

מע"ר דרום

מאת: לוי שמעוני - חבר הפורום הציבורי לאיכות הסביבה באשדוד

בחלקה הדרום מערבי של רובע הקריה - ה"סיטי" של אשדוד - קיימת חלקה בת 320 דונם שנקראת: "מרכז עירוני ראשי - מע"ר דרום". החלקה נועדה לפי תכנית המתאר הראשונה של אשדוד להקמת בתי מסחר ומלאכה קטנים בתוך המרחב העירוני, בנפרד מאזורי התעשייה שבצפונה ומזרחה של העיר.

במשך הזמן ולאור ההתפתחות של העיר, החלו לתכנן במע"ר דרום גם דירות למגורים ובראשונה חשבו למקם שם רק כ-200 יח' דיור, למרות שהאזור לא נועד למגורים כלל. מאוחר יותר נוספו עוד כ-700 יח' דיור ועד לשנת 2014 אושרו לבניה במע"ר דרום 1674 יח' דיור בלבד. אך בשנת 2014 הוגשה לעירייה תכנית לבניית סה"כ 3500 יח' דיור במע"ר דרום, כלומר הכפלת מס' הדירות ברובע. התכנית הוגשה על ידי קבוצת בעלי מגרשים באזור, לדיון ואישור ועדת בנין ערים אשדוד. כדי להמחיש עד כמה התכנית הייתה בלתי סבירה יצויין שכל רבעי המגורים האחרים באשדוד מלבד רובע הסיטי, גודלם נע בין 3500 דונם עד 4000 דונם כל אחד ומותר היה לבנות לפי התביעות שלהם בין 3500 ל-4500 יח' דיור בלבד בכל רובע, כאשר תכנית הבינוי של כל רובע כזה כללה שטחים פתוחים וירוקים שמיועדים לגנים ציבוריים ופארקים, מוסדות חינוך ותרבות, קהילה, חברה, ספורט, בריאות, דת ומסחר.

התכנית החדשה היא עבור 3500 יח' דיור הייתה אמורה לאפשר בנייה על שטח של 320 דונם כמות דירות כפי שהותרה לבנייה ברובע רגיל בן 3500 דונם. כלומר כמות דירות כמו ברובע אחר בעיר רק על פחות מ 10% מגודל השטח של רובע רגיל באשדוד.

עכשיו ניתן להבין לאיזו צפיפות דיור נוראית רצו מגישי התכנית להכניס את תושבי הרובע! בתכנית הוקצו רק 79.1 דונם לצרכי ציבור ללא שטחים ירוקים כמעט כמו פארקים וגנים ציבוריים כפי הנדרש על פי התקנים. עמדת הפורום הציבורי הייתה אז, שלאור צמצום שטחי הבנייה באשדוד אפשר היה להגדיל את כמות יח' הדיור מ-1740 המאושרות ל-2372 על פי תכניתה של מהנדסת העיר דאז האדריכלית רינה קטיף שכללה לפחות 104,7 דונם שיועדו לצרכי ציבור. אך לא זה מה שקרה בוועדת בנין ערים אשדוד. יו"ר הוועדה דאז עו"ד גבי כנפו החליט כעבור 24 ישיבות שבהן לא היה לו רוב מסתמן לאישור התכנית, להביא את התכנית להחלטה והצבעה סופית בפעם ה-25 כי היה נדמה לו שהפעם יהיה לו בה רוב בטוח. אבל גם אז תוצאות ההצבעה היו 50% נגד ו-50% בעד והתכנית נדחתה מבחינת החוק. אך יו"ר הוועדה החליט שהתכנית אושרה בזכות קולו הכפול, דבר שאינו מעוגן בחוק.

על כל פנים התכנית לא הוגשה כלל לאישור סופי לוועדה המחוזית דרום ולמעשה נגזזה. בעקבות ההחלטה ההיא, פנו חלק גדול מחברי האופוזיציה בעירייה, ליועץ המשפטי לממשלה דאז יהודה וינשטיין, בדרישה לפתוח בחקירה מעמיקה אודות מע"ר דרום, כולל אופן קבלת ההחלטה על ידי יו"ר הוועדה. על הפנייה ההיא היה חתום גם יו"ר ועדת בנין ערים כיום המהנדס שמעון כצלסון, אז - חבר האופוזיציה. אך לא ינום ולא ישן טייקון מקרקעי אשדוד ובחודש יוני 2016 הונחה על שולחן הוועדה המחוזית דרום ישירות תכנית חדשה למע"ר דרום בניגוד לחוק ד'אז שחייב דיון ראשוני קודם בוועדת בנין ערים המקומית בכל תכנית בינוי בתחום העיר. התכנית כללה הקמת כ-30 מגדלי מגורים בני 29-40 קומות שכללו 4280 יח' דיור על אותו שטח של 320 דונם ברובע. הפעם התכנית הוגשה לוועדה המחוזית על ידי מינהל מקרקעי ישראל שהיה קודם לכן בעל מגרשים בשכונה הזאת, אך במועד הגשת התכנית החדשה הזאת למחוז הדרום כבר לא היו בידיו אף יחידת דיור. לכן לא היה צריך להיות להם ענין בהגשת תכנית בינוי שכזו, מה עוד שכאשר היו עדיין בבעלותם יחידות דיור לבינוי בשכונה, הם נמנעו מלהגיש תכנית כזו והעדיפו שהבעלים האחרים של יח' הדיור בפועל יגישו אותה - וזה אכן מה שקרה אז.

