

06/05/2024

כ"ח באייר, התשפ"ד

לכבוד
מר מיכאל מייקסנר
מנכ"ל רכבת ישראל

לכבוד
מר שלומי היזלר
מנכ"ל משרד האוצר

לכבוד
מר משה בן זקן
מנכ"ל משרד התחבורה

לכבוד
מר יעקב קוינט
מנהל רשות מקרקעי ישראל

לכבוד
גב' כרמית יוליס
המשנה ליועץ המשפטי לממשלה
לעניינים אזרחיים

נכבדינו, שלום רב,

**הנדון: יישום פרויקט שיקוע מסילת הרכבת בעיר חיפה –
בקשה לקבלת תכנית סדורה ומפורטת לביצוע השיקוע
והתראה בדבר הפרת הסכם**

בשם עיריית חיפה (להלן גם: "העירייה"), הרינו מתכבדות לפנות אליכם בנושא שבנדון, כדלקמן:

1. עניינה של פנייה זו בקידומו של פרויקט שיקוע מסילת הרכבת בעיר חיפה במסגרת פרויקט חשמול מערך הרכבות הארצי שמקדמת רכבת ישראל, בהתאם להסכמים שנחתמו בין עיריית חיפה לבין רכבת ישראל, גורמי התכנון ומשרדי הממשלה הנוגעים בדבר ולתוכניות שאושרו בהקשר זה.

למיטב ידיעת העירייה, רכבת ישראל מצויה בעיצומן של עבודות החשמול במקטעי המסילות דרומית לעיר חיפה, ובהמשך היא עתידה להתחיל בחשמול מקטע מסילת הרכבת העובר בעיר. לפיכך, מבקשת העירייה כי תועבר אליה לאלתר תוכנית סדורה ומפורטת לביצוע השיקוע כאמור במסגרת וכתנאי לביצוע עבודות החשמול בעיר, לרבות יעדים, לוחות זמנים ואבני דרך.

2. נסביר בקצרה במה דברים אמורים.

3. התוואי הקיים של מסילות הרכבת, בחלקה הצפוני של מדינת ישראל, עובר על קו החוף של העיר חיפה. מסילות אלו – שהונחו לראשונה בתקופת המנדט הבריטי, ואשר התוואי שלהן לא עודכן מעולם חרף חלוף הזמן והתמורות הכלכליות והדמוגרפיות שהתחוללו מאז – **חוצצות** בין העיר לבין חופי הים השוכנים למרגלותיה; חיץ זה מסב לעיר חיפה ולתושביה נזקים כלכליים, סביבתיים, תחבורתיים ואורבניים, ומהווה מכשול של ממש לפיתוחה, לשגשוגה ולמיצובה (ההכרחי) כמטרופולין הצפוני של מדינת ישראל.

4. עיריית חיפה רואה בחיבור בין העיר לחופיה רכיב אקוטי לעתידה, לפיתוחה ולשגשוגה של העיר; והיא פועלת מזה שנים לפיתוח ולקידום פתרונות ופרויקטים שונים בתחום הסביבה החופית, שתכליתם לתקן את מחדלי העבר, ליצור רציפות בין חופי הים לשטחים האורבניים, ולקדם את חזון העיר חיפה כבירתה הצפונית של ישראל, תוך שמירה על ערכי הטבע, הנוף והמורשת.

5. כחלק מחזון זה, ונוכח פעילותה ארוכת השנים של העירייה מול גורמי התכנון, אושרה בשלהי שנת 2017 תוכנית מתאר ארצית לפיתוח חזית ים עירונית בחיפה מס' תמ"א/3/13/א (להלן: **תמ"א/3/13/א או התוכנית**), שמטרתה המאושרת הינה פיתוח הנמל המערבי כחזית ים עירונית ראשית לעיר חיפה, אשר תהווה מוקד לפעילויות עירוניות דוגמת תיירות, בילוי, מסחר, פנאי, נופש וכו', בראיית הצרכים והחזון של העיר חיפה, תוך מתן מענה הולם לגורמים סמוכים וגובלים ובכללם מערכת הביטחון והנמל, בין היתר, באמצעות שיקוע של חלק מתוואי מסילת הרכבת שבשטחי התוכנית.

