

ל' סיון, תשפ"ב
29 יוני, 2022
משפטית (16) 3-10

לכבוד
מר רם בלינקוב – מנכ"ל משרד האוצר
גב' מיכל פינק – מנכ"לית משרד התחבורה
מר יעקב קוינט – מנכ"ל רשות מקרקעי ישראל

שלום רב,

**הנדון: פרויקט מחיר למשתכן – מבואות דרומיים שלב ב' חיפה –
מענה לחסמים ותנאי סף למימוש בנייה**

אני מתכבד לפנות אליכם ולהביא לידיעתכם תסבוכת חמורה אשר מזה תקופה ארוכה מונעת את הוצאתו לפועל של פרויקט 'מחיר למשתכן' במבואות הדרומיים בחיפה, על גבם של גורמים שונים - אלפי אזרחים אשר נעתרו למהלך הברוך אותו יזמה וקדמה המדינה, בזרועותיה השונות, והתקשרו בהסכמים לרכישת זכות לדירת מגורים, חברות יזמיות אשר רכשו מידי המדינה זכויות במגרשים תמורת ממון רב, וכן עיריית חיפה והוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, אשר ניצבת בתווך וידיה קשורות.

פנייתי זו, המובאת באופן מקובץ בפניכם מכובדי, הגורמים העומדים בראש כלל הגופים הרלבנטיים למסכת זו, ואלו אשר בכוחם ומחובתם לפעול במאוחד ולהביא לפתרון המצב, הינה לאחר שניסיונות רבים וקודמים, לפתור את סבך החוטים ולאפשר קידום רישוי הבניה במתחם, לא צלחו או, למצער, לא הביאו להסדרה החוקית המינימלית הנדרשת לצורך כך.

1. כפי שידוע לכם, רשות מקרקעי ישראל (להלן "רמ"י") שיווקה בחיפה החל מראשית שנת 2020 ואילך מגרשי בניה במתחם הידוע כ 'מבואות דרומיים ב', וזאת לצורך הקמת אלפי יחידות דיור. נכון להיום כבר שווקו 13 מגרשים הכוללים זכויות מאושרות להקמת למעלה מ 70 בניינים ובהם 1873 יח"ד (לפני הקלות). כמו כן מתנהלים כעת 2 מכרזים פעילים הכוללים זכויות להקמת כ 3200 יח"ד נוספות וכן שטחי מסחר.

בנוסף, ולמיטב ידיעתנו, בכוונת היזמים לבקש הקלה עבור תוספת יחידות דיור, והעירייה הסכימה באופן עקרוני לתמוך בכך, כך שפוטנציאל הבניה מגיע לכדי כ 6000 יח"ד.

המגרשים שווקו במסגרת 'מחיר למשתכן', דיור במחיר מופחת לחסרי דירה או משפרי דיור, בעלי זכאות בהתאם לכללים שקבעה המדינה, והחברות הזוכות אשר התקשרו בהסכם עם רמ"י במכרזים שהסתיימו עד כה הינן קחם להשקעות בע"מ, רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות וש. שרבת ושות' חברה לבניה והשקעות בע"מ (להלן "היזמים" או "החברות").

2. מדובר ללא ספק בשכונת מגורים חדשה בהיקף בינוי משמעותי, בסדר גודל שאינו נופל מיישוב בינוני בגודלו. ברי שהליך רישוי בניה לפרויקט בהיקף המתואר הינו עניין מורכב, הדורש תיאום מוקדם בין גורמים רבים, לרבות העמדת תשתית ראויה הן במעגל הצמוד (פיתוח השטח, הליך רישוי ופיקוח על הבניה, תכנון והקמת מוסדות ושטחי ציבור) והן במעגל העוטף (תשתית כבישים ותחבורה, מים, ביוב, חשמל, טיהור שפכים).

