

הצוות הבין-משרדי להסרת חסמי דיור

בתשתיות ביוב

דו"ח ממצאים והמלצות

פברואר 2026

תוכן עניינים

1.	תקציר מנהלים	3
2.	רקע	8
	א. הרקע להקמת הצוות ותפקידו	8
	ב. עבודת הצוות	8
3.	תשתיות ביוב – רקע ומסגרת ביצועית ומימונית קיימת בישראל	10
	א. רקע	10
	ב. תעריף המים והביוב – מסגרת מימונית קיימת	10
	ג. מודל תאגידי מים - מסגרת ביצועית	11
	ד. תכנון התפתחות משק הביוב	12
4.	חסמי זיור בתשתיות ביוב	14
	א. פירוט החסמים לפי תשתית	14
	ב. פירוט סוגי החסמים שעלו בדיוני הצוות	16
5.	דיוני הצוות הבין-משרדי – סטטוס והמלצות	18
	א. איגוד ערים איילון – מט"ש איילון	18
	ב. תאגיד תמר – תחנת שאיבה רמלוד	19
	ג. תאגיד מי שמש – מט"ש שמשון, מט"ש עמק האלה (הל"ה), מאסף עציונה, מאסף כסלון	20
	ד. תאגיד מי קריית גת – מט"ש קריית גת	21
	ה. תאגיד מעיינות הדרום – מט"ש ערד	23
	ו. תאגיד מי אשקלון – מט"ש אשקלון	24
	ז. תאגיד מי הרצליה – חיבור הרצליה לשפד"ן	25
	ח. תאגיד שרונים – מט"ש מורשה	26
	ט. רשויות מקומיות – מט"ש עמב"ר	28
	י. איגוד ערים דרום השרון המזרחי לביוב – מט"ש דרום השרון המזרחי	29
6.	סיכום והמלצות הצוות	31

1. תקציר מנהלים

דו"ח זה מתבסס על עבודת הצוות הבין-משרדי להסרת חסמי דיור בתשתיות ביוב (בדגש על קיבולת מתקני טיפול בשפכים), שהוקם במטרה לתת פתרונות לחסמים המרכזיים לדיור באמצעות פיתוח תשתיות הביוב התומכות אותו.

עלות הרחבת מט"ש הנדרשת לצרכי פיתוח תומך דיור, נאמדת על ידי הצוות ב-6,000-9,000 ₪ ליחידת דיור חדשה, היות ובהרחבת המט"שים קיימים יתרונות לגודל.

במסגרת עבודת הצוות הבין-משרדי, נערכה בדיקה ממוקדת של תשתיות הביוב באזורים נבחרים, בכוונה לזהות חסמים תשתיתיים בביוב המשפיעים על קידום תכנון ושיווק יחידות דיור. כל מקרה שעלה לדיוני הצוות נדון באופן פרטני על בסיס המידע שהוצג על ידי הגורם הרלוונטי האחראי לתשתית. הצוות ניתח את הגורמים המעכבים ופעל לגיבוש פתרונות מותאמים במטרה להסיר חסמים ולקדם את פיתוח תשתיות הביוב הנדרשות.

במהלך עבודת הצוות קודם ואושר בממשלה ובכנסת תיקון חקיקה אשר מנסה לתת מענה מערכתי לבעיות המשק¹. התיקון נועד לאפשר הכנסת חברות ממשלתיות וגורמים פרטיים למקטע ההולכה והטיפול בשפכים. פתרון זה הינו בתהליכי יישום ולצורך סיומו נדרש כי רשות המים תסיים את קביעת הכללים הנדרשים, כולל בחינת התאמה של המודל התעריפי לצרכים ומתן מענה ייחודי לפרויקטים גדולים באמצעות הכרה תעריפית לפרויקט בהתאם לתוצאות המכרז/אומדן פרטני וללא חשיפה לסיכונים גבוהים. כמו כן, נדרש לתת רישיונות לחברות הרלוונטיות. בנוסף, על מנת שחברת מקורות תסכים להיכנס למקטע ההולכה והטיפול יש לשיטתה לבצע התאמות במספר נושאים, כגון: מיתון האחריות הפלילית על הגופים ונושאי המשרה במקטע הטיפול, מתן הקלות לקידום ההליך הסטטוטורי, מתן זכות שימוע לחברה בטרם הגשת כתב אישום ועוד.

הצוות סבור כי בטווח הארוך פתרונות מבניים כדוגמת זה, המאפשרים כניסת שחקנים חדשים בעלי יכולות ביצוע ומומחיות מוכחת, הינם הפתרון הנכון למשק, וזאת בראי לקחים ממשק המים. מסקנות הדו"ח המובאות בפירוט גם בסיכום, ממליצות כי על מנת להימנע מעיכובים נוספים בקידום צורכי הדיור המשקיים והבטחת ביצוע הפיתוח לאורך זמן, יקודם הפתרון המבני עליו החליטה הממשלה ופתרונות נוספים. כדלהלן:

א. כפי שהתוותה הממשלה מומלץ לעשות שימוש בחברות ממשלתיות לטובת הקמה וניהול של תשתיות ביוב במקטעי הטיפול וההולכה ולהסיר חסמים ליישום החלטה זו (נכון להיום, נראה כי קיימת מורכבות רבה ביישום ההמלצה בעניין והיא לא צפויה לסייע בטווח הזמן הנראה לעין).

ב. תיעדוף שחקנים קיימים בעלי יכולות אזוריות מוכחות וקידום הקמה וניהול תשתיות לטיפול בשפכים באמצעותם היכן שניתן לעשות זאת, נדרשת עבודת המשך לזיהוי תאגידי המים והביוב/איגודי הערים לביוב הרלוונטיים וגיבוש חבילת תמריצים מתאימה.

ג. מכרז פרויקטים במודל Public Private Partnership ומודלים דומים נוספים כך שניתן יהיה להרחיב את היצע החברות במגזר הפרטי לביצוע ותפעול פרויקטים נדרשים בתחום.

¹ החלטת ממשלה מספר 2283 מיום 31 באוקטובר 2024 שעניינה; תיקון מס' 18 לחוק תאגידי מים וביוב,

זאת, כדי להקים תשתיות הולכה וטיפול בשפכים, בהתבסס על החזר תעריפי ובהתאם לעקרון המשק הסגור, אשר מעוגן בחקיקה ומצליח כיום במשק המים, כך שיתאפשר ניצול היתרונות הבאים:

1. מתן יתרון לגודל

2. מומחיות

3. יכולת מימון זולה

מוצע לתת עדיפות לשימוש בכלים כאמור בכל מקרה בו ניתן לבצע זאת בהינתן אילוצי הזמן והמבנה הקיים.

בנוסף, לטובת מתן מענה לטווח הביניים, במקרים בהם הפתרון המערכתי אינו מתאים או שהסדרתו תיקח זמן רב, מומלץ לתת מענה באמצעות כלים משלימים בדמות שימוש ב"קרן הבטוחות"² לגיוסי חוב של גופי הביצוע האחראים על הקמת תשתית הביוב או באמצעות הוצאת הפרויקט למכרז בכיסוי תעריפי ובסיוע רגולטורי. במקרים חריגים ניתן להיעזר בהלוואה ממשלתית ישירה. בכל מקרה שבו ניתן מענה מימוני נקודתי, מומלץ כי תהיה בקרה ממשלתית צמודה וזאת כלקחי עבר על מנת למנוע חריגות בפרויקטים או הימשכותם.

החלטה על מתן מענה מימוני נקודתי כאמור, תתקבל בהסכמה בין משרד האוצר ורשות המים. במקרים שנויים במחלוקת הנוגעים לחסם דיור משמעותי שעלה בוועדה הבין-משרדית להסרת חסמי דיור יתקיימו דיונים בנדון בצוות הבין-משרדי שהוקם לצורך זה. בסיום הדיונים בצוות הבין-משרדי יצא סיכום והמלצה בעניין לגופי הממשלה.

הצעה זו תאפשר התמודדות עם אתגרי ההקמה, התפעול והמימון של תשתיות הביוב, ובכך לקדם את לוחות הזמנים של ביצוע הפרויקטים השונים, תוך מתן מענה למקרים פרטניים בתקופת הביניים עד סיום ההטמעה של המלצות הדו"ח בנוגע לחסם הביצועי.

בנוסף, להגברת המענה לצרכי הביניים בהיבט המימוני ולטובת מיתון סיכונים לגוף האחראי על הקמת תשתית הביוב, יש להאיץ את הקמת "קרן האכלוס" בהתאם להחלטת ממשלה מספר 180 מיום 24 בפברואר 2023 שעניינה מימון בר קיימא של תשתיות ביוב תומכות דיור העוסקת בין השאר, בגידור תחזיות כמות השפכים כך שככל שהכמויות החזויות לא מתממשות חלק מההלוואה המועמדת תהפוך למענק.

הטבלה שלהלן מסכמת את ממצאי הדיונים שעלו בדיוני הצוות, וכוללת נתונים בדבר מספר יחידות הדיור החסומות, סטטוס התשתית, החסם המרכזי שזוהה, והצעדים המומלצים להמשך. מהטבלה עולה כי בחלק מהפרויקטים קיימת בעיה ביכולת הביצוע והמימון של ספק המים והביוב המשקפת פערים ביכולת של התאגיד האחראי להוביל את הפרויקט ומעכבת את יישום הפרויקט וקידומו בלוחות הזמנים הנדרשים. עם זאת, משוקף בטבלה כפי שעלה בדיוני הצוות, כי בנושא פיתוח תשתיות הביוב כחסם לדיור, קיימים מספר חסמים נוספים, המחייבים התייחסות פרטנית לכל תשתית ביוב משמעותית לצד הצעת פתרונות מערכתיים בנושא יכולות הביצוע והמימון של ספקי המים.

² מפורט בעמ' 13

תשתית ביוב/גוף אחראי	מספר יחידות הדיוור החסומות ³	יכולות ביצוע	יכולות מימון	חסמי רגולציה	העדר שת"פ אזורי	החלטות מדיניות	פירוט סטטוס והמשך פעולות לביצוע
מט"ש איילון	60,114	X	X	X	√	√	בדיוני הצוות עלה כי יש לשדרג את המט"ש בכמה שלבים לאור היקף הצמיחה באזור והצורך במתן מענה דחוף לדיוור. הצוות הבין-משרדי ממתין לעדכון מהמשרד להגנת הסביבה לגבי תוצאות פיילוט. הפיילוט בוחן את השפעת הטכנולוגיה בה השתמשו במודול הביניים (IFAS) שנועדה להגדיל את קיבולת המט"ש ל-95 אלף מק"י. על המשרד להגנת הסביבה לעדכן בתוצאות הפיילוט עד הרבעון האחרון של שנת 2025.
ת"ש רמלוד	55,074	X	X	√	√	√	בדיוני הצוות עלה כי ת"ש נמצאת בקיבולת מלאה, ומהווה צוואר בקבוק להעברת השפכים למט"ש איילון ולהתפתחות האזורית. תאגיד תמר נמצא בעומס פרויקטים משמעותי עם עומס מלוות חסר תקדים וקיים ספק בנוגע להיתכנות הביצוע של הפרויקטים על ידו. עם זאת, בשל חשיבות ת"ש ולאור הדחיפות, סוכם כי תינתן הלוואה תקציבית בסך 150 מיליון ש"ח לטובת הקמת ת"ש. זאת בכפוף לקיומו של המודל שהוצג למשרד האוצר המעיד על כושר החזר עבור ההלוואה שתינתן, מנגנון המבטיח את החזר הלוואה לתקציב ובקרה צמודה על הפרויקט.
תאגיד מי שמש	40,000	X	X	√	√	√	בדיונים עלה כי התאגיד מקדם ארבעה פרויקטים במקביל ונמצא בעומס פרויקטים. בנוגע למקורות המימון לפרויקטים, בשנת 2022 נחתם סיכום בין-משרדי בעניין בהתאם להערכה כי עלות הביצוע תעמוד על כמיליארד ש"ח. בהמשך התהליך, עלה כי ההערכה שעל בסיסה נחתם הסיכום הינה שגויה וכי העלות המעודכנת לפרויקטים עומדת על כ-1.5 מיליארד ש"ח. בעקבות הדיונים ולאחר בחינת התאגיד, גובש מתווה שלפיו הפער המימוני נסגר, בין השאר באמצעות עדכון התעריף במועצות האזוריות הרלוונטיות, וכי התאגיד מסוגל להשלים את הפרויקטים (למעט קו עציונה) ללא פגיעה בתכולות ובפרק הזמן הנדרש. ביחס לקו עציונה, ככל שלא יימצא לו מקור תקציבי, יש לקדם את יתר הפרויקטים, בעוד שהטיפול בקו יימשך במקביל.
מט"ש קריית גת	33,417	X	X	√	√	√	בדיוני הצוות עלה כי, לאור היקף השפכים הזורם במט"ש וההתפתחות המואצת באזור, נדרש לשדרג את המט"ש. צוין כי מימון התכנון המפורט להגדלת קיבולת המט"ש ל-81 אלף מק"י קיבל הכרה תעריפית. במקביל לקידום ההרחבה ארוכת הטווח, מתוכננת הרחבה מיידית של המט"ש הקיים לכ-31 אלף מק"י באמצעות הסבת חלק מהראקטורים הקיימים לשיטה ממברנאלית. שכפול התוכנית במודולים נוספים