יודגש לעניין זה, כי תמ"א/3/13/א כוללת הוראות של תוכנית מפורטת, שמכוחן ניתן להוציא היתרים לביצוע עבודות שיקוע תוואי מסילת הרכבת בקטע שבין תחנת בית המכס המתוכננת ועד סמוך לתחנת התדלוק על דרך העצמאות (כמתואר בנספחי השיקוע המהווים חלק ממסמכי התוכנית), וזאת ללא צורך באישור תוכנית נוספת.

6. חשיבותו העליונה של החיבור בין העיר לים היא שעומדת גם ביסוד התנגדותה ארוכת השנים של העירייה לחשמול עילי של תוואי מסילת הרכבת העובר בעיר חיפה, במסגרת קידומו של פרויקט חשמול מערך הרכבות הארצי שמקדמת רכבת ישראל. יובהר, כי העירייה אינה מתנגדת לפרויקט החשמול כשלעצמו, אלא לכך שחשמול המסילות בתחום העיר חיפה יבוצע באופן עילי, ללא שיקוע או מנהור של תוואי

המסילות בחיפה, תוך הגבהת והדגשת החיץ בין העיר לים ותוך הסבת נזק סביבתי, תחבורתי ואורבני קשה ומתמשך במאות אלפי תושבי חיפה ומבקריה.

7. פרויקט החשמול – שהוכרז ביום 3.11.2004 כפרויקט תשתית לאומית ומקודם מכוח תוכנית לתשתית לאומית תת"ל/18 (שפורסמה ברשומות ביום 15.12.2014; להלן: תת"ל/18) – קובע את הקמתם של עמודי חשמול לאורך 420 ק"מ מסילה; לרבות בתוואי המסילה העובר בעיר חיפה, שאורכו הכולל הוא כ-20 ק"מ ובהם תוואי של 7 ק"מ במקטעים בעלי רגישות סביבתית, נופית ותכנונית גבוהה ביותר (קרי – על קו החוף הפתוח או בלב העיר חיפה).

8. במסגרת הליכי אישור תת"ל/18 הבהירה העירייה לגורמי התכנון השונים ולרכבת ישראל כי חשמול עילי של המסילה העוברת בעיר יִקְבָּע, הלכה למעשה, את החיץ שבין העיר לים, בשל הקמתם של עמודי החשמול לאורך המסילה ומתיחת כבלי חשמל ביניהם; על כן, דרשה העירייה את שיקועו של מקטע מסוים מהמסילה (מקטע פארק הכט).

9. בפברואר 2012, לאחר שעתרה לבית המשפט הגבוה לצדק בעניין (בג"ץ 2806/11), חתמה העירייה על הסכם גישור עם משרד התחבורה, משרד האוצר ורכבת ישראל (להלן: "הסכם הגישור"). הסכם הגישור קבע, כי הסדרת שיקוע מסילת הרכבת במקטע פארק הכט תיקבע מכוחה של תת"ל/18, ולחלופין כי תיערך תוכנית נפרדת ומפורטת לשיקוע מקטע זה. עוד נקבע בהסכם הגישור, כי משרד התחבורה יקצה תקציב בסך של עד 500 מיליון ש"ח לצורך ביצוע השיקוע על ידי רכבת ישראל.

- למען הנוחות, מצ"ב העתק הסכם הגישור כנספח "1" למכתבנו.

