליליות הצפויות על העיר והתושבים כאחד.

לצד החשיבות שבקידום תכנית מתאר מקומית חדשה לעיר לוד, ישנם לא מעט נושאים שיש לבחון לעומק מתוך מגמה למצוא עבורם פתרון תכנוני ראוי וישים יותר. להלן התייחסות ראשונית וחלקית לתכנית המתאר המקומית המוצעת עבור העיר לוד, תכנית מס' לד/10000².

1. שנת יעד של התכנית

התכנית קובעת את שנת 2030 כשנת היעד שלה. קביעת שנת יעד בטווח של כ-15 שנה בלבד מהמועד הצפוי למתן תוקף לתכנית מתאר לעיר שהיום הינה בת 70,000 תושבים כמו לוד, אינה מאפשרת להגדיר חזון או אופק תכנוני שיכול לאפשר את התפתחות העיר ובעיקר את צרכי האוכלוסייה העתידית. מן הראוי להתייחס לשנת יעד של 20 עד 25 שנים קדימה מהמועד הצפוי לאישור התכנית, כלומר צריך להגדיר את שנת 2040 כשנת היעד של תכנית המתאר ולהכין בהתאם את תחזיות האוכלוסייה ואת הצרכים שלה.

¹ קיים ספק אם תכנית לד/1000 עודנה בתוקף, היות ולפי סעיף 3 בחלק א' בהוראות שלה, תקופת הביצוע נקבעה ל-20 שנה, כלומר עד לשנת 1999.

² ניתוח תכנית מתאר לוד לד/10000 מבוסס על "טיוטה מס' 6 להערות" שהובאה לדיון הוועדה המחוזית מרכז בתחילת חודש מאי 2013.

2. תחזית ופילוח אוכלוסיית העיר לוד

תחזיות גידול האוכלוסייה של לוד המפורטות במסמך המדיניות שהוכן כרקע לתכנית המתאר מדברות על היקף אוכלוסייה כולל אשר צפוי להגיע בשנת 2030 לסדר גודל שבין 110,000 ל-135,000 תושבים, בהתאם לשתי חלופות תכנון שנבחנו. לצורך הכנת הפרוגרמה של תכנית המתאר אומצה תחזית ממוצעת של כ-120,000 תושבים בשנת היעד 2030.³ מבחינת התפלגות האוכלוסייה בין הקבוצות השונות מניחים עורכי התכנית כי 92,720 תושבים (77.3%) יהיו יהודים ולעומתם 27,280 (22.7%) יהיו ערביים.⁴

בהתאם לאותן תחזיות, יש להניח כי לקראת שנת יעד 2040 אוכלוסיית העיר לוד אכן תגיע לסדר גודל של 140,000 עד 145,000 תושבים ולכן מדובר בתחזיות אוכלוסייה סבירות מבחינת מספר התושבים הכולל בעיר לוד, והן תואמות את תחזיות גידול האוכלוסייה של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בתוספת מקדם ביטחון של 25% ויותר.

יחד עם זאת, התחזיות שמלוות את תכנית המתאר שגויות לגבי היחס שבין שתי קבוצות האוכלוסייה העיקריות, יהודים וערבים. זאת במיוחד לאור התהליך המתמשך בעשרים שנים האחרונות של גידול מהיר יותר של האוכלוסייה הערבית בלוד לעומת האוכלוסייה היהודית, כפי שניתן לראות להלן:⁵

שנה	סה"כ אוכלוסייה	גידול תקופתי	יהודים ⁶	סה"כ מתוך סה"כ	גידול תקופתי	ערבים	סה"כ מתוך סה"כ	גידול תקופתי
1995	51,300		41,200	80.3%		10,100	19.7%	
2005	66,600	29.8%	51,300	77.0%	24.5%	15,300	23.0%	51.5%
2012	71,100	6.8%	50,900	71.6%	- 0.7%	20,200	28.4%	32.0%

נתונים אלה מציגים באופן ברור את הגידול המתמיד של האוכלוסייה הערבית לעומת האוכלוסייה היהודית בלוד: בתקופה של 17 שנים כלל אוכלוסיית לוד גדלה בכ-38.5%, כאשר האוכלוסייה היהודית גדלה בכ-23.4% בלבד (עם מגמה חד משמעית של צמצום בשנים האחרונות), ואילו האוכלוסייה הערבית גדלה ב-100%, כלומר, הכפילה את עצמה.

