

24 אוקטובר 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"

- תגובת עמותת במקום למשיכת התכנית -

עמותת במקום מגישה בזאת את תגובתה למשיכת תכנית מס' תמל/1053 על-ידי יוזמת התכנית, חברת דירה להשכיר, ככל הנראה בתאום עם עיריית לוד.

בעקרון אנו סבורים שהמסלול הנכון לקידום תכניות לפיתוח ובנייה בכלל, ותכניות רחבות היקף בפרט, הינו באמצעות הוועדות המחוזיות, להן היכולת לבחון את כלל הצרכים של המרחב ולהגיע לאיזון בין האינטרסים השונים. מן הראוי היה להשקיע את המשאבים הקיימים כדי לייעל את עבודתן של הוועדות המחוזיות במקום ליצור מוסד תכנון חדש שמהווה מסלול עוקף.

הקמתה של הוועדה למתחמי דיור מועדפים נועדה לעקוף את המסלול התכנוני הרגיל ולקדם תכניות פיתוח באופן מהיר במיוחד על מנת לתת מענה לצרכי השעה. מדובר במסלול תכנוני חריג אשר מחייב זהירות מרבית ובחינה מדוקדקת אודות התאמתן של התכנית המוצעות למסלול ייחודי זה.

משיכת תמל/1053 על ידי היזמים מעידה על מספר כשלים בהבנתם אודות ייעודה של הותמ"ל כמסלול תכנוני חריג :

הכשל הראשון נובע מהחפיזון לתכנון במחיר של יצירת תכנית שלא ניתן לקדמה מכיוון שאינה מתאימה לסביבתה ולא תואמת את הצרכים של אוכלוסיית היעד והעיר לוד כאחד, כפי שפורט בהרחבה בהתנגדות שהוגשה על ידינו.

הכשל השני הוא יצירתה של תכנית שאינה מתואמת כראוי עם כלל הגורמים הסובבים את המרחב, כפי שהיה ניתן לעשות במסגרת הוועדה המחוזית. בעקבות כך נתגלו דרישות מופרזות מצד הגורמים הגובלים לעיר לוד כתאי להסכמתם לאישורה. לכן, בהסתמך על הידיעות שהתפרסמו בעיתונות, משיכת התכנית נעשתה לשם הסרת התנגדותם של המושב ניר צבי והמועצה האזורית עמק לוד לאישור תמל/1053. על פי הפרסומים אלה, מחיר ההסכמה גבוה מאוד והוא כולל הן פיצוי כספי למועצה אזורית עמק לוד העמידה על חשבון היטלים הנחוצים לעיריית לוד הענייה, והן פטור ממכרז (פיצוי כספי עקיף) לפיתוח שכונה מרווחת לבניית 180 יח"ד צמודות קרקע בתחום המושב ניר צבי עבור בניס ממשיתים.

נציין כי הקמתה של שכונת מגורים צמודת קרקע באזור המרכז, בו משאב הקרקע נדיר ויקר, לצד שכונת מגורים בצפיפות גבוהה אשר תשויך לעיר לוד, במסגרת של אותה תכנית בסמכות הותמ"ל, צורמת לעין ומהווה כשל מהותי בהבנת המטרות של המסלול התכנוני העקיף של מוסד התכנון המיוחד.

כשל נוסף מתבטא בכך שההסכם מעלה סוגיות של חוסר שוויון וחלוקת משאבים לא הוגנת. להערכתנו, עצם קידומה של התכנית לשכונה החדשה במסגרת הותמ"ל, כוועדה לתכנון מזורז, אילץ את היזמים להגיע להסכם בלתי סביר עם נציגי המושב והמועצה האזורית, על מנת לעמוד בלוחות הזמנים שהם קבעו לעצמם במסגרת הסכם הגג שנחתם בין משרד האוצר והרשות המקומית. אנו משערים כי לולא הבהילות של עיריית לוד והחברה דירה להשכיר להשלים את תמל/1053 במהירות, לא היה צורך לחתום על אותו הסכם.

בסיכומו של דבר, משיכת התכנית מהווה עיכוב מרצון בהליך התכנוני הינו כשל עמוק אשר אינו עולה בקנה אחד עם מטרת הותמ"ל ואינו מצדיק את עקיפת מסלול התכנון הרגיל.

על כן, אנו ממליצים לנצל את משיכת התכנית על-ידי היזם כדי להעבירה למסלול התכנון הרגיל. אם היזם והרשות המקומית מעוניינים לקדם תכנית שיש בה בנייה שלא תואמת את צרכי השעה, אז פתוחה בפניהם הדרך לעשות זאת במסלול הרגיל של הוועדה המחוזית.

סזאר יהודקין
מתכנן ערים

אפרת כהן בר
אדריכלית