



לשכת ראש העיר

לק"י

יום שלישי ט"ו תמוז תשפ"ג
04/07/2023

מר ינקי קוינט, עו"ד
מנהל רשות מקרקעי ישראל
רשות מקרקעי ישראל

לכבוד
מר יצחק גולדנופף
שר הבינוי והשיכון
משרד הבינוי והשיכון

נכבדיי שלום רב,

הנדון: התראה לפני נקיטת הליכים משפטיים ועתירה לבג"צ בגין אי עמידה בהתחייבויות הסכמי הגג אשר חתמה ממשלת ישראל עם עיריית קרית גת

אני מתכבד לפנות לכבודו באופן בהול, לאחר שקיבלתי אתמול בתדהמה את החלטת ועדת פרוייקטים עליונה הדוחה ברגל גסה את כל הסיכומים שהושגו בינינו.

ההחלטה הדוחה את הסיכומים בינינו מהווה הפרה חמורה של הסכמי הגג. החלטה זו הגיעה בהמשך לכך שאתה ומשרדך קיבלתם החלטה דרמטית, משמעותית ובלתי סבירה אשר נובעת משיקולים זרים וטעמים פסולים הגורמים לנזקים חמורים ובלתי הפיכים לעיר קרית גת, לציבור הכללי ולציבור החרדי, בכך שמנעתם ופגעתם בתנופת הפיתוח האדירה הקיימת בעיר, תוך שביטלתם שיווקים עליהם העירייה הסתמכה בהיקפים של אלפי יחידות דיור ועשרות אלפי מ"ר למסחר. זאת מתוך רצון להכניע את העירייה ולכפות עליה שינוי של תכנון השטח ממערב לקרית גת והתאמתו לדיור לציבור החרדי.

החלטה זו של ועדת הפרוייקטים מנחיתה מכה אנושה לעיר ולציבור בקריית גת כמו גם לכלל הציבור בישראל, כמפורט להלן:

1. כידוע, באוגוסט 2018 נחתם הסכם הגג השני של קרית גת הכולל בין היתר פיתוח של אלפי יחידות דיור בכרמי גת צפון, שער העיר ושכונות נוספות בקרית גת וכן כולל תקציבים המהווים פיצוי על הסכם הגג הראשון, בין היתר בתשתיות על.

הסכום הכולל של תשתיות על בהסכם הגג השני הוא 330 מיליון ₪ והוא מיועד לפרוייקטים שונים בעיר הוותיקה שמרביתם מהווים פיצוי בגין הסכם הגג הראשון. זאת, בהתאם להסכמות שהושגו בעקבות עתירה שהוגשה בשעתו על ידי העירייה לבג"צ כנגד המדינה (בג"צ 6179/17). התקציב הנ"ל לתשתיות על שנקבע בהסכם הגג השני, כולל בין היתר תקציב להקמת האצטדיון החדש בסך כ- 100 מיליון ₪ במקום האצטדיון הפעיל שנהרס לאחרונה לבקשת המדינה לטובת פרוייקט שער העיר.

כמו כן כולל הסכם הגג השני תקציבים בהיקף של כ- 84 מיליון ₪ לטובת מבני ציבור, כ- 78 מיליון ₪ לטובת "ישן מול חדש", וכ- 250 מיליון ₪ בגין חלף היטלי השבחה.

2. ביוני 2023 נחתם הסכם הגג השלישי שעניינו שכונת כרמי גת מערב הכוללת כ- 10,000 יח"ד. הסכם הגג השלישי נחתם בסמוך לאחר שאושר בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל תמריץ בסך 30,000 ₪ ליח"ד, וחתירתו נעשתה בהסתמך על כך שהשיווקים של כרמי גת צפון (הכוללה בהסכם הגג השני) וכרמי גת מערב (הכוללה בהסכם הגג השלישי) יהיו בתוך זמן קצר ויאפשרו לעירייה לקבל את התמריץ בגין כ- 10,000 יח"ד שהיו מוכנות לשיווק באותה עת, בהיקף כולל של כ- 300 מיליון ₪. **כמו כן הסכם הגג השלישי כולל תקציבים לתשתיות על בהיקף כ- 556 מיליון ₪.** בנוסף, **כולל הסכם זה תקציבים בהיקף של כ- 134 מיליון ₪ לטובת מבני ציבור, כ- 125 מיליון ₪ לטובת "ישן מול חדש", וכ- 403 מיליון ₪ בגין חלף היטלי השבחה.**

3. במסגרת עבודת הצוותים המקצועיים של המינהלת ורמ"י, כל החומר המקצועי הן של המינהלת והן של רמ"י היה מוכן כבר באוקטובר 2022 לפרסום מכרזי השיווק של כרמי גת צפון בהיקף כ- 6,000 יח"ד ושל השטחים המסחריים במתחם 08 בהיקף כ- 30,000 מ"ר. שיווקים אלה היו אמורים להכניס לעירייה, בין היתר, את התמריץ האמור בסך 30,000 ₪ ליח"ד בהיקף כולל של כ- 180 מיליון ₪ וכן תקציבים נוספים בסך כולל של כ- 412 מיליון ₪ על פי המפורט לעיל.