10. בהמשך לכך, בשנת 2015, נחתם הסכם בין עיריית חיפה, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "הסכם 2015"), למימון פרויקט חזית הים העירונית ושיקוע מסילת הרכבת בעיר התחתית בחיפה, במקטע שבין בית המכס לבין חיפה אל עתיקה,

באורך של כשני קילומטרים. הסכם זה קידם בסדר העדיפויות את פרויקט חזית הים העירונית, ונקבע בו, בין היתר, כי הסכם הגישור יתוקן באופן שהתקציב הראשוני שיועד במסגרתו לשיקוע המסילות בפארק הכט – יוסט לטובת תכנון וביצוע **שיקוע** המסילות בעיר התחתית. עוד נקבע בהסכם 2015, כי בהמשך יתוקצב פרויקט ה**שיקוע** בכ- 800 מיליון ש"ח נוספים, שיועברו ממשד האוצר ומרשות מקרקעי ישראל למשרד התחבורה; וכי רשות מקרקעי ישראל תעמיד את התקציב האמור מתוך התקבולים נטו משיווק יחידות דיור ושטחי מסחר בתוכניות שפורטו בגוף ההסכם. בהסכם 2015 נקבע גם, כי עם סיומו של פרויקט זה – יתרות התקציב יושבו למימון ה**שיקוע** במקטע פארק הכט.

• הסכם 2015 מצ"ב למען הנוחות **כנספח "2"** למכתבנו.

11. עקרונות אלו באו לידי ביטוי גם במסגרת הסכם עקרונות מאוקטובר 2017 שנחתם בין העירייה והוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה לבין רשות מקרקעי ישראל, משרד האוצר, חברת נמלי ישראל וחברת נמל חיפה, אשר בו נקבע, בין היתר, כי מימון הוצאות הפיתוח של שטחי הציבור ויתר תשתיות העל בפרויקט, ובכלל זה תוואי מסילת הרכבת המיועד לשיקוע "יועמסו על הנכסים הסחירים, לרבות מגרש המגורים" כפי שיוסכם במסגרת הסכם גג בין רשות מקרקעי ישראל לעירייה.

• הסכם 2017 מצ"ב למען הנוחות **כנספח "3"** למכתבנו.

12. במקביל לפרויקט חשמול המסילות, מקדמת רכבת ישראל תוכנית לשדרוג ולהכפלה של מסילות החוף בקטע שבין סדנאות אפרים לשפיים, לאורך תוואי של כ- 85 ק"מ. תכנית זו הוכרזה כתוכנית תשתית לאומית ביולי 2014 וקודמה מכוח תוכנית לתשתית לאומית תת"ל/65 (להלן: **תת"ל/65**).

13. בשנת 2019 פוצלה תת"ל/65 לשתי תוכניות נפרדות – תת"ל/65 א לשדרוג והרחבת מסילת החוף בין תחנת חוף הכרמל לשפיים (החלק הדרומי, אשר כבר אושר), ותת"ל/65 ב להכפלת ושדרוג מסילת החוף מחוף הכרמל ועד סדנאות אפרים (החלק הצפוני, ובתוכו מקטע העיר חיפה; להלן: **תת"ל/65 ב**). במסגרת הדיונים בתת"ל/65 ב, המצויים בראשיתם, שבה העירייה ועמדה על בעיית עיבוי החיץ בין העיר לים – כמו גם על הפגיעה הנופית והסביבתית החמורה – שתיגרם כתוצאה מהכפלת המסילה בתחומי העיר חיפה. נוכח האמור, נשקלו מספר חלופות עבור תוואי המסילות – הקיימות והחדשות – ובהן חלופות מנהור בשיטות שונות.

14. במסגרת הליכי קידומה של תת"ל 65/ב, החליטה הות"ל, ביום 13.12.2021, לקדם חלופה שתכלול **מנהור** של מסילות כפולות תת קרקעיות לכל אורך תוואי המסילות הקיים בחיפה (חלופה הידועה כ"חלופה 102"). ביום 12.7.2022 פורסמה הודעה בדבר עריכתה של תוכנית זו. דא עקא, הליכי אישורה של תת"ל 65/ב מצויים בשלבים מוקדמים, ובשלב זה אין לדעת מתי ובאיזה אופן תאושר תוכנית זו, אם בכלל, לא כל שכן מתי תתוקצב ומתי תבוצע בפועל.

