

לקראת תהליך התחדשות עירונית בשכונת "בנית" בלוד



המלצות לשילוב שיקולים חברתיים-קהילתיים

ספטמבר 2014

כתיבה ועריכה: חגית נעלי-יוסף, ינון גבע

במקום
بمكوم
BIMKOM



Project funded by the
EUROPEAN UNION

שטיל
Shatil
شتيل

תוכן עניינים

1.	מטרת העבודה	2.....
2.	רקע	2.....
3.	שיטת העבודה	4.....
4.	ממצאים	5.....
5.	ניתוח תכנית פינני-בינוי שלמה המלך מערב - לד/6501	16.....
6.	סקר עמדות תושבים	18.....
7.	המלצות - לקראת תהליך התחדשות עירונית	22.....

מפות, לוחות ותמונות

מפות:

עמ' 3	תרשים התמצאות
עמ' 6	גבולות שכונת בנית
עמ' 9	דירות דיור ציבורי במתחם
עמ' 11	מבני ציבור בשכונה

לוחות:

עמ' 7	לוחות 1-5, דמוגרפיה
עמ' 8	לוחות 6-7, דיור

תמונות:

עמ' 8	חזית אחד ממבני השיכון
עמ' 10	"גן שרת" בתשריט תכנית המתאר העירונית
עמ' 10	"גן שרת", מבט לצפון
עמ' 10	"גן שרת", מבט למערב
עמ' 13	בית כנסת ב"גן שרת"
עמ' 13	קטע מתשריט תכנית לד/610
עמ' 13	קטע מנספח תכנית המתאר העירונית לד/10000 - חלוקה לשכונות
עמ' 16	קטע מתוך פרסומי היזם לתכנית התחדשות במתחם "שלמה המלך מערב"

צוות הפרויקט (לפי סדר הא"ב):

ינון גבע (במקום)
 אבי דבוש, ניהול ופיקוח (שתי"ל)
 לאני טל, מארגנת קהילתית (שתי"ל)
 סזאר יהודקין, מתכנן ערים (במקום)
 חגית נעלי-יוסף, מתכננת ערים (במקום)
 יעל פדן, אדריכלית (במקום)
 עבד שחאדה, רכז הפרויקט (שתי"ל)

1. מטרת העבודה

פרויקט **הזכות לדיור** הציב כיעד כולל את קידום זכויות הקהילות הערביות והקהילות היהודיות המוחלשות בעיר לוד בתחומי הדיור ותנאי המחיה המשופרים. מטרתו של הפרויקט היא לאפשר את קיומה של סביבת חיים איכותית ובת קיימא עבור התושבים הנוכחיים בשכונות העיר לוד.

המסמך מספק כלים למתכננים, תושבים ונבחרים ציבור, אשר נשענים על ראיית המקום, אופי התושבים והמורכבות הייחודית של המקום. ההמלצות הפרטניות והמלצות למדיניות דיור מתבססות על עבודת המחקר שנערכה במתחם מוגדר ושולבו עם ידע ונתונים בעלי משמעות בקנה המידה העירוני. ההמלצות מתמקדות בחיזוק היבטים חברתיים בתכנון התחדשות עירונית בעיר.

2. רקע

2.1. תכנית "זכויות בדיור" בשיתוף עם האיחוד האירופי

לפרויקט "זכויות בדיור" שני יעדים פרטניים:

1. העלאת רמת הידע וההבנה של רשויות ומתכנני העיר לוד לזכויות, מגבלות וצרכים תכנוניים של שכונות ערביות ומעורבות (יהודיות-ערביות), וכן לבעיות ומכשולים המעכבים את פיתוחן - הגורמים ופתרונות תכנון אפשריים.

2. העצמה ובניית יכולותיהן של קהילות מקומיות ערביות וקהילות יהודיות מוחלשות להשתתפות פעילה בתהליך התכנוני עבור שכונותיהן בפרט ועבור העיר לוד בכלל, דרך תכנון שיתופי במודלים, סדנאות ומפגשי ייעוץ.

חלקו הראשון של הפרויקט כלל עבודת מיפוי עם קהילה בשכונת פרדס שניר במערב לוד. מדובר בשכונה ערבית, שמרבית הבניה בה אינה מוכרת. במהלך שנת 2014 אושרו לראשונה תכניות מתאר מקומיות לשכונה. הנתונים שנאספו במסגרת עבודת הצוות המשותף שיקפו את החלוקה המקובלת על תושבי השכונה למתחמי משפחות (חמולות) ואת תוואי הדרכים הרצוי המוסכם על התושבים.

ניתוח המיפוי שנערך יחד עם התושבים בהשוואה לתכניות המאושרות לשכונה העלה כי כיום ישנו סיכוי גבוה מתמיד להשגת הבנות והסכמות בין התושבים לעיריית לוד. בשלב זה הארגונים השותפים נמצאים במגע עם גופי התכנון בעיריית לוד על מנת לקדם עבודה משותפת לקידום סטטוטורי של ההסכמות.

2.2. איתור שכונת "בנית" ומתחם העבודה

בהתאם ליעדי הפרויקט, אותרה שכונה מעורבת שבה חיים יהודים וערבים בשכונות. שכונת בנית¹, שמעל 20% מתושביה הם ערבים, נבחרה לשם כך, לאור זיהוייה בתכנית המתאר המקומית

¹ ראו פירוט על העיר והשכונה בפרק הממצאים.

המקודמת לעיר כאזור המיועד להתחדשות עירונית. בנוסף לכך, זוהה עניין גובר של השוק הפרטי בהשקעה בשכונה, בפרט בתכניות פינוי-בינוי. הניסיון מערים אחרות בארץ העלה את החשש כי תהליכי פינוי-בינוי המקודמים באזור מוחלש עלולים להעמיד בסיכון את זכויותיהם של תושבים באותו אזור.

2.3. האזור הנבחר

מתחם "שלמה המלך מזרח" שנבחר לצורך העבודה הנוכחית, נמצא בשולי שכונת בנית, ליד שכונת נווה זית. מצידו המערבי של רחוב שלמה המלך מקודמת כיום תכנית פינוי-בינוי על ידי יזם פרטי, ובשטח מצפון למתחם קיימת תכנית עיבוי מאושרת ("מתחם דוד המלך", לד/6160). פעילות יזמית זו יכולה להעיד על התעניינות גוברת בקרב יזמים או בקרב הרשות המקומית בפיתוח האזור.



גודלו המצומצם יחסית של המתחם הנבחר מאפשר להגיע לרמת פירוט גבוהה יחסית בניתוח פיזי וחברתי, ועדיין לספק תמונה כוללת לשטח שיכול לתפקד כיחידה תכנונית גדולה לצורך התחדשות עירונית. ממצאי הדו"ח יכולים לספק מענה להיבטים חברתיים לרשויות ולקהילה במידה ויגבר העניין הכלכלי בקידום תכניות של התחדשות עירונית במתחם. יש לשים לב כי במקביל קיימת השפעה הדדית בין מתחם "שלמה המלך מזרח" לבין מתחמים סמוכים, והניסיון הנצבר בהדרגה בשכונה ובעיר (כמו למשל הקורס להכשרת פעילים שפעל במתחם המערבי) משמשים כנקודת מוצא להתייחסות. ממצאי העבודה יכולים לספק כלים להתייחסות עבור המתחם המערבי.

2.4. רציונל ההתערבות

המידע והניתוח המובאים בדו"ח זה נועדו לספק מראה דרך הן עבור הרשות המקומית והן עבור התושבים. מסמך זה מספק סקירת עומק חיונית לעבודה עם קהילות בסביבה עירונית קיימת. תוצר העבודה הינו תשתית לשיטת עבודה המביאה לידי ביטוי היבטים חברתיים חיוניים לפיתוח, בשאיפה לשילוב מיטבי בין כל הגורמים המעורבים (הרשות המקומית, הקהילה, המגזר הפרטי והאזרחי) ולשמירה על זכויות הקהילה בתהליך התכנון.

2.5. גורמים מעורבים

שתי"ל הוא ארגון המספק שירותי תמיכה וייעוץ לקידום שינוי חברתי בישראל. **שתי"ל** נוסד בשנת 1982, על ידי **הקרן החדשה לישראל**, ומיום היווסדו פועל בזירת השינוי החברתי על מנת להעצים קולות מושתקים ומוחלשים ולקדם ערכי שוויון, דמוקרטיה, זכויות אדם וחברה משותפת. מתוך אמונה וחיבור לחברה הישראלית, עם משרד ראשי בירושלים ומשרדים מרכזיים בחיפה ובאר שבע, מסייע **שתי"ל** ליותר מ-1,000 ארגונים והתארגנויות לשינוי חברתי בשנה, בשלבי הקמתם ובפעולתם השוטפת, מוציא לפועל עשרות רבות של השתלמויות באמצעות קמפוס שתיל ומקדם קמפיינים וקואליציות בתחומים רבים: דיור ותכנון, מאבק בגזענות, העסקה ישירה, השפעה מוניציפאלית, מאבק בהדרת נשים, צמצום פערים בבריאות ועוד. **שתי"ל** מרכז את הפרויקט ואחראי על העבודה הקהילתית. פעילות זו כוללת ארגון קהילה והעצמה של פעילים מקומיים, תוך מטרה לקדם תהליכי תכנון עירוניים המגנים על זכויותיהן של כלל האוכלוסיות בעיר לוד.

עמותת **במקום** - מתכננים למען זכויות תכנון, הינה עמותה אשר הוקמה בשנת 1999 על ידי קבוצה של מתכננים/ות ואדריכלים/ות, ששמו להם למטרה לחזק את הקשר בין זכויות אדם ומערכת התכנון במדינת ישראל. עמותת **במקום** היא גוף מקצועי המקדם הליכי תכנון ומגמות תכנוניות לטובת הקהילה אשר פועלת עם ולטובת קבוצות אוכלוסייה וקהילות הנתונות בעמדת נחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית. **במקום** פעילה ברחבי הארץ ומייצגת בעמדתה אינטרס ציבורי למען שקיפות בהליכי התכנון והקצאת משאבים הוגנת ושוויונית בתחומי התכנון והפיתוח. במהלך יותר מעשור של פעילות, רכשה העמותה הערכה רבה הן בקרב הקהילות איתן היא עובדת, והן בקרב אנשי מקצוע וגורמים ממסדיים מולם היא מציגה את עמדתה המקצועית.

האגף לשילוב חברתי מפעיל שירותי יעוץ לאזרח (שי"ל) בשיתוף עם הרשות המקומית, המסייע במתן ייעוץ והכוונה לפונים בנושאי זכויות, חובות ושירותים העומדים לרשות האזרח. השירות בלוד מנוהל על ידי עובדת סוציאלית ומתנדבים וממקום בתוך מתחם שכונת בנית. כחלק מהפעילות בשכונה, מתנדבי שי"ל עברו הכשרה לסיוע בתחום ההתחדשות העירונית לתושבי לוד.

3. שיטת העבודה

3.1. קריאה ולמידת המקום

עבודת המחקר מבצעת אינטגרציה בין נתונים אובייקטיביים וסובייקטיביים ובוצעה במשותף בין שתי"ל ועמותת במקום. מרכיבי העבודה:

- ניתוח קהילתי: מיפוי גורמים ומאפיינים במתחם

- **סקר:** שאלונים שהופצו בין תושבי המתחם
- **מידע ולימוד תכנוני/סטטוטורי**
- **ניתוח דמוגרפי, פיזי ופרוגרמטי**
- **ראיונות ופגישות** עם בעלי עניין ובעלי תפקידים:
 - מנהל ההנדסה בעיריית לוד
 - נציגי היזם במתחם המקביל (שלמה המלך מערב)
 - נציגי עמידר בלוד
- **איסוף מידע ונתונים** מגורמים נוספים: שיקום שכונות, אגודת תרבות הדיור, התאחדות הסטודנטים, עמותת ג'ינדאס, ועד העדה האתיופית, מרכז גישור, מתנ"ס דנוור, אגף הנוער, עיר ללא אלימות, מנהל רובע, שיטור קהילתי, האגף לשילוב חברתי.