בהסתמך הן על הנתונים אלה והן על תחזיות מעודכנות⁷ של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אודות קצב הגידול של כל קבוצת אוכלוסייה במדינה, ניתן לבחון מחדש את התפלגות האוכלוסייה בלוד

³ תכנית מתאר מקומית - לוד, מסמך עיקרי מדיניות תכנון (טיוטא, פברואר 2013), פרק 2 "אוכלוסייה וחברה", ע' 34.
⁴ תכנית מתאר מקומית - לוד, מסמך עיקרי מדיניות תכנון (טיוטא, פברואר 2013), פרק 9 "מוסדות ושירותי ציבור", ע' 186.
⁵ בהתאם לנתונים שמתפרסמים באתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (www.cbs.gov.il).
⁶ הנתונים מתייחסים לקבוצת אוכלוסייה "יהודים ואחרים" בהתאם להגדרות הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס).
⁷ פלטיאל, ספולקר, קורנילנקו, מלדונדו (2012) תחזיות אוכלוסייה לישראל לטווח ארוך: 2009-2059, אגף דמוגרפיה ומפקד, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (<http://www.cbs.gov.il/www/publications/tec27.pdf>). התחזיות בוחנות את מגמות

לקראת שנת היעד של תכנית המתאר. לכן, יש מקום להעריך כי בשנת היעד 2030 היחס בין שתי קבוצות האוכלוסייה צפוי לנוע בין 65.6% ל-68.7% (57,800 עד 66,600) תושבים יהודים לעומת 34.4% עד 31.3% (26,300 עד 30,300) תושבים ערבים בהתאמה. לקראת שנת היעד 2040 צפוי כי היחס בין שתי הקבוצות יעמוד על 61.3% עד 66.7% (59,200 עד 75,000) תושבים יהודים לעומת 38.7% עד 33.3% (29,500 עד 37,400) תושבים ערבים בהתאמה⁸.

מן הראוי לציין שגם במידה שמגמת ההאטה בגידול האוכלוסייה היהודית תיפסק, הנחת העבודה של תכנית המתאר צריכה להתחשב בכך שהאוכלוסייה הערבית בלוד תמשיך לגדול בקצב מהיר יותר מזה של האוכלוסייה היהודית. לכן, על תכנית המתאר החדשה לתת את הדעת להיקף גידול שונה של כל קבוצת אוכלוסייה שהיא אמורה לשרת.

בהתאם לכך יש לבחון את הצרכים הייחודיים ההולכים וגדלים בקרב התושבים הערבים לעומת אלה של התושבים היהודים. צורכי האוכלוסייה מתבטאים במגוון רחב של נושאים שאמורים לקבל ביטוי במסגרת של תכנית מתאר מקומית: פתרונות מגורים מגוונים, מבני ציבור בהיקף מתאים אשר תואמים ומכבדים את אורחות החיים, התרבות, המסורת והרצון של כל קבוצת תושבים אשר תכנית.

בחינה ראשונית של צפי גידול האוכלוסייה בשנים הקרובות לצד פוטנציאל המימוש של יחידות הדיוור המאושרות, באלה שבהליכי תכנון מתקדמים והמוצעות במסגרת תכנית המתאר המקומית מלמדת שבשנים הקרובות עלול להמשך המחסור בדיוור בקרב הציבור הערבי, בעיקר אצל זוגות צעירים, וכתוצאה מכך ייתכן שתגבר המגמה של מעבר אוכלוסייה ערבית לשכונת מעורבות. על כן חשוב שתכנית המתאר תיתן מענה לצרכים של אותה אוכלוסייה מבחינת מבני ציבור המותאמים לאופייה.

