

## צחנת מע"ר דרום - "ההולילנד" של אשדוד?

מאת: עו"ד דניאל כהן

שערורייה בוועדה המחוזית דרום בראשות איש מפלגת העבודה דוד לפלר בישיבתה בחודש יוני 2016 בהשתתפות מי שהתחזה להיות מהנדס העיר ( סיפור פיקנטי בפני עצמו) . מע"ר דרום אשדוד מעלה צחנה!!! ריח רע מאוד זה מה ש- 500,000,000 ש"ח יכולים לעשות ?

שטחו של מע"ר דרום באשדוד עומד על כ-323 דונם, לא כולל כבישים רוחביים. בתוכנית המתאר של אשדוד שאושרה בשנת 1960 הוגדר המתחם כמרכז עירוני מסחרי ללא שטחי מגורים. 16 שנים מאוחר יותר החליטה הוועדה המקומית לאשר תוכנית שמתירה לבנות כ-750 יחידות דיור בשטחי המע"ר. הוועדה התייחסה לתוכנית זו כתוכנית מתאר כוללת לאזור המע"ר, אך למעשה התכנית הוגשה כתב"ע (תכנית בניין עיר) נקודתית בלבד.

בשנת 1996 החלה הוועדה להכין תוכנית שכונתה תוכנית הרביזיה. במנהל התכנון של משרד הפנים היו מעוניינים לעזור לוועדה באשדוד לעשות הליך מסודר ובסופו תאושר תוכנית שתגדיר כמה יחידות דיור יבנו בכל אחד מאזורי העיר, לפי תחשיבים שלוקחים בחשבון תשתיות, עומסי תחבורה, מוסדות ציבור וכו'. התוכנית עברה את כל השלבים וגם היא הגדירה את המע"ר כמרכז מסחרי עירוני שאינו כולל מגורים, אבל בסופו של דבר היא לא הופקדה לאישור על ידי הוועדה ולכן מעמדה החוקי נותר לא ברור.

העירייה הסבירה למבקר המדינה כי הסטאטוס של התוכנית של היזמים הפרטיים אותו היא מקדמת מיטיב עמה מכיוון שהוא חוסך ממנה התמודדות עם תביעות פיצויים שתושבים יוכלו להגיש אם תאושר. את המבקר התשובה הזו כמובן לא סיפקה מבקר המדינה הודיע לוועדה כי הדבר פוגע בזכות הציבור לדעת ובזכותו להגשת התנגדויות.

בשנת 2004 המשיכה הוועדה המקומית עם מדיניות הגדלת יחידות הדיור על חשבון שטחי מסחר ותעסוקה ואישרה תוכנית מפורטת להגדלת מספר יחידות הדיור מ-750 ל-1620. שנתיים לאחר מכן מנהל התכנון קבע כי למרות שתוכנית הרביזיה לא אושרה היא תישאר בעינה וכל תוכנית שתוגש ותסתור אותה תידרש להגיע לדיון מול מנהל התכנון, ובמקרה הצורך גם לוועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים שפועלת במועצה הארצית לתכנון ובנייה. הוועדה המקומית אשדוד התעלמה גם מדרישה זו, וכך בשנת 2009 אישרה בדיון מליאת הוועדה אותו ניהל ראש העיר יחיאל לסרי הגדלה של מספר יחידות הדיור במע"ר ל-2372 בתוכנית שקודמה על ידי יזם פרטי.

תוספת יחידות הדיור על חשבון שטחי המסחר אינה הבעיה היחידה שנמצאה בביקורת. המבקר הסב את תשומת הלב לעסקאות שהוועדה המקומית קידמה מול יזמים פרטיים שהחזיקו בקרקעות על חוף הים. המטרה של עסקאות אלה, על פי העירייה, הייתה לצמצם את הבנייה על חוף הים ולשמור על השטחים הפתוחים. במסגרת זו קיבלו מספר חברות פרטיות שהחזיקו במגרשים על חוף הים זכויות בנייה במגרשים בני 5 עד 10 דונם, חלקם הגדול של הזכויות בתחומי מע"ר דרום שהפך צפוף משנה לשנה. מבקר המדינה העיר לוועדה המקומית שהפיצוי שהיא

אישרה לחברות הינו פיצוי מוגדל וכי יש בעיה עם העובדה שלא הוכנה חוות דעת שמאית עדכנית שתקבע את שווי הפיצוי.