3.2. סוגיות לבדיקה חברתית בתכנון:

- **אוכלוסייה ומאפיינים דמוגרפיים:** מספר התושבים ומשקי הבית במתחם. מצב משפחתי, התפלגות גילאים, גודל משקי בית, מספר נפשות למשק בית, יחסים בין-דוריים, תעסוקה, חוסן כלכלי
- **קהילה ומרקם חברתי:** קבוצות קהילתיות מובחנות בתוך האוכלוסייה – עולים ממדינות שונות, ערבים, אזרחים ותיקים וכו'. זיהוי ארגונים קהילתיים פעילים, התארגנויות קהילתיות בולטות, יחסים בין קבוצות שונות בשכונה.
- **תפקוד מרחבי – מרקם פיזי:** סגנון הבינוי ומצב המבנים, פרישת מבני ציבור והשפעתם על האזור, איכות ופרישת השטחים הציבוריים, נגישות, נוחות תנועת הולכי רגל קשרים תפקודיים לשכונות הסמוכות ולעיר (עבודה, מסחר, בילוי, חינוך וקשרים חברתיים), תחבורה ציבורית
- **תפישת המקום** (ע"י התושבים וברמה העירונית): דימוי ואיכויות של המתחם והשכונה בעיני התושבים עצמם, תפישת העיר והמערכת התכנונית את השכונה והמתחם.

3.3. ניתוח נתונים, דיון והערכה:

- עיבוד וניתוח חברתי-מרחבי
- המלצות למתחם
- השלכות והמלצות לעבודה ותכנון בשכונה

4. ממצאים

4.1. דמוגרפיה וממשל

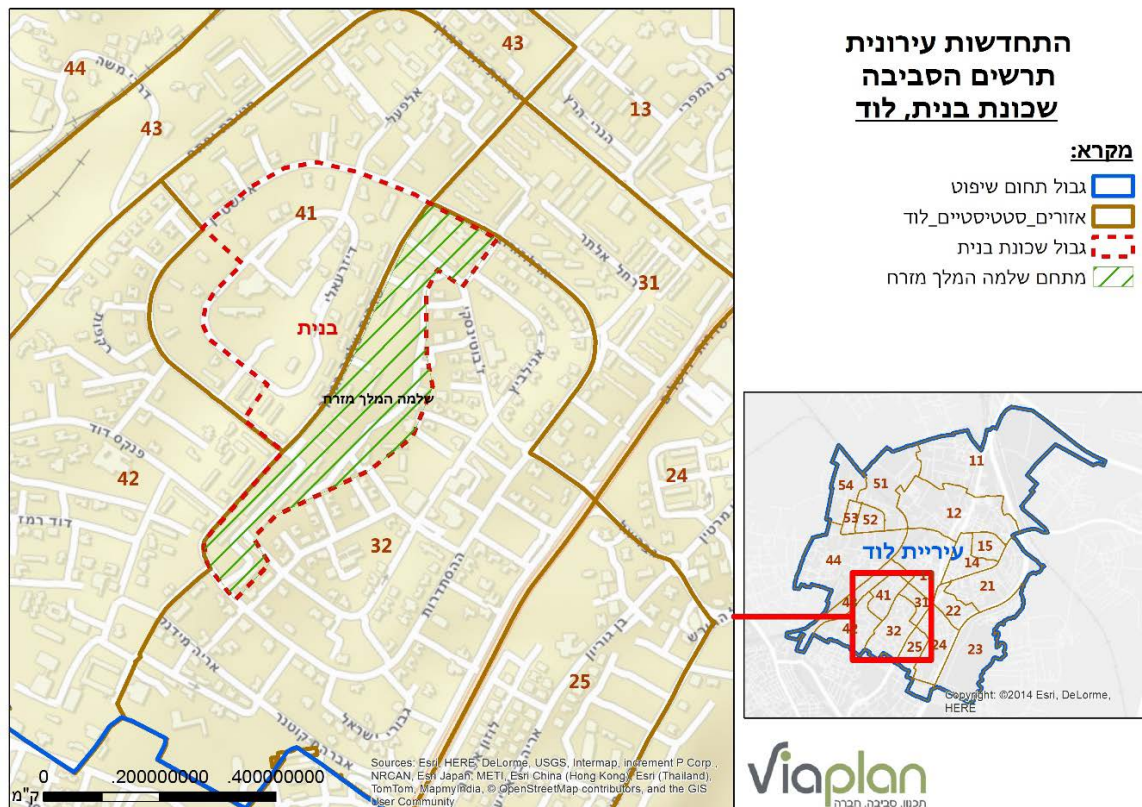
העיר לוד ממוקמת בדרום מטרופולין תל אביב, על הדרך ההיסטורית מיפו לירושלים. בעיר מתגוררים כ-71,000 תושבים, מתוכם כ-28% ערבים². האוכלוסייה היהודית מורכבת ממשפחות עולים ותיקים בעיקר מבוכרה, גרזיה, הודו ומדינות צפון אפריקה. מאז 1990 קלטה לוד כ-16,150 עולים יוצאי חבר העמים, וכ-2,700 עולים יוצאי אתיופיה. העיר ממוקמת באשכול 4 (מתוך 10)

² נתוני למ"ס ל-2012.

בדירוג הסוציו-אקונומי לרשויות מקומיות. אחוז גבוה מהמשפחות בעיר מוכרות לאגף הרווחה. לפי נתוני התכנית הלאומית לילדים ובני נוער בסיכון, 5,596 ילדים ובני נוער בלוד נמצאים בסיכון.

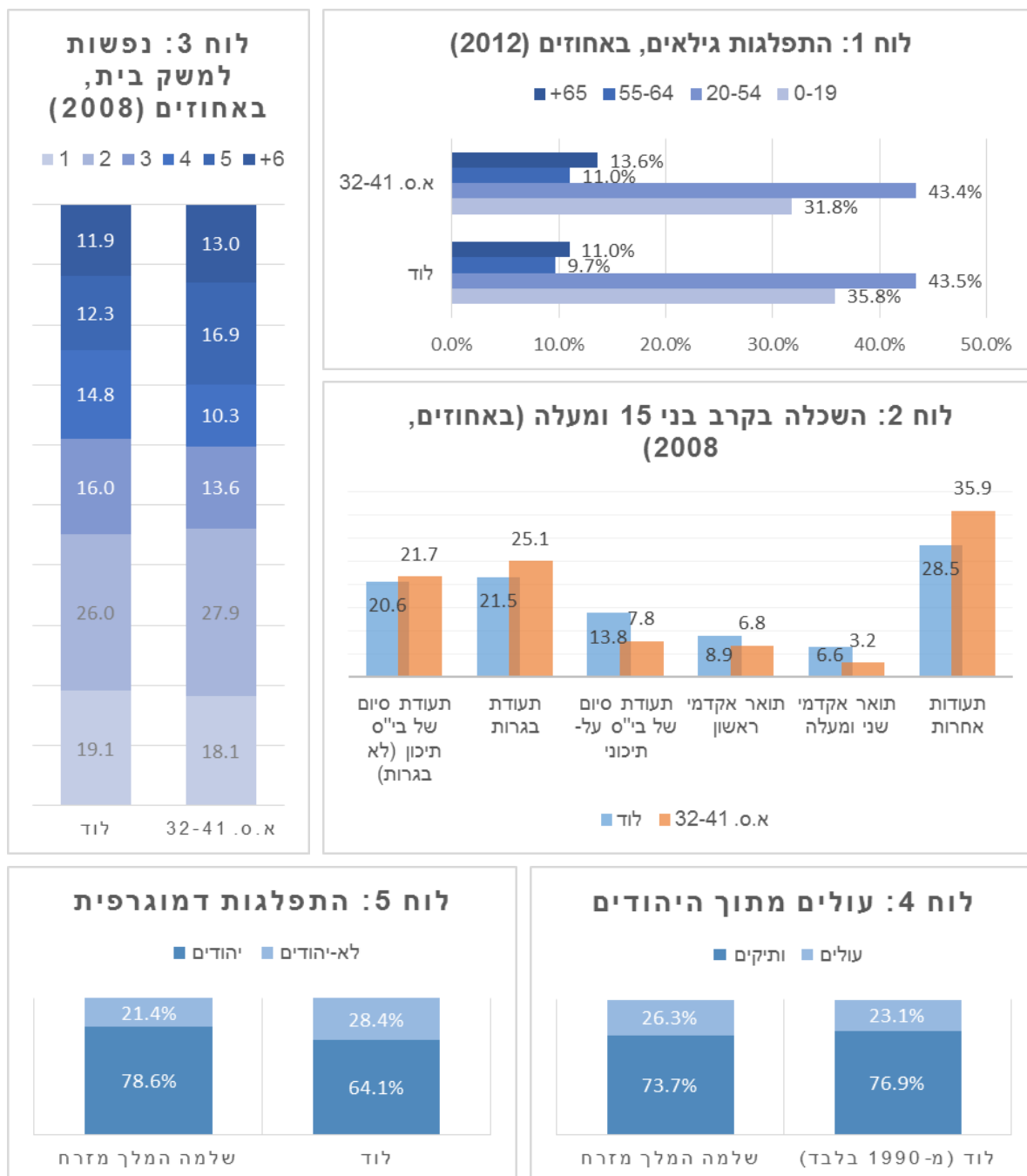
בשנים האחרונות החלה כניסה לעיר של אוכלוסייה דתית-לאומית באמצעות הגרעין התורני, המונה כיום כ-500 משפחות. האוכלוסייה הערבית מורכבת מבני לוד הוותיקים, פליטים שהגיעו לעיר אחרי הקמת המדינה ב-1948, בדואים מהגב שהגיעו בשנות ה-70' וה-80', תושבי הגדה המערבית, עזה ותושבי ירדן שנישאו לאזרחים ישראלים או שקיבלו היתר ממערכת הביטחון. לאחרונה נוספה לעיר אוכלוסיית פליטים ומבקשי מקלט מארצות אפריקה. קבוצות נוספות שהתיישבו בעיר בשלוש שנים האחרונות הן קהילות הסטודנטים: קבוצה של התאחדות הסטודנטים המונה מעל 200 סטודנטים המתגוררים בגבולות שכונת בנית (שכונת נווה זית וחסכון ג'), וקבוצה של עמותת איילים, שהקימה שני כפרים בעיר המשכנים כ-100 סטודנטים.

בעשורים האחרונים ישנה מגמה מתמשכת גידול באוכלוסייה הערבית מתוך כלל אוכלוסיית העיר, בשיעור של כ-10%. גורם מרכזי לכך הוא הגירה שלילית מתמשכת של תושבים יהודים: כשלים מתמשכים בניהול העיר מאז אמצע שנות ה-90' פגעו בשירותים לתושבים, במקביל לפיתוחם של יישובים חדשים בסמוך ללוד – בעיקר מודיעין ושוהם – שהיוו מוקד משיכה לשכבת האוכלוסייה שהייתה בעלת אמצעים מספקים למעבר. השכונות בלוד עברו (ועודן עוברות) תהליך של שינוי המרקם החברתי, עם כניסתם של עולים חדשים ואוכלוסייה ערבית במקום העוזבים.



בנובמבר 2013 נערכו לראשונה בחירות לרשות העיר ולמועצת העיר, לאחר 10 שנים של ניהול העיר על ידי ועדות קרואות. בראש הועדה הקרואה האחרונה עמד מאיר ניצן, ראש עיריית ראשון לציון לשעבר. ניצן הצליח להביא את העיר למאזן תקציבי, וסיום כהונתו מסמנת תקופה חדשה בעיר, שבה התושבים בוחרים בעצמם את הנהגתם. עו"ד יאיר רביבו הוא ראש העיר הנבחר של לוד. בזמן כהונתו של מאיר ניצן כיו"ר הועדה הקרואה, רביבו שימש כמנכ"ל העירייה וכמנהל רשת המתנ"סים בעיר.