							יאפשר להגדיל את קיבולת המט"ש לכ-36 אלף מק"י בטווח הזמן המייד, ובכך לספק מענה מהיר לשיווקים בעיר. ככל שהתאגיד לא יצליח לגייס את מלוא המימון הנדרש מהבנקים, יועמד לו תקציב בסך 100 מיליון ש"ח, בכפוף לכך שכנגד תקציב זה יקדם התאגיד פתרון הנדסי מיטבי יותר למתן מענה בטווח הקצר, וכן ייתן את הסכמתו לכך שהפתרון המלא להקמת או לשדרוג המט"ש יקודם על ידי הממשלה, באמצעות חברה ממשלתית או מכרז PPP. כך ייתן מענה לכ-15 אלף יחידות דיור נוספות, ויתאפשרו שיווקי יחידות דיור כבר בשנת 2026.
מט"ש ערד	14,501	X	X	√	√	X	בדיוני הצוות עלה כי אין פתרון מימוני מותאם להקמת תשתיות חדשות, ותשתיות ביוב בפרט, לצורך בניית עיר חדשה. על כן סוכם כי משרד הבינוי והשיכון יפעל לקידום החלטת ממשלה שתיתן מענה להקמת תשתיות מים וביוב ולצרכים נוספים הנדרשים לטובת העיר החדשה. בנוסף, מומלץ למשרד הבינוי והשיכון לבחון, במסגרת גיבוש החלטת הממשלה ובשיתוף החשב הכללי, את הקמת המט"ש באמצעות מכרז BOT.
מט"ש אשקלון ונתיבות	18,413	X	X	√	√	√	<u>אשקלון</u>: נדרש להעמיד לתאגיד המים והביוב מימון בסך 150 מיליון ש"ח, לצורך ביצוע פעולות מיידיות במהלך השנתיים הקרובות והגדלת יכולת הטיפול במט"ש ל-48 אלף מק"י. מימון זה נועד לשחרר את החסמים בטווח הקצר, ובמקביל לשמש תמריץ להסכמת התאגיד לכך שהפתרון המלא להקמת או לשדרוג המט"ש יקודם על ידי המדינה באמצעות חברה ממשלתית או מכרז PPP. כך יתאפשר לשווק כ-10 אלף יחידות דיור נוספות כבר בשנת 2026. <u>נתיבות</u>: נדרש להעמיד לתאגיד המים והביוב מימון בסך 150 מיליון ש"ח לצורך הרחבת המט"ש במהלך השנתיים-שלוש הקרובות, הגדלת קיבולתו בכ-10 אלף מק"י ושדרוג לטיפול שלישוני. מימון זה נועד לשחרר את החסמים בטווח הקצר, ובמקביל לשמש תמריץ להסכמת התאגיד לכך שהפתרון המלא להקמת או לשדרוג המט"ש יקודם על ידי המדינה באמצעות חברה ממשלתית או מכרז PPP. כך תתאפשר קליטת יחידות הדיור שכבר שווקו, וכן שיווקן של כ-12,000 יחיד בטווח הקצר.
מט"ש הרצליה	4,064	√	√	X	√	X	בדיונים עלה כי למרות ההסכם בין הגופים על ביטול מט"ש הרצליה ומתן מענה להתפתחות האזורית באמצעות חיבורה לשפד"ן, לא ניתן לעמוד בכך בשל רכיבים נוספים שלא נלקחו בחשבון בעת חתימת

³ הנתונים מבוססים על דיוני הצוות הבין-משרדי על פי מידע שהתקבל מתאגידי המים האחראים על תשתיות הביוב באזורים השונים ועל פי רשות מקרקעי ישראל

(חיבור לשפד"ן)							ההסכם. סוכם כי לטובת מתן מענה לצרכי האזור, על אגף תקציבים להגיע למתווה מוסכם שיתקן את הסיכום על הפינוי, ולעדכן על כך את חברי הצוות בנושא עד נובמבר 2025. על המתווה לכלול הכרעות לטווח הזמן הקצר ולטווח הארוך, כך שיוסר החסם לפיתוח יחידות דיור באזור. במקביל, וככל שיידרש לכך, משרד רה"מ יפעל להכריע בין גופי הממשלה בנוגע למיצוי הדרישות לתשתית אותן יש לפתח לצורך ביטול המט"ש, תוך צמצום ההשפעה על הסביבה ודיוק ההתניות הנדרשות לטובת חיבור עודפי הרצליה לשפד"ן ולטובת חיבור הרצליה לשפד"ן.
מט"ש מורשה/רמת השרון	5,212	✓	✓	✓	X	X	בדיוני הצוות עלה כי נדרש להרחיב את המט"ש וכי קיימות תוכניות בינוי משמעותיות באזור. סוכם כי על תאגיד שרונים להרחיב את המט"ש ל-18 אלף מק"י לצורך הגידול הטבעי בעיר ועמידה בכללי המים, המימון לכך ייעשה על ידי התאגיד, בכפוף להכרה תעריפית בהתאם לחוק. בנוסף, מומלץ כי בטווח הארוך תחובר רמת השרון לאיגודן בהתאם לבחינת חלופות שתערך כך שרשות המים תוכל לעדכן בדבר סיכום כולל לפתרון במרחב מול איגודן.
מט"ש עמב"ר	3,552	✓	X	✓	✓	✓	בדיוני הצוות עלה כי על התאגיד לבצע שדרוג בסינון ובקיבולת. לשם כך, על רשות המים ותאגיד מי ציונה להשלים מתווה תעריפי למימון ההרחבה, לאחר מכן על הרשויות האחראיות על מט"ש עמב"ר לבצע את ההרחבה הנדרשת. במקביל, על רשות המים לקדם קווים לתכנון השלב הבא, לטובת מתן מענה לצורכי האזור לטווח הזמן הארוך.
א"ע דרום השרון המזרחי לביוב	15,000 – חסם עתידי ככל ויבוטל מט"ש כפר סבא-הוד השרון	✓	X	✓	X	X	בדיונים עלה כי מתוכנן ביטולו של מט"ש כפ"ס-הוד"ש והקמת מט"ש אזורי בדרום השרון המזרחי, וכי ישנם קשיים במימון וקידום התכנון והביצוע להקמת המט"ש האזורי. מומלץ כי בטווח הארוך, תיבחן העברת האחראיות על מט"ש דרום שרון מזרחי לאיגודן במסגרת הקמת חברת ביוב אזורית. לשם כך, רשות המים תבצע בחינה של חלופה המבוססת על פינוי וחלופה שאינה דורשת פינוי ותשווה ביניהן עלות תועלת. בחינת פינוי מט"ש כפ"ס תיעשה על ידי רמ"י ומשרד האוצר במקביל, בהתאם לכלכליות הפינוי. ככל שייקבע כי הפינוי הוא כלכלי, תשולם למשק המים העלות הנורמטיבית הנגרעת ממנו עם פינוי המט"ש. בטווח הזמן המיידי, מאחר שעלה כי אין מקור מימוני לעלויות הגבוהות של ביטול מט"ש כפ"ס. הוחלט, בכפוף לתכנון, כי כל מט"ש יורחב בתחומו כך שיוכלו לשרת את ההתפתחות האזורית שבאחריותו.
סה"כ יח"ד	234,347	40%	20%	80%	80%	60%	החלק היחסי של תשתיות הביוב שנדונו שאינו מושפע מהחסם המוצג

2. רקע

א. הרקע להקמת הצוות ותפקידו

במסגרת החלטת ממשלה מספר 206 מיום 1 באוגוסט 2021 שעניינה "האצת עבודת הממשלה להגדלת היצע הדיוור", הוקמה ועדה בין-משרדית להסרת חסמי דיוור בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה. מאז הקמת הוועדה, מועלה לדיוניה בידי גורמי הביצוע האחראים לקידום תחום הבנייה למגורים נושא פיתוח תשתיות הביוב בישראל כחסם מרכזי להגדלת היצע הדיוור. לאורך השנים, קידמו בוועדה הבין-משרדית ובגופי הממשלה פתרונות שונים לקידום פיתוח תשתיות הביוב. בין הפתרונות, קודמה החלטת ממשלה מספר 180 מיום 24 בפברואר 2023 שעניינה "מימון בר קיימא של תשתיות ביוב תומכות דיוור" העוסקת בין השאר במתן תמיכה מימונית לספקי מים באזורים צומחים אשר כמות השפכים שהתקבלה אצלם בפועל לא תאמה את תחזית כמות השפכים שאמורה הייתה להתקבל.

לאור התמשכות החסם והיקף השפעתו על הגדלת היצע הדיוור, בדיון הוועדה מיום 16 באפריל 2024, הורה מנכ"ל משרד ראש הממשלה על הקמת צוות בין-משרדי אשר יעמיק בחסמים הקיימים בנושא ויקדם פתרונות בהתאם לצורך. בראש הצוות עמד סמנכ"ל כלכלה ותשתיות במשרד ראש הממשלה. חברי הצוות כללו נציגים מהרשות הממשלתית למים ולביוב (להלן – **רשות המים**), אגף התקציבים ואגף החשב הכללי במשרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון. לדיוני הצוות הוזמנו גורמים שונים בהתאם לנושאים שעלו, ובכלל זאת המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות בתחומי התמחותם. בנוסף, בכל מקרה שבו נדונו תשתיות ביוב מקומיות או אזוריות, הוזמן לדיון תאגידי המים והביוב, איגודי הערים לביוב או הרשות המקומית האחראים לתשתית הנדונה, על מנת להציג בפני חברי הצוות את תמונת המצב המלאה.

ב. עבודת הצוות

מטרת הצוות הייתה לתת פתרונות לחסמים המרכזיים בפיתוח תשתיות הביוב, תוך התמקדות באירועים של פיתוח תשתיות ביוב המשפיעים באופן משמעותי על קידומן של יחידות דיוור וקיימת מורכבות ביישומם. על מנת לבסס תשתית מידע מדויקת ולמקד את דיוני הצוות, הורכבה רשימה על ידי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, על פיה נקבעו נושאי הדיון שיעלו בסדר היום של הצוות. לאורך דיוני הצוות התמקדה העבודה בבחינת כל תשתית ביוב שהוצגה על ידי הגוף האמון על הטיפול בה (תאגיד/איגוד/רשות מקומית) באופן פרטני ובמתן פתרונות מותאמים על פי המידע שהוצג בדיון. הנחת העבודה של הצוות הייתה כי טיפול באירועים המרכזיים והמורכבים בפיתוח תשתיות הביוב כפי שצוין, צפוי לפתור אחוז ניכר מהבעיה הקיימת בישראל אך לא את כולה. ככל שעלו לאורך דיוני הצוות הצעות או רעיונות לפתרונות רוחביים, הם הוצגו לצוות מתוך רצון לתת מענה רוחבי לפיתוח תשתיות הביוב בישראל.

דיוני הצוות החלו ביום 5 ביוני 2024 והסתיימו ביום 16 בפברואר 2025. במהלך תקופה זו התקיימו במסגרת הצוות ובמסגרות נוספות 11 דיונים, נשלחו חומרי רקע וטיטות הדיונים להתייחסות והופצו פרוטוקולי הדיון למשתתפים. את דו"ח המלצות הצוות ערך אגף כלכלה ותשתיות במשרד ראש הממשלה.

להלן רשימת הגופים ותשתיות הביוב שהורכבה על ידי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון שנידונה במסגרת עבודת הצוות:

- איגוד ערים איילון – מט"ש איילון
- תאגיד תמר – תחנת שאיבה רמלוד
- תאגיד מי שמש – מט"ש שמשון, מט"ש עמק האלה (הל"ה), מאסף עציונה, מאסף כסלון
- תאגיד מי קריית גת – מט"ש קריית גת
- תאגיד מעיינות הדרום – מט"ש ערד
- תאגיד מי אשקלון – מט"שים אשקלון ונתיבות
- איגוד/תאגיד מי הרצליה – חיבור הרצליה לשפד"ן
- תאגיד שרונים – מט"ש מורשה
- רשויות מקומיות – מט"ש עמב"ר
- איגוד ערים דרום השרון המזרחי לביוב – מט"ש דרום השרון המזרחי

מדיוני הצוות עלה כי כיום חסומות לקידום ושיווק במרחבים הגיאוגרפיים שנדונו בצוות, כ-234 אלף יחידות דיור בשל היעדר תשתיות ביוב, באזורים שעלו לבחינה בדיוני הצוות. מספר זה אינו מתייחס לפוטנציאל יחידות הדיור בעתיד הצפוי להיחסם ככל שההליך התכנוני של יחידות הדיור יושלם אך שדרוג תשתיות הביוב לא ידביק את הקצב. בבחינת נתוני התכנון והשיווק הצפויים, ככל שהנושא לא יטופל באופן יעיל – כמות יחידות הדיור החסומות בפועל תלך ותגדל.

אמנם מטרת הצוות הייתה לתת מענה ממוקד לחסמי תשתיות הביוב בהתאם לרשימה האמורה לעיל, אך בפועל חסמי הביצוע והמימון צפו לאורך הדיונים כחסם מרכזי ביחס למרבית תשתיות הביוב שנידנו בעבודת הצוות. על כן, סיום עבודת הצוות מהווה רק את השלב הראשון של הטיפול בנושא, כך שבשלב הבא נדרש לקדם פתרון רוחב לחסם הביצועי והמימוני, וזאת בהתאם להצעות הצוות, כדי לתת מענה נכון לפיתוח תשתיות הביוב ביעילות ובהתאם לצרכי הדיור בישראל.

3. תשתיות ביוב – רקע ומסגרת ביצועית ומימונית קיימת בישראל

א. רקע

משק הביוב מורכב משלושה מקטעים: איסוף, הולכה וטיפול. מקטעי ההולכה והטיפול כוללים כ-85 מכונים לטיפול בשפכים (להלן – מט"שים) ואת מערכות ההולכה המובילות אליהם. המשק מטפל בכ-600 מיליוני מטר מעוקב והמחזור השנתי שלו הוא כ-2.5 מיליארד ש"ח. כ-40% מהשפכים בישראל מטופלים על ידי שלושה גופים מרכזיים במטרופולינים הגדולים.

בשונה מאלו, ישנם עשרות נוספות של מט"שים אשר מוחזקים בבעלות תאגידים, מועצות אזוריות ורשויות מקומיות, ומשרתים את אותן ישויות מקומיות. תוצר הביוב לאחר שהוא מטופל במתקן לטיפול שפכים הוא מי קולחים, שחלק ניכר מהם (80%) מושבים לשימוש חקלאי.

בשנים האחרונות חל צורך בפיתוח מואץ במקטע הביוב מכמה סיבות מרכזיות:

1. הגידול באוכלוסייה בישראל הוא מהגבוהים בעולם המערבי ודורש מתן מענה להיקפי שפכים עולים בכל שנה.
2. פיזור האוכלוסייה והתכנון העתידי לבנייה אינם אחידים וקיימים אילוצי ביוב אזוריים. לכן היקף קיבולת הטיפול בביוב הנדרשת גבוהה מהגידול באוכלוסייה באזורים מסוימים.
3. התיישנות תשתיות הטיפול בביוב דורשות שדרוג של מערכי הביוב הקיימים.
4. מבחינת יעילות כלכלית ותפעולית, רשות המים סבורה כי יש לבצע איחוד של חלק ממתקני הטיפול בשפכים ולעבור למודל אזורי של טיפול בשפכים, וזאת כדי לצמצם את עלויות הטיפול ולשפר את השימוש בקולחים, בשל יתרונות לגודל.
5. ציפוף השטח הבנוי בישראל והיעדר קרקעות לבנייה דורש העתקה או איחוד של מתקנים ישנים רוויי שטח כדי לפנות שטח להמשך פיתוח דיור ולתשתיות אחרות.

עד לשנת 2010, עם החלת החובה ביחס להקמת תאגיד מים וביוב בהתאם לחוק תאגידי מים וביוב, האחריות על טיפול בביוב הייתה מוטלת על הרשויות המקומיות. עם הקמת התאגידים, מרבית תשתיות ההולכה והטיפול של הרשויות המקומיות שלא היו באחריות איגודי הערים או מועצות אזוריות, הועברו לבעלות ואחריות תאגידי המים והביוב אשר אמונים כיום על תפעולן והרחבתן, וזכאיים לכיסוי העלויות הנובעות מכך באמצעות תעריף המים והביוב המשולם בידי הצרכנים.