למעלה מן הצורך יובהר, כי השיקוע החלקי של תוואי המסילה מכוח תמ"א 13/3/א אינו סותר או מונע ביצוע עתידי של חלופת המנהור המקודמת על-ידי הות"ל במסגרת תת"ל 65/ב, אם תאושר וככל שתתוקצב ותבוצע בעתיד.

15. לכך יש להוסיף כי מדינת ישראל, באמצעות רמ"י, שיווקה במהלך שנת 2021 (באמצעות מכרז מס' חי/2021/348) את מתחם 607, ששטחו כ-23,000 מ"ר, הכולל זכויות לבניית 500 יח"ד ושטחי מסחר, וציינה, במסגרת חוברת המכרז, כי על המתחם נשוא המכרז חלות הוראות תמ"א 13/3/א, הקובעת באופן מפורש כי שטח המסילה המסומן בתשריט התכנית כמסילה לשיקוע/שיקום נופי מיועד לשיקוע המסילה, כמתואר בנספחי שיקוע המסילה המהווים חלק מתכנית זו (אשר מהווה תכנית מפורטת לעניין זה), וכן כי חשמול מסילת הברזל והכפלת המסילות לא יהווה סתירה לתכנית זו.

16. התשלום שהתקבל עבור הקרקע האמורה, אמור היה, בהתאם להוראות הסכם 2015 להיות מועבר לקופת פרויקט השיקוע, כמו גם התקבולים מקרקעות נוספות ששווקו, ולא הועברו לקופת פרויקט השיקוע.

17. עוד יש להוסיף כי בעת האחרונה, בשלו התנאים להגשת בקשות לתיקי מידע להיתרי בניה מכוחה של תמ"א/13/3/א, באופן שבו הוגשו בקשות כאמור למשרדי הוועדה המקומית חיפה, באמצעות מערכת הרישוי הזמין, לקראת הגשתן של בקשות להיתרי בניה, ברבעון השלישי של שנת 2024 (כפי שנמסר לח"מ על ידי גורמים מטעם חברת נמל חיפה בע"מ).

18. סיכומם של דברים: בהתאם לתמ"א/13/3/א ולפי ההסכמים השרירים והמחייבים, כמפורט מעלה, מתחייב כי פרויקט חשמול מסילות הרכבת בעיר חיפה ייעשה בכפוף לשיקוע תוואי מסילת הרכבת במקטעים הרלבנטיים, ובד בבד עמו.

לפיכך, ונוכח השלב שבו מצוי פרויקט חשמול מסילות הרכבת, מבקשת העירייה כי תועבר אליה לאלתר תוכנית סדורה ומפורטת לביצוע השיקוע כאמור, לרבות יעדים, לוחות זמנים ואבני דרך.

19. נוסף על כך, במסגרת הסכם 2015 התחייבה רשות מקרקעי ישראל להעמיד תקציב למימון פרויקט השיקוע מתוך תקבולים נטו משיווק תוכניות למסחר ולמגורים המפורטות בהסכם זה. על פי הידוע לעיריית חיפה, רשות מקרקעי ישראל אינה עומדת בהתחייבותה זו, באופן העולה כדי הפרתו של ההסכם. רשות מקרקעי ישראל מתבקשת לתקן הפרה זו לאלתר, ולהודיע לעירייה בכתב כי הפרה אכן תוקנה.

20. יובהר, כי בכוונתה של עיריית חיפה לעמוד על קיומן של כלל ההתחייבויות ההסכמיות כלפיה – הן בהיבט התקציבי, והן בהיבט התכנוני-ביצועי.

21. מפאת חשיבותם של הדברים ודחיפותם, נודה להתייחסותכם למכתבנו בהקדם.

22. למען הסדר הטוב יובהר, כי אין במכתבנו זה כדי לגרוע מכל זכות או טענה העומדת לעיריית חיפה או כדי למצותן.

23. בכבוד רב,

ימית קליין, עו"ד
היועצת המשפטית לעירייה

הילה אלגרבל, עו"ד
יועמ"ש לתכנון ולבניה