

י"ד תמוז תשפ"ב

13 יולי 2022

משפטית (17) 10-3

העתק: רם"י

לכבוד,

גב' **ליונות אולימפי**

ס' מנהל אגף בכיר הנדסה ופיתוח תשתיות

רשות מקראקי ישראל

שלום רב,

הندון: מענה למכתבך מיום 11.7.22 בנושא מבואות דרומיים שלב ב' חיפה

הנני מאשר בתודה קבלת מכתבך שבנדון. רשותי בפנוי בשביעות רצון את הוחעתכם כי גאנט לתוכנו וביצוע עבודות בתחום תחבורה ומט"ש, בהתאם להדרות התכנונית, אשר ביצוען והשלמתו נדרש כתנאי להוצאה היתרי בניה – מבוצע ביוםים אלו. אין ספק כי השלמת הטיפול בנושא זה יאפשר ראייה תכנונית כוללת וקידום הליך לשינויי שלביות התכנונית.

ambilי ליתר האמור, נמצא כי מכתבך רצוף אי דיווקים חמורים, ומחובטי להעמיד הדברים על מוכנס:

1. בהתאם למסגרת שנקבעה בתכנית המתאר לפיתוח השכונה שבנדון, ביצוע "תשתיות – על" בתחום תחבורה וטיהור שפכים נקבע בתנאי להוצאה היתרים. אין עורין כי העבודות שנקבעו שם טרם בוצעו, לא כל שכן הושלמו (כפי שנקבע בתכנונית), וממילא הצפי לביצועו תינו רחוק מאוד (לאור העיכובים מדובר בשנים ולא חודשים). על כן, כל טענה כאילו האשם לאי מסירות המגרשים לזכים – היוזמים מוטל על כתפי העירייה הינה מופרכת, שהרי אף אילו היו נמסרים במועד בעבר או בעת, לצורך העניין, ממילא לא הייתה אפשרות חוקית להנפיק היתרי בניה, כל עוד לא מולאו הוראות התכנונית והתנאים שנקבעו שם.

המדינה היא שהתחייבה כלפי היוזמים למסירות המגרשים במועד נקוב וחזקת עליה שהיתה מודעת לעבודות המוקדמות אשר עליה לבצע, כתנאי להנפקת היתרים, שהרי איזו תועלת תצמץ ליוזמים מקבלת המגרשים – ללא אפשרות לבנות?

- במכתבך, נתפסת לידי טעות ביחס למקור מימון עבודות הפיתוח במתחם עצמו. בכךיגוד לאמור בסעיפים 11-10 למכtabך, עבודות הפיתוח בשכונה אינן ממומנות על ידי רמי'י אלא מתבצעות במסגרת תקציבי העירייה, על חשבון היטלים ואגרות שישתלמו בעת הוצאה היתרי בנייה. הסכם הגג הרלבנטי (בחיפה) אינו קובע שהמדינה תפתח תשתיות צמודות (בניגוד לערים אחרות, שם נקבעה הוראה כזו). על כן, הקשר בין האפשרות לתת היתרי בנייה, למימון הפיתוח הינו חד ערכי.
- גם ביחס למכון טיהור השפכים נפלו במכtabך, למצער, אי דיווקים - תכנית המתאר קובעת שישום בנייה כל הבטוניים במכון הטיהור והנחת קו הסניקה יהוו תנאי להנפקת היתר הבניה. אין כל יסוד לחלוקת המוצעת על ידך לשלב א' ושלב ב" ואדרבא, משרד הבריאות מסר לנו כי חלוקה כאמור אינה מקובלת עליו והדבר אינו תואם את הוראות התכנית אשר כMOVן קובעת הוראה לתחולת העבודה במילואה, כל האמור כתנאי מוקדם לתיתר בנייה ראשון בשכונה (!), ולא כתנאי לאолос.
- הלכה למעשה, אף כאשר קיימנו בחינה מדוקדקת בדבר סטטוטוס הבניה – מעבר לדריש בדין ומtower ניסיון כן לפלח ולפצת את החסמים – נמצא כי אין לו זמני סדור להשלמת הבטוניים אלא הערכות בלתי מגובות וריבוי סימני שאלה (ראי את מכתבו של מר דורון ליפקנסקי מtarיך 18.5.22, אשרינו מספק תשובות אלא בעיקר מעלה שאלות וספקות ובוודאי אין בו לבס בצורה מספקת צפי לצורך מתן היתרי בנייה בשכונה).
- לענין זה, כל השיח הכספי בין רמי'י, רשות המים והתאגיד אינו רלוונטי. הפרויקט מנוהל על ידי חוף הכרמל בתקציב רמי'י ולצערנו עד רגע זה לא ברור כלל, כאמור, מתי ישטיים שדרוגו ומתי ימולאו תנאי התכנית.
- יודגש, התכנית כבר לקחה בחשבון שמעט גמר הביטוניים (נקודות הזמן בה ניתן להנפיק היתר בנייה ראשון) ועד הפעלת מכוון הטיהור, ינצל הזמן להקמת מבני המגורים נשוא התכנית. לפיכך, לא ניתן לאפשר מרוחך זמן נוסף על יסוד אמירות כליליות בדבר משך הבניה בשכונה, מבלי שתוצג תכניתلوح זמינים מפורטת להשלמת הביטוניים במת"ש.
- כפי שצוין במכtabי מיום 29.6.22, כאשר כבר הובהר כי ביצוע "תשתיות – על" אינו מוקדם בלוח הזמנים הנדרש וכי הדבר מהוות חסם סטטוטורי מהותי, ובניסיון לפתור את התקלה, אכן סוכם מול רמי'י על מתוך שיאפשר תחילת מלאי התנאי שנוגע לשדרוג צומת מת'ם, חיבורו צמותים, כבישים, תשתיות והעתקות חדשות ווסףות. יחד עם זאת ברור שאין בכך כדי לענות על כל הוראות השלביות הקבועות בתכנית, הן לשלב א' – עד 1,200 י"ד, והן לשלב ב' – מעל 1,200 י"ד, וכן, בנוסף, הליך סטטוטורי לשינוי הוראות השלביות הנקבעות בתכנית.
- לענין זה עמדנו על כך שהליך כאמור (המצוי בסמכות הוועדה המחויזת לתכנון ובניה) יבחן על ידנו **בכפוף לכך** שהמדינה תעבור לוחות **זמן** מתקצבים ומחייבים **תשתיות המט"ש** והמטרונית (לרבות חיבור כביש 11 בטירת הכרמל).