במבנה המשק הנוכחי אין לרשות המים, אשר מהווה הרגולטור העיקרי של משק זה, את היכולת ליזום ולקדם פרויקטים שלא באמצעות תאגידי המים והמועצות האזוריות, והכלים היחידים אשר נמצאים בידיה הם החלפת מנכ"ל תאגיד המים והביוב או שלילת הרישיון של הגוף הרלוונטי לסוגיה, זאת על אף שהצורך בפיתוח התשתיות הוא צורך לאומי בעל משמעויות מאקרו כלכליות.

ב. תעריף המים והביוב – מסגרת מימונית קיימת⁴

ביום 1 בינואר 2010 החלה יישום הרפורמה בתעריפי המים והביוב, ובמרכזה הקביעה כי תעריפי המים והביוב ישקפו ככל האפשר את עלותם. במסגרת תעריף המים והביוב, רכיב הטיפול בשפכים

⁴ [הרשות הממשלתית למים וביוב, פירוט על תעריף המים והביוב](#)

מהווה כ-23% מהתעריף (נכון ליולי 2024). תעריפי המים והביוב בתאגידי המים והביוב העירוניים הם אחידים ברמה הארצית לכל סוגי הצרכנים.

תעריפי המים והביוב לצרכנים הביתיים בתאגיד מים וביוב או ברשות מקומית הינם מדורגים: מדרגה ראשונה לכמות מים בסיסית – עד 3.5 מ"ק לכל נפש בכל חודש ולא פחות מ-7 מ"ק ליחידת דיור – בתעריף נמוך יחסית (8.3 ש"ח למ"ק כולל מע"מ), וכל כמות נוספת בתעריף גבוה יותר (15.2 ש"ח למ"ק כולל מע"מ). כמו כן, צרכנים עסקיים או מוסדיים משלמים תעריף מלא בעד השירותים החל מהמ"ק הראשון שהם צורכים.

תעריפי המים והביוב נקבעו על פי עקרון העלות הריאלית של אספקת שירותי המים והביוב. הרציונל הוא שתעריפי המים והביוב יכסו את סך העלויות הנדרשות לספקי המים לביצוע השקעות ולתפעול מערכות המים והביוב במשק סגור. בתפיסה זו ההכנסות מתעריף המים משמשות לטובת משק המים והביוב בלבד.

ביום 26 במרץ 2015 פורסמו כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב) התשע"ה-2015.⁵ בתחום הביוב, נועדו כללים אלו לקבוע תעריפים חד פעמיים שיחליפו את היטלי הביוב שנגבו בעבר על ידי רשויות מקומיות מכוח חוק הרשויות המקומיות (ביוב), התשכ"ב-1962 שהיה בתוקף עד ליום 14 ביולי 2009. דמי ההקמה נועדו לשמש כמקור מימון להקמה, פיתוח ושדרוג של מערכות המים והביוב, אשר צמודות לפיתוח החדש בלבד.

ביום 27 ביוני 2024 פורסמו כללי המים (הקמת תשתיות הולכה וטיפול בשפכים) התשפ"ד-2024⁶ שנועדו לתת מענה מסוים לקושי הקיים של ספקי המים לגייס את החוב הנדרש למימון הקמת מתקנים לטיפול בשפכים. כללים אלו מקימים "קרן בטוחות" שעל בסיסה יכולים ספקי המים בפרויקטים הרלוונטיים, לגייס עד 100% מהסכום הנדרש להקמת הפרויקט מהבנק (על ידי העמדת בטוחה הניתנת לשעבוד בשלב החזר החוב וההקמה) בכפוף לכללים. בנוסף, מצוין בכללים כי ככל ותאגיד המים והביוב שאושרה לו בטוחה אינו עומד בהתחייבויות להחזר המלוות שאושרו ביחס להקמת הפרויקט, הבטוחה שהועמדה תשמש להחזר החוב השנתי שאושר.

ג. מודל תאגידי מים - מסגרת ביצועית

חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001⁷ (להלן – **החוק**), נועד להסדיר את מתן שירותי המים והביוב ברשויות המקומיות, באמצעות העברת האחריות מהרשויות המקומיות לידי חברות ייעודיות בבעלותן – תאגידי מים וביוב. מטרת מרכזיות של החוק כוללות ייעוד הכנסות משירותי מים וביוב להשקעות חוזרות בתחום, עידוד ושיפור החיסכון במים, ניהול מקצועי יעיל ועסקי של מערך המים והביוב העירוניים, והפרדה מלאה של משק המים והביוב ממסגרת התקציב הכללית של הרשות המקומית, כלומר קיום משק סגור לטובת צרכי משק המים והביוב.

ביום 30 ביולי 2007, עוגן בחוק איסור הפעלת שירותי מים וביוב ישירות על ידי הרשות המקומית. לשם עידוד ההתאגדות, הוענקו לרשויות המקומיות תמריצים כלכליים, לרבות מענקים כספיים, ובפרט לרשויות שהתאגדו במתכונת של תאגיד רב-רשותי.

⁵ כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב) תשע"ה-2015

⁶ כללי המים (הקמת תשתיות הולכה וטיפול בשפכים) תשפ"ד-2024

⁷ חוק תאגידי מים וביוב, תשס"א-2001

נכון להיום, פועלים בישראל 56 תאגידי מים וביוב. בעבר, נתקבלו החלטות והמלצות לצמצם את מספר התאגידים לכדי גופים בעלי ראייה אזורית ויתרון לגודל. החלטות ממשלה וועדות שונות כגון ועדת ניסן משנת 2011, ועדת בלינקוב הראשונה משנת 2013, ועדת ביטן משנת 2017 אשר גם קידמה תיקון חקיקה בנושא, וכן בוועדת בלינקוב השנייה משנת 2019 אשר המליצה על מבנה משקי של 10-15 תאגידים אזוריים. החלטות והמלצות אלו לא צלחו עקב הקושי באיחוד גופים מקומיים קיימים.

בשנת 2016 הוחלט להקים חברות ביוב אזוריות בידי תאגידי המים והביוב ואיגודי הערים, והדבר אף עוגן בחקיקה בשנת 2016. גם הצעה זו לא נשאה פרי, משתי סיבות:

א. הקמת חברה חדשה על ידי מספר תאגידים היא תהליך ממושך, והחברה המוקמת אינה בעלת נכסים או ניסיון שייתנו מענה לקשיי הביצוע והמימון הקיימים. לפיכך, הדבר לא צלח.

ב. ההצעה קבעה כי חברות הביוב האזוריות יוקמו באופן וולונטרי, וכי גם ההצטרפות אליהן תהיה וולונטרית. עם זאת, קיים קושי בתיאום וולונטרי בין מספר רב של שחקנים מקומיים בעלי אינטרסים שונים, בעיקר בתחום מורכב תפעולית, הנדסית ומימונית כתחום הביוב.

לכן, במסגרת התוכנית הכלכלית לשנת 2025 הוכנס תיקון לחוק תאגידי מים וביוב אשר מטרתו הייתה לאפשר להקים חברת ביוב אזורית בידי חברה ממשלתית או חברה פרטית, זאת על מנת לאפשר לממשלה לפעול בעצמה בתחום חברות הביוב האזוריות ולצמצם את התלות בתאגידים.

בפועל, כיום קיים פער בין הצרכים המקומיים של התאגידים לטיפול בשפכים בתחומם לבין הצורך במתן מענה לטיפול בשפכים בראייה אזורית. פער זה מייצר התנגשות הסכמית, מימונית, מקצועית, משפטית ועוד.

כפתרון לכך, על פי תפיסת רשות המים, נדרשת הקמה של חברה אזורית אחת בכל מרחב ביוב (חברת ביוב מרחבית), שתבטיח מתן מענה כולל לטיפול בשפכים במישור הפיננסי, הביצועי והתפעולי, תוך ריכוז הסמכויות והמשאבים בגוף מקצועי אחד במסגרת מרחב תכנון מוגדר. רשות המים פועלת לקידום הקמת חברות ביוב בכלל המרחבים.

ד. תכנון התפתחות משק הביוב

רשות המים מופקדת על תכנון משק הביוב בישראל, תוך התאמה לצרכים הדמוגרפיים והתשתיתיים של המדינה. לאורך השנים, נשען התכנון בעיקר על נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בהסתמך על תחזיות הגידול הטבעי של האוכלוסייה ברשויות המקומיות. נתונים אלו מהווים בסיס לקביעת קצב ההתרחבות של מערכות הביוב, כחלק מתוכניות רב-שנתיות מוסדרות של ספקי המים והביוב.

לאור גידול האוכלוסייה והשינויים בפריסתה מקודם בימים אלו תכנון של תמ"א לשפכים וקולחים במועצה הארצית לתכנון ובנייה (תמ"א/1/29). קידום התמ"א הנמצאת כעת בשלבי הכנה בוועדת עורכים, צפוי לסייע במתן מענה מאסדר לתכנון תשתיות הביוב בראייה אזורית ובכך לתת מענה לטווח הארוך.

בעשור האחרון נכנסו לשימוש שני כלים משמעותיים המאפשרים האצת פיתוח ובנייה לדיור :

1. הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל), המייעלת ומקצרת תהליכי אישור של תוכניות בנייה בהיקפים גדולים של יחידות דיור.

2. מודל הסכמי גג, המקודם אל מול הרשויות המקומיות, מאפשר הרחבת ערים באופן משמעותי, תוך התחייבות ממשלתית להשקעות רוחביות בתשתיות ובמרחב בהתאם להסכם.

באזורים בהם השימוש בכלים אלו נרחב קיימת האצה בתכנון ושיווק יח"ד ונדרש לתת לכך מענה מוקדם גם בתכנון ההתפתחות של מערכת הביוב, כך שתשתיות הביוב הקיימות אכן יהיו ערוכות לקלוט את הגידול הצפוי. כיום, למרות המאמצים הנעשים בתחום התכנון, ניכר כי קיים פער במתן מענה לאזורים השונים בארץ בהתאם להתפתחות האזורית של כל מרחב ובדגש על אזורים הנמצאים בפיתוח מואץ.

4. חסמי דיור בתשתיות ביוב

א. פירוט החסמים לפי תשתית

אחד החסמים המרכזיים בקידום דיור בישראל קשור בפיתוח תשתיות הביוב, ובפרט במט"שים. כדי לאפשר בנייה חדשה ואכלוס דיור בקצב הדרוש יש לוודא כי תשתיות הביוב עומדות בקיבולת המתאימה ומאפשרות את תכנון, שיווק ואכלוס הדירות שבאחריותם. קיים פער משמעותי בין לוחות הזמנים הצפויים של שיווק, מתן היתר ואכלוס שכונות חדשות באזורים שונים בישראל, לבין פיתוח תשתיות הביוב הנדרשות באזורים אלו.

הקמת מט"ש חדש אינה נדרשת לרוב כחלק מפעילותו השוטפת של תאגיד המים והביוב אלא רק כאשר המט"ש מתקרב לניצול אחוז גבוה מקיבולתו. תהליך ההקמה של מט"ש או שדרוגו מחייב ידע מקצועי, מומחיות וניסיון, ולאורך ההקמה נדרש הגוף המבצע לקדם: תכנון סטטוטורי, קבלת אישורים, גיוס מקורות מימון, תכנון מפורט וביצוע בפועל. לכן, יש צורך בתכנון ארוך טווח של תשתיות הביוב כדי להבטיח את מוכנותן למתן מענה לגידול האוכלוסייה ותוכניות הדיור, כך שהקמת תשתית הביוב תקדים את בניית יחידות הדיור למגורים ולא להפך.

עלות הרחבת מט"ש הנדרשת לצרכי פיתוח תומך דיור, נאמדת על ידי הצוות ב-6,000-9,000 ש"ח ליחידת דיור חדשה, היות ובהרחבת המט"שים קיימים יתרונות לגודל.

הליך תכנון הבניה למגורים בישראל עשוי להימשך מספר שנים בהתאם לגודל התוכנית ומורכבותה. כאשר תוכנית מגיעה לשלב ההפקדה מתקרב ההליך התכנוני לשלבי הסיום שלו, כיוון שלאחר שלב זה ובהתאם להתנגדויות שעלו, תעלה התוכנית לאישור ומשם תעבור לשלב השיווק (מכרז). היזם שיזכה יקדם את מתן ההיתר ויצא לביצוע הקמה ואכלוס הדירות בהתאם לתוכנית.

חסמי דיור יכולים להתעורר לאורך מספר אבני דרך בקידום תהליך הקמתן של יחידות דיור. בהתאם לבדיקות בהליך התכנוני, נדרש, בטרם אישור התוכנית, לשייך את יחידות הדיור המתוכננות לתשתית הביוב הרלוונטית. ככל שתשתית הביוב מגיעה לתפוסה מלאה, מותנה מתן ההיתר ליחידות הדיור המתוכננות בקיומו של פתרון לביוב. כתוצאה מכך נוצר קושי משמעותי בקידום ההליך המכריזי וביכולת לשווק את יחידות הדיור. לעיתים ייתכן כי יחידות הדיור יצאו לשיווק ללא התניה, אך בשלב ההיתר התברר כי תשתיות הביוב אינן עומדות בקצב הפיתוח, וכי לא ניתן לתת היתר בנייה לתוכנית הדיור, כיוון שקיבולת המט"ש הרלוונטי כבר נוצלה עד תומה. במקרים מסוימים כבר אושרה תוכנית, שווקה, ניתן היתר ולקראת השלמת ההקמה של יחידות הדיור התברר כי לא ניתן לחברו למט"ש, כיוון שהמט"ש נמצא בקיבולת מלאה. במקרה זה החסם מתגלה רק בשלב האכלוס, ומתן האישור לאכלוס מתעכב.

לאור השוני בין סוגי החסמים ומורכבות החישוב הדורש לקחת בחשבון את מצב תשתית הביוב הרלוונטית ולוחות הזמנים לקידומה לצד כמות יחידות הדיור שנמצאות בהליך התכנוני/אישור/שווק, מצורפת בדו"ח זה כמות יחידות הדיור החסומות (שאישור תכנוני או שווק) ביחס לכל אזור שנדון בצוות ובהתאמה למצבה של תשתית הביוב הרלוונטית שנדונה.

