

המרינה כמשל

התנהלות עיריית אשדוד בתכנון איזור המרינה באשדוד יכולה לשמש משל איך שגיאיות תכנון גורמות בטווח הארוך סטיה מהשימושים אליהם נועד איזור מסוים והחטאה של היעדים אותם הציבו מתכנני העיר.

לפני יותר מעשרים שנה הכינה העיריה תכנית מתאר לחוף הים בה נכלל איזור המרינה. בראש צוות המתכננים עמד אדר' אדם מזור והצוות כלל אדריכלים, כלכלנים, אנשי תשתיות ועוד.

במסגרת התכנית נקבעו כמה עקרונות:

- (א) איזור המרינה יהיה המוקד של תיירות ובילוי
- (ב) בקרבת החוף יהיה מרכז למתן שרותים לסירות: לרבות שרותי תיקון, הספקה וכדומה
- (ג) יהיה איזור מגורים מצומצם של 220 יח"ד צמודי קרקע עבור בעלי הסירות מהארץ והעולם. החזון היה שעשירי הארץ והעולם ירכשו בית בקרבת מקום העיגון של כלי השיט שישמש אותם בין הפלגה אחת לשניה

לאור העקרונות הנ"ל, חוץ משרותי מסחר, לא תוכננו שרותים עבור התושבים רגילים כגון: בתי ספר, גני ילדים, מרפאות וכדומה מכיוון שהצפי היה, כאמור, לתושבי נופש.

מכיוון שההשקעה הצפויה היתה גדולה מאוד, נערך, במסגרת התכנון, סקר ייתכנות ע"מ לבחון האם הפרוייקט כדאי מבחינה כלכלית. כל החלופות שנבדקו הוכיחו שהפרוייקט, כפי שהוא, אינו כלכלי ויש להוסיף מרכיבים שישפרו את התוצאה. לאור זאת הוחלט להוסיף כ- 500 יח"ד ע"מ לשפר באופן משמעותי את התוצאה אך מכיוון שהצוות ביקש לא להוסיף תושבים רגילים בתוך איזור המרינה ע"מ לא לסטות ממטרות התכנית, ההמלצה היתה להוסיף את יחידות הדיור באיזור המערבי של הקריה (סיטי) (אז טרם החלו בבנייה) בקרבת המרינה, מזרחית לשד' משה דיין.

כעבור כעשר שנים, בתחילת שנות התשעים, קברניטי העיר החליטו החלטה שתוצאותיה הם להערכתנו המתת איזור הבילוי והמלונאות והפיכת המרינה לאיזור מגורים רגיל שיש לו מעגנה.

הטעות היסודית היתה להכניס 900 יח"ד רגילות מתחם הבילוי והנופש ולא להקצות אותן באיזור הקריה וביטול יחידות הדיור המיועדות לספנים, ובכך כאמור, להפוך את המרינה לשכונת מגורים ככל שאר השכונות. האופי של איזורי הבילוי המופעלים עד לשעות

הקטנות של הלילה, הם גורמים לרעש והמולה, אינו מתיישב עם שכונת מגורים רגילה בקרבתו.

טעות חמורה נוספת היתה: אי התנייה של בניית יחידות דיור בבניית פרויקטי הבילוי והנופש, דבר שגרם לכך שחוץ מהמעגן נבנו רק בניני מגורים. היום באים היזמים וטוענים אם לא יתנו להם עוד יחידות דיור במרינה, לא יוכלו לבצע את המשימות הקשורות לתיירות, לאמור: נשאר עם בניני מגורים ללא נופש ובילוי.

עכשיו באה הוועדה המקומית, בלחץ היזמים המאיימים להסתלק מהפרוייקט, להוסיף עוד כ- 275 יח"ד. הליך זה יהווה את המסמר האחרון בארון המתים של תכנית המרינה והפיכת האיזור לשכונת מגורים נוספת בעיר. השלב הבא יהיה לחץ היזמים להפיכת את המלונות למגורים, ואיזור הבילוי של אשדוד ישאר באיזורי התעשייה, או בחוף הקשתות כפי שהוא היום.

ההליכים שתוארו לעיל הוא משל איך החלטות חפוזות של וועדות התכנון הרוצות רק פיתוח עכשוי, יכולות לגרום לסטייה גדולה מיעדי התכנון ולקלקל את העיר לעשרות שנים. הבעיה עם ההחלטות מסוג זה היא שהתוצאות מתגלות ע"י הציבור הרחב 15 עד 20 שנה לאחר שהתקבלו, ואז מאוחר מדי לתקן את המעוות.

יש למצוא דרך לשיתוף פעולה רחב של הציבור בהליך קבלת ההחלטות, תוך העמדה לרשותו של כלים מתאימים ע"מ לבחון את ההחלטות של וועדות התכנון והשפעותיהן לטווח הארוך ללא התערבות של גורמים אינטרסנטים המעורבים ביוזמות השונות.

אינג' יוסף שוסט

אשדוד, מאי 2004