3. הכרה והסדרה תכנונית של השכונות הערביות

תכנית המתאר המוצעת מגדירה את כל השכונות הערביות שאינן מוכרות היום כקרקע המיועדת לבנייה למגורים, ובכך יסתיים מצב של אפליה תכנונית ארוכת שנים ותינתן לראשונה הזדמנות לחלק גדול מתושביה הערבים של לוד להתגורר על קרקע המיועדת לפיתוח לצרכי מגורים ולא על קרקע שמיועדת לחקלאות. עבור תושבי לוד הערבים אשר מתגוררים בשכונות לא מוכרות ולא מוסדרות מבחינה תכנונית כמו ס"ח, פרדס שניר, הרכבת, כרם אל-תופאח ואחרות, לא מדובר ברצון להפר את החוק, אלא בבחירה מתוך חוסר ברירה. מבחינתם, המגורים בשכונה ללא דרכים או תשתיות חיוניות, וללא כל אפשרות לקבל היתר בנייה על פי חוק מהווה ברירת מחדל, היות ומצד אחד הם מבקשים לשמור על הקהילה שלהם ולהמשיך להתגורר בקרבת מקום לבני משפחתם, ומצד שני רובם אינם יכולים לרכוש או לשכור דירה בבניין מגורים או קרקע המיועדת לכך במקום אחר בלוד מסיבות כלכליות, חברתיות או תרבותיות.

לכן, האוכלוסייה בשכונות הערביות הלא מוסדרות בלוד מצויה במלכוד תכנוני. בהעדר תכנית מתאר מתאימה, אין בידי התושבים כל אפשרות לקבל היתר בנייה עבור הבתים שלהם ולכן הם נאלצים לבנות

⁸ הגידול של הקבוצות השונות באוכלוסייה במדינת ישראל עד לשנת 2059, תוך התייחסות פרטנית לאוכלוסייה יהודית ללא חרדים, אוכלוסייה יהודית חרדית ואוכלוסייה ערבית, ונערכה בשלוש חלופות: נמוכה, בינונית וגבוהה. טווח התחזית מושפע במידה רבה מהמשך או עצירתה של המגמה לפיה האוכלוסייה היהודית בלוד אינה גדלה כלל בעשור האחרון.

את קורת הגג שלהם ללא היתר על קרקע אשר ברוב המקרים אינה מיועדת לבנייה ובכך הם מסתכנים בצווי הריסה ותשלום קנסות. בהעדר תכנית מתאר מתאימה, הנגישות לקרקע פנויה היא זאת שמכתיבה מזה עשרות שנים את המיקום להקמת בתים, למרות המחסור בתשתיות בסיסיות והסתירה לתכניות המתאר השונות.

רוב תושבי לוד הערביים סובלים ממצוקת הדיור שנוצרה עקב כך, ומכאן שההצעה להכיר בשכונות בהן הם מתגוררים ברמה של תכנית מתאר מקומית הינו צעד חיובי, אך לא מספק. על מנת לתת פתרון תכנוני מלא, יש לקדם באופן מידי תכניות מפורטות שתאפשרנה להשלים את ההליכים התכנוניים הנחוצים כדי להסדיר את הבנייה בשכונות הלא מוכרות כך שניתן יהיה לקבל היתר בנייה על פי חוק בטווח זמן הנראה לעין.

לפיכך, מן הראוי שתכנית המתאר החדשה תגדיר את אחריותה של הוועדה המקומית ותחייב אותה לקדם תכניות מפורטות שמטרתן השלמת תהליך ההסדרה התכנוני בכל השכונות הערביות בלוד תוך פרק זמן סביר. לאור המורכבות של הליכי התכנון הנחוצים עדיין בשכונות המיועדות לאוכלוסייה הערבית, מן הראוי שעריית לוד מצידה יכולה כבר כעת לקדם את הכנתן של תכנית מפורטות כאלה, במקביל להשלמת הליכי האישור של תכנית המתאר לד/10000.

4. תכניות בנייה

תכנית המתאר המוצעת כוללת הוראות ביחס ל-"תכניות בינוי", אשר קובעות אזורים עבור מספר סוגים של בנייה: צמודת קרקע, "מגורי משפחות", בנייה עד 4 קומות, בנייה גבוהה (עד 10 קומות) ובנייה של רבי קומות (עד 18 קומות). נדון להלן בכמה נקודות שעולות מסוגיה זאת.

האזור המיועד ל-"מגורי משפחות" מתייחס בעיקר לאזורים בהם נמצאות השכונות הערביות הלא מוכרות, וכאמור, תכנית המתאר המוצעת עושה צעד ראשון קדימה בכך שמכירה בשכונות אלה. יחד עם זאת, יש צורך לקבוע כבר בשלב זה מדיניות מנחה ביחס לאופן עריכתן של תכניות מפורטות שתוכננה בהמשך, במטרה לייעל את ההליך התכנוני במוסדות התכנון.

