

תאריך- 25 בספטמבר 2025

לכבוד

משיבי הפניה לקבלת מידע- RFI

הנדון : פניה לקבלת מידע (RFI)

בהמשך לפניה לקבלת מידע שפורסמה על ידי החברה הכלכלית לחיפה בע"מ (להלן- החברה) בקשר עם מגרשים 3006, 3007 ברחוב ספיר, צ'ק פוסט חיפה, להלן תשובות לשאלות הבהרה שנשלחו לחברה:

1. שאלה- מהו מצב הבעלות הנוכחי של המגרשים? במסמכי ה- RFI צוין כי "עיריית חיפה זכאית להירשם כבעלים". האם הושלם הליך רישום הבעלות ומהו לוח הזמנים המשוער להשלמת הרישום במידה וטרם הושלם?

תשובה-המגרשים הינם חלק מתוכנית מאושרת (תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים) והתקבלו אצל העירייה כהפרשות לצורכי ציבור במסגרת טבלאות איזון והקצאה. כלומר הזכויות הקנייניות כבר נקבעו. בימים אלו מכינים בעיריית חיפה את התיק להגשה לרישום ובכוונתם להגיש את הבקשה תוך חודשים ספורים.

2. שאלה- מצב הבעלות והחזקה-מהו הסטטוס המשפטי והפיזי של החלקות המרכיבות את המגרשים (כגון סטטוס הפקעה, הליכים תלויים ועומדים או מגבלות אחרות?) האם החלקות רשומות כיום בבעלות עיריית חיפה או החברה הכלכלית ואם לא – מהו לוח הזמנים המשוער להשלמת רישום הבעלות?

תשובה- ראו תשובתנו לעיל.

3. שאלה- זכויות צדדים שלישיים- האם קיימים מחזיקים או בעלי זכויות אחרים במגרשים? האם ישנן התחייבויות, עיקולים, משכנתאות, או הערות אזהרה שיש להסדיר לפני תחילת הפרויקט?

תשובה- על חלק מהמגרשים מופעל מגרש חניה עירוני על ידי חברת יפה נוף, שהינה תאגיד עירוני בבעלות עיריית חיפה. חברת יפה נוף קיבלה זכויות מעיריית חיפה להפעלת מגרש החניה לתקופה זמן מוגבלת. ככל ויידרש בהתאם ללוח הזמנים של הפרויקט שייבנה על המגרשים, תפעל החברה הכלכלית בשיתוף עיריית חיפה לפינוי מגרש החניה.

4. שאלה- פינוי המגרשים- האם קיימים מבנים, מתקנים או תשתיות במגרשים שיש לפנות? האם נדרשת פעולה כלשהי לפינוי או להסדרת זכויות לפני תחילת הפיתוח?

תשובה- לא קיימים מבנים ו/או מתקנים עיליים במגרשים למעט מגרש החניה העירוני כמפורט בתשובה מעלה.

5. שאלה- סטטוס תכנוני- האם כל החלקות כלולות בתוכנית התקפה חפ/1704/ג? האם קיימים תהליכים תכנוניים בהליך, מגבלות ייעוד, זכויות דרך או דרישות נוספות מצד רשויות התכנון?

תשובה-מגרשים 3006, 3007 כלולים בתוכנית חפ/1704/ג. כמו כן על המגרשים חלה גם תוכנית חפ/2000 אב"צ. יש פיתוח סביבתי מלא בסמוך למגרשים.

יש מגבלה מסוימת הקשורה להסטה ופיתוח של נחל סעדיה, הקשורה לתב"ע המתייחסת למגרשים הנמצאים **מערבית** לכביש 23. **מזרחית** לכביש 23 במגרשים סמוכים למגרשים נשוא RFI זה, ניתנו היתרי בניה (חברת סלע בינוי) והמגבלות לא הוחלו עליהם.

לא ידוע לנו על מגבלות נוספות.

6. שאלה- הליכים משפטיים- האם קיימים הליכים משפטיים או תביעות בנוגע למגרשים, אשר עשויים להשפיע על מימוש הפרויקט?

תשובה- נכון למועד עריכת מסמך זה לא ידוע לנו על הליכים משפטיים או תביעות בנוגע למגרשים.

7. שאלה- האם ניתן לכלול שימושים מסחריים במגרשים? האם אפשר לשלב שימושים מסחריים נלווים לשימוש העיקרי?

תשובה- הואיל והמגרשים התקבלו כהפרשות לצורכי ציבור לא כלולים שימושים מסחריים, אולם בהתאם לתוכנית חפ/2000 אב"צ, החלה על המגרשים שבבעלות העיריה הורחבה מניפת השימושים וכמו כן התאפשר מסחר כשימוש נלווה- "שימוש משלים לשרות באי המבנה הציבורי כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים, גלריה, חנות מתנות וכן שימושים סחירים אחרים המתאימים לשימוש העיקרי של המבנים במגרש". היקף השימוש המסחרי כקבוע בתוכנית.

8. שאלה- האם המגרשים פנויים כיום לבניה? האם קיימים מבנים או תשתיות במקום?

תשובה- המגרשים פנויים למעט מגרש החניה העירוני כפי שענינו מעלה.

9. שאלה- בסעיף 2 למסמך ה-RFI צוין כי "בכוונת החברה לפעול להגדלת אחוזי הבנייה". האם יש הערכה לגבי היקף הגדלת אחוזי הבניה האפשריים ולוח הזמנים המשוער להליך זה? לאילו מטרות מיועדות הזכויות הנוספות?

תשובה- תגבור זכויות בניה אפשרי בהתאם לתוכנית חפ 2000 אב"צ (מספר התוכנית 304-0716837). בנוסף נציין כי גם תמ"א 75 החלה על המגרשים מתייחסת לנושא הבינוי לגובה. מגבלת ייעוד לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תחול גם על הגדלת הזכויות העתידית.

כרגע לא ניתן להתייחס ללו"ז, שכן ההליכים טרם החלו.

10. שאלה - האם קיימות מגבלות תכנוניות מיוחדות על המגרשים מעבר למצוין בתוכנית התקפה מספר חפ/1704/ג?

תשובה – אין מגבלות מיוחדות בכפוף לכך שייעודים מסוימים מחייבים אישור הגנת הסביבה כפי שמפורט בתוכנית.

11. שאלה- האם בכוונת העיריה /החברה הכלכלית לאפשר למציעים לרכוש זכויות מלאות במגרשים, או שתישקל גם האפשרות לרכישת זכויות חלקיות?

תשובה- אין כוונה למכור זכויות מלאות במגרשים. רכישה חלקית תתאפשר במסגרת המכרז.

12. שאלה – מהם דרישות החניה והנגישות למגרשים בהתאם לתוכנית התקפה? האם יש לעירייה או לחברה הכלכלית דרישות נוספות בשל הבינוי המשותף?

תשובה- המגרשים עם נגישות גבוהה ואמצעי תחבורה מגוונים שמגיעים לאזור. תקן חניה יהיה על פי שיקול דעת הוועדה בהתאם לייעוד המבנה שייבנה על המקרקעין.

13. שאלה- האם קיימות תשתיות ציבוריות בסביבת המגרשים שיש להתחשב בהן בתכנון?

תשובה- ככל וישנן, עם תחילת ביצוע התכנון על המגרשים יבוצע תיאום מול גורמי התשתיות הרלבנטיים- תאגיד מי כרמל, חח"י וכדומה כמקובל.

תשובות אלו הינן חלק בלתי נפרד מהליך ה-RFI .