

חיפה, 30 בינואר 2023  
מספרנו: 112241/1

לכבוד  
ד"ר אדר', עינת קליש, ראש העיר  
אדר' אריאל וטרמן, מהנדס העיר חיפה  
באמצעות דוא"ל

מבלי לפגוע בזכויות

ג.א.ג,  
שלום רב,

-דחוף-

**הנדון: תכנית מס' 304-0344614 - חפ/2185א'1 חלוקה חדשה במורדות לינקולן ותל אהרון - עיכובים לא  
סבירים בקידום הליכי התכנון בהתאם להחלטת מליאת הוועדה המקומית**

בשם מרשינו, עשרות בעלי קרקע בתחום התכנית הנדונה, לרבות קבוצת גבאי, חברת גולד נדל"ן ופיננסים 2010  
בע"מ ומר מאוריצי לוי, אנו מתכבדים לפנות אליכם בנושא הנדון.

**פתח דבר – התמשכות קיצונית של הליכי התכנון - בקצרה**

1. אנו סמוכים ובטוחים כי אתם זוכרים היטב את הרקע לתכנית הנדונה, אבל בכל זאת, נעמוד בפתח הדברים בקצרה ביותר על הדברים הבאים:
2. מרשינו הם בעלי קרקע פרטיים בקרקע המיועדת למגורים עוד בתכניות המנדטוריות המפורטות חפ/223 משנת 1936 וחפ/1 משנת 1941. הקרקע מיועדת לפיתוח עירוני בתמ"מ 6 וגם בחפ/2000. ניסיונות לקידום תכנון עדכני על המקרקעין בהתאם להנחיית העירייה החלו כבר לפני עשרים וחמש שנה(!) – בסוף שנות ה-90.
3. בשנת 2013 אחרי שנים רבות הופקדה תכנית חפ/2185א'. אולם, בתום הדיונים בהתנגדויות בפני החוקר, נדהמו בעלי הקרקע עת הוועדה המקומית שינתה במפתיע עמדתה (בניגוד מוחלט לעמדותיה ותמיכתה בתכנית) וביקשה להפריד את המקרקעין נשוא התכנית לתכנית עתידית. הוועדה המחוזית קיבלה את עמדת העירייה והחליטה, ביולי 2014, כי המקרקעין יקודמו בתכנית נפרדת.
4. לאור הנסיבות **החריגות ביותר** של התמשכות הליכי התכנון וההשקעות הרבות של מרשינו, לאחר הסכמות בין העירייה והיזמים, גולד נדל"ן, מאוריצי לוי וחברת שיכון ובינוי נחתם ביום 12.2.15 הסכם בו נקבע:

*תקודם, במהירות וביעילות, תוכנית חדשה במקרקעין בשיתוף פעולה בין החברות לעירייה בהתאם להנחיית התכנוניות של העירייה באמצעות מהנדס העיר או מי מטעמו.<sup>1</sup>*

5. במשך השנים שחלפו מאז חתימת ההסכם, פעלו מרשינו והיועצים מטעמם ביעילות ומהירות לקידום התכנון החדש תוך שנענו לדרישות שהועלו מפעם לפעם על-ידי נציגי אגף התכנון ותוך השקעת משאבים גדולים. אולם, לצערם הרב של מרשינו, בניגוד להבטחות שקיבלו במהלך ההליכים לקידום מהיר (בהתאם להסכם) הליכי התכנון לא התקדמו.

<sup>1</sup> הדגשות אינן במקור. הח"מ.

ירושלים

רח' ביתר 2, בית הטיילת  
ט. 02.5654000 פ. 02.5654001  
jerusalem@sfa.law

חיפה

רח' אנדרי סחרוב 9  
ט. 04.8546666 פ. 04.8546677  
haifa@sfa.law

תל אביב

דרך מנחם בגין 146  
ט. 03.6931931 פ. 03.6931930  
telaviv@sfa.law

6. לאחר שפניות בכתב לא נענו, לא נותרה למרשינו ברירה וביום 26.9.19 הגישו מרשינו עתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי חיפה, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים – עת"מ 66305-09-19 לוי ואח' נ' קליש רותם ואח'. דיון בעתירה התקיים ביום 4.8.20 ובסיומו, התקבל בהסדר שקיבל תוקף של פס"ד שכלל לוי"ז מפורט להבאת התכנית לדיון בפני מליאת הוועדה המקומית בתוך חצי שנה.