האזורים המיועדים לבנייה של 10 עד 18 קומות אינם תואמים את המאפיינים של האוכלוסייה הנוכחית של העיר לוד. לפי מחקרים רבים, כולל מחקר שנערך ביוזמת משרד הפנים, מגדלים מהווים צורת מגורים שמיועדת לאוכלוסייה 'חזקה', בשל עלויות הרכישה והתחזוקה הגבוהות. מכאן שחוסר ההתאמה החברתית לצורת הבינוי המוצעת עלולה לגרום פער משמעותי בין הדיירים החדשים לבין התושבים הוותיקים בעיר שימשיכו להתגורר בקרבת מקום, מבחינת המעמד החברתי כלכלי שלהם. אם סוגיה זאת לא תטופל בצורה ראויה, ייתכן מצב שייוצרו אזורי מגורים מנוכרים לסביבתם המידית בסופו של דבר המיזם לבנייה גבוהה ייכשל⁹.

⁹ משרד הפנים, מינהל התכנון (2003) המדריך לבחינת תכניות של בנייה לגובה.

אוכלוסיית לוד נמצאת באשכול חברתי כלכלי 4 מתוך 10 שמגדירה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה¹⁰, כלומר, אוכלוסייה מהמעמד הבינוני נמוך. לפיכך, סביר להניח שאוכלוסיית העיר תתקשה להתגבר על המכשול הכלכלי שבמגורים במגדלים. לא רק שמרביתה לא תוכל להתמודד עם עלויות הרכישה והתחזוקה הגבוהות, אלא שהשינוי הצפוי במרקם הבנוי עלול לגרום לכך שהתושבים הוותיקים ירגישו זרים בעירם. האוכלוסייה הוותיקה וקשת יום של לוד תידחה הצידה ותתרכז בעל כורחה בשכונות שנמצאות כבר היום במצב של הזנחה.

תכנון הוא מעשה חברתי שמטרתו ליצור סביבה מיטבית ובת קיימא לצורכי האדם, הקהילה והחברה ולכן במהלך הכנתה של כל תכנית יש לבחון בין היתר שיקולים חברתיים¹¹. הדבר נכון על אחת כמה וכמה כאשר מדובר בתכנית מתאר מקומית חדשה לעיר בעלת מורכבות חברתית כמו לוד, אשר מתיימרת להביא לשילוב של הקהילות הקיימות בעיר עם האוכלוסייה החדשה שתגיע לעיר.

רגישותם של תהליכי תכנון מחייבים בדיקה מדוקדקת של היבטים חברתיים, לשם מניעת פגיעה באוכלוסייה הוותיקה המתגוררת בישוב. חשוב שתכנית המתאר תתייחס לבעיות שעלולות להיווצר בעקבות הפערים החברתיים ותיתן את המענה הראוי באופי הבנייה המוצעת בעיר. לכן, מן הראוי לבחון מחדש את החלוקה לתבניות בינוי המוצעת ולהגביל את הבנייה למגורים עד לגובה מרבי של 9 קומות, מכיוון שהחל מגובה זה ישנה קפיצת מדרגה מבחינת עלויות הרכישה והתחזוקה השוטפות, בין השאר כתוצאה מתקנים מחמירים של בטיחות והצלה. במקביל לכך, יש לשלב בהוראות של תכנית המתאר הנחיות לשילוב אמצעים יעילים להקצאת דיור בר השגה עבור האוכלוסייה אשר זקוקה לכך.

נושא נוסף שחשוב לציין כאן הינו אופי הפריסה של האזורים המיועדים לבנייה של רבי קומות. כפי שהדבר בא לידי ביטוי בנספח מס' 1 למסמכי התכנית, "תבניות בנייה", הבנייה של 18 קומות תהיה לאורך מספר צירים מרכזיים בעיר: ציר שדרות דוד המלך במרכז העיר והחיבור המוצע עם רחוב לובלין אהרון בשכונת גני אביב; ציר רחובות אבא הילל סילבר, הרצל ושדרות ירושלים; ציר רחוב שלומה המלך. כמו כן מוצעת בנייה של רבי קומות במספר מוקדים במרכז וצפון העיר.