4. במקביל, פורסמו ביום 22.9.2022 החוברות של מכרזי השיווקי בכרמי גת מערב בהיקף כ- 3,000 יח"ד. המועד להגשת הצעות במכרז זה היה קבוע ליום 7.11.2022 והוא היה אמור להכניס לעירייה, בין היתר, את התמריץ בסך 30,000 ₪ ליח"ד בהיקף כולל של כ- 90 מיליון ₪ וכן תקציבים נוספים בסך כ- 230 מיליון ₪ המהווה חלק יחסי מהסכומים המפורטים לעיל.
5. סמוך לאחר הבחירות האחרונות, ולפני שהושבעה הממשלה ומונו השרים, ניתנה על פי הידוע לנו הנחייה "מלמעלה" לרמ"י:
 - א. לבטל את מכרז השיווק של כרמי גת מערב, וזאת ימים ספורים לפני מועד הגשת הצעות במכרז;
 - ב. לא לפרסם חוברות במכרזי השיווק בכרמי גת צפון והשטחים המסחריים במתחם האצטדיון, למרות שכל החומר היה מוכן לפרסום החוברות ונקבע לכך מועד בפרסומי רמ"י.
6. על פי הידוע לנו, ההנחיה לעצור את כל השיווקים בכרמי גת מערב, כרמי גת צפון ומתחם האצטדיון, ניתנה על מנת להכריח את העירייה וכל יתר הגורמים הרלבנטיים להסכים לשינוי ייעוד השטחים בכרמי גת מערב לטובת הקמת שכונות חרדיות במערב העיר במקום שכונות לציבור הכללי.
7. כתוצאה מהנחייה חסרת אחריות זו, עד עצם היום הזה אין שיווקים של אלפי יחידות הדיור המוכנות לשיווק בכרמי גת צפון וכרמי גת מערב ועשרות אלפי מ"ר למסחר המוכנים לשיווק במתחם האצטדיון, ולעירייה נגרמו וממשיכים להיגרם נזקים אדירים בהיקפים של מאות מיליוני ₪.

לדוגמה - כתוצאה מעצירת השיווקים על פי הנחייתך ומשרדך, פקע התוקף של החלטת מועצת מקרקעי ישראל המאשרת את הזכאות לתמריץ בסך 30,000 ₪ ליח"ד והעירייה איבדה הכנסות מיידיות של 300 מיליון ₪.
8. בעקבות עצירת השיווקים, נשלח לרמ"י מכתבו של מנכ"ל מנהלת הסכמי הגג מיום 27.4.2023 ולאחריו שלחתי אליך את מכתבי מיום 19.5.2023, בו התרעמתי על כך שעצירת הפרוייקטים והתקציבים היא חמורה ביותר. עצירה זו פוגעת במישרין ובאופן מיידי במאמץ הלאומי אליו התגייסה עיריית קרית גת לפיתוח שכונות מגורים כמענה למשבר הדיור בישראל, היא מהווה הפרה חמורה של הסכמי הגג של המדינה עם עיריית קרית גת, היא פוגעת באינטרס ההסתמכות של העירייה, אשר מכלכלת את צעדיה על פי תכניות העבודה שסוכמו והתקציבים שאומרים להתקבל והיא גורמת נזקים חמורים ובלתי הפיכים. לאור זאת דרשתי כי תנחו מיידית את כל הגורמים הרלבנטיים במשהב"ש וברמ"י, לחדול מכל בלימה של יישום הסכמי הגג של קרית גת ולחזור לביצוע העבודות במלוא הקצב.
9. לאחר שנשלחו המכתבים, התנהל בחודש האחרון מו"מ מולך ומול הגורמים המקצועיים ברמ"י, במטרה למצוא פתרונות למצב הקשה שנוצר.
10. בהמשך לכך, בעקבות הלחץ הקשה שהופעל שכלל דרישות בלתי סבירות ועל רקע הרצון הבסיסי שלי להקצות חלק מהשטחים במערב העיר לטובת פתרון דיור לציבור החרדי באופן המשמר את חלקו היחסי בכלל אוכלוסיית העיר, כמו גם הצורך לתת מענה לאתגר הנדיר של שיווק 10,000 יח"ד במנה אחת, הושג בינינו לאחרונה סיכום לפיו ינוהל מו"מ ויחתם תיקון להסכם הגג השלישי לטובת התאמת שטחים במערב העיר לפתרונות דיור לציבור החרדי, ובמקביל לכך, עוד בטרם יתוקן ההסכם וללא כל תנאי, יועמדו כספים והרשאות תקציביות באופן מיידי, כמפורט להלן:
 - קדם מימון מיידי בסך 100 מלש"ח לתשתיות על בהסכם הגג השני - מיועד בעיקר לאצטדיון שנהרס.
 - קדם מימון מיידי בסך 100 מלש"ח בגין מוסדות ציבור על חשבון התקציב בסך 30,000 ₪ ליח"ד בהסכם הגג השני.
 - קדם מימון מיידי לתיקצוב מלא של עבודות פיתוח שלב א' במתחם 08 בהתאם להצעה הזוכה במכרז ובהתאם לתיק השיווק שאושר בהיקף כ- 42 מלש"ח.
 - קדם מימון מיידי בסך 35 מלש"ח לקידום זמינות של כרמי גת צפון (תמ"ל 1115).
 - קדמי מימון מיידי בסך 55 מלש"ח לקידום זמינות של כרמי גת מערב (תמ"ל 1011).
 - קדמי מימון מיידי בגין עמלה גלובלית ודמי ניהול בסך כ- 60 מלש"ח בשני הסכמי הגג. (בפועל אושר כ- 20 מלש"ח).
11. הסיכום הנ"ל הוגש לפני מספר ימים לאישור ועדת פרוייקטים עליונה.
12. יצויין, כי במקביל לסכומים הנ"ל שהוגשו לאישור ועדת פרוייקטים עליונה, סוכם בינינו שבמקביל להעמדת הכספים וההרשאות התקציביות (ומבלי שהדבר יעכב אותם) ינוהל מו"מ על עדכון הסכם הגג השלישי, כך שהתקציבים הקבועים בו יוגדלו בהתאם לצרכים הנובעים מהתאמות שייעשו עבור הציבור החרדי.
13. לתדהמתנו, קיבלנו אתמול פרוטוקול חתום כי ועדת פרוייקטים עליונה החליטה לא לאשר את הכספים והתקציבים שסוכמו (למעט קדמי מימון לקידום זמינות בכרמי גת צפון וכרמי גת מערב וחלק קטן מהעמלה הגלובלית).