#### **הדיון במליאת הוועדה המקומית בפברואר 21' ואבני הדרך לקידום התכנון בתוך שנה**

7. בדיון החוזר בנוגע לתכנית במליאת הוועדה המקומית ביום 23.2.21, אישרה מליאת הוועדה המקומית את עקרונות התכנון המוצע תוך שקבעה ארבע אבני דרך שבסיומן התכנית תועבר לדיון להמלצה להפקדה לוועדה המחוזית:

- 1) תוך חודשיים השלמת תכנית בינוי ודרכים לטובת בדיקה כלכלית;
- 2) תוך ארבעה חודשים השלמת בדיקה כלכלית והבאה בפני הוועדה המקומית להמשך קידום;
- 3) תוך ארבעה חודשים השלמת מסמכי התכנית והגשה לוועדה המקומית;
- 4) תוך חודשיים בדיקת המסמכים והבאה לדיון לוועדה המקומית להמלצה להפקדה.

8. שלב 1 הושלם תוך פחות מחודשיים - במכתב מיום 16.3.21 ציינה אדר' ליבמן כי הועברו תיקונים על-ידי אדר' זוהר אלטמן לשביעות רצון אגף התכנון.

9. שלב 2, שנקבע לארבעה חודשים, כלומר עד ליולי-אוגוסט 2021, מתארך ונמתח עד ליום זה – כלומר, למעלה משמונה עשר חודשים במקום ארבעה חודשים!

10. התנהלות מרשינו בתקופה זו (התקופה שאחרי החלטת מליאת הוועדה המקומית), תאמה את ההתנהלות שהייתה עוד לפני כן. כלומר, היענות ושיתוף פעולה מלא עם הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית. בכלל זה, נענו מרשינו לדרישות שונות לעניין הבדיקות הכלכליות שהוצגו בפניהם פעם אחר פעם. עיקרי הדברים:

- באוגוסט 21' העבירו מרשינו בדיקה כלכלית שנערכה על-ידי תדס הנדסה למערך הדרכים;
- בנובמבר 21' הודיע מה"ע כי העירייה תקח על עצמה לבצע את הבדיקה הכלכלית;
- לאחר שהעירייה לא התקדמה בביצוע הבדיקה, ניתן אישור העירייה לשיכון ובינוי לקדם את הבדיקה ונשכרו שירותי תדס הנדסה בשנית ואלו סיימו את עבודתם בפברואר 22';
- באוגוסט 22' נערכה פגישה נוספת בעירייה עם נציגת שיכון ובינוי בסופה ביקשו נציגי העירייה כי תקודם בדיקת בה"ת. זו הוכנה והועברה בתחילת חודש ינואר 23'.

11. בפנייתנו זו אנו מבקשים להתריע על התנהלות לא הוגנת ופוגענית פעם נוספת על-ידי העירייה בקידום הליכי התכנון. התמשכות והתארכות הליכי התכנון בנסיבות העניין, מחייבות הקפדה יתרה על כללי ההגיונות בה מחויבת העירייה ומצדיקה עמידה מיטבית באבני הדרך שנקבעו בהחלטת מליאת הוועדה המקומית.

**שיקולים כלכליים הם רק חלק ממנעד השיקולים בקידום תכנית לשכונת מגורים גדולה – גם אם לצוות המקצועי יש חששות/השגות לבדיקות הכלכליות שנערכו – אין הצדקה להמשיך ולעכב את ההתקדמות באבני הדרך שנקבעו בהחלטת מליאת הוועדה המקומית**

12. גם אם לכאורה, התכנית המוצעת גרעונית - ומרשינו שוללים מסקנה זאת לאור הבדיקות שנערכו - הרי שאין בכך בכדי להפחית מאחריותה של הוועדה המקומית לפעול במלוא המרץ והנחישות וללא השתהות נוספת לקידום התכנון המפורט למקרקעין. זאת מכיוון שאין כל חובה שכל תכנית ותכנית במרחב תכנון מקומי תכסה את הוצאותיה מתוך היטלי הפיתוח שלה. נפרט.