שכונת בנית ממוקמת במרכז האזור הדרומי של לוד. גבולות השכונה אינם מוגדרים באופן רשמי, והם חופפים במידה מסוימת את אזור סטטיסטי מס' 41 בעיר. מתחם "שלמה המלך מזרח" נכלל באזור סטטיסטי 32, אך נחשב גם הוא לחלק משכונת בנית יותר מאשר לשכונת נווה זית הסמוכה ממזרח.³



ביחס ללוד כולה, אוכלוסיית בנית מבוגרת יותר (לוח 1): אחוז התושבים מעל גיל 65 מחלקם בכלל העיר, ושיעור הילדים מתוך אוכלוסיית השכונה נמוך מחלקם בכלל העיר. מצד שני, בשכונה יש יותר משקי בית גדולים (חמש נפשות ומעלה, ר' לוח 3). אחוז התושבים בעלי השכלה אקדמית נמוך בכ-10% משיעורם באוכלוסיית העיר (לוח 2).

³ לצורך מסמך זה נותחו מאפייני האזור כשקלול הנתונים של אזורים סטטיסטיים 32 ו-41. באזורים אלו אוכלוסייה מעורבת, ויש להניח כי המדדים הסוציו-אקונומיים המובאים להלן גבוהים מאלו שמתקיימים בפועל במתחם "שלמה המלך מזרח".

מתחם שלמה המלך מזרח כולל 22 מבני שיכון, בהם מתגוררים מעל 1,010 איש.⁴ יותר מחמישית מתושבי המתחם הם ערבים, ומעל רבע מהתושבים היהודים הם עולים. לפי נתוני למ"ס משנת 2008, המשפחות במתחם גדולות מהמוצע העירוני, עם 3.05 ילדים במשפחה, לעומת 2.3 בכלל העיר.

4.2. דיור והסביבה הבנויה



תמונה 1: חזית אחד ממבני השיכון

דיור: שכונת בנית כוללת מבני שיכון ובתי סוכנות דו-קומתיים, מהטיפוסים שנבנו בכל הארץ לצורך אכלוס עולים בשנות החמישים והשישים. לפי נתוני מפקד 2008 של הלמ"ס, בשכונה בתים גדולים יותר מאשר בכלל העיר (לוח 6), אך נתון זה עלול להטעות מכיוון שנכללים בו שכונות "בנה ביתך" חדשות יחסית שנבנו בסמוך לשכונה. רבים מהבתים עברו הרחבה במסגרת שיקום שכונות (העיר לוד כולה כלולה בתכנית).

אחוז התושבים הגרים בשכירות בשכונה גבוה מעט ביחס ליתר חלקי העיר (למ"ס, 2008). שיעור זה גבוה במיוחד באזור סטטיסטי 41 (הכולל את רוב שכונת בנית): 35.5% מתושבי האזור גרים בשכירות (לוח 7). במתחם "שלמה המלך מזרח" 122 דירות דיור ציבורי בניהול עמידה, הפזורות ברחבי המתחם כולו.

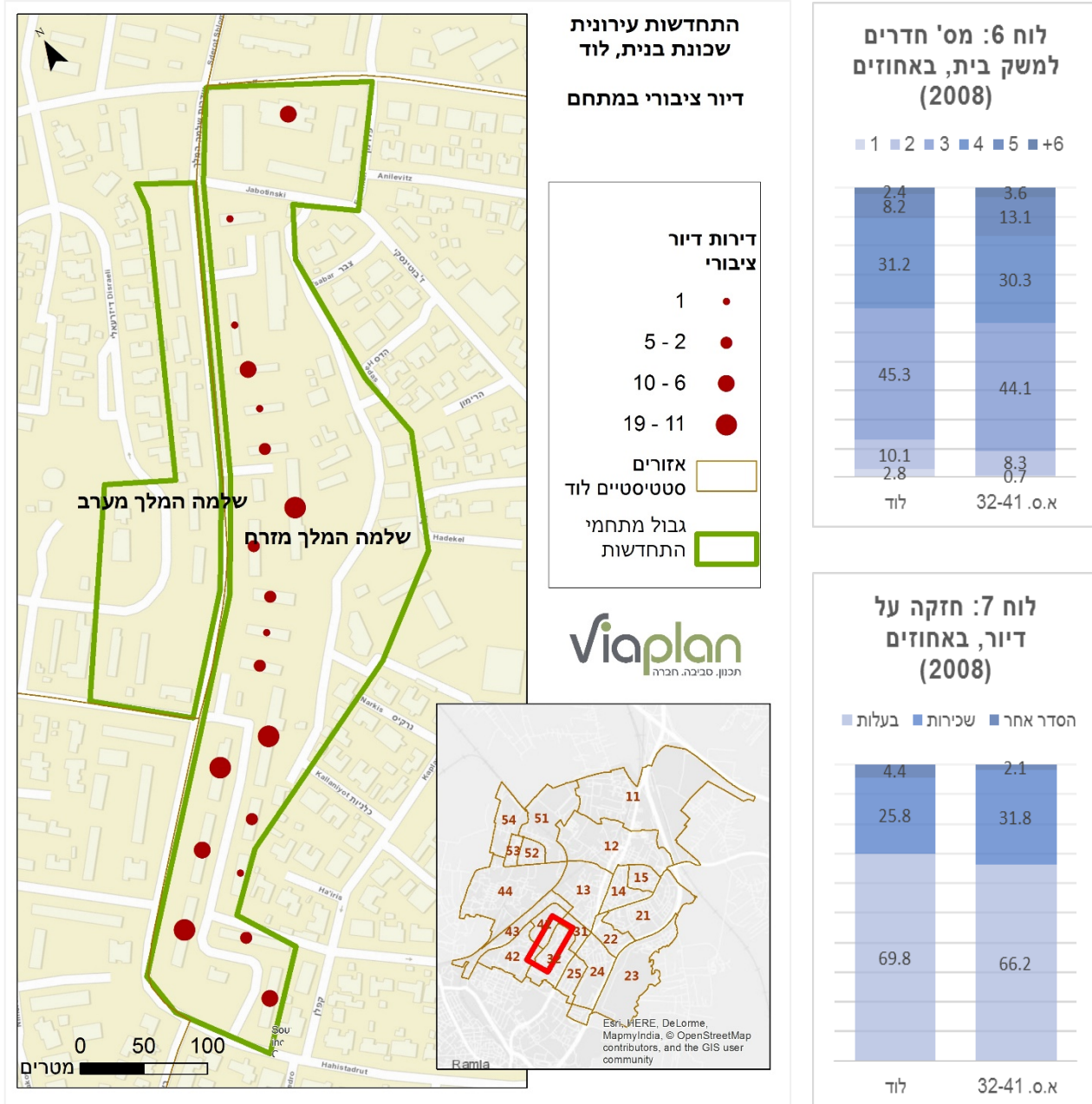
מצבם הפיזי של הבניינים במתחם ירוד: בכניסות ובחדרי המדרגות אין תאורה,

תיבות הדואר שבורות, לבתים אין שילוט ומספור, בקירות נבקעו סדקים. הגינות בשטחים המשותפים אינן מתוחזקות, מכסי בריכות הביוב שבורים ומהווים סכנה בטיחותית. בשטחים הצמודים לדירות בקומת הקרקע נפוצה תופעה של בנייה ללא היתר לצורך הרחבת הדירות וכן גידור של שטחים ציבוריים. בחלק קטן מהבניינים קיים ועד בית שאמון על אחזקת הבניין.

שטחים פתוחים: ככלל, בשכונה קיים מחסור בשטחים ציבוריים פתוחים איכותיים. הגינות הציבוריות בשכונה אינן מתוחזקות ומצבן רע: אשפה פזורה, תאורה מנופצת והיעדר השקיה. גני המשחקים לילדים מועטים ורמת התחזוקה בהם נמוכה. התושבים מתלוננים על נערים שמעשנים סמים ושותים אלכוהול בגני השעשועים ומשאירים אשפה חזוכיות המהווים מפגע בטיחות. בשכונה קיים מגרש כדורגל שאינו פעיל.

בלב המתחם ניצב שטח המכונה **גן שרת, כ-18 דונם של קרקע ביעוד שצ"פ**. השטח כיום הוא מגרש עפר לא מפותח, המשמש בחלקו לתנועת כלי רכב לבתי המגורים הסמוכים. במגרש

⁴ עבור בניין אחד במתחם (רח' פלדמן 1) לא התקבלו נתונים.

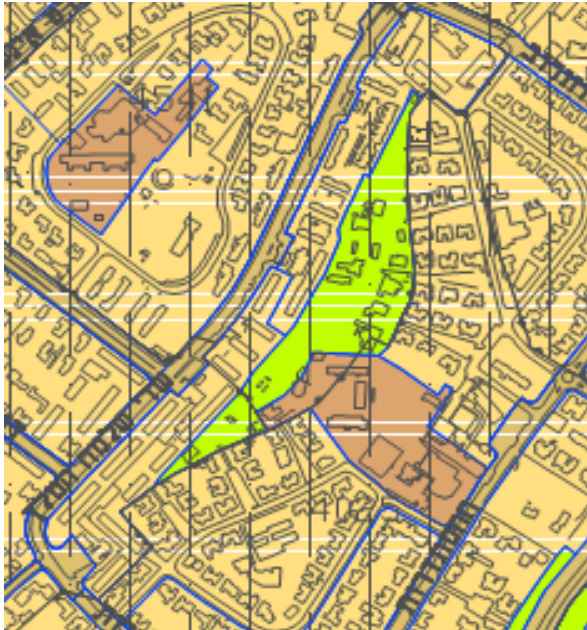


קיימים עצים ותיקים, מגרש משחקים קטן ומרכז שי"ל השכונתי. באמצע המתחם ניצבים מספר קרוואנים המשמשים כמעונות לחסידים, ובחלק אחר פועלים מעונות יום לילדים בניהול עמותת רשב". מקבץ מבנים זה קוטע את רצף השטח הפתוח של המתחם. המתחם נהנה מקישוריות מצוינת לבתי המגורים, לבית ספר "ביאליק" הסמוך ולשכונת נווה זית שממזרח. בשולי הגן ניצבת שורה של בתי כנסת השייכים לזרמים שונים (ראו פרק "מוסדות ציבור" להלן). לדברי גורמים במחלקת הנדסה בעיריית לוד, ישנה יחמה של הרשות המקומית לפתח את מתחם "גן שרת" כגן ציבורי לטובת כלל תושבי השכונה.

תשתיות: בשנים האחרונות חודשו מערכות המים והביוב, אך עם זאת התושבים מדווחים על בעיות חזרות של הצפת ביוב וקשיים בהתנהלות מול חברת "מי לוד". התאורה ברחובות הראשיים פועלת, אך ברחובות הצדדיים מצב התאורה לא אחיד. מרבית הכבישים והמדרכות בצירים הראשיים תקינים, למעט מפגעים נקודתיים, אך אין נגישות מלאה לבעלי מוגבלויות.

ניקיון ותברואה: קיימת בעיה חמורה של לכלוך ברחובות, בעיקר בשבילים הצדדיים. לפי האתר

של עיריית לוד, בשכונת בנית תחזוקת הניקיון פועלת בתדירות של 6 ימים בשבוע, אך בשטח המצב רחוק מלהשביע רצון והתושבים מדווחים כי פינוי האשפה לא תמיד מבוצע בזמן. מאז הבחירות חל שיפור בחלקים מסוימים של השכונה. בבניינים קיים מחסור בפחי זבל, כאשר פחי הזבל הקיימים ישנים ובלויים, והצחנה מהם מושכת חתולים ועכברים.



תחבורה ציבורית: ברחוב שלמה המלך עוברים שני קווי אוטובוס הנוסעים למרכז העיר, לתחנה מרכזית ולרכבת. בקצה הצפוני של שלמה המלך עוברים אוטובוסים לרמלה, רחובות, ת"א ופתח תקווה. מחוץ לשכונה עוברים קווי אוטובוס נוספים ומוניות שירות לכל האזור (רמלה, נמל התעופה, ת"א ועוד). מוניות השירות עוברות בסמוך לשכונה אך לא בחלקו המרכזי של רחוב שלמה המלך.

תושבי דרום בנית מתלוננים על הצורך לנסוע בשני אוטובוסים על מנת לצאת מהעיר, דבר המייקר את עלות הנסיעה. בעיות נוספת הן מיעוט תחנות אוטובוס על רחוב שלמה המלך (המקשה על נגישות לקשישים ובעלי מוגבלות פיזית) ומחסור באוטובוסים הנכנסים לשכונת הרכבת.