3. תכנית המתאר המפורטת החלה על המתחם, ואשר מכוח הוראותיה וזכויותיה שווקו ומשווקים המגרשים, תכנית מס' 304-0086512, הידועה גם כ חפ/2096/ב1 המבואות הדרומיים (חלק ב') (להלן "התכנית" או "תכנית המתאר") קבעה שלבי ביצוע מפורטים, אשר כבר כעת, לאור מספר יחידות הדיור הניתנות לבנייה במגרשים אשר שווקו, הינם קונקרטיים ונדרשים במצטבר, כמוראה להלן:

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	שלב א'	1. תסאי להיתר בניה ראשון יהיה תחילת ביצוע מתלף מתיים/ שדרוג נגמרת מתיים. 2. סלילת כביש מסי 3 (החבור הצפוני) לרבות ביצוע צומת טלא עם כביש 4. תנאי להתיר מעל 1,200 נחיד יהיה:
2	שלב ב'	1. חיבור כביש מסי 11 לטירת הכרמל. 2. חיבור עם רחי היוזמה בטירת הכרמל. 3. בניית חיבור כביש 20 לכביש 4 במניות ימניות.

התכנית מסדירה גם חיבור השכונה למכון טיהור שפכים (לפי אחת מהחלופות המובאות בה), כאשר החלופה שנבחרה היא חלופה ג' – חיבור למכון טיהור שפכים ניר עציון, ולעניין זה נקבע תנאי סף בדבר 'סיום בניית כל הבטונים במטי"ש והנחת קו סניקה מטירת הכרמל למטי"ש':

הוצאת היתר בניה ראשון בתנאים התכנית תהיה לאחר שתתקיים אחת משלוש החלופות הבאות:

חלופה א' - חיבור למטי"ש חיפה: החלפת קו הביוב הנוכחי לתחנת השאיבה "דולפיין", הנחת קו סניקה שלישי ביציאה מתחנת שאיבה "דולפיין", והגדלת מאסף ביוב מרחי' ההסתדרות עד לרחי האשלג ומטי"ש חיפה.

חלופה ב' - חיבור למטי"ש חיפה, סיום מיתרת ונשתיות מתחת לרכס הכרמל והנחת קווי ביוב בתוכה.

חלופה ג' - חיבור למטי"ש ניר עציון: סיום בניית כל הבטונים במטי"ש, והנחת קו סניקה מטירת כרמל למטי"ש בחתום לאישורים ולתנאים שיתקבלו לפני תחילת (בהליכים הבאים):

1. אישור תכנית של קו סניקה מתחנת השאיבה הראשית של טירת כרמל אל מטי"ש ניר עציון.
2. תגישת תכנית למטי"ש עבור שפכי טירת הכרמל ודרום חיפה בשטח מטי"ש ניר עציון, לפי יעוץ הנגישת תכנית למטי"שים בחוצאות רשות המים, המשרד להגנת הסביבה ומשרד תברואות.
3. אישור התכנית שבסעיף 2, בוועדה המחוזית לאתר המלצת הוועדה המקצועית לביוב.
4. אישורים של החברה לטיפול במי חוף הכרמל והמועצה האזורית חוף הכרמל.
5. הוצאת היתרי בניה למטי"ש.

4. אין עוררין על כך, וכמוראה לעיל, מדובר בתשתיות אשר, ברובן המכריע, מצויות מחוץ לתחום שיפוט ומחוץ לתחום תכנון חיפה. ביצוען והשלמתן של תשתיות אלו מהווה בגדר תנאי סף להוצאת היתרי בניה במתחם, ויתרה מכך, במובחן מתשתיות צמודות פרויקט – עבודות אלו הינן מסוג תשתיות – על, וחובת הביצוע ומימון מוטלת על המדינה.

נושא זה גם הוסדר בהסכם גג שנחתם בין המדינה לעירייה והדרישות היו ידועות ואף קודמו על ידי הגורמים האחראים (רשות המים ומשרד התחבורה, שפעל באמצעות חברת יפה נוף).

5. כפועל יוצא משיווק המגרשים, החברות אשר רכשו את הזכויות במגרשים, מתנהלות מזה תקופה ארוכה מול עיריית חיפה בניסיון לקדם את הליכי רישוי הבנייה במתחם. החברות, אשר, על פי הנטען, מחויבות כלפי רמ"י והמדינה למועדי בנייה ומסירת דירות וכן מחויבות כלפי רוכשי הדירות (ציבור הזכאים), מבקשות מצדן להתקדם לאישור והנפקת היתרי בנייה, ועיריית חיפה אשר פועלת בהתאם לכל דין, ואשר מצווה על אספקת התשתיות הדרושות לשכונה, נאלצת, בצר לה, לעמוד מנגד עד שיתקבל מענה הולם להתקנת תשתיות – על, מסוג טיהור שפכים ותחבורה.