תאגיד/מתקן	תוכניות ותמ"ל מאושרות ברמה ארצית ⁸	כמות יחידות הדיור הקיימת ביחס לכל אזור בתוכניות מאושרות והשיווקים שבוצעו בארבע השנים האחרונות במרחב התשתית ⁹	כמות יח"ד פנויה על בסיס מק"י הפנוי כיום במתקן ¹⁰	כמות יח"ד החסומות כיום בפועל
מט"ש איילון	תמל/ 2002 תמל/ 2007 תמל/ 1018 תמל/ 1007 תמל/ 1087 תמל/ 1064	70,110	9,996	60,114
ת"ש רמלוד		55,074	0	55,074
תאגיד מי שמש	תמל/ 2008	*מושפע מקידום של 4 פרויקטים שונים. הנתון לגבי כמות יח"ד החסומות מתבסס על המידע שצוין בדיוני הצוות ובחומרים הנלווים שנשלחו	40,000	
מט"ש קריית גת	תמל/ 1011 תמל/ 2010 תמל/ 2026 תמל/ 2014	34,845	1,428	33,417
מט"ש ערד	החלטות ממשלה (1,578, 1,281, 1,737)	17,214	2,713	14,501 בנוסף, אין פתרון לבניית תשתיות ביוב לעיר כסיף
מט"ש אשקלון	תמל/ 1006 תמל/ 1022 תמל/ 1047	29,123	10,710	18,413
חיבור הרצליה לשפד"ן מט"ש	תמל/ 1083 תמל/ 1096 תמל/ 1004/ב תמל/ 1082	9,776	5,712	4,064

⁸ קיימות תוכניות רבות, בדו"ח מצוינות חלק מהתוכניות שאושרו בוותמ"ל ביחס לכל תשתית ביוב
⁹ בניתוח זה נלקחו בחשבון כחסומות רק יח"ד שאושרו או שווקו (כיוון שהן נמצאות במלאי שעבר את ההליך התכנוני וצפויות להיכנס לשימוש בטווח זמן של עד חמש שנים) ונמצא כי המט"ש אליו שויכו אינו יכול להכילם נכון להיום
¹⁰ חושב על פי כלל אצבע המכפיל כל 1,000 מק"י פנוי ב-1.428 בהתאם לממוצעי רשות המים ולצריכה יומית של 700 ליטר שפכים ליחידת דיור

			תמל/ 1068	
מט"ש רמת השרון/מורשה	תמל/ 3007	5,135	1,428	3,707
מט"ש עמב"ר	תמל/ 1074	4,409	857	3,552
מט"ש דרום השרון המזרחי לביוב (וביטול מט"ש כפר סבא-הוד השרון)		כיום אין יח"ד חסומות במט"ש. ככל ויבוטל מט"ש כפר-סבא הוד השרון וקידום הקמת מט"ש דרום השרון המזרחי תתעכב, צפויות להיחסס יח"ד רבות באזור כפר סבא/הוד השרון	15,000 –	חסם עתידי
סה"				234,347

ב. פירוט סוגי החסמים שעלו בדיוני הצוות

חסם מימוני – לגוף האחראי על תשתית הביוב אין הון עצמי מספק ו/או יכולת לגייס את המימון הנדרש לטובת הקמת הפרויקט המבוקש ו/או יכולת להתמודד עם סיכוני האכלוס.

חסם ביצועי – לגוף האחראי על תשתית הביוב אין יכולת לבצע בעצמו את הפרויקט, זאת בשל היקף הפרויקט, מורכבויות הדורשות מומחיות ספציפית, ניסיון והיקף פעילות. כמו כן, בפרויקטים מורכבים הנדסית נדרשת מיומנות בהקמתם, אשר איננה נצברת כאשר תאגיד בודד מקים פרויקט מסוג זה אחת לעשרות שנים. בנוסף, ניהול פרויקטים בעלי היקף תקציבי משמעותי דורש מומחיות בתחום ובפרט בהוצאה וניהול מכרזי הקמה ותפעול בסדרי גודל משמעותיים ובקרה עליהם.

חסם רגולטורי – על מנת לקדם פרויקט נדרש לבצע סדרת משימות בשלבים שונים החל משלב התכנון ועד לסיום ההקמה. לאורך השלבים נדרשים אישורים רגולטורים משלושה רגולטורים מרכזיים – רשות המים, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. חסם רגולטורי מתקיים כאשר אישור רגולטורי אינו ניתן לאורך זמן ממושך, בפרט בפרויקט הנדרש לקידום מהיר.

עיכוב בשל אי קבלת החלטת מדיניות – לעיתים נדרשת הכרעה בעלת השפעות ארוכות טווח ומשמעויות נרחבות לפרויקט. אי קבלת הכרעה זו אינה מאפשרת את קידום הפרויקט בקצב הנדרש בשל כמות המשימות הנלוות הנגזרות מאותה הכרעה שטרם נתקבלה או מוטלת בספק.

העדר שיתוף פעולה אזורי – כאשר מט"ש מקומי הנותן שרות לרשות ספציפית נדרש בהרחבה למט"ש אזורי הנותן שרות למספר רשויות, מתקיימות לעיתים מחלוקות בנוגע להרחבתו, התורמים שישויכו אליו, אופן הביצוע, אופן חלוקת המימון ושאלת האחריות הפלילית. החסם מתקיים כאשר קידום הפרויקט נעצר/מעוכב בשל כך. התנגדות זאת נובעת ממניעי NIMBY, חסמים בשיתוף פעולה בין הרשויות, קשיים ומורכבות בקידום שיתופי פעולה, וכן מהחשש הפלילי המוטל על נושאי משרה בתאגיד בתחום הטיפול ביוב.

ככלל, בעת הצורך בהקמה או הרחבה של מט"ש נוצר לעיתים מצב בו עלויות ההקמה והתפעול של הפרויקט הנדרש, גדולות באופן משמעותי מיתר עלויות הפיתוח והעלויות השוטפות של התאגיד הרלוונטי, ובשל שילוב של סוגיה זו ושל חוסר אמון ביכולת המקצועית של התאגיד לסיים את

משימתו, חלק משמעותי מהתאגידים אינו מסוגל להשיג מימון בעבור גיוס הלוואה לצורך הקמת הפרויקט, בעיה זו צפויה להחמיר ככל שעלויות המימון הינן גבוהות משמעותית ביחס להיקף המחזור/הנכסים של אותו תאגיד.

5. דיוני הצוות הבין-משרדי – סטטוס והמלצות

א. איגוד ערים איילון – מט"ש איילון

רקע:

מט"ש איילון הוא אחד ממכוני הטיפול הגדולים בישראל. הוא נמצא בבעלות איגוד ערים איילון, הכולל את הרשויות רמלה, לוד, גזר, חבל מודיעין, באר יעקב ובית דגן. המט"ש משרת אוכלוסייה רבה בערים מרכזיות באזור הביקוש, בהן רמלה, לוד, באר יעקב, מודיעין, שוהם, וכן מועצות אזוריות נוספות. כיום, מסוגל המט"ש לקלוט עד 81 אלף מק"י, ובפועל קולט למעלה מ-73 אלף מק"י.

תיאור המצב הקיים:

איגוד ערים איילון פועל להגדלת יכולת הקליטה של מט"ש איילון לכ-95 אלף מק"י באופן מדי, באמצעות שדרוגים טכנולוגיים למבנים הקיימים והטמעת טכנולוגיית MBR. לצורך השדרוג קיימת תוכנית עבודה מאושרת עבור המט"ש. הרגולטורים השונים מכירים בכך שטכנולוגיית MBR מהווה פתרון ראוי לטיפול בשפכים, ויש לפעול לקידומה ולהתבסס עליה לצורך הגדלת כמות יחידות הדיור המקבלות מענה על ידי המט"ש.

עם זאת, המשרד להגנת הסביבה הבהיר כי הגדלת הקיבולת בשיטת הטיפול החדשנית (IFAS) טרם נוסתה בפועל בישראל, ולפיכך יש לבצע פיילוט שיבחן את ביצועי הטכנולוגיה והמשמעויות הנגזרות מכך. רק לאחר קבלת תוצאות הפיילוט ניתן יהיה לקבוע את מספר יחידות הדיור שהמט"ש יוכל לשרת בעקבות השדרוג. הפיילוט החל בשנת 2024, ותוצאותיו מתעכבות אך צפויות להתפרסם ברבעון השלישי של שנת 2025.

בנוסף, מתוכננת הרחבת הקיבולת של המט"ש לטווח הביניים ל-105 אלף מק"י עד לשנת 2028, ובהמשך – הרחבה לטווח הארוך עד ל-160 אלף מק"י, הצפויה להסתיים עד סוף שנת 2030. על מנת לעמוד בלוחות הזמנים להרחבה ל-160 אלף מק"י, יש להשלים את התכנון הכללי והמפורט, לקבל אישורים תקציביים, לאשר את תכולת הפרויקט ולקבל אישור טכנולוגי – התוכנית ההנדסית להרחבת מט"ש איילון ל-160 אלף מק"י עברה שיפוט ברשות המים ביולי 2025 ונדרש להמשיך ולעקוב אחר התקדמותה בהתאם ללוחות הזמנים.

חסמים:

כדי שניתן יהיה לשווק את יחידות הדיור המבוססות על הגדלת קיבולת המט"ש לכ-95 אלף מק"י, נדרש תחילה אישור מהמשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. ככל שיחול עיכוב בביצוע הפיילוט מעבר ללוחות הזמנים שנקבעו, לא ניתן יהיה לקדם את שיווק יחידות הדיור.

בנוסף, לצורך עמידה בלוח הזמנים להרחבת המט"ש ל-160 אלף מק"י, יש לעמוד בלוח צפוף, הכולל בין היתר את אישור התוכנית העסקית והכרה בעלויות הנדרשות. מתן אישור זה והכרה בעלויות מותנה בהשלמת התכנון המפורט.

השלכות על יחידות דיור:

מט"ש איילון ממוקם בלב אזורי הביקוש ומשמש תשתית קריטית לתמיכה בעשרות אלפי יחידות דיור חדשות שרבות מהן סוכמו במסגרת הסכמי גג. בשל ריבוי הפרויקטים, מורכבותם ושלביות הביצוע, קיים חשש ממשי כי העיכובים בהרחבת הקיבולת של המט"ש ימנעו את קידומן של יחידות הדיור שניתן היה לשווק באזור. אם עיכובים אלה יתממשו, לא ניתן יהיה לשווק עשרות אלפי יחידות דיור באזורי ביקוש. כבר כעת, לא ניתן לשווק אלפי יחידות דיור מאושרות בשל העומס הקיים על המט"ש.

סיכום ומסקנות:

על המשרד להגנת הסביבה לפרסם עדכון עד הרבעון האחרון של 2025 בנוגע לתוצאות הפיילוט לשדרוג הטכנולוגי, אשר צפוי לאפשר הגדלה של ספיקת המט"ש לכ-95 אלף מק"י. בנוסף, התוכנית ההנדסית של האיגוד, הכוללת את הרחבת הקיבולת של מט"ש איילון לכ-160 אלף מק"י, נשפטה על ידי רשות המים ביום 6 ביולי 2025 ויש להמשיך ולעקוב אחר התקדמות ביצועה והשלמת הליך ההכרה בעלויות. קידום ההליכים המצוינים בכפוף ללוחות הזמנים המתוכננים, יאפשר לשווק יחידות דיור נוספות ויצמצם את החסם הקיים, בהתאם ליכולת הקליטה החדשה של המט"ש.

ב. תאגיד תמר – תחנת שאיבה רמלוד

רקע:

תאגיד תמר מחזיק בשלוש תשתיות ביוב חשובות, מט"ש תימורים, תחנת שאיבה (להלן – ת"ש) רמלוד ומט"ש נשג"ב. ת"ש רמלוד צפויה להפוך לתחנת השאיבה הגדולה בישראל ומשמשת כתחנת מעבר לשפכים המוזרמים למט"ש איילון. התחנה משרתת את הערים רמלה, לוד, באר יעקב, שוהם, חבל מודיעין וישובים נוספים. לתחנת השאיבה מוזרמים שפכים מאוכלוסייה של כ-250,000 נפש ויכולת השאיבה של התחנה עונות אך בקושי על ספיקת הביוב הנוכחית החורגות מיכולות התחנה. בעתיד צפויה תחנת השאיבה לקבל שפכים בהיקף חזוי של כ-700,000 נפש. על פי ספיקת התכן המרבית שתוכננה מסוגלת התחנה לקלוט עד 3 אלף מק"י, אך בפועל קולטת התחנה כ-3.5 אלף מק"י.

תיאור המצב הקיים:

תאגיד תמר ביצע תכנון מפורט ויצא למכרז לביצוע ההרחבה של תחנת השאיבה. עם זאת, התחנה לא נכללה בתוכנית העסקית המאושרת של התאגיד בשל העומס הכלכלי והמקצועי הקיים על התאגיד המקדם מספר פרויקטים מקבילים. צבר הפרויקטים לתכנון וביצוע המוטל על התאגיד והעדר המענה התקציבי של שאר תורמי הביוב מקשה על קידום הפרויקט, ויוצר צוואר בקבוק מרכזי להזרמת השפכים למט"ש איילון. לטובת מתן מענה להתפתחות הדיור באזור ובהתאם לקיבולת מט"ש איילון, נדרש לסיים את ביצוע ההרחבה לתחנה עד שנת 2028.

חסמים:

עלות ההקמה הכוללת של ת"ש רמלוד וקו הסניקה מוערכת בכ-240 מיליון ש"ח. לאחר מיצוי אפשרויות מימון חלקיות מצד הרשויות המקומיות ותוספת מענקים, נותר פער מימוני בהיקף של

150 מיליון ש"ח. התאגיד אינו מסוגל לגייס את המימון הנדרש זאת בשל מחסור בהון עצמי ומוגבלות בגיוס חוב נוסף וכן בשל עומס מלוות גדול וריבוי הפרויקטים המוטלים עליו לביצוע.

השלכות על יחידות דיור:

עיכוב בביצוע תחנת השאיבה מהווה חסם משמעותי לשיווק של כ-55 אלף יחידות דיור באזור. כמו כן, לא ניתן להשלים בשל כך את מעבר בסיס הבקו"ם לרמלה, מה שגורר פגיעה בשיווק יחידות דיור נוספות באזורי הביקוש עליהם קיים הבסיס כיום. אי הפעלת התחנה המורחבת עד שנת 2028 צפויה להביא להחמרת החסמים התשתיתיים ולפגיעה משמעותית נוספת בקידום התוכניות במרחב.

סיכום ומסקנות:

בגלל ייחודיות מצב התשתית הנוכחית, אשר מחד היא הכרחית ודחופה לצורך מתן מענה לפיתוח דיור, ומאידך לא קיים גוף הפועל באזור שיבצע את הפיתוח חלף התאגיד, וכן לנוכח קשיים ברתיעת איגוד ערים איילון, אשר היה אמור לבצע את הפרויקט, אך בפועל הניסיון לרותמו לא צלח, רשות המים תעמיד הלוואה תקציבית בסך 150 מיליון ש"ח, על בסיס התקצוב שיבוצע ויאושר באגף תקציבים במשרד האוצר. לצורך מתן ההלוואה, רשות המים תציג לאגף תקציבים מודל המעיד על כושר ומנגנון החזר בעבור ההלוואה. בנוסף, ההלוואה תותנה במערך בקרה על הפרויקט ובקביעת כללים ברורים ליישום מערך הבקרה.

ג. תאגיד מי שמש – מט"ש שמשון, מט"ש עמק האלה (הל"ה), מאסף עציונה, מאסף כסלון

רקע:

תאגיד מי שמש אחראי על מרחב העיר בית שמש וחלק ממרחב הרי יהודה. במרחב זה קיימים מספר פרויקטים גדולים שנדרש לבצעם על מנת לתת מענה לצמיחת האוכלוסייה והתוכניות לדיור באזור. בין השאר, אחראי התאגיד על מט"ש שמשון המשרת את העיר בית שמש והינו בעל קיבולת מקסימלית של עד 30,000 אלף מק"י. בפועל, המט"ש קולט כיום כבר 30,000 אלף מק"י ונמצא בניצול המקסימלי האפשרי.