רחוב שלמה המלך עצמו מהווה מפגע רעש ובעיה בטיחותית לתושבי השכונה. השכנים מתלוננים על תרבות נהיגה פראית בכביש ובצמתים, מהירות גבוהה, "חרקות", נסיעה בטרקטורים בתוך השכונה ואי ציות לרמזורים. אין פסי האטה ואין מעברי חציה: בעבר הוצבו פסי האטה בחלק הדרומי של רחוב שלמה המלך לאחר תלונות של תושבים, אך אלו הוסרו לאחר עבודות חידוש קטע הכביש.



תמונות 2-4, מלמעלה למטה: סימון "גן שרת" בתכנית המתאר העירונית, מבט מ"גן שרת" לכיוון צפון, מבט לכיוון מערב לבתי המתחם

החשש של התושבים הוא בטיחותי, בעיקר לשלום ילדי השכונה. התושבים מעוניינים בהתקנה מחדש של פסי האטה וסימון מעברי חציה, נוכחות מוגברת של משטרה בשכונה והקמת כיכר במקום הצומת המרומזר בקצה הצפוני של רחוב שלמה המלך. המשטרה מודעת לבעיה ובימים אלה פועלת על מנת לאשר את התקציב להתקנת מצלמות בטיחות לתצפית של 24 שעות על מוקדים בעייתיים ברחוב שלמה המלך.

מקרא:

-
- Map of the Tel Aviv District showing 44 constituencies. Constituency 32 is highlighted with a red box, and a red line connects it to the legend.

מקור הנתונים: מפ"י, הלמ"ס (2012). משדד התבונה וממ"י.



4.3 מוסדות ציבור

חינוך: בסביבות רחוב שלמה המלך קיימים שני בתי ספר יסודיים ושלושה גנים לאוכלוסייה היהודית. בגן שרת שבמתחם פועלים מעונות של עמותה חרדית, הקולטים ילדים מכל זרמי החינוך מרחבי העיר עם מיעוט ילדים שהם תושבי השכונה. בשכונה אין גני ילדים לאוכלוסייה הערבית, וההורים נאלצים להסיע את ילדיהם לאזורים אחרים בעיר. סניף של בני עקיבא פועל בשטח מתחם "שלמה המלך מזרח", ושבת של הצופים ממקם בסמוך.

מתנ"ס: בלב שכונת בית פועל מתנ"ס דנוור, המנוהל ומתוחזק על ידי הגרעין התורני. נפח הפעילות עומד על כ-200 ילדים ונוער מדי יום. לפעילות אין תמיכה תקציבית והמימון מגיע מתשלומי הורים עבור החוגים. אין פעילות לאוכלוסייה בוגרת. תושבי השכונה **כמעט ואינם מגיעים** לפעילויות והמתנ"ס משרת משפחות בעלות לממן את החוגים: בעיקר יהודים, עם רוב בולט מהגרעין התורני ומשכונות מבוססות יותר ומיעוט ערבי. במתנ"ס פועלת חנות בגדים יד שנייה וחלוקת מזון לנזקקים.

שירותי ציבור נוספים: בסמוך למתחם "שלמה המלך מזרח" פועלים סניף שי"ל ותחנת טיפת חלב. במתחם "שלמה המלך מערב" מרפאה של שירותי בריאות כללית. בשכונה אין סניף דואר או שירותי בנק, דבר אש מחייב את התושבים להגיע למרכז העיר לשם קבלת שירותים אלה.



תמונה 5: בית כנסת במתחם "גן שרת"

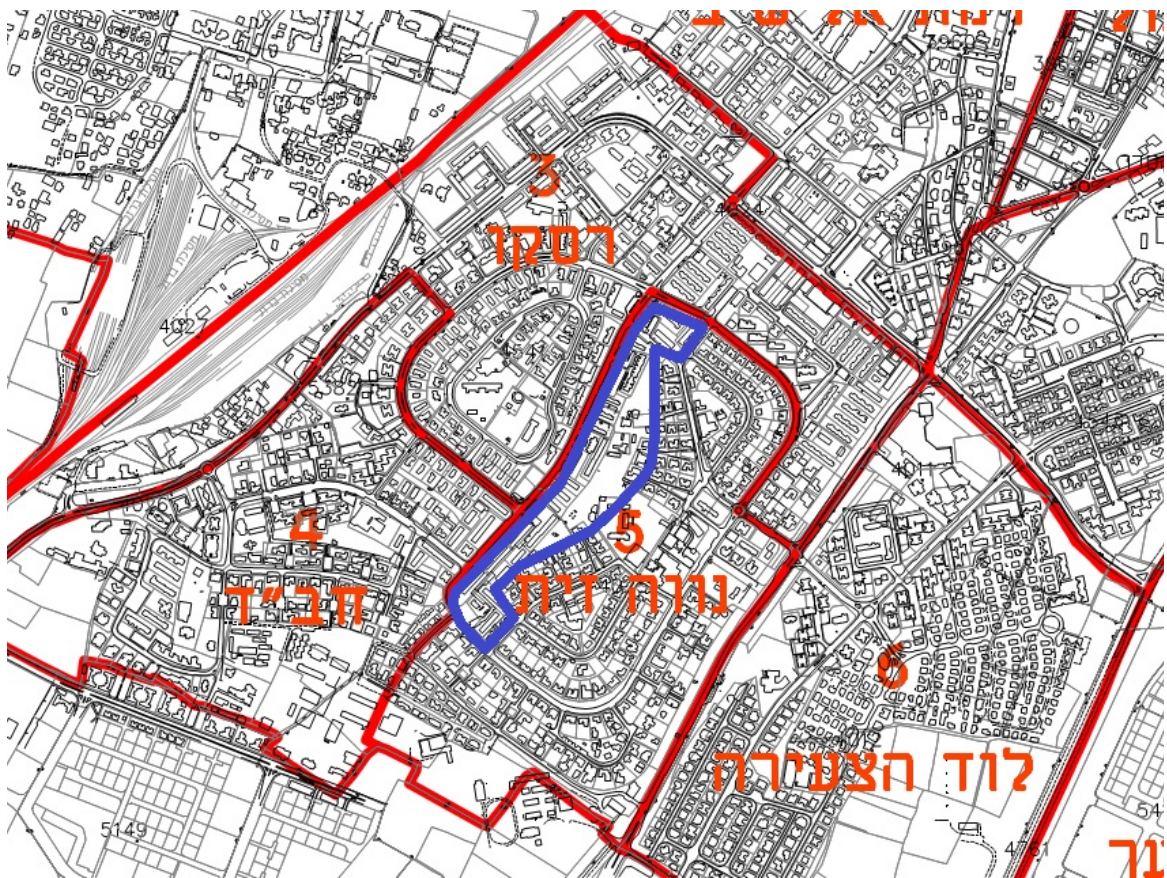
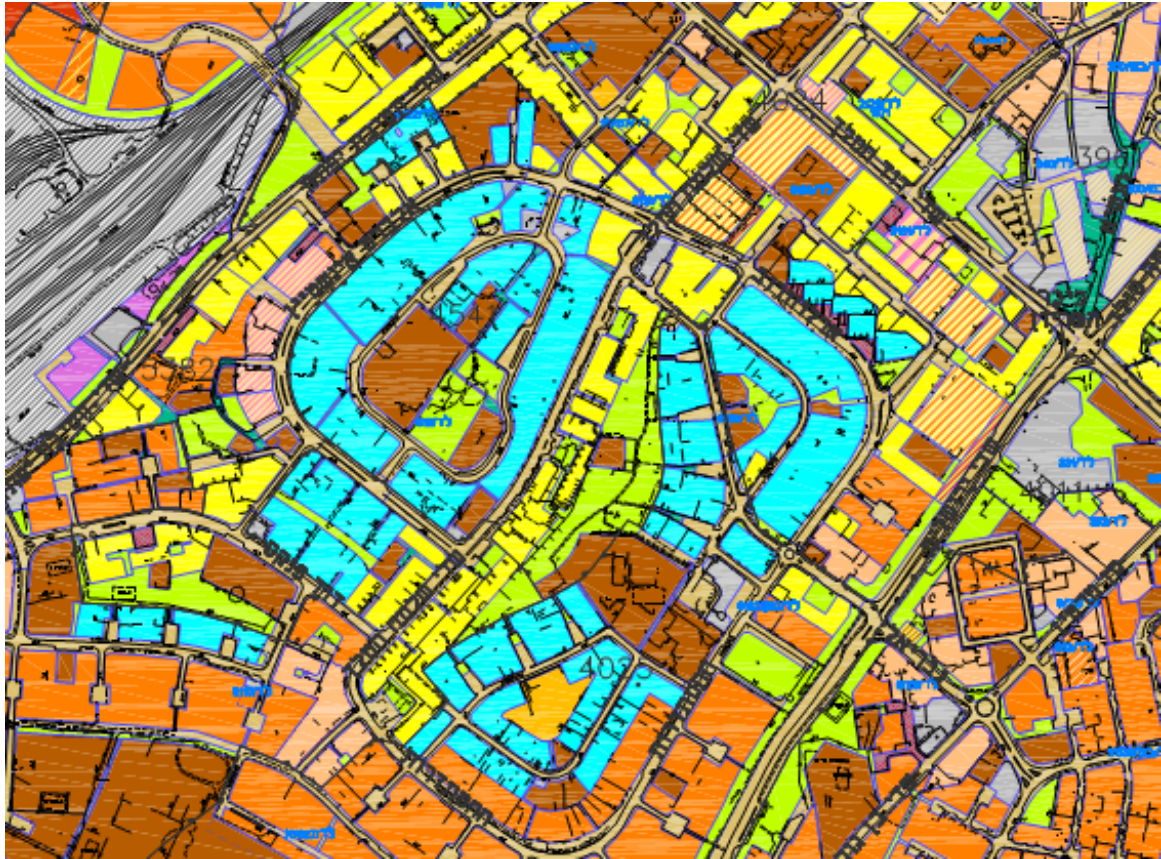
דת: בשוליים המזרחיים של "גן שרת" ניצבת שורה של שבעה בתי כנסת, המשרתים עדות שונות בעיר. יוצאי טוניס, יוצאי בוכרה, אלג'יר ועוד, חלקם משנות החמישים והשישים וחלקם חדשים יותר. מצבם הפיזי אינו אחיד. ריבוי בתי הכנסת וריכוזם הוא תופעה ראויה לציון בשכונה, המעידה על הרב תרבותיות המאפיינת אותה. עם זאת, לא ידוע מה היקף המתפללים בבתי הכנסת השונים וכמה מתוכם הם תושבי השכונה.

4.4 מסחר

עיקר המסחר בשכונה הוא זעיר ומתבסס על מכולות (5 חנויות בשכונה, רובן על רחוב שלמה המלך). מתחם "שלמה המלך" כולל את המרכז המסחרי בחלק הצפוני ואת "**הפינה הלבנה**" בחלקו הדרומי, שבהם כמה מכולות, ירקן ועסקים קטנים נוספים. כמה מסעדות וקיוסקים פועלים גם הם באזור. בשכונה אין סופרמרקט, והתושבים עורכים קניות גדולות בשולי העיר או בשוק.

4.5 מצב סטטוטורי

תכנית לד/610: תקפה בכל שטח השכונה משנת 1981. מרבית שכונת בית מוגדרת כאזור מגורים ב'. בניה עד לגובה 2 קומות בצפיפות של 8 יח"ד לדונם. מתחם "שלמה המלך מזרח" מוגדר כאזור מגורים ג' והבניה בו מותרת עד לגובה של 4 קומות, בצפיפות של 12 יח"ד לדונם. בשנת 1987 אושרה למתחם תכנית מפורטת במסגרת שיקום שכונות (לד/649), המאפשרת הרחבת המבנים מעבר לקווי הבניין המאושרים.