6. עד כה, ומתוך רצון כן לסייע ככל הניתן בקידום רישוי השכונה, ולו באופן מקדמי, כל זאת על מנת לחסוך בזמן ולהקטין את נזקי כל הצדדים, ככל הניתן, פעלה העירייה בתיאום עם החברות הזוכות ונרתמה לבצע תאום תכנון מול מחלקות העירייה. בגדר האמור בוצעו מהלכים רבים לתיאום התכנון המפורט מול החברות, כאשר כחלק מהליך הבחינה התכנוני הובהר לגורמים המעורבים כי ההוראות התכנוניות שנקבעו בתכנית המתאר החלה מחייבות כלשונן. כן הובהר כי הגם שחוק התכנון והבניה מאפשר, בתנאים מסוימים, שינוי הוראות השלביות הקבועות בתכנית החלה, הרי שניתן יהא לשקול ולהמליץ על נקיטה בהליך כאמור אך ורק בכפוף לקבלת לוח זמנים מגובש והתחייבות לביצוע מהמדינה, דבר שלצערנו לא ניתן עד כה.

7. בהתאם, וכחלק ממהלכי העירייה "לחלץ את העגלה מן הבוץ", לאור המצב החמור של העדר מענה לתשתיות – על, העירייה פעלה יחד עם נציגי רמ"י, בשיתוף פעולה יצירתי עם הרבה רצון טוב של מר עומרי ורדיקה מרמ"י ומר גיל עציון, סמנכ"ל חברת חוצה ישראל, לגיבוש מתווה שיאפשר את קידום הפיתוח במקביל לביצוע התשתיות. על פי המתווה, שהתגבש בחודש אוקטובר 2021, העירייה הסכימה ולקחה על עצמה לבצע עבודות בתחום התחבורה (עבודות לקידום זמינות הקמת מחלף מת"ם ועבודות תשתית בתוואי מטרונית טירת הכרמל בכביש 11) ורמ"י מצידה העבירה התחייבות כספית בהתאם להסכם הגג והסיכום במתווה. בהתאם, קידמה העירייה, באמצעות חברת יפה נוף, תכנון מפורט ובימים אלו מתקדם מכרז ביצוע ובחירת קבלנים (לתשתיות צמודות וכן לתכולות שנקבעו במתווה לביצוע על ידי העירייה).

