

14 אוגוסט 2018

לכבוד
הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
רח' בית הדפוס 12, בנין C, קומה 7, ירושלים
דוא"ל shifiso@iplan.gov.il

הנדון: תכנית מועדפת לדיור מס' תמ"ל/1064:

מתחמי בן שמן ובית הקשתות, לוד

- התנגדות -

המתנגדת

עמותת **בִּמְקוֹם** - 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 **בִּמְקוֹם** היא גוף מקצועי המקדם הליכי תכנון ומגמות תכנוניות לטובת הקהילה, ואשר פועלת עם ולטובת אוכלוסיות וקהילות הנתונות בעמדת נחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית.

בִּמְקוֹם 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 **בִּמְקוֹם** מוכרת כגוף מקצועי ציבורי הרשאי להגיש התנגדויות לפי סעיף 100(3) לחוק התכנון והבניה (התשכ"ה-1965). בהתאם לחוק שהעבירה הממשלה במטרה לפגוע בארגונים המבקרים את מדיניותה, נציין כי עמותת **בִּמְקוֹם** היא ארגון שעיקר מקורות המימון שלו מתרומות מישויות מדיניות זרות.

אנו מתכבדים להגיש בזאת את התנגדותנו לתכנית שבנדון.

א. רקע עובדתי

1. **העיר לוד:** בעיר לוד מתגוררת אוכלוסייה מעורבת (ערבית ויהודית) המונה כ-72,800 אנשים. מדובר בעיר שנמצאת באשכול חברתי-כלכלי מס' 4 מתוך 10 ומדורגת במקום 93 מתוך כלל 255

הרשויות המקומיות במדינה.¹ לפי מרשם מבנים ודירות, נכון לחודש יוני 2016 היו קיימות בלוד כ- 22,120 דירות מגורים.² למרות מרכזיותה של לוד, בתקופת המנדט הבריטי כצומת דרכים במרכז הארץ, אחרי קום המדינה ירדה תדמיתה וחשיבותה בעיני הציבור והרשויות, קבוצות אוכלוסייה גדולות עזבו אותה ואחרות הגיעו אליה. בשנות השישים והשבעים נבנו בלוד שיכונים רבים שאוכלסו לרוב על ידי עולים חדשים, בעוד שהשכונות הערביות התפתחו באופן ספונטני על קרקע בייעוד חקלאי לרוב.

2. **תכנית מתאר ללוד:** 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 ושטחי ציבור פתוחים. בעקבות כך העיר לוד, על מגוון שכונותיה וקבוצות האוכלוסייה שלה, זקוקה למהפכה תכנונית שתצעיד אותה קדימה מתוך ראייה חברתית רחבה. לכן נערכה בשנים האחרונות תכנית מתאר מקומית כוללת שבין מטרותיה המרכזיות ניתן למנות את התחדשות מרכז העיר והשכונות הוותיקות שלה והפיכתה למוקד שמושך אליו אוכלוסייה ופעילות עירונית. לאחר עיכוב של כשנה וחצי מצד הרשות המקומית במילוי החלטתה של ועדת המשנה להתנגדויות שליד הוועדה המחוזית מרכז, בסוף חודש יולי 2018, החליטה ועדת המשנה להחזיר את תכנית המתאר לשולחן השרטוט "לאור השינויים שעוברת העיר בשנים האחרונות". יוצא אפוא, כי העיר לוד תמשיך להתפתח ללא תכנית מתאר ויד מכוונת, ועקב כך תוך חזרה על הטעויות התכנוניות שנעשו בעבר.

3. **התכנית המוצעת:** תכנית מועדפת לדיור מס' תמ"ל/1064: "מתחמי בן שמן ובית הקשתות, לוד" המופקדת חלה על שטח של כ-861 ד' בשני מתחמים: מתחם בן שמן הקיים בתחום השיפוט של המועצה האזורית חבל מודיעין ובו משנה תמל/1064 ייעוד קרקע קיים לחקלאות עבור בניית שכונת מגורים בת כ-4,000 יח"ד; ומתחם בית הקשתות הקיים בתחום העיר לוד בייעודי קרקע מגוונים (שהעיקרי בהם הוא מגורים) עבור התחדשות עירונית, פינוי 72 יח"ד קיימות ובניית כ-500 יח"ד חדשות במקומן ובשטח הפנוי שלצידן. בשני המתחמים יחד מוצעות 4,543 יח"ד. דבר הפקדת התכנית פורסם בתאריכים 13-14/06/2018 בעיתונות ובתאריך 18/06/2018 בשלטים בתחום התכנית, לפיכך המועד האחרון להגשת התנגדויות הינו 17/08/2018.