המצב כיום:

ישנם ארבעה פרויקטים שהתאגיד נדרש לבצע במקביל על מנת לספק מענה להתפתחות האזורית: הרחבת מט"ש שמשון, הקמת מט"ש עמק האלה, שדרוג מאסף כסלון, ושדרוג מאסף עציונה.

מט"ש עמק האלה – הקמת מט"ש חדש שנועד לתת מענה ליישובי גוש עציון, חלק מיישובי מועצה אזורית מטה יהודה, רמת בית שמש, ויישובי מעלה החר. המט"ש נמצא בסיום השלב המכריז והפעלתו מתוכננת בשנת 2028. אומדן עלות הפרויקט הוא כ-412 מיליון ש"ח.

מאסף עציונה – נועד לאיסוף שפכים מיישובי גוש עציון, ביתר עילית, צור הדסה (המחברות כיום למט"ש שורק) המועצה האזורית מטה יהודה, ועוד, ולהעבירם לטיפול במט"ש עמק האלה שבנייתו עתידה להתחיל. ביצוע הפרויקט החל בדצמבר 2024 וצפוי להסתיים במהלך שנת 2028. פרויקט זה ממומן על ידי משרד הבינוי והשיכון.

מאסף כסלון – קו ביוב קיים המשרת את הר אדר, קריית יערים, חלק ממבשרת ציון וחלק מהיישובים במועצה אזורית מטה יהודה. צפי העלויות להרחבת המאסף לקליטה של כ-20,000 יח"ד חדשות הוא כ-215 מיליון ש"ח.

מט"ש שמשון – המט"ש מטפל בשפכי העיר בית שמש (הגדלה בקצב מהיר) ובשפכי יישובי מאסף כסלון. צפי העלויות לשדרוג והרחבת המט"ש הוא כ-533 מיליון ש"ח.

חסמים:

כבר היום התאגיד ממונף בחוב של מאות מיליוני ש"ח לטובת ביצוע הפרויקטים. לאחר מיצוי המשאבים ואמצעי הגיוס העומדים לרשות התאגיד, עדיין נותר פער מימוני גדול הנדרש לטובת השלמת שלושת הפרויקטים – הרחבת מט"ש שמשון, הקמת מט"ש עמק האלה ומאסף כסלון.

לגבי מאסף עציונה, הפרויקט מבוצע במימון מלא של משרד הבינוי והשיכון ומוערך באומדן של כ-450 מיליון ש"ח. במשרד הבינוי והשיכון יש חריגה מהתקציב בהיקף של כ-290 מיליון ש"ח, ואין אפשרות לממן באופן מלא את הפרויקט. לכן, במכרז הביצוע מתוכנן לביצוע בשלב הראשון רק המאסף הראשי של הפרויקט ללא ביצוע חיבורי היישובים אליו. חיבורי היישובים מוגדרים כאופציה במכרז ויבוצעו בהתאם לתקציב. בעיה מרכזית ביחס למימון הפרויקט הינה חוסר הוודאות הקיים ביחס לכמות יחידות הדיוור שיפותחו ביישובים תורמי השפכים (בעיקר באיו"ש) שהפרויקט ממומן בין השאר מעלויות הפיתוח שלהם.

השלכות על יחידות דיוור:

על פי תוכנית האב של בית שמש לשנת 2040, העיר (שכבר כיום צומחת בקצב מהיר) עתידה למנות בשנה זו כ-360 אלף תושבים. על פי הסכם הביצוע והמימון לפרויקטי הביוב באזור צור הדסה שנחתם על ידי גופי הממשלה ותאגיד מי שמש, אי קידום הפרויקטים שלעיל יהווה חסם לפיתוח של למעלה מ-40,000 יחידות דיוור בבית שמש והאזור. בנוסף, ביצוע הפרויקט עתיד לסייע להפחתת כמויות השפכים במט"ש שורק על ידי הסטת שפכי ביתר עילית, צור הדסה ומספר יישובים של מועצה אזורית מטה יהודה ממט"ש שורק למט"ש עמק האלה וחלק משפכי מבשרת ציון למט"ש שמשון ובכך לאפשר קידום פיתוח של שכונות חדשות בירושלים, מבשרת ציון וגוש עציון.

סיכום ומסקנות:

לבקשת הצוות הבין-משרדי דייק התאגיד את התוכנית העסקית ובנה מתווה מעודכן המראה כי הפער המימוני נסגר וכי התאגיד מסוגל להשלים את הפרויקטים (למעט מאסף עציונה) ללא פגיעה בתכולות בפרק הזמן הנדרש. מימון הביצוע של מאסף עציונה נדון בימים אלו וככל שלא יימצא לכך תקציב יידרש לקדם את שאר הפרויקטים למעט מאסף עציונה שיפתר במקביל.

ד. תאגיד מי קריית גת – מט"ש קריית גת

רקע:

מט"ש קריית גת נמצא בבעלות תאגיד מי קריית גת ומשרת את תושבי העיר קריית גת, יישובי הסביבה ומרחב חברת אינטל שבעיר. המט"ש הוקם בשנת 2006 ויועד לספיקה של 24 אלף מק"י

ברמה שניונית. בשנת 2016 שודרג המט"ש והוקם בו מערך טיפול וסינון חדש על מנת שיוכל להפיק קולחים שלישוניים. מערך הסינון שהוקם מאפשר למט"ש להגיע לקיבולת מקסימלית של עד 16 אלף מק"י ברמת סינון שלישונית, בפועל קולט המט"ש כיום 15 אלף מק"י.

תיאור מצב קיים:

כיום, המט"ש מטפל בכ-15 אלף מק"י והוא נדרש להשלים ולהתאים את יכולת הסינון השלישונית שלו לספיקה של 24 אלף מק"י בעלות משוערת של כ-30 מיליון ש"ח. על פי התכנון הקיים צפי לסיום שדרוג מתקן הסינון הינו לקראת סוף שנת 2026. בנוסף, בשל קצב הגידול של אוכלוסיית העיר, תוכניות הוותמ"ל השונות והסכמי הגג הקיימים, נדרש להגדיל בשלביות את ספיקת המט"ש כך שעד שנת 2050 יוכל לעמוד בספיקה יומית של 81 אלף מק"י. העלות המשוערת של פרויקט זה הינה כ-500 מיליון ש"ח וביצועה צפוי לארוך מספר שנים.

חסמים:

קצב ההתפתחות של העיר קריית גת הינו מהיר מאוד. בעיר קיימים ארבעה הסכמי גג שנחתמו, בנוסף למספר תוכניות ותמ"ל מאושרות, מה שמייצר קצב גידול בנייה גבוה משמעותית מקצב גידול האוכלוסייה הטבעי בעיר, שגם הוא עולה על קצב גידול האוכלוסייה הממוצע בישראל. לתאגיד אין יכולת לממן אף את התכנון המפורט הנדרש עבור הגדלת הספיקה היומית ל-81 אלף מק"י, קל וחומר לא את ההרחבה כולה.

השלכות ביחידות דיור:

כיום בעיר קריית גת לא ניתנים היתרים לעבודות בנייה למגורים עקב הצורך בקידום פתרון מקביל עבור תשתיות הביוב. כמו כן, נעצרו שיווקי יחידות דיור בעיר.

סיכום ומסקנות:

לאחר השלמת דיוני הצוות, ובמהלך הבירור לגבי הפתרון הנדרש, עלה כי בקריית גת מתוכננת כיום הרחבה למט"ש הקיים לכ-31 אלף מק"י. זאת באמצעות הסבה של חלק מהראקטורים הקיימים לשיטה ממברנאלית, המאפשרת הגדלת יכולת הטיפול של המט"ש ב-7 אלף מק"י נוספים. תוכנית זו טרם תוקצבה, והיא בשלבים מאוד מתקדמים של תכנון לקראת יציאה למכרז. תוכנית זו ניתן לשכפל על מודולים נוספים ולהגדיל את המט"ש לסדר גודל של כ-36 אלף מק"י. זאת, במקביל להגדלה המתוכננת של המט"ש באמצעות שני מודולים נוספים, כל אחד בהיקף 27 אלף מק"י, ובסך הכול 54 אלף מק"י, כך שבסופו של דבר יעמוד המט"ש על קיבולת כוללת של כ-85-90 אלף מק"י לטובת המרחב כולו (הכולל בין היתר את פיתוח היישוב החדש פלוגות).

מבחינת לוחות הזמנים, נראה כי הפתרון הראשון מסוגל לתת מענה מהיר לגידול הצפוי בעיר, בעוד שהמודולים הנוספים, שצפויים לצאת למכרז, מהווים קפיצת מדרגה משמעותית. ברירת המחדל במצב הנוכחי היא כי תאגיד המים והביוב יפעל לגיוס מקורות המימון הנדרשים באמצעות המערכת הבנקאית. ככל שהתאגיד יצליח לגייס את המימון הנדרש, הנאמד בכחצי מיליארד ש"ח, בין אם באמצעות קרן הבטוחות ובין אם בדרך אחרת, יהיה בכך כדי לאפשר את קידום ההרחבה. לכן, יש לוודא כי ההרחבה הראשונה במסגרת המתקנים הקיימים בתוך המט"ש תיתן מענה לצורך הדחוף בשיווק יח"ד. לשם מימוש הפתרון, ככל שהתאגיד לא יצליח לגייס את מלוא המימון הנדרש

מהבנקים, יש להעמיד לתאגיד המים והביוב 100 מיליון ש"ח, בכפוף לכך שכנגד סכום זה יקדם התאגיד פתרון הנדסי מיטבי יותר למתן מענה בטווח הקצר, שיאפשר הגדלת הספיקה בכל אחד מהאגנים, ובכך יינתן מענה לכ-15 אלף יחידות דיור נוספות ויתאפשרו על בסיסו שיווקים כבר בשנת 2026. כמו כן, ייתן התאגיד את הסכמתו לכך שהפתרון המלא להקמת או לשדרוג המט"ש יקודם על ידי הממשלה באמצעות חברה ממשלתית או באמצעות מכרז PPP.

ה. תאגיד מעיינות הדרום – מט"ש ערד

רקע:

תאגיד מעיינות הדרום הינו תאגיד רב-רשותי, המאגד את הרשויות המקומיות: ערד, דימונה, ירוחם ומצפה רמון. התאגיד אחראי על ארבעה מט"שים הפרוסים גאוגרפית ברשויות אלו: מט"ש דימונה, מט"ש מצפה רמון, מט"ש ירוחם ומט"ש ערד. מט"ש ערד הינו בעל קיבולת מקסימלית של 7.5 אלף מק"י וקולט כיום בפועל 5.6 אלף מק"י.

המצב כיום:

כל יישובי התאגיד נמצאים בהליכי פיתוח משמעותיים ועל כן נדרש התאגיד לקדם הרחבות בארבעת המט"שים שבאחריותו. מתוך ארבעת היישובים עליהם אחראי התאגיד, בשניים קיים הסכם גג: דימונה וערד. הבעיה הגדולה ביותר של התאגיד היא בערד, שם קיים תכנון עבור הרחבת מט"ש ערד כך שיוכל להכיל בתוכו גם ערים סמוכות כמו כסייפה (30 אלף תושבים) ואת העיר כסיף המתוכננת לאוכלוסייה החרדית שעתידיה להכיל כ-100 אלף נפש.

חסמים:

כסיף הינה עיר חדשה בתכנון ללא רשות נבחרת ועל כן אין בה תאגיד האחראי על פיתוח תשתיות הביוב העתידיות בעיר, כלומר, אין מנגנון המטפל במקורות המימון והביצוע של הקמת תשתיות ביוב בעיר חדשה ככלל ובעיר כסיף בפרט. בדוגמאות עבר בהם הוקמה עיר חדשה, כגון בהקמת חריש ומודיעין, הייתה החלטת ממשלה שעסקה במקורות המימון, באופן הביצוע ובקידום הפיתוח של תשתיות העיר החדשה. בנוסף, קיימת אי ודאות לגבי לוחות הזמנים ויכולת האכלוס בעיר המתוכננת כסיף.

השלכות ביחידות דיור:

לבד מהשפעות הרוחב על למעלה מ-10 אלף יחידות דיור בערד וכסייפה, העיר החדשה כסיף מתוכננת לכלול בעתיד כ-100 אלף נפש שיידרש לפתח עבורם יחידות דיור. כיום, לא קיים מענה מימוני וביצועי סדור הכולל בתוכו התייחסות גם להקמת תשתיות הביוב שישרתו את אותם יחידות הדיור העתידיות.

מסקנות:

על מנת לתת פתרון לפיתוח תשתיות בעיר חדשה, על משרד הבינוי והשיכון לקדם החלטת ממשלה כמענה להקמת התשתיות הנחוצות לעיר ככלל ולפיתוח תשתיות הביוב בפרט כמו שנעשה בהקמת ערים חדשות בעבר. ככלל, יש באפשרות רשות המים ליתן תמיכה תעריפית שתאפשר את הפיתוח

הנדרש של תאגיד מעיינות הדרום למעט להקמת היישוב החדש כסיף. מדובר במקרה חריג של הקמת מט"ש גדול כמעט מהתחלה, ולכן מדובר במועמד מוביל למודל ה-BOT ובין החלופות האפשריות במסגרת החלטת הממשלה יש לבחון זאת בשיתוף החשב הכללי במשרד האוצר.

ו. תאגיד מי אשקלון – מט"ש אשקלון ונתיבות

רקע:

תאגיד מי אשקלון מחזיק בשני מט"שים, מט"ש אשקלון ומט"ש נתיבות. התאגיד המנוהל במשותף על ידי הרשויות אשקלון ונתיבות, מספק שירותי טיפול בשפכים לערים אלה וליישובים סמוכים. מט"ש אשקלון מסוגל לקלוט 40 אלף מק"י ובפועל קולט כיום למעלה מ-32 אלף מק"י, מט"ש נתיבות (המטהר לרמה שניונית בלבד), מסוגל לקלוט 15 אלף מק"י ובפועל קולט כיום 11 אלף מק"י.

תיאור המצב הקיים:

תאגיד מי אשקלון נדרש לקדם במקביל שני פרויקטים ענקיים להרחבת מתקני הטיפול בשפכים שבאחריותו – מט"ש אשקלון ומט"ש נתיבות. העלות הכוללת של שני הפרויקטים צפויה להגיע למיליארד ש"ח. לטובת קידום הפרויקטים גובשה תוכנית עסקית שהוגשה לאישור רשות המים ונמצאת כעת בהליך בירור. מהלך זה נדרש לנוכח עומסי השפכים הקיימים והתחזיות לגידול משמעותי באוכלוסייה באזור.

