

לכבוד:

ראש העיר חיפה, מר יונה יהב
 סגנית ראש העיר ויו"ר הוועדה המקומית חיפה, עו"ד שרית גולן
 חברי וועדת התכנון חיפה וחברי מועצת העיר

הנדון: ליקויים חמורים לכאורה שחלו בהליכי התכנון במסגרת תכנית חפ/2185/ט - מורדות לינקולן ותל אהרון (304-1267202)

מכובדי,

ברצוננו להתריע על ליקויים חמורים לכאורה שחלו בהליך התכנון שבתכנית שבנדון, אשר בשלהם יש לדחות את הדיון בתכנית שנקבעה לתאריך ה-5.11.24 לאלתר.

מפתיחת חוות דעת מהנדס העיר, שהובאה במסגרת ההזמנה לישיבת המליאה של הוועדה המקומית לתו"ב הנ"ל, עולה כי כבר כיום חלות על השטח תכניות שתי בינוי עיר: חפ/223 וחפ/1ד' המגדירות בפירוט את זכויות בעלי הקרקע, צפיפיות הבינוי, שיטת פיתוח השטח ונטיעות. **התכניות קובעות כי אין לבנות בשטח בשיפוע העולה על 40%. כמו כן, התכניות, משיתות בפרוש את עלויות הפיתוח על בעלי הקרקע.**

תכנית חפ/223 משנת 1936 ותכנית חפ/1ד' משנת 1941 הן תב"עות תקפות החלות על השטח למעשה, ניתן כבר היום להוציא היתר מכח תכניות אלו. התכניות מגדירות תכנית בינוי מרווחת בבינוי נמוך עד 2 קומות ומשופע בירק שאינו פוגע במרקם נוף הכרמל ובסביבה. מדוע שלא נדבוק בזכויות המוקנות לפיהן?

באיזה זכות ומכח איזו הצדקה התערבה לכאורה העירייה והוסיפה וניפחה זכויות בינוי **במאות אחוזים** בתחום התכנית **לבעלי הקרקע הפרטיים** בניגוד גמור לכאורה לעולה מרוח התכנון המקורי? מדוע העירייה רואה עצמה לכאורה מחוייבת לתת פיתרון כלכלי לבעלי מגרשים? **מהו השיקול התכנוני העומד מאחורי החלטה שערורייתית זאת?**

ואשר לטענה כי עלויות הפיתוח בתכנית המוצעת ימצאו מתוך "קופה סגורה" של בעלי הקרקע, ולא מקופת העירייה - זוהי לכאורה הטעיה:

- זכויות בינוי הן משאב ציבורי ולא של העירייה לחלקן כרצונה (לכאורה)!
- זכויות הבינוי המופרזות שהוענקו לכאורה שלא כדין לבעלי הקרקע על מנת להצדיק כלכלית תוכנית שאינה נדרשת לכאורה, מהוות גזל של שטח פתוח נרחב, פגיעה אקולוגית ונופית לא מידתית, והעמסת תנועה על כבישי השכונה על חשבון הציבור החיפאי!

אנו מתריעים כי אישור התכנית המובאת למליאת הוועדה מייצר לכאורה תקדים של הוספת זכויות שלא כדין!

לאור כל זאת אנו פונים אליכם לפעול להסרת הדיון בתכנית מסדר היום התכנוני, ולגנזה לאלתר. להתייחסותכם הדחופה, בכבוד רב, חברי ארגון ההר הירוק