13. מקובל להבחין בין שתי שיטות מימון שונות על-פיהן מוטלים חיובים לעבודות פיתוח: שיטת ההיטל מול שיטת דמי ההשתתפות. החיוב על פי שיטת **דמי ההשתתפות** מחושב בנוגע לעבודת תשתית ספציפית. לעומת זאת, **שיטת ההיטל**, שהיא השיטה הנהוגה כיום, מנותקת מעבודת תשתית או מקטע ספציפיים, החיוב לפיה מיועד לכסות את הוצאותיה של הרשות בגין עלויות גלובליות של מערכת תשתית **בכל תחום הרשות**.<sup>2</sup>
14. שיטת ההיטל מבטאת שוויון ומונעת פערים בין חיוב המוטל על בעלי קרקע שהתשתית באזורם זולה וקלה לביצוע מחיוב המוטל על בעלי קרקע בה עלות הקמת התשתית יקרה יותר.<sup>3</sup> למנוע מצב בו לדוגמא, בעל בית בשכונת דניה הגובל ברחוב צר ישלם היטל סלילה נמוך בהרבה מבעל דירה בבניין בדרך פרויד.
15. בנוסף, היטלי פיתוח מהווים היבט אחד בלבד של המשוואה הכלכלית העירונית, שכן גם אם התכנית גרעונית לכאורה בהיבט של הוצאות הפיתוח, הרווח של הרשות מתקבולי היטלי ההשבחה ממימוש הפרויקט המוצע משמעותי ביותר, לאור העובדה כי מדובר בנכסים איכותיים על הכרמל בבעלות פרטית. כך לדוגמא, היטלי ההשבחה שיתקבלו בקופת העירייה מהמבואות הדרומיים שלב ב' יהיו היטלי השבחה מופחתים שכן הקרקע היא בבעלות רמ"י. בהקשר להיטל השבחה נציין גם, כי הוועדה המקומית רשאית לייעד חלק מתקבולי היטל ההשבחה למימון תשתיות בפרויקט.<sup>4</sup>
16. זאת ועוד, המקרקעין היו כלולים לתכנון ביחד עם השטח מתחת לדרך פרויד בתכנית חפ/2185א'. ברור הדבר, כי השטח שאושר לבסוף, מתחת לפרויד ובצמידות לנאות פרס, הוא קטע התכנית הזול יותר לפיתוח. מרשינו יטענו, כי צריך להסתכל על שטח התכנית בלינקולן ותל-אהרון כיחידה כלכלית אחת יחד עם השטח מתחת לפרויד, כפי שאלו הוגשו במקור. כך שבחינה של עלויות הפיתוח צריכה לכלול גם בחינה של העלויות בקרקע המאושרת בחפ/2185א' והכנסות אלו יכולות לשמש כאיזון לפער, ככל שישנו באמת, בלינקולן ותל-אהרון.
17. יפים לעניינו הדברים הבאים מפס"ד שניתן לאחרונה בביהמ"ש המחוזי בחיפה, הגם שנתנו לגבי כלכליות תכנית בהקשר של היקף שטחי מסחר ולא עלויות פיתוח:<sup>5</sup>

הגם ששיקולים כלכליים לגבי היתכנות התכנון הינם שיקולים רלבנטיים ואין להתעלם מהם – אזי שהם רק חלק ממנעד השיקולים ששוקל מוסד התכנון ובוודאי שלא השיקול הדומיננטי לעת הכנת תכנית רחבה להקמת שכונה חדשה נוכח מטרות התכנית. במקרה הנוכחי, לא מצאתי להתערב בהחלטת ועדת המשנה לעררים שקבעה כי אף אם תהיה הכבדה על קופת המועצה המקומית לעת יישום התכנית, אזי שאין די בכך כדי להורות על ביטול התכנית או על הוספת שטחי מסחר. כפי שנקבע בסעיף 107 להחלטת ועדת המשנה לעררים, מוסד התכנון יחטא לתפקידו אם בשטח שראוי למגורים הוא יורה על הוספת שטחי מסחר, רק כדי שהמועצה המקומית תוכל לגבות תשלומים משטחים אלו, וכי מבחינת המועצה המקומית, ההשלכות של התכנית יבחנו בראיה כוללת, גם על יסוד האמור בתכנית הכוללנית, וכי אין הכרח שיתקיים איזון תקציבי בכל שכונה ושכונה.

<sup>2</sup> עפר שפיר "אגרות והיטלי פיתוח ברשויות מקומיות" (נבו הוצאה לאור, מהדורה שלישית, תשע"ו – 2016, כרך א'), בעמ' 128 – 125.