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 לקידומה ושגשוגה של לוד. להלן הנימוקים להתנגדות.

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

ב. המשך הקמתן של שכונות לוויין שלא תורמות לפיתוח העיר הקיימת

4. 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.
5. כבר מתחילת שנות ה-90 של המאה הקודמת העיר לוד החלה להתפתח ללא יד מכוונת או ראייה 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) משנת 1992. לפי תכנית 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 ניכר בשטחי ציבור שהיה חריף במיוחד בעת אכלוסה.
6. שכונת "גני יער" הוקמה מספר שנים לאחר מכן, בצד המזרחי של לוד, ממזרח 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.
7. 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" הממוקמת על אדמות שהיו בעבר בתחום המושב אחיסמך, מדרום לשכונת "גני יער" וכמוה ממזרח 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 בשנת 2016 אכלוסה הצפוי יהיה שלב נוסף בפגיעה מתמשכת בשכונות הוותיקות שבמרכז לוד.
8. 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.

9. אותה תפיסת עולם ואותם עקרונות הביאו לפני מספר שנים להקמתן של הווד"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/1064 מדגימה היטב, אינן מתאימות במקרים רבים לסביבה שלהן ולאופיו של היישוב אליו הן משויכות, והן סובלות מבעיות שורש מבחינת יכולתן לתת פתרונות אמיתיות לקהל היעד העיקרי: משפחות מחוסרות דיור. למעשה, אין כל סיבה לחשוב כי התוצאות הפעם תהנה אחרות מאשר בשנות ה-90.

ג. היקף יח"ד מוגזם שלוש תכניות למתחמים חדשים בלוד

10. בנוסף לתמל/1064 הנדונה, המציעה תוספת של 4,471 יח"ד חדשות לעיר לוד, מצטרפות שתי תכניות נוספות: תמל/1087 "לוד רובע מערבי" ("מתחם ניר צבי", לשעבר תמ"ל/1053) המציעה תוספת של למעלה מ-11,000 יח"ד וגם תמ"ל/1073 "שער מערבי" הכוללת כ-1,100 יח"ד נוספות. יוצא אפוא כי סך יחידות הדיור המוצעות בתכניות המקודמות במסגרת הוותמ"ל בעיר לוד עומד על למעלה מ-16,000, קרוב ל-75% מסך יח"ד הקיימות. 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 לויין עבור אוכלוסייה שהיא יותר מ-70% מגודלה של אוכלוסיית לוד כיום.** אין ספק שעיר חזקה ועשירה הייתה מתקשה להתמודד עם גידול עצום שכזה בפרק זמן כה קצר, על אחת כמה וכמה תהיה קשה להתמודדות של לוד.

11. 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 כלכלית³, מוצעים שני מתחמים מועדפים לדיור בהיקף של כ-4,000 יח"ד⁴; בנתניה, בה מתגוררים קרוב ל-208,000 תושבים מאשכול 6 מבחינה חברתית-כלכלית⁵, מוצעות כ-6,000 יח"ד במסגרת של מתחמים מועדפים לדיור⁶. דוגמה נוספת הינה רמת השרון, בה מתגוררים כ-44,400 תושבים המשתייכים לאשכול 9 מבחינה חברתית כלכלית⁷, ומוצעות בה כ-1,600 יח"ד בלבד במתחם בודד שמקודם במסגרת הוותמ"ל⁸.