תמונה 7: מתוך נספח 2 לתכנית לד/10000 (בהכנה). מתחם "שלמה המלך מזרח" מסומן בכחול"

תכנית המתאר העירונית לד/10000: נמצאת בדיונים במוסדות התכנון וטרם הופקדה לעיון הציבור. מתחם "שלמה המלך מזרח" נכלל בשטח שכונה מס' 5 לפי תכנית המתאר, שברובה כוללת בניה צמודת קרקע. התכנית מוסיפה מלאי תכנוני של 400 יח"ד לשכונה, אך מציבה יעד גידול אוכלוסייה לשכונה זו של **800 נפש בלבד**. כמו כן מתווספים 1,800 מ"ר מסחר וכ-2,000 מ"ר תעסוקה.

מרבית שכונת בנית נכללת בשכונה מס' 3 לפי תכנית המתאר. שטח שכונה 3 מסומן כיעד להתחדשות עירונית, עם תוספת של 500 יחידות דיור ו-4,500 נפש. בשכונה מתוכננת תוספת משמעותית של שטחי מסחר (12,000 מ"ר) ותעסוקה (250,000 מ"ר), בעיקר לאורך הרחובות דוד המלך, חטיבת יפתח ויוספטל.

רחוב שלמה המלך מוגדר כ"דרך עירונית עורקית" (שניים-שלושה נתיבים) עם שביל אופניים. הבינוי משני צדי הרחוב מוגדר בתבנית בניה גבוהה (**עד 10 קומות**), אם כי מדובר בבינוי נמוך בהרבה מהתכנית המקודמת כיום במתחם המערבי ברחוב שלמה המלך. התכנית לא כוללת הוראות פרטניות לרחוב בכל הקשור לתמהיל שימושים.

מרבית שטח העיר לוד מוגדר כאזור להתחדשות עירונית, ולמימוש מטרה זו הוועדה המקומית "תעודד ותתמוך בהכנת תכניות מפורטות", ובכלל זה מתחמים לעיבוי, פינוי-בינוי ועוד. התנאי להגדרת מתחם להתחדשות עירונית לפי תכנית המתאר לד/10000 המוצעת, הוא הגדרת גבולותיו על פי תוואי של רחובות קיימים. תכנית מפורטת למתחם התחדשות עירונית, לפי תכנית המתאר, מחויבת לכלול סקר תחבורה, מענה לצרכי ציבור, וכן תמהיל דיור הכולל לפחות 25% דירות מתחת ל-75 מ"ר ו-25% מעל 125 מ"ר.

הערות עמותות **שתי"ל ובמקום** לתכנית המתאר המוצעת הוצגו בפני אדריכל העיר לוד בחודש מאי 2014. ההערות מתייחסות הן לסוגיית גובה המבנים והן להגדרת אזורי התחדשות עירונית. בין השאר, הובעו הסתייגויות מבניה לגובה (מעל 9 קומות) הגוררת עלויות מחיה גבוהות, ומהגדרה כוללת מדי של אזורי ההתחדשות העירונית, המעניקה משקל רב לכלים דרסטיים של הריסה ובניה מחדש. חלק מהערות אלו שולבו בהמלצות דו"ח זה.

4.6. ניתוח קהילתי

התארגנות קהילתית: לשכונה אין ועד ואין התארגנות תושבים כלשהי ברמה השכונתית. הפעילות היחידה ברמה השכונתית מאורגנת על ידי התאחדות הסטודנטים בשיתוף מרכז הגישור העירוני, אשר כוללת כמה מרכיבים: פרויקט ועדי בתים וקבוצת פעולה שכונתית ("מיני אקטיב"). ישנם כמה פעילים מהשכונה, אך לרוב אין נוכחות של תושבים משכונת בנית בפורומים ברמה העירונית, כגון מועצת התושבים.

הפצת מידע: בשכונה אין לוחות מודעות. בעיר לוד מופצים 7 עלוני מידע לטובת הציבור, אתר האינטרנט של עיריית לוד וקבוצות ברשת. החנויות בשכונה מהוות מוקדי מפגש ציבורי והעברת מידע: כגון מספר חנויות מכולת, חנות של העדה האתיופית, והמתחם בפינה הלבנה.

גורמי חברה הפועלים בשכונה:

- התאחדות הסטודנטים: קבוצה של כ-100 סטודנטים שהגיעו ללוד לפני כשנתיים במטרה למצב את תדמית העיר ולהפכה למרכז אטרקטיבי לצעירים וסטודנטים, תוך עבודה בשיתוף פעולה עם הקהילה המקומית, הגורמים העירוניים והממשלתיים. מתגוררים

בסמוך לשכונת בנית. פעילותם בנושאים שונים מורגשת ומוכרת בקרב התושבים. ההתאחדות מציעה כוח עבודה של סטודנטים המחויבים לשעות למען הקהילה ומעורבים גם בזמנם החופשי בחיי הקהילה בשכונה.

- פרויקט ועדי בתים: משותף להתאחדות הסטודנטים ולמרכז הגישור הממוקם בסמוך לשכונה. העבודה עם הדיירים מכוונת לחיזוק שיתוף הפעולה בין התושבים ובינם לבין הרשויות, ובניית יכולת הפעולה העצמאית שלהם לצורך שיפור איכות חייהם בבניין ובשכונה (ובכלל זה בהתחדשות עירונית).
- קהילת הצעירים "דרך לוד" ועמותת ג'ינדאס: קבוצת צעירים המתגוררים בעיר ופועלים לקידום התחדשות עירונית לטובת כל תושבי העיר. העמותה פועלת להעצמה קהילתית ולהתחדשות פיזית בכל רחבי העיר, ובפרט בפרויקט רחב היקף בצפון לוד, באזור העיר העתיקה ורמת אשכול.
- הגרעין התורני: מנהלים את מתנ"ס דנוור (ר' לעיל).
- ועד ותיקי העדה האתיופית פועל בבית ספר "נטעים".
- נציגים של עמותת "אור" של יוצאי העדה האתיופית.

יחסי התושבים עם הרשות המקומית: יש משבר אמון קשה בין תושבי השכונה לעירייה בשל הזנחה מתמשכת וחוסר היענות לפניות הציבור. תושבים רבים מתלוננים על מוקד 106 שאינו מגיב לקריאתם. רבים אינם עושים שימוש במנגנונים העירוניים בשל חוסר אמונה כי יסייעו להם בפנייתם. קיים חשש בקרב התושבים לפנות לרשויות מתוך פחד להסתכסך עם אנשים אלימים ופושעים.

כחלק מפעילות של התאחדות הסטודנטים בשכונה, נערכו מפגשים של אנשי מקצוע עם ציבור התושבים ברמה השכונתית. במפגש נידונו סוגיות לטיפול בשכונה, ביניהן: שיפוץ מגרש הכדורגל, בעיית הנוער המשוטט, בעיית הבטיחות של רחוב שלמה המלך, הביטחון האישי של התושבים.

יחסי יהודים-ערבים: ישנה דואליות ביחסים בין היהודים לערבים בשכונה. מצד אחד ניתן להבחין ביחסי שכנות טובים, היכרות ומעורבות בין התושבים ומפגשים חיוביים במרחב הקהילתי, לדוגמה במכולות של אחמד ועלי. מצד שני, ישנם מתחים רבים: עבור חלק התושבים היהודים, הכניסה של אוכלוסייה ערבית לשכונה נתפסת כבעיה שיש לפעול כנגדה, מתוך הנחה שהם מביאים עימם פשע והתנהגות עבריינית, וכן מפני שהם מורידים את ערך הדירות. זאת, למרות שחלק מהמשפחות הערביות באות ממעמד סוציו-אקונומי יחסית טוב. תושבים יהודים מפעילים לחץ על בעלי דירות לא למכור או להשכיר דירות לערבים. הדואליות מתקיימת גם עבור התושבים הערבים בשכונה המדווחים על יחסי שכנות טובים, לצד התנהגויות שאינן מכבדות את היותם ערבים. המצב מושתק לרוב ואינו מדובר בין היהודים לערבים וזאת מתוך חשש להתלקחות מיותרת בין התושבים.

איכות חיים: התושבים מדווחים על בעיה של **פשעה** בשכונה, גניבת מכוניות ופריצות לבתים, ומחשש מפשיעה בעיקר בקרב אוכלוסיית הקשישים החיים בגפם. לדברי מנהל פרויקט "עיר ללא אלימות" בלוד, רמת הפשיעה בשכונה נמצאת בירידה מתמדת בחמש השנים האחרונות ויש פער בין התחושה הסובייקטיבית של התושבים לבין הנתונים האובייקטיביים. לפני כשנה מימנה "עיר ללא אלימות" התקנת דלתות פלדלת לתושבים קשישים בכדי להגביר את תחושת הביטחון שלהם.

תלונה נפוצה נוספת נוגעת **לרעש** של נערים משוטטים בשעות הלילה המאוחרות ומכוניות הנוסעות בפראיות ברחוב שלמה המלך. בעיות רעש קיימות בעיקר בצומת הרחובות שלמה המלך

ואיינשטיין ובאזור הפינה הלבנה, בשל היותה מקום מפגש בשכונה ומוקד משיכה לצעירים בשעות הלילה. המשטרה התערבה ומאלצת את בעלי העסקים לסגור עד השעה 1:00.

5. ניתוח תכנית פינוי-בינוי שלמה המלך מערב - לד/6501

תכנית על שטח של 24 דונם בצדו המערבי של רחוב שלמה המלך, בו קיימות כיום 72 יחידות דיור ב-9 מבני מגורים (ועוד 3 מבני ציבור). במתחם ישנן **26 יחידות דיור ציבורי**. התכנית מציעה להקים במקום 508 יח"ד ב-8 מבנים בני 18-9 קומות, מתוכן 200 יח"ד להשכרה. מדובר במכפיל ציפוף של 1:6, דהיינו במקום כל יחידת דיור קיימת ייבנו 6 יחידות דיור חדשות (מתוכן אחת בלבד

תשמש כתמורה לדיירים הקיימים וחמש יימכרו בשוק החופשי כדי לממן את עלות הפרויקט ולייצר רווח יזמי. בנוסף כוללת התכנית תוספת של שטחי מסחר ומבני ציבור ושטח ציבורי פתוח של כ-2 דונם.

ליישום התכנית מוצע תהליך של בינוי-פינוי-בינוי, שבו הדיירים עוזבים את בתיהם רק לאחר הקמת המבנה החדש, ובכך נחסך הצורך במעבר לדירה זמנית. התכנית נמצאת כיום בשלבים ראשוניים של התהליך התכנוני וככל הידוע טרם הועברה לדיון בוועדה המחזית.



תמונה 8: מתוך פרסומי היזם - תמהיל המבנים במתחם

עבודת השטח של נציגי היזם נתקלה בקשיים עקב האחוז הגבוה של **בעלי דירות שאינם מתגוררים במתחם**. באופן טבעי, הנכונות של השוכרים במתחם לסייע ליזם נמוכה, מכיוון שקידום הפרויקט יביא לפינויים. בשלב זה מסתמן כי רק בעלי דירות מעטים חתמו על הסכמה לביצוע הפרויקט, זאת על אף יתרונות יחסיים של הפרויקט (בינוי-פינוי, תמיכה של העיריה, ניסיון של היזם בפרויקטים בעלי אופי חברתי בארה"ב). עובדה זו מחייבת בדיקה נוספת, כהיערכות לקידום של פרויקטים נוספים בעיר. למשל, יש לבחון האם רגישות חברתית של יזם רלוונטית לבעלי דירות להשקעה.

סיבות נוספות לקושי להחזיק תושבים הן:

- לתושבים יש חשש להגיע לסיכום עם היזם מתוך חוסר הכרות עם התהליך ומה הן הזכויות והחובות שלהם. החזים שמוצגים בפניהם כוללים סעיפים אשר קובלים את הדיירים עם היזמים, כאשר למעשה אין ודאות לקידום התוכנית וצורתה הסופית כבסיס מוצק לחתימה. על רקע זה הם חוששים כי ינוצלו לרעה או יפגעו בשל כך.
- מחסום שפתי - חלק מהתושבים מתקשים להתנהל מול התהליך בשל קושי עם השפה העברית. השפות המדוברות על ידי תושבי המתחם הם ערבית, אמהרית ורוסית.
- מחסור בהתארגנות התושבים במסגרת של ועד מיצג עבור השכונה.
- חשש של התושבים להתנהלות מול השכנים בשל סכסוכים ביניהם והתנהגות עבריינית ומאיימת.