כעקרון, אין מניעה תכנונית להגדיר אזורים לפי מאפייני בינוי שונים. הבעיה נמצאת בכך שהבניה הגבוהה המוצעת לאורך צירים החוצים את העיר עלולה לייצר חיץ פיזי בין השכונות הוותיקות לבין עצמן, ובכמה מקרים גם בתוכן. התושבים בשכונות הערביות הם אלה שייפגעו יותר ממצב זה, בגלל שהצירים המוצעים לבניית רבי קומות תוחמים את השכונות הערביות, מצמצמים את שטחן ואת פוטנציאל הפיתוח שלהן, ומחלקים אותן למתחמים. בנייה של רבי קומות תהווה מכשול כלכלי ותרבותי עבור האוכלוסייה הערבית, הענייה ברובה ובעלת אורח חיים מסורתי, והיא לא תוכל להרשות לעצמה להתגורר באזורים אלה. מבחינתה, לא יהיה מנוס מלמצוא פתרונות דיור במקומות אחרים, באזורים בהם הבנייה מתאימה יותר לאופייה.

¹⁰ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, **הרשויות המקומיות בישראל 2011**, פרסום מס' 1531 [מתוך אתר האינטרנט של הלמ"ס: www.cbs.gov.il/publications13/local_authorities11_1531/pdf/234_7000.pdf].
¹¹ אדר' בת שבע רונן (2006) **מדריך לשילוב נספח חברתי-קהילתי בתהליכי תכנון ובנייה** [מתוך האתר של איגוד מהנדסי ערים בישראל www.iame.org.il/htmls/page_514.aspx?c0=13324&bsp=13323].

על כן, מן הראוי לבחון מחדש את מפת תבניות הבנייה, כך שישמר הרצף הקיים היום בין השכונות הערביות השונות, אשר מתאפיינות בגובה בנייה נמוך יחסית. בתוך רצף זה יש לכלול את העיר העתיקה, אשר יש לה זיקה מיידית אל האוכלוסייה הערבית.

5. התחדשות עירונית

במבט ראשון, יותר ממחצית משטח העיר לוד מוגדר כ-"אזור להתחדשות עירונית". ככלל, היוזמה לקדם מדיניות תכנון עירונית שמבוססת על תהליכים של התחדשות עירונית הינה מבורכת, היות ומטרתה של מדיניות מסוג זה היא לשפר את איכות החיים של תושבי לוד וגם את איכות המרחב העירוני עבור כלל הציבור.

ישנם מספר נושאים שיש לתת את הדעת לגביהם בעניין זה. ראשית כל, מדובר בהגדרה רחבה מדי שמתייחסת לשטחים נרחבים מדי בעיר לוד, שעלולה להביא להקפאה של כל יוזמת פיתוח נקודתית לתקופה של שנים ארוכות במידה ולא תהיה תואמת את המטרות של התחדשות עירונית. חשוב לציין כי ישנם אמצעים רבים ליישום מדיניות תכנון שמטרתה התחדשות עירונית, כגון עיבוי בנייה קיימת, שיקום פיזי של מבנים קיימים ושל המרחב הציבורי, שימור והשמשת מבנים היסטוריים, תמ"א 38 על הוריאציות השונות שלה, ומסלול "פינוי-בינוי".

יחד עם זאת, ולאור הניסיון הקיים בארץ, מתעורר החשש שהכלי המרכזי ואף הבלעדי לקידום תהליכים של התחדשות עירונית יהיה באמצעות פרויקטים של "פינוי-בינוי", שמשמעותם הריסת בניינים ישנים והקמת חדשים במקומם, תוך מתן זכויות בניה גדולות באופן משמעותי מהמצב הקיים.

ההסתמכות על פינוי-בינוי ככלי המרכזי להתחדשות עירונית היא בעייתית מכיוון שזאת דרך פעולה קיצונית מבחינה תכנונית וחברתית היות ותכניות של פינוי-בינוי מביאות להרס לא רק של המרקם הפיזי הקיים, אלא גם של המרקם החברתי. התושבים הוותיקים עשויים להפוך למיעוט בשכונה שלהם במתכונתה החדשה, דבר שעלול להביא לניכור בינם לבין התושבים החדשים. יש להניח גם כי הבנייה החדשה תצמצם את מלאי הדיור הזול הקיים בעיר לוד לטובת דיור יקר יותר ותביא לעלויות אחזקה גבוהות שאינן בהישג ידה של האוכלוסייה הוותיקה. מימושן של תכניות פינוי-בינוי עשויות לגרום לדחיקת קבוצות אוכלוסייה חלשות מאזורי המגורים שלהן.