חסמים:

לצורך קידום המימון לפרויקט נדרש מהתאגיד הון עצמי וגיוס חוב שאינם בנמצא. התוכנית עסקית של התאגיד שנבדקה על ידי רשות המים לא אפשרה עמידה בדרישות המימון, ובכך חסמה את היתכנותו הכלכלית של המיזם. נוסף על כך, קיימת אי-ודאות בנוגע ליכולתו הביצועית של התאגיד להוציא לפועל פרויקט רחב היקף מסוג זה.

השלכות על יחידות דיור:

בשל אי-התקדמות בהרחבת מט"ש אשקלון, נעצר שיווק יחידות הדיור בעיר אשקלון מזה כשנה וחצי, על אף יתרה של כ-10,000 יחידות דיור במסגרת הסכם גג שנחתם, ופוטנציאל שיווק נוסף של כ-10,000 יחידות נוספות. פתרון לחסמים במימון וביצוע פרויקט ההרחבה באשקלון צפוי לשחרר חסמי שיווק עבור כ-18,000 יחידות דיור בעיר.

בנתיבות שווקו בארבע השנים האחרונות כ-6,972 יח"ד הצפויות להצטרף לתורמי השפכים למט"ש ולסגור את הרזרבה הקיימת בו ומעבר. בנוסף, קיימות בנתיבות 19,273 יח"ד מאושרות שהחסם לשיווקם הינו קיבולת המט"ש באזור.

סיכום ומסקנות:

בהתאם לחוק התוכנית הכלכלית לשנת 2025 (חוק ההסדרים), אשר אושר בוועדת הכלכלה, ולהחלטת ממשלה מספר 2283 מיום 31 באוקטובר 2024, שבהם נקבע כי יתאפשר לחברות ממשלתיות להקים מתקני טיפול בשפכים בכפוף לאישור רשות המים. בנוסף, בהתאם להחלטת

ממשלה מספר 3304 מיום 4 באוגוסט 2025, שבה נרשמה הודעתו של תאגיד מי אשקלון כי בכוונתו להרחיב את מט"ש אשקלון באמצעות הסכם עם גוף בעל יכולות ביצוע ומימון התואמות לפרויקט. תקודם חלופה לביצוע באמצעות הליך מכרזי (שיבוצע על ידי התאגיד) למציאת גורם להקמה ולתפעול המט"ש. פתרון זה יאפשר הקמת מט"ש ממברנאלי לכ-50 אלף מק"י, ולאחר מכן שיקום ושדרוג המט"ש הישן, כך שיחד יוכלו לתת מענה לספיקה כוללת של כ-80 אלף מק"י בשלב הראשון ו-110 אלף מק"י בשלב השני.

עם זאת, לאחר השלמת דיוני הצוות ועם המשך הבירור, הובן כי הפתרון באמצעות מכרז אינו נותן מענה לשיווקים בטווח הקצר, וזאת בשל גודל הפרויקט (כחצי מיליארד ש"ח) והיקף המימון הנדרש לקידומו. לכן, לטובת מתן ודאות להתפתחות העיר למספר השנים הקרובות, נדרש להעמיד לתאגיד המים והביוב מימון בסך 150 מיליון ש"ח, כדי שיוכל לבצע פעולות מיידיות במהלך השנתיים הקרובות ולהגדיל את יכולת הטיפול ל-48 אלף מק"י. מענה כספי זה נועד לשחרר את החסמים בטווח הקצר, ובמקביל יהווה תמריץ להסכמת התאגיד לכך שהפתרון המלא להקמת או לשדרוג המט"ש יקודם על ידי המדינה באמצעות חברה ממשלתית או באמצעות מכרז PPP. בתמורה לכך, ניתן יהיה לשווק כ-10 אלף יחידות דיור נוספות, ויתאפשר שיווקים כבר בשנת 2026.

בנתיבות, בהתאם לתוכניות והסכמי הגג הקיימים בעיר, קיים צורך להרחיב את המט"ש לקיבולת של כ-45,000 מק"י, כולל טיפול שלישוני. פרויקט בסדר גודל כזה אמור לעלות כחצי מיליארד ש"ח, וקידומו ייקח לא פחות מעשר שנים, מתכנון, מכרז ועד ביצוע. כיום לתאגיד קיים מענק חלקי לטובת תחילת תהליך שדרוג המט"ש בנתיבות, אך בגלל מגבלות מימון ויכולת ביצוע, שכוללים גם את מט"ש אשקלון, לא ניתן לגייס את יתרת התקציב. לכן, יש להעמיד לתאגיד המים והביוב 150 מיליון ש"ח לטובת הרחבת המט"ש במהלך השנתיים-שלוש הקרובות, כדי להרחיב אותו בעוד 10 אלף מק"י, כולל שדרוגו שלישוני. מענה כספי זה נועד לשחרר את החסמים בטווח הקצר, ובמקביל יהווה תמריץ להסכמת התאגיד לכך שהפתרון המלא להקמת או לשדרוג המט"ש יקודם על ידי המדינה באמצעות חברה ממשלתית או באמצעות מכרז PPP. כך תתאפשר קליטת יחידות הדיור ששווקו, וכן יתאפשר שיווק של כ-12,000 יח"ד חדשות בטווח הזמן הקצר.

ז. תאגיד מי הרצליה – חיבור הרצליה לשפד"ן

רקע:

תאגיד מי הרצליה מטפל בתחום המים והביוב בעיר הרצליה. בבעלות התאגיד מט"ש הרצליה המטפל בשפכי העיר. הקיבולת המרבית של המט"ש הינה 30 אלף מק"י ובפועל קולט המט"ש כיום 26 אלף מק"י.

לפני מספר שנים נחתם הסכם בין הגופים הממשלתיים (רשות מקרקעי ישראל, רשות המים, אגף תקציבים, חשב כללי ואיגודן) שמטרתו ביטול מט"ש הרצליה והעברת הטיפול בשפכים למכון טיפול שפכי גוש דן (שפד"ן) באמצעות מאספי איגודן AB ו-AYN ודרך תחנת השאיבה של איגודן ברידינג. זאת במטרה לאפשר הקמת 1,230 יחידות דיור על שטח המט"ש המבוטל. לאחר חתימת ההסכם התברר כי קיימות אי הסכמות בנוגע לרכיבים נוספים שאינם כלולים בהסכם. כגון, מימון קו AB של איגודן ומתן מענה מלא לחדירת מי הנגר לתשתיות הביוב באזור, נושא המשפיע על יכולת השאיבה בתחנת השאיבה רידינג וצפוי להתעצם ככל ומט"ש הרצליה יבוטל ושפכי הרצליה יוזרמו לשפד"ן.

תיאור המצב הקיים:

הקמת קו AYN של איגודן שעתיד לחבר את שפכי העיר הרצליה לשפד"ן נמצאת כיום בביצוע ועתידה להסתיים בסוף שנת 2025. ביצוע קו AB יארך כשלוש שנים והקמתו טרם החלה נכון למועד כתיבת הדו"ח. ככל שלא יימצא פתרון מידי מט"ש הרצליה צפוי לעלות על גדותיו בתוך כשנתיים.

חסמים:

קיימת התניה בדרישות הרגולטורים כך שעל מנת שניתן יהיה להזרים את עודפי שפכי הרצליה לשפד"ן נדרש לסגור הסכם עדכני וכולל מול איגודן ביחס למימון עלויות פיתוח קו AB.

חיבור שפכי הרצליה למט"ש השפד"ן יוצר שני אתגרים:

1. בתחנת השאיבה ברידינג שכבר היום מתמודדת (בעיקר בימי גשם) עם עומסים מעבר ליכולת הקיבולת שלה המאלצים את איגודן לקבל היתר הזרמה ולהזרים שפכים לים.
2. עודפי קולחים מהשפד"ן שלא ניתן להזרים לצרכני הקולחים והם מוזרמים בפועל לנחל שורק.

השלכות על יחידות דיור:

במצב הנוכחי, בשלוש השנים הקרובות אין אפשרות לתת היתרים חדשים לדיור בהרצליה. ללא פתרון מוסכם ויישום בפועל של החיבור לשפד"ן, לא ניתן יהיה להסיר את המגבלות הקיימות ביחס למט"ש הרצליה ולספק מענה לביוב להרחבות הצפויות, מה שמעכב את קידום אלפי יחידות הדיור המתוכננות בעיר ובסביבתה.

סיכום ומסקנות:

על אגף תקציבים במשרד האוצר לקדם סיכום חדש אל מול הגופים הרלוונטיים עד נובמבר 2025, אשר יחליף את הסיכום הקודם ויקבע מנגנון מוסכם להשתתפות בעלויות משק המים על פינוי כלכלי של מט"ש הרצליה, וזאת מבלי למנוע את המשך הפיתוח הסדיר של מערכת הביוב במרחב בהתאם לצרכי הביוב ומשק המים והביוב. כמו כן, ככל ויידרש, משרד ראש הממשלה יפעל להכריע בין גופי הממשלה בנוגע למיצוי הדרישות לתשתיות אותן יש לפתח לצורך ביטול המט"ש תוך צמצום ההשפעה על הסביבה ודיוק ההתניות הנדרשות לטובת חיבור עודפי הרצליה לשפד"ן ולטובת חיבור הרצליה לשפד"ן.

ח. תאגיד שרונים – מט"ש מורשה

רקע:

מט"ש מורשה/רמת השרון נמצא בבעלות תאגיד מי שרונים, ומשמש כיום את החלקים המזרחי והמערבי של רמת השרון. המט"ש ממוקם בלב אזור בו מתוכנן פיתוח מסיבי, הכולל את מתחם גלילות (כ-16,800 יח"ד) ואת מתחם תע"ש (כ-40,000 יח"ד בשלוש רשויות גובלות). תוכניות אלו עתידות להגדיל את הביקוש לתשתיות ביוב באופן ניכר. קיבולת המט"ש המרבית היא 12 אלף מק"י ובפועל קולט המט"ש כיום 11 אלף מק"י.

תיאור מצב קיים:

מט"ש מורשה מתוכנן להתרחב מ-12,000 מק"י ל-18,000 מק"י, הרחבה שתאפשר לקלוט כ-3,500 יח"ד נוספות בנוסף לגידול הטבעי עד 2032. פעולות ראשונות לקידום ההרחבה החלו להתבצע אך כיום המט"ש עצר פיתוח בשל חריגה מתקציב הפרויקט. ההרחבה זו אושרה עקרונית ונתמכת על ידי רשות המים, אשר צפויה להכיר בה דרך תעריף המים, עם זאת, ההכרה אל מול רשות המים טרם הושלמה. בנוסף, יש לציין כי הרחבה זו אינה נותנת מענה לרמת השרון מערב.

ברמה ההנדסית/תכנונית ולטווח הארוך עלה כי נכון לבצע חלוקה בין תורמי השפכים ממזרח רמת השרון והסביבה אשר נכון ששפכים יוזרמו ישירות למט"ש מורשה (שיתכן ויבוטל בעתיד הרחוק וניתן יהיה לקדם תכנון שהשפכים המטופלים בו יוזרמו לתחנה M0 של איגודן), לעומת תורמי השפכים ממערב העיר ומתחם גלילות אשר נכון ששפכים יוזרמו לשפד"ן, באמצעות קו AYN הנמצא כיום בבנייה.

חסמים:

למט"ש רמת השרון אין קושי מימוני, למעט חריגה מעלויות הפרויקט אשר לא הוכרו על ידי רשות המים. בהתאם לעמדת התאגיד, ככל ויוכרו לו מלוא העלויות הנדרשות התאגיד יוכל להשלים את השדרוג הנוכחי. יחד עם זאת, יש לציין כי השדרוג הנוכחי לא נותן מענה למלוא תחזית גידול האוכלוסייה ברמת השרון. איגודן אינו מחויב לקליטת עודפי שפכי רמת השרון ואין הסכם קיים שמסדיר זאת. בנוסף, התאגיד אינו מוכן לממן הרחבה למט"ש שתחרוג מהצורך בגידול הטבעי של העיר, הרחבה אזורית שיעודה הוא לתת מענה לתוכניות הדיור הגדולות באזור שחלקם אינם בשטחה של רמת השרון. כתוצאה מהתנגדות התאגיד, אי קיומו של הסכם מול איגודן ומכלול התוכניות במרחב, קיימת אי ודאות בנוגע לגודל ההרחבה הנוספת הנדרשת למט"ש והגורם שיבצעה.

השלכות ביחידות דיור:

כבר בשנת 2025-2026 עתיד המט"ש להגיע לקיבולת התכן שלו ולא יהיו פתרונות לשפכי רמת השרון. מצב זה צפוי להוביל להסתייגות גורפת בקידום תוכניות בנייה בעיר, שקידומן יוכפף למתן פתרונות לשפכים. במרחב מקודמות תוכניות רבות והתניית קידומן במתן פתרונות שפכים צפוי לחסום אלפי יחידות דיור באזור.

סיכום ומסקנות:

על רשות המים לאשר הכרה תעריפית בפרויקט השדרוג של תאגיד שרונים בכפוף לבקרת עלויות ואישור הפרויקט, וזאת על מנת לאפשר לתאגיד שרונים להרחיב את מט"ש מורשה ל-18 אלף מק"י במימון עצמי. לאור הנתונים ההנדסיים ורצון התאגיד להעביר את המט"ש לידי איגודן, על רשות המים לבחון את אופן שילובה של רמת השרון במערכת האיגודן, בין אם באמצעות הזרמת עודפים או באמצעות הכנסת איגודן כחברת ביוב אזורית אשר תקלוט את מט"ש רמת השרון בכללותו. בכפוף להשלמת הפרויקטים הנדרשים במרחב (כגון מודול D בשפד"ן) ובראייה אזורית.

רקע:

מט"ש עמב"ר ממוקם בשטח השיפוט של מועצה אזורית ברנר ונמצא בבעלות משותפת של הרשויות מ.א. ברנר, קריית עקרון, מזכרת בתיה ומ.א. חבל יבנה. בדצמבר 2012 הצטרפו קריית עקרון ומזכרת בתיה לתאגיד מי ציונה, במסגרתה הועברו נכסי המים והביוב של רשויות אלו לתאגיד, למעט מט"ש עמב"ר שנותר בבעלות הרשויות. מט"ש עמב"ר הינו בעל קיבולת מקסימלית של 6 אלף מק"י (ברמת טיפול שניונית) וקולט כיום בפועל 5.4 אלף מק"י.

תיאור המצב הקיים:

כיום מוזרמים שפכי האזור למט"ש עמב"ר, שם הם מטוהרים לרמה שניונית בלבד, ולאחר מכן מועברים לקולחי ברנר ומנוצלים להשקיה חקלאית. איכות הטיפול אינה עומדת בדרישות החוק, והרשויות המחזיקות במט"ש נקראו לשימוע על ידי המשרד להגנת הסביבה.