לטענת היזם ישנן סיבות אחרות:

- קבוצה של תושבים הדורשים תמורה לא ריאלית עבור דירתם ומנסים להתדיין איתו ברמה הפרטית על התמורה, כאשר היזם מבקש להיות שקוף מול כל התושבים ולדאוג כי כולם יקבלו תמורה שווה.
- התושבים לא ממהרים לעזוב את בתייהם למרות ההזנחה ומצב הבניין הרעוע. זאת, מכיוון שהבניינים הם בני שתי קומות בלבד ולכן נוצרת תחושה שמחציתם מתגוררים ב"פנטהאוס" והמחצית השנייה "בדירת גן". זאת לאור העדר פיקוח על השימוש במרחבים המשותפים של הבניין וניכוסם ע"י הדיירים באופן לא מוסדר.
- עובד קהילתי מטעם העירייה ליווה את הפרויקט על היבטיו החברתיים בתהליך עד כה. במסגרת עבודתו קודמה במתחם תכנית הכשרה לעובדי מרכז שירות ייעוץ לאזרח (שי"ל), בשיתוף עמותות **במקום ושתי"ל**. עובדי השירות עברו הכשרה בנושאי התחדשות עירונית ומקום הדיירים בתהליך. עבודתו במתחם כללה חיבור בין גורמי הרווחה, הנדסה, יזם ועוד ואפשרה תהליכי עבודה מובנים למען תושבי השכונה. פעילותו במתחם הופסקה בעקבות שיקולים של הקצאת משאבים של האגף לשירותים חברתיים בעירייה.

גורמים מעורבים

- **היזם - חברות גולדן ארט / Artimus:** גולדן ארט היא חברה יזמית מקומית המקדמת את הפרויקט בשיתוף חברת Artimus. מדובר בחברה הפועלת בעיקר בניו יורק, בעלת ניסיון רב בפרויקטים בעלי היבט חברתי: שילוב דיור בר השגה ושיתופי פעולה עם ארגוני קהילה וחברה אזרחית. הפרויקטים הידועים ביותר של החברה הם בשכונת הארלם, אך יש לה גם בנייני יוקרה באזורים אחרים של העיר ניו יורק. לדברי גולדן ארט, Artimus זיהו את לוד כיעד להשקעה במודל האופייני להם מארה"ב: שילוב של דירות למכירה עם דירות להשכרה שינוהלו על ידי החברה עצמה. זוהי שיטה מקובלת בארה"ב אך עדיין זרה לשוק הישראלי. נציג היזמים הינו בעל רקע בפעילות ציבורית וכלכלית בעיר. בראיון לצורך דו"ח זה, הוא הביע עמדה מסויגת לגבי שיתוף הציבור בעקבות ניסיונו בעבר.
- **העירייה:** דיור הוא נושא מרכזי בסדר היום של ראש העיר החדש. סגן ראש העיר, אביב וסרמן, האחראי על הנושא, פועל לרתום יזמים לפרויקטים חדשים. גורמים בעיריית לוד

אף העלו רעיון להקמת חברת דיור עירונית (כתחליף לדיור ציבורי). לדברי אדריכל העיר לוד, העירייה תומכת ומעודדת קידום של פרויקטים מסוג זה⁵.

- **עמידה:** בעלת 26 מתוך 72 דירות שבמתחם. בהוראת שר השיכון, החלה עמידה לפעול כזמנית פינוי-בינוי בחלק מהמתחמים שבהם יש לחברה בעלות על ריכוז של דירות. החברה מקדמת פרויקטים נוספים באזור ובלוד בכלל. בשלב זה עמידה מתחייבת לשמור על מספר זה של דירות לדיור ציבורי בפרויקט הסופי על צמת לאפשר לדיירי המתחם להמשיך להתגורר בדירות החדשות שייבנו. לפיכך, מלאי הדירות בדיור ציבורי לא יגדל.
- **שיקום שכונות:** העיר לוד כולה מוגדרת כשכונת שיקום. במקומות אחרים בארץ, תקנים של שיקום שכונות משמשים להפעלת עובדים קהילתיים בשכונות. לשיקום שכונות יש מחויבות עקרונית לעבודה יחד עם התושבים, הגורמים העירוניים והיזמים במטרה לאפשר תהליכי עבודה שיקדמו פרויקטים של בנייה לרווחת העיר.

6. סקר עמדות תושבים במתחם "שלמה המלך מזרח"

עובדת קהילתית מטעם שתי"ל הפועלת בשכונה, ערכה סקר להערכת צרכים ועמדות התושבים במתחם "שלמה המלך מזרח". שאלונים מלאים התקבלו מ-18 תושבים בלבד (כ-3.5% מאוכלוסיית המתחם) מקבוצות אוכלוסייה שונות: נשים וגברים, צעירים וקשישים, ותיקי השכונה, עולים וערבים.

השאלונים הועברו דרך הכרות מוקדמת בשכונה או בפנייה מדלת לדלת. יובהר כי לאור המספר המצומצם של תשובות שהתקבלו לא ניתן להשתמש בנתונים כאינדיקציה לכלל תושבי השכונה או להסיק מסקנות כלשהן.

6.1. עבודה:

- 50% מהנשאלים (9/18): ראש הבית אינו עובד (פנסיה, נכות, אבטלה).
- האוכלוסייה העובדת במרבית עובדים כשכירים (נתב"ג, טיפול הקשישים, אספקה והובלה לרשתות, נותני שירות בבנק, עובדי עירייה בתחזוקה, פינוי אשפה).
- נסיעה לעבודה: 3/18 מהמשיבים נוסעים בתחבורה ציבורית, ושיעור דומה נוסעים ברכב פרטי שלהם או של חבר לעבודה. השאר נעזרים בהסעות מאורגנות (למשל לנתב"ג) או הולכים ברגל.

6.2. קניות לבית:

- מהשאלון עולה כי מרבית המשיבים עורכים קניות ברשתות המזון השונות הפרוסות ברחבי העיר, ללא העדפות לרשת מסוימת. הבחירה ברשת המזון היא לפי שיקולים שונים: מחיר, מיקום, קירבה למקום העבודה, ניקיון.
- המכולות בשכונה משמשות את התושבים רק להשלמות של מצרכים. עולה טענה כי המחירים המכולות בשכונה **יקרים** באופן משמעותי מהמחירים ברשתות הגדולות.
- מספר משיבים ציינו את חשיבות הנקודות לחלוקת מזון לנזקקים בשכונה.

⁵ מתוך שיחה שהתקיימה עם אדריכל העיר בחודש מאי 2014.

6.3. ועד בית:

- בבניינים בהם מתגוררים המשיבים **אין ועד בית**. בעיות של הרכוש המשותף לא מטופלות עקב קושי בגיוס כסף מכל הדיירים: שוכרי דירות אינם מוכנים לשלם ודיירי הדוור הציבורי מפנים את האחריות לעמידה.
- צוין כי במקרים רבים, דיירים אשר לוקחים יחמה ואחריות על נושא שחשוב להם בבניין (כמו ניקיון חדר המדרגות, השקיית הגינה או ניקיון חצר משותפת) מרגישים "פראירים" של הבניין ומתוסכלים מהמצב. בפועל, כל דייר מתקן ומשפץ בעצמו, והדיירים מבצעים בעצמם עבודות כגון התקנת תאורה בשטחים הציבוריים על ידי חיבור חשמל מתוך הדירות ותיקון סדקים של הקירות המתפוררים בבניין.

6.4. גנים ציבוריים:

- כל המשיבים ציינו את **היעדרם של גנים ציבוריים** בשכונה. הגן הציבורי ברחוב ד'זראלי רחוק עבורם. הגן האיכותי היחיד בסביבה נמצא ליד הקניון (המרוחק כקילומטר אחד מהמתחם) וכולל שטחי דשא רחבים, צל, מתקני שעשועים ומתקני כושר.
- מצד שני, מספר משיבים ציינו כי בעבר היו גני משחקים לילדים ממש בקרבת בנייני המגורים שהפריעו לתושבים בשל הרעש. גנים אלו שימשו גם כמקומות מפגש לשתיית אלכוהול, צריכה ומכירה של סמים ופעילות ונדליסטית. בגני השעשועים ניתן למצוא שברי בקבוקים, באגנים והרס של מתקנים, עד למצב שבו הם אינם ראויים לשימוש כגן במשחקים. המשיבים מעוניינים בהגנה על הגן הציבורי מפני פעילויות אלו.
- מתקנים רצויים לשטחים ציבוריים פתוחים שעלו מתשובות המשיבים:
 - o מתקני משחקים לילדים (12/18).
 - o ספסלים לישיבה (11/18).
 - o שטח ירוק, צמחייה (6/18).
 - o מתקני כושר (5/18).
 - o מגרש כדורגל (3/18).
 - o חוגים ופעילויות לילדים (2/18).
 - o שירותים נוספים שצוינו: צל, ברזיה, מקום לטייל עם הכלב.

6.5. שירותי ציבור:

- בשלב ראשון, מרבית המשיבים לא ידעו להגיד אילו שירותים ציבוריים קיימים בשכונה ואילו שירותים ציבוריים צורכים מחוץ לשכונה.
- בתוך השכונה:
 - o קופת חולים כללית: השירות שנמצא בשכונה מאוד משמעותי לקשישים. המשיבים שלא מבוטחים בקופת חולים כללית ציינו כי את שירותי הבריאות הם צורכים מחוץ לשכונה.
 - o טיפת חלב: המשיבים ציינו כי השכונה "הזדקנה" ואין צורך בטיפת חלב כבעבר.
 - o בית כנסת

o מקלטים ציבוריים: עולה חשש מהתושבים שהמקלטים הציבוריים לא מוכנים או פנויים לזמני חירום. אירועי קיץ 2014 מדגישים את חשיבות הנושא לביטחון האישי של התושבים.

• מחוץ לשכונה

- o גני ילדים לאוכלוסייה ערבית: עלות ההסעות לבתי ספר וגני הילדים במאות שקלים בחודש חלה על ההורים. ישנן תלונות כי השירות לא תקין.
- o קניון: צוין כמוקד לצריכת שירותים ציבוריים.
- o שרותי רווחה: אינם נגישים לציבור כי אין תחבורה ציבורית.

6.6. תחבורה ציבורית:

מרבית המשיבים לא מרוצים מהתחבורה הציבורית:

- תדירות קווי האוטובוס נמוכה (פעם עבר אוטובוס כל רבע שעה והיום כל חצי שעה)
- המעוניינים לנסוע מחוץ ללוד נדרשים לקחת 2 אוטובוסים.
- קווי האוטובוס עושים סיבוב ארוך בתוך השכונות חזמן הנסיעה ארוך בכדי להגיע למקומות שונים בעיר.
- האוטובוסים נוסעים רק לכיוון מרכז העיר ותחנה מרכזית ואין אוטובוסים לכיוון הרכבת ולשכונת הרכבת.
- מוניות שירות לא נכנסות לשכונה.

6.7. התחדשות עירונית:

- האם היו מעוניינים לעבור תהליך של שיפוץ/התחדשות עירונית:
 - o רוב המשיבים (16/18) ענו כי הם מעוניינים שהשכונה והבניין שלהם יעברו תהליך של התחדשות עירונית. לדעת חלקם, אין להסתפק בשיפוץ ויש צורך בבניה מחדש לאור מצבם הרעוע של יסודות הבניין.
 - o אלו שענו כי הם לא מעוניינים הביעו חשש כי תהליך ההתחדשות יגרום ליציאתם מהשכונה, וחשש מהקושי הכרוך במעבר הדירה. תושבים אלו הביעו העדפה להשקעת משאבים בתוכניות קטנות יותר בעלות סיכויי יישום גבוהים, אשר יענו על הצרכים העכשוויים של התושבים.
- איזה מידע יש לתושבים על תהליכים של התחדשות עירונית:
 - o מתוך השאלון עולה כי למרבית המשיבים אין ידע רב לגבי תהליכי התחדשות עירונית. התשובה הנפוצה היא שהיו הרבה תכניות בעבר, אך אף אחת מהן לא יצאה לפועל. חלק מהמשיבים הכירו באופן כללי את האפשרות לביצוע הרחבה באמצעות תמ"א 38.
- חששות:
 - o רוב המשיבים (12 מתוך 18) ציינו כי אין להם חששות כלל, אך עם זאת עלו הנקודות הבאות:
 - o הקבלנים לא ישלימו את התהליך עד הסוף.
 - o שינוי בתנאי מגורים עקב מעבר מקומת קרקע או גג לקומת ביניים.
 - o חשש מהתנהלות שכנים עבריינים בתהליך.
 - o חשש של דיירי עמידר כי התהליך יגרום לעזיבתם מהשכונה.

