



החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ

זיכיון ים המלח 2030
המלצה להיערכות לחידוש הזיכיון

ניסן תשע"ו
נואי 2016



רקע

חל"יי הוקמה על מנת לפתור בעיה שנוצרה בעקבות הפעילות התעשייתית של מי"ה. במהלך שנות פעילותה צברה חל"יי ניסיון רב ביחס למרחב ים המלח, למגוון הפעילויות המתקיימות בו, לפעילות הזכיין הנוכחי, להשלכות שטר הזיכיון על כלל הפעילויות ובעלי העניין במרחב, מגבלותיו וחסרונותיו:

1. פעילות הנדסית

- עבודות הגנה, שיקום ופיתוח בחופי ים המלח ובתשתיות הסמוכות הניזוקים מעליית המפלס תוך ממשק הדוק עם מי"ה;
- ביצוע מגוון רחב של עבודות תכנון ומחקר במרחב;
- יצירת בסיס ידע מקיף אודות המרחב בכלל ואזור בריכה 5 בפרט במגוון היבטים (סיסמיים, גיאולוגיים, הנדסיים ועוד) בהקשר לפעילות ההנדסית, תפעולית של מי"ה;



רקע – המשך

2. פעילות כלכלית – הנדסית

- בנייה לפרטים של שלוש חלופות לפתרון ארוך טווח, שעיקרן עוסק בפעילות של מי"ה ובהשפעה על המרחב כולו עד שנת 2030.
- בניית "מסמך התועלות למי"ה" במסגרתו ניתחנו ואמדנו את המרכיבים בפעילותה שלא נכללו בפתרון ארוך הטווח - קציר המלח:
 - חסכון בהשקעות ובהוצאות תפעול.
 - שיפור כושר היצור.
 - תועלות הנובעות מהיבטי מיסוי.
- שותפות במו"מ בין המדינה למי"ה בנוגע להסכם קציר המלח.
- חל"י נמצאת בקשרי עבודה שוטפים עם מי"ה, ובכלל זה מלווה מטעם המדינה את פרויקט הקציר וממשקיו לכלל הפעילות במרחב, וכן מבצעת בקרה כספית על מי"ה במסגרת פרויקט הקציר.



רקע – המשך

3. פעילות סטטוטורית

- חל"י היא היזם של תת"ל 35 - המהווה את התשתית הסטטוטורית לפעילות מי"ה ולביצוע כלל פעולות ההגנה, השיקום והפיתוח במרחב ומרכיבים מן הפתרון ארוך הטווח;
- ליווי ומעורבות בתכנית תת"ל 35א' – המהווה את התשתית הסטטוטורית לביצוע קציר המלח והקמת תחנת השאיבה החדשה שהינה חלק מהותי מהיכולת לממש את הזיכיון ע"י מי"ה. הפעילות כללה: שמירה על האינטרסים של המדינה במגוון היבטים: סביבה, ממשק עם תיירות ועוד;
- חל"י היא היזם של התמ"מ לפיתוח מתחם התיירות החדש בבריכה 5, תוך התייחסות למרחב ים המלח כולו.
- הפעילות הסטטוטורית של חל"י הקנתה לה ידע והבנה ייחודיים באשר לממשק בין סטטוטוריקה בכללה, דיני תכנון ובניה, יזמות ציבורית ופרטית לבין פעילות הזכיון על כל המתחים המובנים והאיזונים הנדרשים.

4. פעילות פיתוח תיירות

- גיבוש תכנית אסטרטגית לפיתוח התיירות באגן הדרומי של ים המלח;
- יזום, תכנון ופיתוח תשתיות תיירות (פיזיות, תפעוליות וכיו"ב);
- הכנת תיקי שיווק המגרשים ליזמים.
- הפעילות התיירותית הזו הקנתה לחל"י ידע רב ביחס לממשק המצוי והרצוי בין תיירות, תעשייה, התיישבות וסביבה והאיזון העדין שביניהם.