12. להבנתנו עיר כמו לוד לא תוכל להתמודד עם גידול כה משמעותי ומהיר בתחומה. ראוי לבטל את תמ"ל/1064 ובמקביל לבטל או לכל הפחות לצמצם את התכניות הנוספות ולהתאים אותן לכושר הנשיאה והקליטה של אוכלוסיית לוד בפרט והעיר לוד על כל המערכות שלה בכלל.

³ למ"ס, [הרשויות המקומיות בישראל 2015](#).

⁴ בהתייחס להיקף הבינוני המוצע בתכניות תמ"ל/1004 א, תמ"ל/1004 ב.

⁵ למ"ס, [הרשויות המקומיות בישראל 2015](#).

⁶ בהתייחס להיקף הבינוני המוצע בתכנית תמ"ל/1010 ופוטנציאל הבינוני במתחם המוכרז "חבצלת".

⁷ למ"ס, [הרשויות המקומיות בישראל 2015](#).

⁸ מתחם "רמת שרון מערבי".

13. עולה השאלה האם התמונה הכוללת של הפיתוח המואץ המוצע בלוד הייתה מונחת בפני חברי הותמ"ל בעת קבלת ההחלטה על הפקדת תכנית תמ"ל/1064 במתכונת המוצעת? ייתכן שחוסר הראיה של התמונה המלאה השפיע ופגע בגמירות הדעת של חברי הועדה בעת קבלת ההחלטה על הפקדת התכנית הנדונה, ועל כן מן הראוי לבחון את הדברים מחדש.

ד. פגיעה באפשרות לקדם תהליכים של התחדשות עירונית בעיר הוותיקה

14. תכנית המתאר של לוד לד/10000, אשר למרות שנים של עבודה והשקעה של משאבים ציבוריים לאחרונה הוחלט לדחותה טרם אישורה על מנת "לבחון ולעדכן אותה", ייעדה יותר ממחצית משטחה של לוד כ"אזור להתחדשות עירונית". קביעת מדיניות תכנון עירונית שמבוססת על תהליכים של התחדשות עירונית היא יוזמה ברוכה באופן כללי ובמיוחד בעיר כמו לוד. מטרת המדיניות הזו היא לשפר את איכות החיים והמרחב 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.

15. אין צורך לפרט את השפעתם החיובית של צעדים אלה עבור כלל תושבי לוד, ניתן רק לציין שאישורה של תמ"ל/1064 אינו עולה בקנה אחד עם תמיכה במדיניות זו. ההפך הוא הנכון, אישורה של תמ"ל/1064 הוא פעולה שעלולה להכשיל תהליכים עדינים ורגישים של התחדשות עירונית מכיוון שהיא מציעה תחרות לא הוגנת לעיר לוד.

16. 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 להצעיד 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 עירונית מבפנים, אשר מהדקים את המרקם העירוני הקיים על ידי מילוי שטחים קיימים מבלי לצאת אל שטחים חדשים מסביב לעיר כפי שהוצע בתכנית לד/10000, ולא כפי שמאיימת לעשות תמ"ל/1064 המופקדת.**

17. למעשה, וכפי שניתן ללמוד מסעיף 2.1 בהוראות התכנית ומנספח הבינוי (גליון 6), על מנת לקדם הליך של התחדשות עירונית במתחם בית הקשתות מספיקות 534 יח"ד חדשות, אשר אמורות להיבנות במתחם עצמו, ללא צורך בשטחים נוספים.

18. אנו סבורים כי הצמדת רובע מגורים חדש לעיר לוד, בהיקף בנייה של אלפי יחידות דיור כפי שמציעה תמ"ל/1064 הינו מהלך שגוי. מבלי לסתור עמדה עקרונית זו, נוסיף כי, **בניית שכונה חדשה בהיקף מצומצם, מחוץ לתחום העיר, יכולה להיות מוצדקת בתנאי שבמהותה היא מהווה תמיכה לפרויקטים של התחדשות עירונית בעיר הקיימת.**

19. תכנית מצומצמת בשטח ובמספר יחידות הדיור, אשר לא תהווה תחרות לעיר הקיימת, עשויה לתרום לתהליכים של התחדשות עירונית באמצעות התניית הבנייה החדשה בקידום פרויקטים מוגדרים של התחדשות עירונית בתוך העיר. במקרה כזה, יש לעגן את הקשר בין הבנייה החדשה לבין התחדשות עירונית בעיר הקיימת ולהתנות אחד בשני במסגרת של נספח מחייב. אם לא יעשה כך, תמ"ל/1064 תמנע, או לחילופין תדחה בזמן בלתי ידוע, את האפשרות של העיר לוד להתחדש מבפנים.