- o חשש מההליכים הבירוקרטיים, העדר הכרת הזכויות וההליכים המשפטיים. חשש לחתום על חוזים ללא הבנה.
- o חשש של תושב מבוגר כי התהליך יגרום לו לעזוב את הבית, כשכל משאלותיו בגילו הנוכחי הוא למות בדירתו בשכונה שאליה קשור רגשית לאחר שגדל בה כילד.
- o חשש מתהליך המעבר לדירה חדשה.

6.8. שינויים רצויים בשכונה:

(בסוגריים: מספר המשיבים המעוניינים)

- גן ציבורי ירוק עם מתקני משחק לילדים (12/18).
- פעילות לילדים ובני נוער. (6/18).
- שיפור הניקיון בשכונה. (6/18).
- להוסיף ספסלים ומקומות ישיבה (6/18).
- שיפור תחושת הביטחון של התושבים (5/18): נערים משוטטים בלילות, שימוש בסמים ואלכוהול ונדלזים, פריצות לבתים וגנבת מכוניות וחשש מהתנהגות עבריינית של שכנים ותושבי השכונה.
- בטיחות ברחוב שלמה המלך (4/18): נהיגה פרועה, כביש רחב, העדר שיטור מספק, אין פסי האטה ואין מספיק מעברי חצייה. בנוסף, בגלל שאין לילדים מקום לצאת לשחק, הילדים משחקים על המדרכה בסמוך לכביש המסוכן.
- ממ"ד או מקלט בטיחותי לשעת חירום (4/18).
- פעילות תרבותית, פנאי ובידור (4/18): הצעירים מעוניינים במקומות בילוי בעיר, בפעילויות תרבות באופן כללי ובפעילויות לקהילות תרבותיות שונות (אתיופים, רוסים, מוסלמים) בפרט. עוד עלה רצון במקום לבילוי משפחתי כמו פארק ירוק לפיקניק.
- התקנת מעלית בבניין (3/18).
- התקנת מערכות ביוב ומים חדשות בדירות (3/18).
- שיפור האווירה הקהילתית והיחסים בין שכנים (3/18).
- שיפור בטיחות הבניין (3/18).
- הסדרה ותיקון של מתחמי החנייה מול בנייני השיכון (2/18).
- מחסן או מקום ציבורי לאחסון ציוד, מכיוון שהדירות קטנות ואין מחסנים בבניין. משפחות נאלצות לזרוק רהיטים וציוד כי אין להן מקום להחזיק אותם (2/18).
- טיפול בבנייה ללא היתר בשכונה (2/18).
- טיפול בבעיית המזיקים כגון עכברושים, חתולי רחוב וכלבים משוטטים. (2/18).
- נושאים נוספים: שיפור המראה החיצוני של השכונה, שינוי הסטיגמה של העיר ושל השכונה, הרחבת חדרי מדרגות, נוכחות בשטח של גורמים עירוניים שידברו עם תושבים (כמו בעבר שראש העיר היה מסתובב בשכונות, נגיש לתושבים ורואה בעצמו את המצב בשכונה), שימור ההשקעות בשכונה ולמנוע ונדלזים, הצללה, טיפול ברעש מגן הילדים רשב"י. ניכוס שטחים משותפים על ידי תושבים, טיפול באיסוף גרוטאות הנערמים במקדים שונים בשכונה.

מה המשיבים היו מעוניינים לשנות בדירתם:

- להגדיל את הבית – משפחות צעירות שהמשפחה גדלה וצריכים יותר מקום.
- להקטין את הבית – קשישים שכל הילדים עזבו את הבית ולא מעוניינים לתחזק בית הגדול מדי לצרכיהם כיום.
- מעבר לקומת קרקע – קשישים שיש שינוי במצב הבריאותי שלהם.

6.9. היבטים לשימור בשכונה:

כל המשיבים התקשו לתת תשובה למה היו מעוניינים לשמר בשכונה ובדרך כלל זו הייתה שאלה מבדרת עבורם: **"כלום! מה יש לשמר פה?!"** גם כאשר התושב הביע אהבה לשכונה, היה קושי לשים את האצבע על מה למעשה הוא אוהב בשכונה.

התשובה מעידה על היעדר זיקה למקום ולמרחב השכונתי בקרב המשיבים, עובדה המתיישבת עם ההזנחה המתמשכת של המתחם על ידי תושביו. כמו כן, יתכן והחיבור הקיים של התושבים נשען בעיקר על חלקים רגשיים ונוסטלגיים.

- שכנים: השכנים והמפגש עם תושבי המקום חשוב ומשמעותי. יחד עם זאת, חלק מהמשיבים ציינו כי האנשים בשכונה צריכים להשתנות והבעיה בשכונה היא התושבים.
- ארגוני סיוע וחלוקת מזון ונזקים
- תנועה של אנשים ברחוב.
- הקרבה של השכונה למרכז העיר המאפשר להתנייד רגלית.
- קרבה למשפחה ולמקום עבודה.
- נגישות לקופת חולים.
- הדיירים בבניינים שרחוקים מרחוב שלמה המלך מציינים כי אוהבים את השקט והמרחק מהרחובות הראשיים בעיר.

נראה כי היחס השלילי כלפי חלק מהשכנים מעלה את החשיבות של המפגש החברתי, יחד עם המורכבות הטמונה בה; האוכלוסייה בשכונה מורכבת מקבוצות מגוונות ולכן תהליך האינטגרציה בין התושבים הופך למאתגר ביותר.

7. המלצות - לקראת תהליך התחדשות עירונית

7.1. איתור מסלולי התחדשות חלופיים:

הסתמכות על "פינוי-בינוי" ככלי מרכזי להתחדשות עירונית הינה בעייתית מאוד. מדובר בדרך פעולה קיצונית מבחינה תכנונית וחברתית, אשר יחד עם הרס המרקם הפיזי הקיים עלולה להביא להרס המרקם החברתי. התושבים הוותיקים עשויים להפוך למיעוט בשכונתם, ולסבול מניכור בינם לבין התושבים החדשים. הרס הבנייה הוותיקה יביא גם לצמצום מלאי הדיור הזול הקיים בעיר לוד לטובת דיור יקר, שעלויות אחזקתו אינן בהישג ידה של האוכלוסייה הוותיקה. מימושן של תכניות פינוי-בינוי עשוי לגרום לדחיקת קבוצות אוכלוסייה חלשות מאזורי המגורים שלהן.

בראש ובראשונה מוצע לאתר מסלולים חלופיים למסלול היזמי הרווח כיום, אשר יהיו יותר מתאימים לעיר בכלל ולשכונת בנית בפרט. העיר לוד מתאימה לגיבוש חלופות תכנוניות שאינן מבוססות אך ורק על יזמות עם תועלת כלכלית. לכן, על עיריית לוד לבחון את הנושא יחד עם משרד הבינוי והשיכון, חברת עמידר והחברה האזרחית בעיר. כמו-כן מוצע להקצות תקציב

לביצוע תיקונים לתשתיות, מבני המגורים והמרחב הציבורי במטרה להימנע מהידרדרות נוספת של המתחם עד שתקודם תכנית התחדשות.

7.2. המלצות לעבודה עם תושבים

- הקמת מערך **הסברה לקראת תהליך התחדשות עירונית**: יצירת תשתית ידע שתוכל לשמש את התושבים אודות מסלולים חלופיים של תהליכים להתחדשות עירונית מבעוד מועד, כולל פרטי יצירת קשר עם גורמים מסייעים מהמגזר הציבורי ומהחברה האזרחית, כדי שיוכלו לקבל החלטה מושכלת בהתאם לצורך.
- ביצוע **סקר אוכלוסייה** מעמיק ומקיף שכולל משתנים חברתיים, כלכליים ודמוגרפיים. מטרת הסקר יהיו: א. לספק בסיס **להערכת החוסן הקהילתי** להתמודדות עם פרויקט מסוג זה (יכולות כלכליות, מאפייני משקי בית, רשתות קהילתיות וכו'); ב. זיהוי **עמדות התושבים** ביחס לעתיד השכונה (שכונה מעורבת, צפופה, עלויות מחיה רצויות וכו').
- ביצוע הליך שיתוף ציבור במהלך הכנת התכנית. חיוני לדון עם התושבים הקיימים בעתידה של סביבת מגוריהם. שיתוף ציבור מעמיק יאפשר לתושבים לקחת חלק בקבלת ההחלטות וחלקם בתוצאה לא יהיה מוגבל ליידוע בלבד. השיתוף צריך להתחיל בהצגת כל האלטרנטיבות האפשריות להתחדשות עירונית, באופן שהתושבים יוכלו להשתתף בהחלטה לגבי האופציה המתאימה ביותר לצרכיהם. הליך מעמיק ומלא של שיתוף הציבור, ועריכת התכנית בהתאם, אף צפויים להביא לתמיכה בתכנית ולמיעוט בהתנגדויות לה. בנוסף לבעלי הדירות, חשוב לשתף גם את ציבור הדיירים שאינם בעלי הדירות: דיירי הדיור הציבורי ושוכרים בשוק החופשי. הסכמתם של תושבים אלה אמנם אינה דרושה לביצוע התכנית, אולם התכנון צריך להביא בחשבון גם את עמדתם וצרכיהם.
- תכנון מגוון של פתרונות לתמורה עבור הדירות הקיימות בפרויקטים של פינוי-בינוי: הפתרונות המוצעים לדיירים צריכים לקחת בחשבון את השינויים במבנה המשפחתי ובמצב הכלכלי הצפויים לאורך 10-15 שיעברו עד לסיום הבניה. הפתרונות צריכים לכלול אפשרויות שונות של תמורה. לדוגמה, אפשרות של קבלת דירה קטנה בבניין החדש ותמורה כספית עבור שאר השטח שהדיירים זכאים לו. דוגמה נוספת היא אפשרות לקבלת שתי דירות קטנות במקום דירה גדולה. עלות אחזקתה של דירה קטנה נמוכה יותר ולא תאלץ אותם לצאת מן השכונה. במקביל, הדירה השנייה תוכל לשמש אותם למכירה, להשכרה, לדיור לילדים וכו'.

7.3. המלצות לתכנון ופיתוח בשכונת בנית

- **תכנון עתידי**: יש להקפיד על כך שכל פיתוח עתידי המיועד להתבצע בשכונה, יתאים בשפה ובכלים לתכנון המתארי של העיר, כלומר יישען על תכנית המתאר ולא יפנה להקלות נקודתיות. תכנית המתאר מציבה מגבלת גובה עקרונית של 10 קומות במתחם "שלמה המלך מזרח", אשר עומדת גם בהמלצות משרד השיכון לתכנון המותאם לאוכלוסיות ממעמד בינוני ונמוך⁶. לעומת זאת, תכניות פינוי-בינוי במודל הקיים, בהן מכפיל הציפוף הינו מעל 1:4, לרוב מחייבות בניה גבוהה בהרבה לצורך עמידה בתנאי ההיתכנות הכלכלית המוגדרים בתקן שמאי מחייב של משרד המשפטים לתכניות פינוי

⁶ משרד הבינוי והשיכון, "הנחיות לתכנון הבית המשותף", 2011

בינוי (תקן 21). לפיכך, מתוך הנחיות תכנית המתאר יש להפיק כללים מנחים לתכנון מפורט, אשר יגדירו אופי רצוי לתכניות מוצעות ויאפשרו בחינה מקדימה שלהן.