<sup>3</sup> עפר שפיר "אגרות והיטלי פיתוח ברשויות מקומיות" (נבו הוצאה לאור, מהדורה שלישית, תשע"ו – 2016, כרך א'), בעמ' 130.

<sup>4</sup> עע"מ 10225/07 מלצר נ' מועצה אזורית לב השרון [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 17.7.11) וגם ראה, עפר שפיר "אגרות והיטלי פיתוח ברשויות מקומיות" (נבו הוצאה לאור, מהדורה שלישית, תשע"ו – 2016, כרך א'), בעמ' 141.

<sup>5</sup> עת"מ (חי') 66997-10-21 זכרונה נכסים נ' הועדה המחוזית חיפה [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 10.12.22).

## לסיכום

18. עמדנו בקצרה על הנסיבות החריגות של התכנית הנדונה: קרקע ביעוד מאושר למגורים מלפני קום המדינה. ניסיונות לקדם תכנון חדש על הקרקע משך שנים רבות. הפקדת תכנית בתיאום עם העירייה ולאחר הליך התנגדויות, שינוי בעמדת העירייה והסכמה על קידום הליך תכנון יעיל ומהיר בגין התחשבות בנסיבות העניין החריגות. עתירה מנהלית לאחר 5 שנים ומעלה של חוסר התקדמות. מתווה מוסכם לחצי שנה בפסה"ד בעתירה. עמידה בלוי"ז המתווה והחלטה של מליאת הוועדה המקומית ב-21.2.23 להתקדמות באבני דרך להביא את התכנית לדיון להמלצה לוועדה המחוזית בתוך שנה. התמשכות שלב 2 בהחלטת מליאת הוועדה המקומית בגלל צורך חוזר של הגורמים המקצועיים בבדיקת התכנית מבחינת כיסוי עלויות הפיתוח.
19. בשל התמשכות ההליכים, שלב 2 שהיה אמור להתבצע עד ליולי-אוגוסט 2021 טרם בוצע עד היום. כך שחל עיכוב של למעלה משנה וחצי בהתקדמות הליכי התכנון שנקבעו בהחלטת מליאת הוועדה המקומית.
20. הבהרנו, כי אין לפסול קידום תכנית לשכונת מגורים גדולה גם אם לבעלי המקצוע בעירייה ישנן חששות כאלה ואחרים כי לכאורה מדובר בתכנית גרעונית, מבחינת היטלי פיתוח, וזאת משום ששיטת הגבייה מנותקת מקטע ספציפי, ומטרתה לכסות את הוצאות הרשות בכל תחומיה. מטבע הדברים, הבניה בחיפה מאופיינת פעמים רבות בעלויות פיתוח גבוהות לעומת מקומות אחרים.
21. כאמור, עסקינן בקרקע ביעוד מגורים מקדמת דנא שבעלי זכויות רבים מחכים למימוש בניה במקום. המקרקעין צמודי דופן לשכונות קיימות בעיר ויוסיפו למאגר הדירות האיכותיות בכרמל.
22. החובה של העירייה היא לפעול בהגינות מול התושבים ולסייע להם בכל דרך לקידום הליך תכנון מהיר ויעיל, גם אם מדובר בקרקע מאתגרת מבחינת עלויות הפיתוח. חובה כללית זו מתגברת ביתר שאת בנסיבות התכנית הייחודית הנדונה עם התמשכות הליכי התכנון הקיצונית כאמור לעיל.
23. **בנסיבות אלו, אנו עומדים על כך כי תפעלו לכך כי התכנית תובא בהקדם האפשרי לדיון בפני הוועדה המקומית להמשך התהליך עם הצגת ממצאי הבדיקות הכלכליות.**
24. אין באמור במכתבנו זה ו/או במה שאינו אמור בו, כדי למצות את כל טענות מרשינו בעניין שבנדון ו/או כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד העומדים לרשותם על פי כל דין.

בכבוד רב,



אסף עירוני, עו"ד  
ש. פרידמן ושות'  
עורכי-דין

העתק:

מר רונן סגל, מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית חיפה ומתכנן המחוז  
מר מיכי אלפר, יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה  
אדרי' רותי רפפורט, מנהלת אגף תכנון עיר אגף ההנדסה עיריית חיפה  
עו"ד קרן גולדשמידט, יועמ"ש לוועדה המקומית חיפה