התכנית העתידית באזור הביניים



התכנית העתידית – חיבור עין בוקק לצפון אזור הביניים



- מרכז המבקרים
- גן מדברי
- מרכז מסחרי

ספא מרכזי

המלון הצפוני
בתוך המים

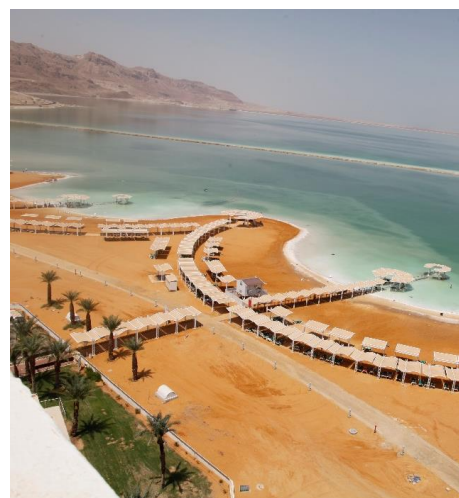
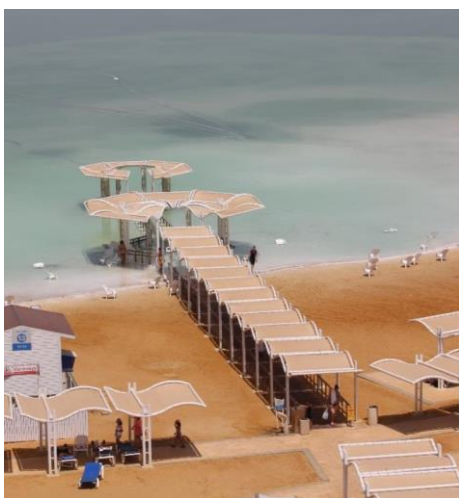
מרכז רב תכליתי:

- כנסים
- אירועי תרבות
- בילוי

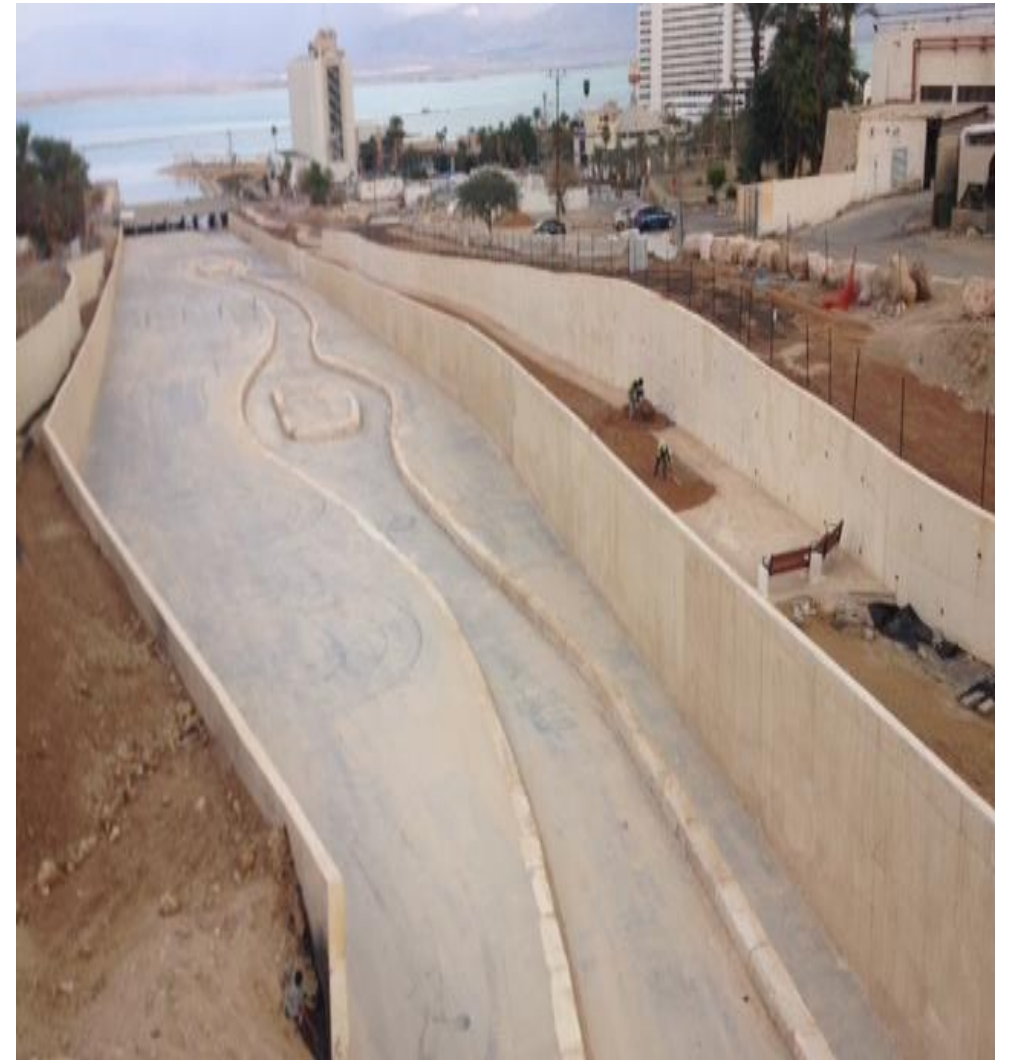
מודל התכנית העתידית



הגנות שיקום ופיתוח חופים ציבוריים



הסדרת ניקוז נחל בוקק



שטר הזיכיון הנוכחי

בשטר הזיכיון הנוכחי מגוון רחב של הוראות, לא נתייחס לכולן אלא נתמקד, בקליפת האגוז, באלו הטעונות מחשבה מחודשת לקראת גיבוש מתווה הזיכיון העתידי:

1. בשטח ים המלח, כהגדרתו בשטר הזיכיון, כלל אין הוראה המאפשרת ביצוע עבודות ציבוריות כלשהן ואילו ביתר שטחי הזיכיון לא ניתן לבצע עבודות ציבוריות ללא אישורו של הזכיין:

"בטרם תבצע או תתיר ביצוע אותן עבודות כאמור, תמסור הממשלה או הרשות המקומית לבעל - הזיכיון הודעה בכתב של לא פחות מ-90 יום מראש על כוונתה, בצירוף תכניות אותן עבודות; ההודעה האמורה תפרט את מיקומן של אותן עבודות ואת האופן שבו מציעים למלא את התנאים המפורטים בתת פסקאות (1) ו(II) לסעיף זה, בעל הזיכיון יודיע לממשלה בכתב תוך אותם 90 יום מיום שנמסרה אותה הודעה, אם הוא מתנגד לביצוע העבודות הציבוריות ואת הנימוקים להתנגדותו, ובמקרה שהממשלה תדחה אותה התנגדות, יימסר העניין לבוררות על פי סעיף 26 להלן ויוכרע". (סעיף 11 לשטר הזיכיון).

2. כל מחלוקת בין המדינה לזכיין צריכה להתברר בבוררות ולא בבית משפט.

3. לזכיין זכות קדימה לזיכיון החדש.

4. על המדינה לרכוש את הציוד של הזכיין בתום הזיכיון הנוכחי: "עם תום תקופת הזיכיון הזה או עם הבאתו לקצו בתאריך מוקדם יותר (להלן תאריך הגמר) יקומו לקניין הממשלה כל הנכסים המוחשיים הקבועים המשתייכים לבעל הזיכיון והממשלה תשלם לבעל הזיכיון, תמורת הנכסים המוחשיים הקבועים האמורים את ערך ההחלפה המופחת שלהם כפי שהוא קיים בתאריך הגמר" (סעיף 24 לשטר הזיכיון).



הסכם הזיכיון העתידי

על בסיס הניסיון המצטבר של חל"י להלן עיקרי הנושאים הטעונים שיפור בהסכם הזיכיון העתידי* :

הסכם הזיכיון 2030	זיכיון נוכחי	נושא
<p>יש לתת לזכיון הבא את כל הכלים והאמצעים הדרושים לפיתוח מושא הזיכיון תוך איזון עם שאר האינטרסים, ובעלי העניין במרחב. להלן כמה הצעות :</p> <ul style="list-style-type: none"> • להחיל את חוק התו"ב במלואו על הזיכיון ללא סעיפים מיוחדים בחוק התו"ב עבור זיכיון זה ; • להוציא נציגות הזכיון ממליאת המועצה האזורית ומהוועדה המקומית לתו"ב ; • יש למפות באופן פרטני את אזורי הפעילות של הזכיון ולהגדיר את חובותיו וזכויותיו בכל תא שטח בשים לב ליתר הפעילויות ובעלי העניין במרחב. 	<p>למי"ה מגוון זכויות חריגות במהותן ובהיקפן המבוססות של שטר זיכיון ארכאי, על היותה חברה ממשלתית בעבר ועוד. להלן קמצוץ דוגמאות :</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף מיוחד בחוק התו"ב עבור הזכיון ; • נציג של הזכיון יושב במליאת המועצה האזורית ובוועדה המקומית לתו"ב. 	<p>"מדינה בתוך מדינה"</p>
<p>לממשלה על כל זרועותיה ולרשות המקומית תהיה הזכות לבצע עבודות ציבוריות בכל שטח הזיכיון ללא צורך בקבלת רשות מהזכיון.</p>	<p>מותנה באישור הזכיון, ואם מתנגד - בוררות.</p>	<p>עבודות ציבוריות בתחום שבו תתבצע פעולת הזכיון</p>
<p>לשקול העברת כל מחלוקת בין שני הצדדים להכרעה בבית משפט.</p>	<p>בכל מחלוקת בין הצדדים יש לפנות לבוררות.</p>	<p>בוררות</p>

