

מבקר המדינה: תל אביב קידמה פרויקטים ללא תכנון; ליקויים בתכנון בחיפה

דו"ח המבקר על ועדות התכנון של הרשויות המקומיות: עיריית חיפה לא הכינה תקציב מיוחד לפיתוח מתחמים

פורסם ב-25.03.09

מבקר המדינה בדק שני פרויקטים בביצוע של עיריית תל אביב: מדרון יפו ומתחם התחנה במנשיה, שנמצאים על קרקע בבעלות מנהל מקרקעי ישראל ומטרתם לשפר את רווחת התושבים ולהגדיל את אפשרויות הבילוי.

המבקר מצא שההחלטה של עיריית תל אביב והוועדה המקומית לוותר על הכנה ואישור של תוכנית מפורטת למדרון יפו היא סטייה מהליכי התכנון הנדרשים. המבקר הוסיף כי עבודות התשתית שבוצעו ברצועת החוף נעשו ללא היתר בנייה, בנגוד לחוק התכנון והבנייה ובניגוד להוראות תמ"א 13 (תוכנית המתאר הארצית לחופים. ר.ס.)

גם לגבי מתחם התחנה פעלה עיריית תל אביב ללא תוכנית מפורטת ולשימושים של תרבות ובילוי, שלא מותרים על הקרקע לפי התוכנית הבנייה התקפה במתחם ובאמצעות היתר לשימוש חורג, שאושר על בסיס מידע שגוי בעניין השימושים המותרים.

"המצב שבו גוף שלטוני ותכנוני שיש באפשרותו ליזום תוכנית מפורטת ולהביאה לאישור, אבל בוחר בהליך מקוצר, כשאינו לו נימוקים ממשיים לבחירה זו, הוא מצב בלתי רצוי ורצוי להימנע ממנו" כתב המבקר.

"הממצאים מעידים שעיריית תל אביב יפו והוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו קידמו בשנים האחרונות את פיתוח המתחמים מדרון יפו ומנשיה, אך בחרו לעשות זאת בלי שהוכנה תוכנית מפורטת בסטייה מהליכי התכנון הנדרשים על פי דין."

לפי הדו"ח, ההשלכות של הפעולות האלה היא פגיעה בזכות התושבים להתנגד לתוכנית וביצוע העבודות ללא מעורבות של הוועדה המחוזית. בטווח הארוך יהיו תוצאות שליליות נוספות במישור התחבורה והחנייה, מאחר שלא נעשה סקר להערכת עומס התנועה ומספר החניות הדרוש, והשילוב של הפרויקטים האלה בפרויקטים עתידיים באזור כמו שכונת מגורים של 800 דירות בקרבת מנשיה.

המבקר מתח ביקורת גם על מנהל מקרקעי ישראל, שהיה צריך להבטיח שהעבודות יבוצעו על פי תוכניות מפורטות מאושרות.

ליקויים בתכנון וניגודי עניינים בזכרון יעקב

המבקר בדק את ההתנהלות של המועצה המקומית זכרון יעקב והוועדה המקומית לתכנון ולבנייה השומרון בבניית שכונת מגורים חדשה שבה כ-1,250 יחידות דיור. בבדיקה זו התמקד המבקר בהסכם פיתוח שנחתם בין המועצה למספר חברות בנייה, בעלות הקרקע לבנייה של חלק מאותה שכונת מגורים בן 701 דירות, למרות שתוכנית הבנייה אישרה בנייה של 660 דירות בלבד.

בביקורת התגלו ליקויים בהליכי התכנון וזכויות בנייה שחורגות ממדיניות התכנון של תוכנית האב ובתוכנית המתאר המחוזית, שמבקשות לשמור על האופי הקהילתי של היישוב ולמנוע את המשך גידולו האינטנסיבי.

"ראוי היה שתוכנית המתאר המחוזית, תוכנית האב ועקרונותיהן ינחו את מוסדות התכנון בהכנת תוכניות מפורטות בתחום המועצה, והאמור בהם יהווה שיקול מרכזי בשעה שנבחנות בקשות היזמים להגדלת זכויותיהם ולבניית יחידות דיור נוספות, שיגדילו את קיבולת האוכלוסייה במועצה", כתב המבקר.

בנוסף העיר המבקר, כי למרות שהוגדלו זכויות הבנייה של היזמים, המועצה לא דאגה לעדכן את האגרות וההיתולים בהתאם לתוספות הבנייה. "לדעת משרד מבקר המדינה מן הראוי שהמועצה תיבחן מחדש אם אכן הכנסתה מחיוב היתולים".