20. 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 פיתוחה של שכונה נוספת ממזרח לכביש 40, יגבר הנזק של התכנית המוצעת על פני התועלת שהיא תביא עיר הקיימת.

ה. אופי הבינוי אינו מתאים לאוכלוסיית העיר לוד

21. אנו מתנגדים לעצם אישורה של תמ"ל/1064, 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 המייצגים את אוכלוסיית העיר.

22. 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 (או 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.

23. 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 ולעיתים 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 לייעדם לשכבות הביניים, לא כל שכן לאוכלוסיות מוחלשות, שאין בכוחן לעמוד לאורך זמן בעלויות התחזוקה הגבוהות.

ו. בדיקת היתכנות להתחדשות עירונית במתחם הקשתות

24. תמל/1064 היא בחלקה תכנית להתחדשות עירונית מסוג פינוי-בינוי. לפי מסמכי התכנית קיימות בשטח 72 יח"ד מתוכן 64 יח"ד בארבעה בתי דירות והיתר קיימות במבנים בני קומה אחת (דברי ההסבר בהוראות התכנית המופקדת). כאשר מערכת התכנון עורכת תכנית במקום בו מתגוררים אנשים, אם בבנייה מוסדרת ואם בבנייה בלתי מוסדרת, על מערכת התכנון לבדוק את היתכנות פינוי האוכלוסייה הקיימת וייתרה מזו על המתכננים להיוועץ בתושבים הקיימים וללמוד על הרצונות שלהם, האפשרויות כלכליות והחברתיות שלהם, לפני תחילת התכנון.

25. ספק אם עורכי התכנית בדקו היתכנות מקדימה של התהליך להתחדשות עירונית עם כל אותם דיירים שמתגוררים במתחם הקשתות. העדר הסכמה עקרונית מצדם עשוי להביא לכך שמימוש התכנית להתחדשות עירונית במתחם יידחה לשנים רבות, אך בינתיים תיבנה שכונה חדשה בת אלפי יח"ד מעבר לכביש 40 ובכך ייסתם הגולל על האפשרות לקדם את התהליך של התחדשות הנחוץ במקומות שונים בתוך העיר כמו מתחם הקשתות.

26. בשטח של מתחם הקשתות מתגוררות גם משפחות ערביות, שהגיעו לעיר לוד בשנות ה-50' והושבו באופן לא מוסדר במקום. העדר ההתייחסות התכנונית של כלל רשויות המדינה הביא לכך שאוכלוסייה זאת נאלצה לבנות ללא היתר על מנת לספק לעצמה קורת גג מינימאלית לפי הצרכים המשתנים שלה לאורך השנים.

27. לפיכך, אם תאושר התכנית המוצעת, יש לקבוע בהוראות התכנית כי **ביצוע התהליך של התחדשות עירונית במתחם הקשתות יהיה שלב ראשון ומחייב בביצועה של תכנית תמ"ל/1064.**

סיכום

התכנית המוצעת פוגעת בעיר לוד ומנציחה את מצבה הנוכחי. על מנת להביא לחיזוקה של לוד יש לדחות את התכנית ולהורות על בחינה מחודשת של העקרונות המנחים שלה בכל הקשור לבינוי המוצע ממזרח לכביש 40, 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 ממזרח

לכביש 40, וכן להתנות את ביצועה בהשלמת התהליך של התחדשות עירונית במתחם הקשתות.

עוד יש להתאים את תבנית הבינוי המוצעת 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 שיוותרו 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

בהתאם לחוק שהעבירה הממשלה במטרה לפגוע בארגונים המבקרים את מדיניותה, נציין כי עמותת **במקום** היא ארגון שעיקר מקורות המימון שלו מתרומות מישויות מדיניות זרות.