הסיבה לכך שמינהל מקרקעי ישראל החליט להגיש את התכנית דווקא אז וגם לא באופן חוקי כאמור מעוררת סימן שאלה גדול. בתכנית הוקצו רק כ-60 דונם לצורכי ציבור, בלי שטחים ירוקים בכלל ועם תקני חניה מחמירים מאוד, חנייה אחת בלבד לכל יחידת דיור. כאשר ידוע שבגלל המחירים הגבוהים של יחידות הדיור במע"ר דרום ירכשו את הדירות שם משפחות אמידות בעלות לפחות 2 מכוניות ועל כן תקן החניה הזה הינו בלתי סביר בעליל.

התכנית, למרות מסלולה הלא חוקי, הובאה לדין בוועדה המחוזית דרום בראשות הממונה על המחוז כאשר בדיון בישיבת הוועדה נוכח לפחות אחד מבעלי העניין בתכנית ומהנדס העיר אשדוד שהיה אחד מתומכי התכנית שהוגשה ואף אחד לא ממתנגדי התכנית. אמנם התכנית אושרה משום מה בוועדה המחוזית אך בוטלה אחר כך בגלל התערבותה של חברת מועצת עיריית אשדוד הגב' הלן גלבר שהגישה עתירה נגד אישור התכנית לבית המשפט המחוזי בבאר שבע. יו"ר הוועדה המחוזית ביטל את האישור הלא חוקי של הוועדה שלו באותה ישיבה בבית המשפט כאשר הבין כנראה שהחלטת הוועדה המחוזית דרום בראשותו הייתה בלתי חוקית בעניין זה.

אך בעלי המגרשים שרצו להשליש את זכויות הבינוי שלהם ברובע על חשבון הציבור ורוכשי הדירות בהיותם בעלי השפעה רבה על ראש העיר שנבחר מחדש, שהוא למעשה היה צריך להיות יו"ר ועדת בנין ערים החדש שלה לפני ההסכם הקואליציוני - מצאו דרך להגיש מחדש את תכניתו של מינהל מקרקעי ישראל בשינויים קלים. הם הגישו שוב את אותה התכנית הכוללת 4280 יח' דיור שנפסלה קודם על ידי בית המשפט בבאר שבע, לדיון בוועדת בנין ערים החדשה באשדוד הפעם כחוק והיא לא נדחתה על הסף על אף שנפסלה קודם בבית המשפט.

התכנית שהובאה לדיון מחדש בוועדת בנין ערים אושרה על ידי הוועדה המקומית החדשה, ברוב קולות והועברה לדיון והפקדה בוועדה המחוזית דרום, אך הפעם לפי נוהל חוקי. הפורום הציבורי לאיכות הסביבה באשדוד בשיתוף רבים מתושבי אשדוד יחתמו על ההתנגדות לתכנית הזאת יחד, מהסיבות שלהלן: "הגדלת כמות הדירות בתב"ע המאושרת פי שלוש בערך מזאת המאושרת כיום, אין בה שום צורך לא לתושבי השכונה ולא לכל תושבי אשדוד בכלל. התכנית החדשה, אם תאושר, תהפוך את מע"ר דרום לסלמס של מגדלי מגורים, בלי כל שטחים ירוקים כמו גנים ופארקים וזאת כאשר המשרד לאיכות הסביבה קבע בהנחיותו למוסדות התכנון בארץ, שיש להקצות בכל תב"ע עירונית חדשה כ 7 מ"ר גנים ופארקים לכל נפש. דיירי בשכונה הזאת לפי התכנית החדשה, לא יקבלו גם מספיק שטחים לסיפוק צרכי הציבור שלהם ולכן לא ייבנו שם מספיק בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום לילדי השכונה. גם לא מרפאות. בתי כנסת ומוסדות קהלה אחרים כמו מתנסים, מועדוני ספורט וכדומה ואפילו שירותי מסחר והספקת מזון לא יהיו מספיק שם.

בנוסף לכך התכנית תגרום נזק בל יסוער בריאתי ואחר לכל תושבי אשדוד, בכך שבשכונה הזאת בת 4280 יח' דיור, אם חס וחלילה תאושר סופית, יהיו בה כ 8560 מכוניות (2 מכוניות לפחות לכל משפחה אמידה שיכולה להרשות לעצמה לקנות שם דירה), שייצאו מדי יום בין השעות 7 עד 10 בבוקר לעבודה או לעסוקים אחרים ויחסמו את התנועה ברחובות הרצל, משה דיין ומנחם בגין, יגרמו לפקקי תנועה אדירים שיגרמו לבזבוז מאות אלפי שעות עבודה של תושבי אשדוד וגם לתאונות קטלניות נוספות, בעקר ברח' הרצל שכבר עומד בראש רשימת הרחובות האדומים בערים בארץ. גם יגרמו לזיהום אוויר נוראי שכתוצאה ממנו ימותו רבים מחולי הריאה תושבי אשדוד מדי שנה.

אותו מצב יהיה כמובן גם אחרי הצהריים מידי יום בין השעות 19:00-16:00, כאשר תושבי אשדוד יחזרו לבתיהם. וכל זה למה?! זה לא כדי שהדירות הנוספות הללו יפתרו את בעיית הדיור שנוצרה על ידי עיריית אשדוד בשנים האחרונות, לזוגות הצעירים. כי הדירות הללו נועדו רק לבעלי האמצעים בגלל מחירן הגבוה של הדירות שם ואלה באים בעיקר מחוץ לאשדוד. אך הם מעשירים מאוד את הטייקונים בעלי מגרשי הבניה במע"ר דרום באשדוד וזה כנראה מה שחשוב להם.