בהתאם כאמור, וככל שיוצג לוח זמנים סביר ו邏輯י, לצד עיגון תקציבי, באופן שתנוכת דעת הרשות המקומית כי לא נקלע חילתה למצב של השלמת הבניה ואכלוס השכונה ללא תשתיות בסיסיות כדוגמת ביוב ותחבורה, אזי העירייה תתמוך בכך.
ענין בסיסי זה היה ברור ומוסכם גם במתווה (מעבר לכך שהוא נדרש מהותית) – אך עד מועד זה לא התקבלוلوحות הזמנים כנדרש.

5. חרב מחדלה של המדינה - העירייה עשתה עד כה מעלה ומעבר ואף אפשרה ליזמים לקדם תוכנו מפורט להיתרים ותאום עם המחלקות וגורמים שונים. בעת, בזכות זאת, התכוון בשל וניתן (ברמה העקרונית) לקודם היתרי בניה באופן מיידי, אך נדרש שהמדינה תבצע את חלקה תחיליה – או לפחות הפחות תתחייב על ביצועו בלוחות זמנים מוגדרים ומוטוקצבים.
 6. אנו חוזרים על הסכמתנו לתמוך בשינוי שלביות בכפוף לקבלתلوحות זמנים邏輯יים – כמפורט לעיל, ואף קיימו לאחרונה פגישה עם היוזמים (шибירו וקחם) ומסרנו להם שכבלי שיפנו לוועדה המחויזת בבקשתה להקלת כאמור – אנו נתמוך בה – בכפוף להציגلوحות זמנים על ידי המדינה, כאמור.
- כמו כן, בפגישה שקיימו אתמול עם מר איגור קוגן, בקר רמ"י, נמסר לנו כי גם רמ"י מתעתדת לפנות לוועדה המחויזת בבקשתה לשינוי שלביות. אנו מברכים על כך ומצפים כי גורמי המדינה יציגו לצד בקשה זוلوحות זמניות להשלמת תשתיות העל, וזאת בהליך בפני הוועדה המחויזת, היא הגורם המוסמך לבחון את הבקשה ולהחליט בה.

איןני רואה מקום המשך הכתבות ומצפה להתקדמות במתווה, כפי שסוכם.

בכבוד רב,


אדריכל אריאל וטרמן
מהנדס העיר חיפה

העתיקים:

ד"ר עינת קליש רותם – ראש העיר
 מר נחסון צוק – ס' ומ"מ ראש העיר
 מר מיכאל אלפר – ס' ומ"מ ראש העיר – מחזיק תיק מנהל הנדסה
 עו"ד ימית קלין – היועצת המשפטית לעירייה
 עו"ד קרן גולדשטיינט – משנה ליועמ"ש העירייה לתוכנית ובניה ודין מנהלי
 מר עמרי ורדיקה – מנהל אגף בכיר הנדסה ותשתיות
 גבי מיכל פרנקל – מנהלת אגף פיתוח – חוצה ישראל