כיוון שהמט"ש אינו עומד ביעדי איכות הטיפול הנדרשים, נדרש שדרוג מרמה שניונית לרמה שלישונית. בנוסף לכך, נדרשת הגדלת כושר הטיפול של המתקן מ-6 אלף ל-9 אלף מק"י. התוכנית לשדרוג מוכנה, מאושרת וממתינה למימון. עם זאת, מדובר בפתרון זמני בלבד, ולצורך מענה לצרכים ארוכי טווח יידרש פתרון נוסף כגון חיבור קו לשפד"ן הנמצא במורד הנחל לטובת השפכים הצפויים.

חסמים:

החסם המרכזי לשדרוג הוא מימוני, עלות השדרוג ל-9 אלף מק"י ברמת סינון שלישוני מוערכת בכ- 30 מיליון ש"ח. רשות המים ותאגיד מי ציונה גיבשו מתווה מימון הכולל נטילת הלוואה שתוכר במסגרת תעריפי המים, אך טרם הוסכם על אופן הביצוע וזוהות הגורם המבצע בפועל. בנוסף, קיים קושי בהעברת האחריות על הפעלת המט"ש לתאגיד מי ציונה בשל התנגדות הדירקטוריון שלו ובשל העובדה שבעלי המט"ש נמצאים כיום תחת שימוע. העברת האחריות תיתכן רק בעוד כשנתיים, לאחר שיפור תפקוד המט"ש והסדרת ההיבטים הרגולטוריים.

ישנה גם מחלוקת בין הגורמים השונים לגבי זהות הגוף שיבצע את ההרחבה בפועל – אם יבוצע על ידי הרשויות המחזיקות במט"ש או על ידי גורם חיצוני. רשות המים ואיגודן מקדמים פתרון לכמויות שמעבר ל-9 אלף מק"י ואף לביטול המט"ש והעברת השפכים לתחנת גן רווה ולשפד"ן.

השלכות ביחידות דיור:

העיכוב בשדרוג המט"ש פוגע ביכולת לקדם תוכניות דיור חדשות באזור. ברשויות התורמות למט"ש, ובפרט בקריית עקרון ובמזכרת בתיה, שם צפוי גידול משמעותי באוכלוסייה ובכמות יחידות הדיור בשנים הקרובות. רשות מקרקעי ישראל החלה בשיווק קרקעות בתיאום עם הרשויות, מתוך הנחה שהמדינה תספק מענה תשתיתי הולם. בהיעדר פתרון מידי לשדרוג המט"ש, קיים חשש ממשי שלא יתאפשר לקדם תוכניות, ייעצר שיווק הקרקעות ליזמים ויחלו עיכובים במתן היתרי בנייה.

סיכום ומסקנות:

על רשות המים ותאגיד מי ציונה להשלים בתוך 60 יום את בניית המתווה למימון ההרחבה ושדרוג המט"ש. לאחר מכן, על מט"ש עמב"ר והרשויות המנהלות אותו לבצע את ההרחבה והשדרוג הנדרשים. בהמשך, תועבר האחריות על המט"ש לתאגיד מי ציונה לאחר השלמת הביצוע ובכפוף לסיכומים שיקודמו. לטווח הארוך רשות המים ואיגודן מקדמים פתרון לכמויות שמעבר ל-9 אלף מק"י ואף לבחינת ביטול המט"ש והעברת השפכים לתחנת שאיבה גן רווה ולשפד"ן.

י. איגוד ערים דרום השרון המזרחי לביוב – מט"ש דרום השרון המזרחי

רקע:

האיגוד נוסד בשנת 2001 ונמצא בבעלות המועצה האזורית דרום השרון, טירה, טייבה והמועצה המקומית צור יגאל, המקבלות שירותי מים וביוב מהאיגוד. בנוסף, האיגוד קולט שפכים גם ממועצה מקומית אלפי מנשה, מועצה מקומית צופים ומהרשות הפלסטינית. כיום, הקיבולת המקסימלית של מט"ש דרום השרון המזרחי היא 42 אלף מק"י ובפועל הוא קולט כ-32 אלף מק"י.

תיאור המצב הקיים:

האיגוד ממתיך לאישור תקציבי מרשות המים לביצוע שדרוג מערך קדם טיפול, אשר יאפשר הגדלת קיבולת המט"ש ל-60 אלף מק"י, בהתאם לתכנון האסטרטגי העתידי. שלב התכנון הסתיים, וממתינים לאישור לקראת יציאה למכרז. מרגע האישור, האיגוד יוכל להקים את ההרחבה בתוך כשנה ועשרה חודשים. מבחינת יכולת מימון, התוכנית העסקית של האיגוד כוללת רק את הרחבת תחנת השאיבה וקדם הטיפול לצורך הגדלת הקיבולת ל-60 אלף מק"י ואינה מתייחסת להרחבה מעבר לכך.

בנוסף, בהתאם להנחיית רשות המים, התוכנית הארצית למשק הביוב והתכנון הסטטוטורי ארוך הטווח לטיפול בשפכים בישראל, מתוכננת הקמת מט"ש גדול שעתידי להכיל כ-200 אלף מק"י לצרכי האזור, מתוכם 60 אלף המק"י המתוכננים שצוינו לעיל ועוד 140 אלף מק"י נוספים עבור הרשויות כפר סבא והוד השרון שהמט"ש שלהם צפוי להתבטל בעתיד. עלות הפרויקט נאמדת בכ-700 מיליון ש"ח.

המט"ש המתוכנן צפוי לתת מענה להתפתחות האזורית עד שנת 2060. רשות המים אישרה את תוכניות האיגוד בנושא, כולל שטח האדמה המוצע ואופן חלוקתו.

במקביל, מט"ש כפר סבא-הוד השרון צפוי לעמוד להגיע למלוא קיבולת התכן שלו בשנת 2032. עד למועד זה נדרש להשלים פתרונות ביניים כך שיתנן מענה לקידום יחידות דיור בכפר סבא-הוד השרון לכל אורך התהליך של הקמת המט"ש הגדול בדרום השרון המזרחי וביטול מט"ש כפר סבא-הוד השרון. לכן, מקודם כיום פתרון מידי של מערכת הולכת עורפים ת"ש חרש-איגודן, באמצעות קו ANN ממט"ש כפר סבא-הוד השרון לשפד"ן שצריכה להתבצע על ידי איגודן עד שנת 2029 ולשחרר את חסם הדיור הצפוי בשנת 2032.

חסמים:

נכון להיום, הפרויקט הגדול של הפיכת המט"ש לאזורי בקיבולת של כ-200 אלף מק"י אינו מקודם. מועצת האיגוד קבעה שאין זה תפקידו של האיגוד להשקיע עבור רשויות שאינן חלק ממנו, ולכן על רשות המים לממן את תכנון המט"ש. אם המימון יאושר, האיגוד יוכל להשלים תכנון מפורט בתוך כשנה.

כמו כן, גם רשות המים וגם רשות מקרקעי ישראל אינן מוכנות לשאת בעלויות קדם התכנון של הרחבת המט"ש ובדרישת התשלום של עשרות מיליוני ש"ח שהקיימת בנוגע לכך. ככלל, העלות הכוללת של ההרחבה הגדולה צפויה לעלות מאות מיליוני ש"ח ולהיות יקרה בהרבה מהתרחבות מט"ש כפר סבא-הוד השרון בתחומו ומט"ש דרום השרון המזרחי בתחומו, כל מט"ש בהתאם לצרכים המקומיים הצפויים.

כפי שצוין, נקודת הכשל מבחינת שיווק ואכלוס יח"ד דיור באזור צפויה להתממש בשנת 2032 שם לא יוכל עוד מט"ש כפר סבא-הוד השרון לתת מענה ליחידות דיור נוספות בסביבתו.

השלכות על יחידות דיור:

בשנת 2032 צפוי מט"ש כפר סבא-הוד השרון להגיע לקצה יכולת הקיבולת שלו. על כן, יש להשלים את ביצוע קו ANN ממט"ש כפר סבא-הוד השרון לשפד"ן עד למועד זה. בנוסף ככל שהרחבת המט"ש ל-200 אלף מק"י תתעכב יידרש לקדם פתרונות ביניים והרחבת המט"שים הקיימים בתחומם לטובת מתן מענה לצרכי האזור בשלביות. השלמת הליך התכנון ולאחריו הליך הביצוע תארך מספר שנים וכל עיכוב בתהליך יגרום לאי עמידה בלוחות הזמנים הנדרשים ולחסם עתידי של כ-15 אלף יחידות דיור באזור.

סיכום ומסקנות:

בטווח הארוך, הפתרון המוצע ומוקדם על ידי רשות המים ומוטמע בתוכנית האב לטיפול בשפכים, הינו הקמה של מט"ש חדש בסמוך למט"ש דרום שרון מזרחי הנוכחי (באמצעות איגוד). עלות הפרויקט נאמדת בכ-700 מיליון ש"ח (ללא קווי ההולכה והחיבור הזמני לשפד"ן).

פתרון זה יקודם על בסיס בחינה של רשות המים לחלופה המבוססת פינוי וחלופה שאינה דורשת פינוי ותשווה עלות תועלת והיבטים תכנוניים. בחינת פינוי מט"ש כפר סבא-הוד שרון תעשה על ידי רמ"י ומשרד האוצר במקביל בהתאם לכלכליות הפינוי. ככל שייקבע כי הפינוי הינו כלכלי, תשולם למשק המים העלות הנורמטיבית הנגרעת ממנו עם פינוי המט"ש.

בטווח הקצר, בכפוף לאילוצי התכנון והצורך במתן מענה בשלביות, יש לקדם תכנון וביצוע של התרחבות כל מט"ש בתחומו בהתאם לצורך המקומי.

6. סיכום והמלצות הצוות

הגדלת היצע הדיור בישראל מהווה יעד עליון עבור גורמי הממשלה העוסקים בתחום, מתוך מטרה להוריד את מחירי הדירות ולשפר את רווחת תושבי המדינה. לצורך קידום יעד זה, נבחנו במסגרת הדו"ח תשתיות הביוב המרכזיות אשר בהן עיכובים בפיתוח משפיעים על שיווק וקידום תוכניות לבניית יחידות דיור חדשות.

מן הניתוח עלה כי כ-234 אלף יחידות דיור אינן מקבלות מענה כנדרש בשל מגבלות הנוגעות לפיתוח תשתיות הביוב באזורם. במרבית התשתיות שנדונו, מתקני הטיפול בשפכים פועלים בסמוך לקצה גבול הקיבולת שלהם, והמאמצים להרחבתם נתקלים בקשיים משמעותיים. עוד עולה מהדו"ח כי כמות יחידות הדיור המושפעות מחסם זה ומצויות בסיכון לעיכוב, צפויה לגדול באופן משמעותי ככל וקצב ההתפתחות הקיים ימשך ללא שינוי.

לאורך דיוני הצוות עלה כי, מלבד החסמים הנקודתיים הקיימים בתשתיות הביוב שאליהם נדרש הצוות להתייחסות, קיים גם חסם רוחבי ביצועי ומימוני הנוגע למרבית תשתיות הביוב שנדונו בצוות, ומצריך התייחסות רוחבית. לכן, מחולק סיכום זה לשני חלקים:

1. סיכום תמצית החלטות הצוות ביחס לכל תשתית ביוב שנדונה בפניו.
2. פירוט המסקנות בנוגע לבעיה הרוחבית במשק הביוב, על היבטיה הביצועיים והמימוניים, כפי שעלו לאורך דיוני הצוות.

חלק א': סיכום תמצית החלטות הצוות ביחס לכל תשתית ביוב שנדונה בפניו

להלן טבלה המציגה את תשתית הביוב, סוג החסם שזוהה ותמצית המלצות הצוות שנתקבלו לאורך הדיונים:

תשתית ביוב/גוף אחראי	חסם	המלצת הצוות הבין-משרדי/הפתרון המוצע
מט"ש איילון	רגולטורי, ביצועי, מימוני. נדרשת השלמת ביצוע פיילוט לטכנולוגיה חדשה – IFLS, הסקת מסקנות לגבי היקף התכן של המט"ש כתוצאה מכך ומתן אישור רגולטורי ממשרדי הגנת הסביבה והבריאות.	יש לקבל את תוצאות הפיילוט שביצע האיגוד בהנחיית המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות והאישורים הנגזרים מהם עד הרבעון האחרון של שנת 2025. על איגוד הערים לעמוד בלוחות הזמנים המוסכמים לביצוע שלבי הפיתוח והשלמתם.
ת"ש רמלוד	ביצועי, מימוני. קיים עומס פרויקטים משמעותי על כתפי התאגיד וספק לגבי יכולותיו לעמוד בכך.	בשל חשיבות התחנה ולאור הדחיפות, סוכם כי תינתן הלוואה תקציבית בסך 150 מיליון ש"ח לטובת הקמת התחנה, זאת בכפוף לקיומו של המודל שהוצג לאגף תקציבים המעיד על כושר החזר עבור

		ההלוואה שתינתן ובקרה צמודה על התפתחות הפרויקט.
תאגיד שמש	מי	ביצועי ומימוני. התאגיד מקדם ארבעה פרויקטים אזוריים גדולים במקביל ונמצא תחת עומס משמעותי.
מט"ש קריית גת	ביצועי ומימוני.	בדיוני הצוות עלה כי, לאור היקף השפכים הזורם במט"ש וההתפתחות המואצת באזור, נדרש לשדרג את המט"ש. צוין כי מימון התכנון המפורט להגדלת קיבולת המט"ש ל-81 אלף מק"י קיבל הכרה תעריפית. לצורך קידום ההרחבה, תאגיד מי קריית גת, בליווי רשות המים, נדרש לצאת למכרז להקמה ולתפעול המט"ש. עם זאת, ולנוכח משך הזמן הצפוי לקידום המכרז ולאיתור יזם, מתוכננת במקביל הרחבה מיידית של המט"ש הקיים לכ-31 אלף מק"י. הרחבה זו תתבצע באמצעות הסבת חלק מהראקטורים הקיימים לשיטה ממברנאלית, המאפשרת הגדלת יכולת הטיפול של המט"ש בכ-7 אלף מק"י נוספים. תוכנית זו יש לשכפל במודולים נוספים, ולהגדיל את קיבולת המט"ש לסדר גודל של כ-36 אלף מק"י בטווח הזמן המידי, כדי לספק מענה מלא ומהיר לשווקים בעיר. לשם מימוש הפתרון, ככל שהתאגיד לא יצליח לגייס את מלוא המימון הנדרש מהבנקים, נדרש להעמיד לתאגיד המים והביוב תקציב בסך 100 מיליון ש"ח, בכפוף להתניה שלפיה כנגד תקציב זה יקדם התאגיד פתרון הנדסי מיטבי יותר למתן מענה בטווח הקצר, וייתן את הסכמתו לכך שהפתרון המלא להקמת או לשדרוג המט"ש יקודם על ידי הממשלה, באמצעות חברה ממשלתית או באמצעות