בנוסף המבקר העיר על כך כי השיטה בה השתמשה העירייה לניוד זכויות הבנייה ה"צפות" נוגדת את עקרונות היסוד של תכנון ובנייה שנקבעו על ידי בית המשפט העליון שקובעים שלא ניתן לסחור באחוזי בנייה במנותק מהמקרקעין שאליהם הם מתייחסים.

**"מתן זכויות בנייה 'צפות' מעורר חשש לקבלת החלטות לא ענייניות של העדפת יזמים מסוימים תוך פגיעה באינטרס הציבור וזכותו להגיש התנגדויות כמו גם להגיש תביעות פיצויים נגד העירייה.**

בחודשים האחרונים פועל העירייה לקידום תוכנית יזמות המגדילה את מספר היחידות במע"ר ל-3800 יחידות על חשבון הקטנה משמעותית של שטחי ציבור ושטחים פתוחים בהתעלם מסוגיות חשובות כגון: ביוב, תנועה וכדומה ולהגדיל דרמטית שטח קטן מאוד בעוד אלפי יחידות ולהפוך לאחד הרובעים הצפופים בארץ, אחרי העיר עזה. הצפיפות תבוא על חשבון חניות, מוסדות חינוך ועוד. חברי מועצת העיר כבר חודשים רבים נתונים מחד גיסא ללחצים פוליטיים וכלכליים שונים ושכנועים מצד אלה שמובילים את התוכנית ומאידך גיסא חוששים מחקירת לה"ב 433 שמלווה את סוגיית במע"ר באשדוד.

**אחד מאלה שחשוב להם שהתוכנית תעבר, הוא ג'קי בן זקן, שחתום עם לא מעט קבלנים על הסדר כלכלי ביחס לזכויות הבניה " הצפות". במידה והתוכנית תעבור הוא עתיד לגרוף מאות מיליוני שקלים. בן זקן שהורשע ע"י ביהמ"ש באחרונה על הרצת המניות ודינו נגזר ל-3 שנות מאסר, עסוק אמנם בערעורו ובכתבי האישום שעתידיים להיות מוגשים נגדו בפרשות אחרות, אך הפרויקט של מע"ר דרום מעסיק אותו לא פחות.**

מאחר והתוכנית נתקלה בבעיות בוועדת התכנון ובניה המקומית, פעלו היזמים ובעלי האינטרס לעקוף את ועדת התכנון ובניה וההזדמנות נפלה לידיהם עם מינויו של דוד לפלר, איש מפלגת העבודה, לתפקיד יו"ר ועדת התכנון ובניה המחוזית בצד שינויים פרסונליים נוספים בתאגידים רלוונטיים אחרים ( נפרט בהמשך). וכך במה שמסתמן כמחטף, הובאה התוכנית לדיון בוועדה המחוזית תוך עקיפה של החובה להפקידה בוועדת התכנון ובניה המקומית על יסוד מצגי שווא מטעים ובסיוע דוד לפלר יו"ר הוועדה המחוזית שהחליט על שינוי מפתיע בסדר יום של הוועידה כיומיים לפני כינוסה והכללת התוכנית להגדלת מס' היחידות במע"ר באשדוד ל-3,800 יחידות.

עיון בפרוטוקול ישיבת הוועדה המחוזית מלמד כי נפלו פגמים קשים בהתנהלות הוועדה והמשתתפים. כך לדוגמא השתתף בישיבה אינג' דורון חזן שהתחזה כמהנדס העיר אשדוד כפי הרשום בפרוטוקול אף שבסמוך לפני כן נפסל על ידי בית הדין לעבודה ובעת השתתפותו בישיבה לא שימש כמהנדס העיר ולא דאג לעדכן את חברי הוועדה שהסתמכו ונשענו על מצגי השווא שהציג והודעותיו הכוזבות בנושאים תכנוניים... והכל בניגוד לחוק תיכנון ובניה ועל יסוד תוכנית חלקית בהיעדר נספחים הכרחיים כגון נספח ביוב, נספח תנועה ועוד...

**לה"ב 433 היכן אתם בטרם הרע ביותר יארע?**