שלוש תוכניות מפורטות הוגשו ואושרו לשכונה בפרק זמן קצר של ארבע שנים בין 2003-2007. המבקר כותב בדו"ח כי עובדה זו מצביעה על חוסר תכנון כולל וצורת עבודה של "טלאי על טלאי".

המבקר ציין כי בהסכם בין המועצה ליזמי הפרויקט קיבלה המועצה מקדמה בסכום של מיליון שקל ששולמו עוד לפני שנחתם ההסכם - דבר שעלול ליצור בעתיד התחייבות כלפי היזמים.

המבקר מצא גם ניגוד עניינים, שכן מהנדסת הוועדה המקומית, חוה ארליך רוגינסקי, הודיעה לוועדה רק שלוש שנים אחרי תחילת תכנון השכונה כי בן זוגה שותף במשרד אדריכלים, שלו קשרי עבודה עם היזמים, שבונים את השכונה בזכרון יעקב. לאחר הודעה הזו היא המשיכה להשתתף בישיבות הוועדה המקומית שעסקו באישור תוכניות של השכונה.

חיפה: העירייה לא הכינה תקציב מיוחד לפיתוח מתחם השיש

המבקר בדק את התנהלות עיריית חיפה והתאגיד העירוני, יפה נוף, החברה המתכננת של פרויקט שיקום שני אזורים: מתחם השיש ומתחם הצ'ק פוסט במפרץ חיפה.

מתחם הצ'ק פוסט נמצא בין כביש מספר 75, שדרות ההסתדרות ודרך בר יהודה. מתחם השיש נמצא מצפון מערב לשדרות ההסתדרות ומדרום לרחוב חלוצי התעשייה. בשני המתחמים פועלים בעיקר בתי מלאה ומוסכים, ואולם בשנים האחרונות חדרו אליהם חנויות בצורה ספורדית. השיקום נועד לעודד כניסה של עסקים וליצור התחדשות וצמיחה בשני המתחמים באמצעות תכנון מסודר.

מבדיקת המבקר עולה כי העירייה קיבלה את ההחלטה לשקם את המתחמים ללא הכנה מוקדמת של תוכנית אסטרטגית, שקובעת את ייעודי הקרקע של המתחמים ובודקת את אזורי הקניות והבלי של העיר וההשפעה של שיקום מתחמי הצ'ק פוסט והשיש.

בשנת 2001 חתמה העירייה על הסכם עם יפה נוף לביצוע התכנון והשיקום של המתחמים. לגבי הסכם זה העיר המבקר כי היה חסר בו מכלול והיקף כל העבודות הנדרשות.

בהמשך התנהלות הפרויקט בחרה חברת יפה חמישה משרדי תכנון למתחם הצ'ק פוסט וארבעה למתחם השיש. המבקר מצא כי הם נבחרו ללא מכרז בהליך לא מסודר ושקוף, בניגוד לכללי מנהל תקין, שכן אין מסכמים המעידים על השיקולים והנימוקים לבחירתם.

אחד הגורמים שהמבקר רואה בהם כתנאי מרכזי לשיקום אזורי התעשייה הוא אפשרויות החנייה. הוא העיר כי חברת יפה נוף לא בדקה את הנושא מספיק לעומק וכי היה עליה לחפש פתרונות לבעיות החניה עוד בשלב התכנון.

לגבי ההתנהלות הכספית ציין המבקר כי העירייה לא הכינה תקציב מיוחד לפיתוח מתחם השיש ולא כללה אותו במסגרת תקציב הפיתוח שלה לשנת 2006. חברת יפה נוף התחילה בעבודות על סמך מכתב התחייבות של העירייה לתקצב את הפרויקט ב-23.1 מיליון שקל.

המבקר העיר לעירייה כי "פעלה שלא כמתחייב על פי דין כשמסרה לחברת יפה נוף מסמך ובו התחייבות כספית בידיעה ברורה, שטרם הוכן התקציב המתאים".

פגם נוסף שמצא המבקר הוא בהחלטה של ראש העיר חיפה, יונה יהב, להקדים את מועד סיום העבודות במתחם הצ'ק פוסט בחודשיים וחצי, מספטמבר 2008 לסוף יוני באותה שנה. כדי לעמוד בלוחות הזמנים שילמה העירייה תוספת של 700 אלף שקל.

"משרד מבקר המדינה העיר לראש העירייה על ההחלטה להחיש את מועד סיום הפרויקט בחודשיים וחצי, במחיר גבוה וללא הנמקה" נכתב בדו"ח. "לעירייה אכן יש שיקול דעת והסבל של תושבי העיר צריך לעמוד לנגד עיניה. יחד עם זאת, הוצאה כספית של מאות אלפי שקלים כדי להקדים בחודשיים וחצי את מועד סיום העבודות שנמשכו שנתיים - אינה סבירה".