14. עצירת הפרוייקטים על ידי רמ"י ומשהב"ש, הנעשית על פי הידוע לי על פי הנחייה שהתקבלה מלשכתך, והחלטת ועדת פרוייקטים עליונה הדוחה את הסיכומים שהושגו בינינו, מהווים הפרה חמורה של הסכמי הגג החתומים ופוגעים בקרית גת באופן מיידי בהיקפים חסרי תקדים, על רקע הסתמכות מובהקת של העירייה על הסכמי הגג החתומים וההסכמות שהושגו ביחס לפרוייקטים השונים במהלך יישומם. זאת, מבלי לגרוע בפגיעה החמורה בכלל הציבור בישראל, על רקע מצוקת הדיור הכללית.

15. לאור האמור משהב"ש ורמ"י נדרשים להחזיר לכנו באופן מיידי את מצב הדברים כפי שהיה ערב ההתערבות הפוליטית בשיווקים בסוף שנת 2022 ולפצות מיידי את העירייה על הנזקים ואבדן ההכנסות שנגרמו לה בהתאם למפורט להלן:

- ג. להעביר לעירייה באופן מיידי את כל הכספים שהיתה מקבלת אילו המכרזים היו נערכים במועד המקורי, בסך כולל של 930 מיליון ₪ בהתאם למפורט בסעיפים 0 ו-0 לעיל.
- ד. לפרסם באופן מיידי את חוברות המכרז המוכנות של כרמי גת צפון ומתחם האצטדיון.
- ה. לעצור כל כוונה וכל פעולה שעניינה שינוי התכנון המאושר בצד המערבי של קרית גת (תמ"ל 1011 ותמ"ל 1011א) וכל כוונה להתאים את התכנון לאוכלוסייה חרדית בלבד.
- ו. לפרסם באופן מיידי את חוברות המכרז של השיווקים בכרמי גת מערב כפי שהיו מפורסמות ערב ההתערבות הפוליטית במכרזים.
- ז. להעמיד באופן מיידי את הרשאה התקציבית בסך 100 מיליון ₪ לטובת הקמת האצטדיון החדש במקום האצטדיון שנהרס לבקשתכם וכן את הרשאה תקציבית מיידיית בסך 42 מיליון ₪ לטובת פיתוח שלב א' של מתחם האצטדיון.
- ח. להעביר באופן מיידי סך של 42 מיליון ₪ בגין עמלה גלובאלית ודמי ניהול עבור עבודות שכבר בוצעו.

בכבוד רב ובהערכה רבה, 

אבירם דהרי
ראש העיר

העתקים

- מר בנימין נתניהו, ראש הממשלה
- מר בצלאל סמוטריץ, שר האוצר
- עו"ד משה ארבל, שר הפנים
- מר יהודה מורגנשטרן, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
- סגנים וחברי מועצת העיר קרית גת
- גבי רבקה בוגלו, מנכ"לית העירייה
- גבי מיכל חיימוביץ, מהנדסת העיר
- מר אריה כהן, גזבר העירייה
- עו"ד מאיר בן דוד, יועמ"ש העירייה
- מר מאיר וזאנה, מנכ"ל יפתח א.ד. (2014) חברה לפיתוח בע"מ
- מר אוהד יחזקאל, מנכ"ל הסכמי הגג בקרית גת
- מר עומרי ורידקה, מנהל אגף בכיר הנדסה ותשתיות, רמ"י
- מר אסף רפלד, מנהל מחוז ירושלים, רמ"י
- תושבי העיר קרית גת