• **התאמות לתכנית המתאר:**

א. ההגדרה בתכנית המתאר ל"התחדשות עירונית" כוללת את מרבית שטח מרכז העיר. ראשית, התייחסות כוללנית לשטחים נרחבים עלולה להביא להקפאה של כל יוזמת פיתוח נקודתית שלא תתאם את המטרות של התחדשות עירונית. כפי שצוין לעיל, ההגדרה הכוללנית אינה מבטיחה התאמה פרטנית של כלים להתחדשות לצרכי העיר והשכונות השונות. **מוצע לפיכך לבצע הערכה פרטנית לפי אזורים ולשקוד כבר בשלב הכנת התכנית על התאמת הכלים היישומיים להתחדשות עירונית לתנאים בלוד.**

ב. בתכנית המתאר נכללות הנחיות ספציפיות לתכנון צירים עירוניים חשובים שונים, אך רחוב שלמה המלך לא נכלל בהנחיות אלה. מוצע להגדיר מדיניות עירונית עבור רחוב שלמה המלך, לאור פוטנציאל ההתחדשות הטמון בו.

• **תכנון מתארי במסלול משרד השיכון:** יש לבחון את האפשרות לביצוע תכנית התחדשות עירונית לשטח השכונה כולה. אפשרות זו, המוצעת כיום על ידי משרד הבינוי והשיכון, יכולה לספק את הפירוט הנדרש למרכז העיר, יחד עם הקפדה על אינטגרציה טובה עם תכנית המתאר העירונית. כלי זה עשוי ליצור ודאות בנוגע לאפשרויות הפיתוח העתידיות.

• **זיהוי והבנת מקומה של השכונה בהקשר העירוני:** בנית היא שכונה ללא גבולות מוגדרים, ולא הוגדרה לה מדיניות תכנונית נפרדת, כפי שנעשה בשכונות אחרות בלוד. יש לבחון את אופי השכונה לעומק; כלומר, מה הרכב האוכלוסייה ומה הן צורות הדיור המאפיינות אותה. זאת, על מנת להבין את המענה הרצוי לאוכלוסייה חלשה החיה בשכונה ולבטא מענה זה בשפה סטטוטורית ובכלי מדיניות נוספים.

• **מינוי עובד קהילתי ייעודי:** במידה ויוחלט לקדם תכנית שמטרתה להביא להתחדשות עירונית בשכונה, מוצע למנות עובד שילווה את התושבים וייגבה את דרישותיהם לאורך כל הדרך. חיוני שהתושבים יהיו שותפים מלאים לתהליך מתחילתו וצרכיהם ישולבו בפתרונות התכנוניים שיבחרו. המימון להעסקתו של העובד הקהילתי צריך לבוא מגורם ציבורי (עיריית לוד, משרד השיכון, משרד הרווחה) ולא מהיזמים.

• **דיוור בר השגה ושכירות ארוכת טווח:** עיריית לוד הפגינה יצירתיות באיתור פתרונות ניהול מימון ותכנון בעבר. מוצע כי העירייה תיזום הקמה של מלאי דיוור בר השגה ושכירות ארוכת טווח במסגרת כל תכניות הבניה הגדולות בעיר ובפרט בתכניות התחדשות עירונית.

7.4. המלצות למתחם "שלמה המלך מזרח" לקראת תהליך התחדשות עירונית

כיום תכניות להתחדשות עירונית מקודמות בעיקר במסלולי הריסה ובניה מחדש (פינוי-בינוי ותמ"א/2/38). עם זאת אין ודאות כלל כי מסלולים אלו מתאימים לצרכי האוכלוסייה, לתנאי השוק ולמרקם הפיזי במתחם "שלמה המלך מזרח". במידה ותקודם בכל זאת תכנית התחדשות מסוג זה במתחם, מוצע כי יינקטו מספר צעדים להבטחת זכויות התושבים הקיימים ולצמצום הפגיעה החברתית בקהילה ובתושבים כיחידים. ההמלצות מתבססות על הניסיון הנצבר מהעולם ומתכניות מקבילות המקודמות כיום בישראל.

• **מציאת פתרונות לליקויים ברמה המידית:** אזורים המיועדים להתחדשות עירונית סובלים מהזנחה ארוכת שנים עקב הציפיה לשינוי דרסטי במצב המתחם. מתחם "שלמה

המלך מזרח" סובל ממילא ממצב של הזנחה וממפגעים רבים, מצב שצפוי להחמיר עוד יותר במידה ותקודם תכנית להתחדשות עירונית עבורו. מוצע להקצות תקציב לביצוע תיקונים לתשתיות, מבנים ומרחב ציבורי במטרה להימנע מהידרדרות נוספת עד ליישום תכנית התחדשות כלשהי במתחם.

- **ביצוע תסקיר חברתי** לאוכלוסייה המתגוררת בשטח התכנית, אשר יסקור את הפרופיל החברתי של התושבים הקיימים במתחם, את היכולות הכלכליות והאחרות שלהם, ואת תפיסתם את השכונה ואת עתידה. המידע שיוצג בתסקיר יאפשר את התאמת התכנית לצרכי התושבים הקיימים, מחד, ויקל על קבלת הסכמתם למימושה, מאידך. תסקיר השפעה חברתית יספק גם לחברי ועדות התכנון מסד מידע ונתונים שישימש אותם כבסיס לדון בתכנית מוצעת ולעריכת איזון ראוי בין מידע זה לבין שיקולים אחרים.
- **מיפוי קהילתי:** כחלק מסקר מקיף לשכונה, מוצע לבצע סקר מעמיק של אוכלוסיית המתחם והפעילות הציבורית בו, הכולל הערכה של הפעילות במבני הציבור, ובפרט מוסדות חינוך ודת, לאור המספר הרב של בתי הכנסת הקיים במתחם.
- **פרוגרמה:** ביצוע פרוגרמה לשירותי ציבור במתחם, להערכת היקף הפעילות והשטח הנחוץ לה, מתוך ראייה המקדמת **שילוב ועירוב** של שימושי ציבור. זאת בדגש על בתי הכנסת, מעונות היום ושי"ל.
- **דיור ציבורי:** יצירת קשר וכינון שיתוף פעולה מקדים עם חברת עמידר, לצורך קידום תכנית שתשמר מלאי דיור ציבורי במתחם.
- **הערכת השפעה סביבתית:** מתחמים המיועדים לפינוי-בינוי נתפשים כ"עוגנים" המשפרים את הדימוי של סביבתם ומושכים השקעה בעיר. להשפעה החיובית על שוק הנדל"ן בסביבת מתחם יכולות להיות השפעות נוספות על התושבים בסביבה הקרובה והרחוקה, מהשכונה עצמה ועד העיר לוד כולה. לאור זאת יש לבחון מה הם השינויים הצפויים במחירי הנדל"ן ובמלאי יחידות הדיור בעיר ובשכונה, בדגש על ההשפעה הצפויה על בעלי הכנסה נמוכה, שעלולים להיפגע משינוי ארוך טווח באופי העיר.

7.5. המלצות לעיריית לוד

- **הגדרת חזון** ברור לשכונת בנית: בהמשך לדו"ח זה ולעבודות המיפוי שהוצעו לעיל, מוצע כי עיריית לוד תגדיר ברמה הרעיונית את אופק הפיתוח הרצוי לשכונה ותפעל להתאמת אופי התכנון והפיתוח לחזון זה. זאת על מנת להימנע מפיתוח מקוטע וספורדי שיפגע במרקם החיים ובמרקם הפיזי של השכונה.
- **שמירה על שקיפות:** הניסיון ממקומות אחרים מעיד כי לעירייה תפקיד מכריע בתיווך ידע לתושבים ובשמירה על זכויותיהם. מוצע להכין תשתית לשיתוף תושבים בגיבוש יחזמות תכנוניות, ולקבוע אמות מידה של שקיפות בעבודת העירייה בתחום, על מנת למנוע קונפליקט עם תושבים ולהבטיח רמה גבוהה של אמון ברשות המקומית.
- **תגבור ושדרוג מערך הסיוע בשי"ל:** בהמשך לעבודה המבורכת המבוצעת כיום בשירות, מוצע לקדם הדרכה יזומה של תושבים גם במתחמים שבהם לא החלה פעילות יזמית.
- **הקצאת משאבים:** האזור המזוהה בתכנית המתאר כאזור להתחדשות עירונית מחייב השקעה עירונית ותעדוף בהקצאת משאבים מתוך המענקים והתמיכות שהעיר לוד זוכה להם. זאת לשם קידום תכנון מפורט שייתן מענה לצרכי התושבים הקיימים, מימון ליווי קהילתי, שיפור תשתיות וכדומה.

- **הקמת חברה כלכלית או גוף עירוני** לביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית בשכונות מצוקה אשר יעדי הרווח היזמי שלהם יהיו נמוכים מהמקובל בשוק הפרטי.
- **ביצוע הערכת השפעה:** יש להעריך את ההשפעות של התהליך להתחדשות עירונית על העיר בכללותה: השפעות כלכליות (עלויות פיתוח ציבוריות) וחברתית (צרכי ליווי קהילתי ופרטני). זאת, הן לטווח הזמן הקצר (עד לאישור תכניות) והן לטווח הארוך במהלך ביצוע התכניות ומימושן (בין 10 ל-20 שנים לפחות). הניסיון הנרכש בתהליך והלקחים שלו תוך כדי קידומו, וגם במקרים אחרים בעתיד בלוד או בערים אחרות, יכול לסייע בעתיד בעת קידום פרויקטים דומים.

7.6. המלצות לרשויות המדינה: לשכת התכנון המחזית, משרד הרווחה, משרד השיכון

- יש לגלות **ערנות להשפעות הצפויות** מהתחדשות עירונית על המארג החברתית בעיר. העיר לוד נמצאת במוקד תשומת הלב של משרדי הממשלה, ויש לוודא כי מאמצי הפיתוח נעשים תוך שמירה מודעת על מעמד התושבים הקיימים והבטחת עתידם בעיר. מוצע להגדיר **קווים מנחים לתכנון** מתוך עקרונות אלו.
- **ליווי קהילתי:** הניסיון הבינלאומי מתכניות התחדשות עירונית מעיד כי ככל שהאוכלוסייה חלשה יותר, כך גובר הצורך בליווי צמוד יותר של הרשויות, ומשלב מוקדם ככל האפשר. לשם כך יש לאתר מימון ולעגן בהנחיות את חובת הליווי הקהילתי כחלק מכל תכנית התחדשות שתקבל תמיכה ממשלתית.

7.7. המלצות לחברה האזרחית

- **סיוע והגנה על הפרט:** מוצע להמשיך את שיתוף הפעולה הקיים בעיר היום בין גורמי חברה אזרחית לרשויות העיר והמדינה, בדגש על שימור וחזוק הידע הצבור בעבודה הקהילתית בלוד. על ארגוני החברה האזרחית לקחת חלק פעיל בעיצוב המדיניות העירונית להתחדשות עירונית ולהציע מודלים וכלים לעבודה משותפת, כולל קידום מודלים לניהול ומימון משותף שמבצע השלטון בשיתוף המגזר הפרטי (PPP - Private-Public Partnership).
- פרויקטים מסוג Private-Public Partnership נפוצים כיום בערים רבות באירופה כדרך לבצע התחדשות עירונית שלא תפגע באוכלוסיות חלשות. הפרויקטים מבוצעים באחריות משותפת של שוכרים, בעלי דירות, העירייה והמדינה. המדינה והעירייה מספקות את המסגרת החוקית וחלק מן המימון, וחברה ציבורית מספקת את הייעוץ הארגוני והטכני. הדיירים נעזרים בתמיכה שמספקים הגופים הציבוריים, אך עם זאת בעלי הדירות (ציבוריים ופרטיים) וגם השוכרים משתתפים אף הם במימון, ולכן רמת השיפוח נקבעת בשיתוף איתם ובהתאם ליכולותיהם הכלכליות.
- **למידה ומחקר:** המקרה של לוד מזמין השוואה ולמידה מתוך הניסיון הבינלאומי בהתחדשות עירונית לאוכלוסיות מוחלשות. מוצע להכין מאגר ידע המתבסס על מקרי מבחן מוצלחים מהעולם, בדגש על מודלים למימון וניהול משותף (עם תושבים, עמותות וגופים במגזר הפרטי), שמירה על זכויות תושבים ושילוב העצמה קהילתית בתכניות התחדשות.