הסכם הזיכיון העתידי – הנושך



זיכיון 2030	זיכיון נוכחי	נושא
<ul style="list-style-type: none"> • בריכה 5 אינה בריכה תעשייתית בלבד, אלא תיירותית – תעשייתית. יש ליצור מנגנונים בזיכיון החדש שיאפשרו לשלב בין השניים במינימום הפרעה תוך מתן אפשרות לפיתוח פעילות תיירותית ענפה בבריכה 5. • יש לשקול רצועת מים, ברוחב שיוגדר בסמוך למתחמי התיירות הקיימים, שבה תינתן עדיפות מובהקת לפעילות תיירותית. 	<ul style="list-style-type: none"> • שטר הזיכיון נכתב בשנת 1960, בטרם הייתה תיירות באגן הדרומי של ים המלח ולכן שותק ביחס לממשק זה; • בשנות ה-90 תוקן חוק התו"ב והוסף לו פרק העוסק ספציפית בפעילות מי"ה ואשר מתייחס, בין היתר, לממשק עם הפעילות התיירותית. 	<p>תיירות</p>
<p>לאור הלאקוונות הקיימות כיום ועם התקדמות תכנון הפתרון לטווח ארוך ויישומו בשטח יש לכלול התייחסות נרחבת לנושא שתכלול, בין היתר:</p> <ul style="list-style-type: none"> • חובת הזכיון בביצוע קציר מלח או כל פתרון אחר אשר יבטיח מפלס מים קבוע בבריכה ותנאים מספקים לקיום פעילות תיירותית; • הכנסת הוראות מפורטות ביחס לביצוע קציר המלח, למשל: עומק מי הבריכה, שמירה על שיפועים בשפת הבריכה, זמני ואופן ביצוע הקציר בסמוך לפעילות תיירותית בבריכה וכיו"ב. • לשקול ולהפנים את כל מרכיבי והשלכות הקציר: סביבה, כלכלה וכדומה. 	<p>אין התייחסות מקיפה וממצה של כלל היבטי הקציר. מה שכן קיים מעוגן ב:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הסכם חשכ"ל – מי"ה; • תת"ל 35א'. 	<p>קציר המלח</p>

הסכם הזיכיון העתידי – הנושך



זיכיון 2030	זיכיון נוכחי	נושא
<ul style="list-style-type: none"> יש להגדיר את המותר והאסור בממשק שבין פעילות הזכיון לבין הסביבה במובנה הרחב ובין היתר: לשקול קביעת פרמטרים מוגדרים להיקף השימוש בנכסי טבע; יש לנתח את כלל ההשלכות הכלכליות של פעילות הזכיון על הסביבה במובנה הרחב ולהגדיר אמצעים לפיצוי המדינה והרשות המקומית בגין נזקים לסביבה הנגרמים כתוצאה מפעולתו. יש להפנים עלויות חיצוניות הנגרמות בשל פעילות הזכיון. 	<ul style="list-style-type: none"> בשטר ניתנו לזכיון זכויות רחבות היקף ביחס לניצול הסביבה ללא יצירת איזון עם הטבע, ללא התייחסות לפגיעה בתשתיות לאומיות במרחב; בפועל טביעת הרגל הסביבתית של הזכיון הינה אדירה הן על הטבע והן על תשתיות לאומיות במרחב והיא תגדל עוד יותר עם ביצוע הקציר אף יותר. 	<p>סביבה (הן הטבעית והן תשתיות לאומיות, מבנים ועוד)</p>
<ul style="list-style-type: none"> יש לשקול מחדש את אופן, היקף ומתכונת גביית התשלומים והשתתפות הזכיון: תמלוגים, מסים, היטלים, ארנונה וכיו"ב, לרבות בהקשר של השפעות הפעילות על המרחב על כלל היבטיו; יש לאמוד את נכסי מי"ה הקיימים וללוות את ההשקעות הנוספות ע"פ הזיכיון הקיים כהערכות לזיכיון הבא. יש להגדיר מנגנון לשערוך נכסי הזכיון הבא לקראת הזיכיון שאחריו אם בכלל. 	<ul style="list-style-type: none"> התייחסות לתמלוגים בסעיף 15 לשטר הזיכיון; החלטת ממשלה 4060 מיום 1.1.2012 בנושא הגדלת התמלוגים המשולמים. ועדת שישינסקי ב'. פטור מתשלומי תמלוגים על חומרי כריה וחציבה. סעיף 24 – נכסים קיימים כחסם תחרות או פגיעה בערך הנכס המועבר 	<p>תשלומים מכל סוג שהוא</p>



הסכם הזיכיון העתידי - המושך

זיכיון 2030	זיכיון נוכחי	נושא
יש לשקול האם וכיצד לעגן את הקשר בין הזכיון העתידי לפרויקט ההגנות (תחזוקה, תפעול, מימון וכיו"ב) בשים לב, בין היתר, להשפעות עתידיות אפשריות של הפרויקט על הסביבה במובנה הרחב (שאינן ידועות כעת).	כיום הקשר של מי"ה לפרויקט מוסדר בהסכם "קציר המלח", בתת"ל 35 ובהוראות שונות בחוקי ההסדרים השונים.	פרויקט ההגנות

* הרשימה אינה ממצה את מכלול הנושאים הרלוונטיים