8. ברס, לצערנו, חרף האמור בסיכום המתווה, המדינה לא הצליחה לגבש או להעביר עד מועד זה לוח זמנים מגובה בתקצוב לביצוע יתר תשתיות - העל, כפי שסוכם שם. כאמור, הנ"ל לא התקבל עד לרגע זה ושנה נוספת אבדה.
9. יודגש שוב, מדובר בתשתיות מחוץ לעיר חיפה שביצוען נמצא באחריות גורמים שלישיים וכן מי מטעמם (החברה לטיפול במי חוף הכרמל וחברת חוצה ישראל).
10. יש לציין שכבר בסיכום האמור מחודש אוקטובר 2021 הובהר לנציגי משרד האוצר ורמ"י כי כדי לבחון ולתמוך בבקשה לשינוי שלביות נדרש לוח זמנים שיבהיר באופן מחייב את מועד השלמת התשתיות, שאותו יהא הכרח להציג בפני מוסד התכנון הממליץ (ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה) וכן בפני מוסד התכנון המוסמך (הוא הוועדה המחוזית לתכנון ובניה).
11. לוחות הזמנים שהועברו לאחרונה בנושא השלמת בטונים מט"ש ניר עציון וקו מטרונית טירת הכרמל (אשר כולל בתכולת העבודות את חיבורי הכבישים הנדרשים) לא היו מהסוג המצופה והנדרש. למעשה, כל שהתקבל היה אמירות כלליות ומסויגות, שדווקא מעידות על חוסר בהירות וחוסר הנכונות להתחייב, ובכלל זה חוסר בטחון כי הדברים מטופלים באופן מחייב: ראו למשל אמירות מסוג "במידה והקבלן יבצע את העבודות", "במידה והקבלן יכנס לעבודה" או - "במידה ויתקבל תקצוב ממשרד התחבורה".
12. פניה קודמת שנשלחה מטעמנו למר פינס, מנכ"ל משרד רוה"מ, ביום 21.2.22 (כותרת המכתב 'הסרת חסמי פיתוח בשכונת נאות פרס'), לא נענתה עד היום.
13. על כן, מעת שלא נמסרו לנו עד היום לוחות זמנים מפורטים, עם אבני דרך כמקובל, הרי שלא ניתן להסתמך עליהם לצורך קידום היתרי בניה, לא כל שכן תמיכה בהליך סטטוטורי לשינוי הוראות השלביות הנקובות בתכנית.
14. בנוסף נעיר כי מסכת הלחצים והמסרים המגיעים לאחרונה מגופים שלטוניים, עד כדי איזמים בהקפאת תקציבים לעירייה כביכול בגין חוסר הסכמת העירייה להתעלם מהבעיות, אינם בגדר המקובל. תרבות ה'סמוך' ומסכת הלחצים המופעלת על עיריית חיפה לקבל ולהכיר בעבודה חלקית בלבד שבוצעה, כמילוי תנאי, כגון הדרישה לראות בהשלמת בטונים שלב א בלבד במכון טיהור השפכים כמילוי התנאי בתכנית, דבר שנסתר חד משמעית הן מלשון התכנית והן על ידי משרד הבריאות או חיבור כביש 11 לטירת הכרמל, בתחום העיר טירת הכרמל, אשר בקשר עמו אף טרם אושרה תכנית מתאר מפורטת שתאפשר ביצועו (רק בימים אלו מקודמת על ידי חברת חוצה ישראל, לאחר שלא טופלה כלל על ידה לאורך תקופה ארוכה), כל אלה אינם מקובלים עלינו ולא נוכל להסכין עימם, בהיותנו מחויבים הן להוראות הדין והן לציבור תושבי העיר אשר זכאי ללא ספק לתשתיות תומכות וסומך על שומרי הסף שיוודאו כן.

יתרה מכך, התנהלות המדינה עד היום ואי לקיחת האחריות מצד הגופים המתקצבים ומבצעים – מעידה דווקא ההיפך, שכן אדרבא, לא רק שמדינה אינה פותרת את הבעיות אלא שבימים אלה היא משווקת את יתר המגרשים בשכונה, הכוללים אלפי יח"ד נוספות.

אנו בעירייה חיפה חבים חובת זהירות כלפי כלל הציבור, ובכלל זה רוכשי הדירות והתברות, אשר עלולים למצוא עצמם מול שכונה בנויה, אשר אינה ניתנת לאכלוס בהעדר פתרון לתשתיות-על הכרחיות.

על כן, אנו חוזרים ודורשים כי המדינה תפעל באופן בהול, לרבות באמצעות הוועדה להסרת חסמים, לקביעת אמצעים למימוש תשתיות – העל, במועד מוגדר והגיוני, בהתכתב עם הצפי לאכלוס השכונה, ונוכל להתקדם בשיתוף פעולה בהתאם למתווה שהוגדר (כולל תמיכה בבקשה לשינוי שלביות) שיאפשר עבודה יעילה מקבילה ומוצלחת ואחראית באותה מידה.

בנוסף, ביחס למכרז השיווק יתרת המגרשים המתנהל כעת, יש להשהותו לאלתר או למצער, לציין במסגרתו והן בהליך הגרלת הדירות, מפורשות, כי נושא תשתיות – על, אינו פתור על כל המשתמע מכך.

אנא הירתמו בדחיפות לפתרון הבעיה, בשילוב כוחות עמנו,

בכבוד רב,

אדר' אריאל וטרמן
מהנדס העיר

העתקים:

ד"ר עינת קליש רותם – ראש העיר
מר נחשון צוק – ס/ומ"מ ראש העיר
מר מיכאל אלפר – ס/ומ"מ ראש העיר – מחזיק תיק מינהל הנדסה
עו"ד ימית קליין – היועצת המשפטית לעירייה
עו"ד קרן גולדשמידט - משנה ליועמ"ש העירייה לתכנון ובניה ודין מנהלי
מר עומרי ורדיקה – מנהל אגף בכיר הנדסה ותשתיות – רמ"י
גב' מיכל פרנקל – מנהלת אגף פיתוח – תוצה ישראל