בנוסף, תכניות פינוי-בינוי מאופיינות בכך שמימושן אורך שנים רבות, עקב הימשכות הליכי התכנון המפורט, קבלת הסכמות של הדיירים, פינויים והרס הבניינים, ולבסוף משך הבנייה של הבניינים החדשים. יתרה מזו, מורכבותן של תכניות אלה מביא לכך שבמקרים רבים הן אינן מתממשות בסופו של דבר. משך הזמן הארוך מצד אחד, וחוסר המימוש של תכניות רבות מצד שני, עלולים שניהם להביא להתדרדרות פיזית וחברתית של האזור שנמצא שנים רבות בהמתנה להשלמת הליכי תכנון, אישור ויישום של הפרויקט.

מן הראוי שתכנית המתאר המקומית החדשה לעיר לוד תגדיר בצורה ברורה ומושכלת את הגבולות של האזורים המיועדים להתחדשות עירונית ותאפשר שימוש במגוון הכלים השונים ליישום מדיניות זאת. כאמור לעיל, במסגרת זאת יש להבטיח גם את יישומם של אמצעים שהם פחות פוגעניים מבחינת

המרקם הקיים, כגון עיבוי בנייה קיימת או שיקום פיזי של המבנים והמרחב הציבורי, על מנת לא להשאיר את ההחלטה פתוחה לתהליכי תכנון עתידיים במסגרת של תכניות מפורטות.

6. שימור¹²

תכנית המתאר המקומית המוצעת לעיר לוד אינה כוללת דירוג של מבנים ואזורים הראויים לשימור לפי כרונולוגיה. בעיר לוד קיימים מבנים היסטוריים מתקופות שונות שלהם חשיבות וערכים שונים. המבנים של הכנסיה והמסגד למשל, הם חלק ממכלול המבנים העתיקים ביותר בעיר, ולכן סביבתם ראויה ליחס נפרד מאשר שאר האזור בו הם נמצאים.

אחריהם באים המבנים מהתקופה העות'מאנית ובהם הח'אן, בתי הבד וקברי השיח'. אומנם חלקם הגדול של מבנים מקבוצה זו נמצאים בתחום המוגדר "מתחם לשימור" לפי תשריט התכנית וכן "בניה בסביבה היסטורית" לפי נספח "תבניות בנייה" המחייב. לעומת זאת, מבנים אחרים נמצאים בתוך שוכנות קיימות ובסביבתם בתים בני ארבע קומות. מן הראוי שתוכנית המתאר המוצעת תסמן גם סביבם אזורי חיץ שייסעו לשימורם.

הקבוצה השלישית בדירוג הכרונולוגי מורכבת ממבנים שנבנו בימי המנדט הבריטי. חלק ממבנים אלה כלולים בשטחים המסומנים כסביבה היסטורית ראויה לשימור, במיוחד הגוש התחום בין רחוב כצנלצון לשדרות צה"ל. אך מבנים אחרים, ובמיוחד ממשלתיים, כמו בתי הספר לבנים ולבנות שמדרום לרחוב החשמונאים, אינם כלולים באותם שטחים המיועדים לשימור. מן הראוי שצדו הדרומי של רחוב החשמונאים גם ייכלל בתחום הסביבה ההיסטורית הראויה לשימור, ושיוגדר אזור חיץ סביבו. גם המבנים מדרום לרחוב כצנלסון ראויים לשימור עם אזור חיץ, במיוחד הבתים שלאורך רחוב מבצע יונתן אשר בקרבתם מסומנת רצועה של בתים רבי קומות.

בשכונת הרכבת קיימים מספר מבנים ייחודיים הבנויים מעץ אשר הוקמו עבור קציני צבא בריטיים, ואינם מסומנים כאזור היסטורי לשימור. לשכונה זו יש אופי אדריכלי משלה, למרות שמדובר בבניה מאוחרת יחסית. סמיכותה לתחנת הרכבת ההיסטורית מעלה את החשיבות האורבנית שבשימור השכונה. מן הראוי לקבוע גם כסביבה היסטורית הראויה לשימור חלק מהמתחמים שבאזורים המוגדרים בתור "מגורי משפחות" לפי נספח "תבניות בנייה".

¹² פרק זה נכתב על ידי ד"ר תאופיק דעאדלה, ארכיאולוג והיסטוריון אמנות.