		מכרז PPP. כך יינתן מענה לכ-15 אלף יחידות דיור נוספות, ויתאפשרו שיווקי יחידות דיור כבר בשנת 2026.
מט"ש ערד	ביצועי מימוני וקבלת החלטת מדיניות. המט"ש מתוכנן לשרת עיר חדשה שתוקם. כיום, אין פתרון ביצועי ומימוני מותאם המאפשר הקמת תשתיות חדשות ככלל ותשתיות ביוב בפרט, בהקמת עיר חדשה.	סוכם כי על משרד הבינוי והשיכון לקדם החלטת ממשלה כמענה להקמת תשתיות מים וביוב וצרכים נוספים הנדרשים לטובת העיר החדשה. בנוסף, מומלץ כי משרד הבינוי והשיכון האמון על הנושא לבחון במסגרת הכנת החלטת הממשלה את הקמת המט"ש באמצעות מכרז BOT בשיתוף אגף החשב הכללי במשרד האוצר.
מט"ש אשקלון ומט"ש נתיבות	ביצועי מימוני. בדיוני הצוות עלה כי יש לשדרג את המט"ש. עם זאת, לתאגיד מי אשקלון האחראי גם על העיר נתיבות אין את היכולת הביצועית והמימונית לביצוע השדרוג הנדרש.	באשקלון, לטובת מתן ודאות להתפתחות העיר בשנים הקרובות, נדרש להעמיד לתאגיד המים והביוב מימון בסך 150 מיליון ש"ח, כדי שיוכל לבצע פעולות מיידיות במהלך השנתיים הקרובות ולהגדיל את יכולת הטיפול במט"ש ל-48 אלף מק"י. מענה כספי זה נועד לשחרר את החסמים בטווח הקצר, ובמקביל יהווה תמריץ להסכמת התאגיד לכך שהפתרון המלא להקמת או לשדרוג המט"ש יקודם על ידי המדינה באמצעות חברה ממשלתית או באמצעות מכרז PPP. בתמורה, ניתן יהיה לשווק כ-10 אלף יחידות דיור נוספות, ויתאפשרו שיווקים כבר בשנת 2026. בנתיבות נדרש להעמיד לתאגיד המים והביוב 150 מיליון ש"ח לטובת הרחבת המט"ש במהלך השנתיים-שלוש הקרובות, כדי להגדיל קיבולתו בכ-10 אלף מק"י, לרבות שדרוג לטיפול שלישוני. מענה כספי זה נועד לשחרר את החסמים בטווח הקצר, ובמקביל יהווה תמריץ להסכמת התאגיד לכך שהפתרון המלא להקמת או לשדרוג המט"ש יקודם על ידי המדינה באמצעות חברה ממשלתית או באמצעות מכרז PPP. ובכך יתאפשרו קליטת יחידות הדיור ששווקו ושיווקן של כ-12,000 יח"ד חדשות בטווח הקצר.

מט"ש הרצליה (חיבור לשפד"ן)	רגולטורי וקבלת החלטת מדיניות. בדיונים עלה כי למרות ההסכם בין הגופים על ביטול מט"ש הרצליה ומתן מענה להתפתחות האזורית באמצעות חיבורה לשפד"ן, לא ניתן לעמוד בכך בשל רכיבים נוספים שלא נלקחו בחשבון בעת חתימת ההסכם. נדרש לקדם הסכם מחודש שיאפשר את חיבור הרצליה לשפד"ן וביטול המט"ש	סוכם כי לטובת מתן מענה לצרכי האזור, על אגף תקציבים להגיע למתווה מוסכם המתקן את הסיכום על הפינוי, ולעדכן על כך את חברי הצוות בנושא עד נובמבר 2025. על המתווה לכלול הכרעות לטווח הזמן הקצר והארוך כך שיוסר החסם בפיתוח יחידות דיור באזור. במקביל, וככל שיידרש לכך, משרד רה"מ יפעל להכריע בין גופי הממשלה בנוגע למימון הדרישות לתשתיות אותן יש לפתח לצורך ביטול המט"ש תוך צמצום ההשפעה על הסביבה ודיוק ההתניות הנדרשות לטובת חיבור עודפי הרצליה לשפד"ן ולטובת חיבור הרצליה לשפד"ן.
מט"ש מורשה/רמת השרון	העדר שת"פ אזורי, קבלת החלטת מדיניות. בדיוני הצוות עלה כי נדרש להרחיב את המט"ש וכי קיימות תוכניות בינוי משמעותיות באזור, מעבר לצמיחה הטבעית הצפויה של העיר.	סוכם כי על תאגיד שרונים להרחיב את המט"ש ל-18 אלף מק"י לצורך הגידול הטבעי בעיר ועמידה בכללי המים, המימון לכך ייעשה על ידי התאגיד בכפוף להכרה תעריפית בהתאם לחוק. על רשות המים לבחון ולאשר את התוכנית המעודכנת של התאגיד בכפוף לבחינה ולהכיר בה תעריפית. בנוסף, מומלץ לבחון את אופן שילובה של רמת השרון במערכת האיגוד, בכפוף להשלמת הפרויקטים הנדרשים במרחב (כגון מודול D בשפד"ן) ובראיה אזורית.
מט"ש עמב"ר	מימוני. בעלי המט"ש הם הרשויות המקומיות באזור ולא הוקם תאגיד. כיום, המט"ש אינו עומד בתקנות הנדרשות ובעליו עומדים בפני שימוע. בנוסף, אין לרשויות את התקציב הנדרש לטובת שדרוג קיבולת המט"ש ויכולות הסינון הקיימות.	בדיוני הצוות עלה כי על התאגיד לבצע שדרוג ברמת הסינון ובקיבולת הקיימת. לשם כך, על רשות המים ותאגיד מי ציונה להשלים בניית מתווה תעריפי למימון ההרחבה בתוך 60 יום, לאחריו על הרשויות האחראיות על מט"ש עמב"ר לבצע את ההרחבה הנדרשת. בהמשך, תועבר האחריות על המט"ש לתאגיד מי ציונה לאחר הביצוע ובכפוף לסיכומים שיקודמו. לטווח הארוך רשות המים ואיגודן מקדמים פתרון לכמויות שמעבר ל-9 אלף מק"י (ואף לבחינת ביטול המט"ש) והעברת השפכים לתחנת שאיבה גן רווה ולשפד"ן.

א"ע דרום השרון המזרחי לביוב	ביצועי מימוני, העדר שת"פ אזורי, קבלת החלטת מדיניות. בדיוני הצוות עלה כי אין מקור מימוני לעלויות הגבוהות של ביטול מט"ש כפר סבא-הוד השרון ולקידום תכנון וביצוע למט"ש מרחבי.	לטווח הזמן הקצר, בכפוף לתכנון, מט"ש כפר סבא-הוד השרון יורחב בתחומו ומט"ש דרום השרון המזרחי יורחב בתחומו כך שכל מט"ש יוכל לשרת את ההתפתחות האזורית שבאחריותו. לטווח הארוך, מתוכנן כי האחריות על מט"ש דרום שרון מזרחי תועבר לאיגודן במסגרת הקמת חברת ביוב אזורית. פיתוח המט"שים והחלטות על איחוד ככל שיהיו יקודמו על ידי רשות המים בהתבסס על ניתוח עלות/תועלת, חלופות והיבטים תכנוניים ובהתאם לתחזית השפכים. בחינת פינוי מט"ש כפר סבא-הוד שרון תעשה על ידי רמ"י ומשרד האוצר במקביל. בהתאם לכלכליות הפיננסי, וככל שיקבע כי הפינוי הינו כלכלי, תשולם למשק המים העלות הנורמטיבית הנגרעת ממנו עם פינוי המט"ש.
-----------------------------------	---	--

חלק ב': פירוט המסקנות בנוגע לחסם הרחבי שעלה לאורך מרבית דיוני הצוות

החסם המשמעותי ביותר שעלה בדיוני הצוות הינו החסם הביצועי והמימוני (הנובעים בחלקם ממבנה משק המים והביוב). במבנה המשק הקיים, במרבית המקומות, אחראים על תשתית הביוב גופים קטנים-בינוניים מקומיים, נעדרים ניסיון והון, אשר מתקשים לנהל פרויקטים ברמה הארצית והאזורית ומתמחים בעיקר במקטע האיסוף ובתפעול ופחות בהקמת מט"שים. מסיבות אלו הגופים מתקשים בגיוס חוב לפרויקטים משמעותיים וכאשר הם מצליחים לגייס את החוב הפרויקטים עצמם מתארכים ומתייקרים והשלמת ביצועם אינה עומדת בלוחות הזמנים הנדרשים, כך שמשק הביוב נותר מאחור מבחינת פיתוח התשתיות במקומות אלו. לעומת זאת, באיגודי ערים מסוימים ובתאגידים גדולים ומנוסים לרוב מצליחים לגייס חוב משמעותי לקידום פרויקטים ולקדם כנדרש וזאת לאור אמון השווקים בהם, המומחיות הקיימת וגודלם.

בהשוואת משק הביוב אל משק המים, נראה כי סגירת משק המים כך שההכנסות מתעריף המים ינוצלו לטובת ההוצאות הנדרשות למשק המים והטלת המשימות העיקריות בייצור מים ובהולכה על המגזר הפרטי בהתקשרות ישירה מול רשות המים ועל חברת מקורות (וללא צורך בתמיכה תקציבית מובנית) הוכיחה את עצמה כפתרון ארוך הטווח הנכון.

לפיכך, ובהתאם לקידום הפתרון המבני עליו החליטה הממשלה ביחס למקטע הטיפול וההולכה במשק הביוב, מומלץ לעשות שימוש בכלים להלן לטובת הקמה ופיתוח תשתיות ביוב אזוריות:

א. קידום שימוש בחברות ממשלתיות לטובת הקמה וניהול של תשתיות ביוב במקטעי הטיפול וההולכה בהתאם לתיקון החקיקה ולהחלטת הממשלה וביצוע ההתאמות הנדרשות והסרת

חסמים ליישום ההחלטה (נכון להיום, נראה כי קיימת מורכבות רבה ביישום ההמלצה בעניין והיא לא צפויה לסייע בטווח הזמן הנראה לעין).

ב. תיעדוף שחקנים קיימים בעלי יכולות אזוריות מוכחות, כך שיקדמו הקמה וניהול של תשתיות אזוריות לטיפול והולכה, היכן שניתן. נדרשת עבודת המשך לזיהוי תאגידי המים והביוב/איגודי הערים לביוב הרלוונטיים וגיבוש חבילת תמריצים מתאימה.

ג. מכרז פרויקטים במודל PPP (Public-Private Partnership) ומודלים דומים נוספים כך שניתן יהיה להרחיב את היצע החברות הפרטיות לביצוע ותפעול פרויקטים נדרשים בתחום.

קידום סעיפים אלו יאפשר לקדם הקמה של תשתיות הולכה וטיפול בשפכים, בהתבסס על החזר תעריפי, בהתאם לעקרון המשק הסגור, תוך ניצול היתרונות הבאים:

1. מתן יתרון לגודל

2. מומחיות

3. יכולת מימון זולה

מומלץ לתת עדיפות לשימוש בכלים כאמור בכל מקרה בו ניתן לבצע זאת בהינתן אילוצי הזמן והמבנה הקיים.

לטובת מתן מענה לטווח הביניים, כאשר הסדרת פתרון מבני והחלפת גוף הביצוע תיקח זמן רב, מומלץ לתת מענה לגוף הביצוע הקיים כך שתתאפשר הקמת תשתית הביוב הנדרשת בלוחות הזמנים המהירים האפשריים. מענה משלים זה ראוי לתת בעיקר לגופים צומחים המקימים מתקנים בעלי השפעה אזורית. בעת מתן המענה, ראשית תיבחן האפשרות כי התאגיד הרלוונטי יגייס את החוב הנדרש להקמת תשתית הביוב באמצעות המערכת הבנקאית, לרבות באמצעות שימוש בקרן הבטוחות, ככל שהדבר אפשרי. כאשר לא ניתן לתת בטוחה, כאשר לא ניתן לגייס את מלוא המימון הנדרש גם בסיוע בטוחה, או כאשר יש צורך במתן מענה מיידי לחסם דיוור משמעותי, על התאגיד הרלוונטי לצאת למכרז, בסיוע, בתמרוץ ובפיקוח רגולטורי, לטובת מציאת הגורם שיבצע הקמה ותפעול למט"ש שיוקם. במקרים המתאימים, הממשלה תפעל לקידום הקמת המט"ש או שדרוגו באמצעות חברה ממשלתית או באמצעות מכרז PPP, ולצורך יצירת היתכנות למהלך זה ניתן יהיה להעמיד לתאגיד סיוע כספי נקודתי לטובת ביצוע שדרוגים ותיקונים נדרשים בטווח המיידי, וזאת בין היתר כתמריץ להסכמתו לקידום הפתרון המבני האמור. במקרים חריגים תינתן הלוואה תקציבית. בכל מקרה שבו ניתן מענה נקודתי כאמור, מומלץ כי תהיה בקרה ממשלתית צמודה, וזאת כלקחי עבר, על מנת למנוע חריגות בפרויקטים או הימשכותם.

ככל שההחלטה על מתן מענה נקודתי כאמור שנויה במחלוקת, ובמקרים הנוגעים לחסם דיוור משמעותי שעלה בוועדה הבין-משרדית להסרת חסמי דיוור, יתקיימו דיונים בנדון בצוות הבין-משרדי שהוקם לצורך זה. בסיום הדיונים בצוות הבין-משרדי יצא סיכום והמלצה בעניין לגופי הממשלה.

הצעה זו תאפשר התמודדות עם אתגרי ההקמה, התפעול והמימון של תשתיות הביוב, ובכך לקדם את לוחות הזמנים של ביצוע הפרויקטים השונים, תוך מתן מענה למקרים פרטניים בתקופת הביניים עד סיום ההטמעה של המלצות הדו"ח בנוגע לחסם הביצועי.

במקביל להצעות אלו, יש להאיץ את הקמת "קרן האכלוס" בהתאם להחלטת ממשלה מספר 180 מיום 24 בפברואר 2023 "מימון בר קיימא של תשתיות ביוב תומכות דיור" העוסקת בין השאר, בגידור תחזיות כמות השפכים כך שכל שהכמויות החזויות לא מתממשות חלק מההלוואה המועמדת תהפוך למענק.

לאחר סיום עבודת הצוות הבין-משרדי, ובהמשך לממצאיו, התקבלה החלטת ממשלה מספר 3587 מיום 4 בדצמבר 2025, שעניינה "קידום תשתיות ביוב לצורך מתן פתרונות לדיור ותיקון החלטת ממשלה". ההחלטה נועדה להאיץ פתרונות ביוב התומכים בשיווקי דיור, בין היתר באמצעות מעבר למנגנונים של מענקים ואשראי, קידום רובד של חברות ביוב אזוריות, ושילוב המגזר הפרטי במכרזי PPP להקמה ולתפעול של מתקני טיפול בשפכים אזוריים, במטרה לצמצם עיכובים תשתיתיים המהווים חסם למימוש תוכניות דיור.