

שמרית גיגי
יואב אינגבר
משה עוזיאל
סמדר גל
לירז גונן-אלוף

ענת סער
לירן רז
אוסנת קולודני-חיים
ענבל זוסמן
יוני אייזן
כרמל מיכאלי

חגי שבתאי
אריה שפירא
גלי פלד
אלון וילנר
אופיר לוי
שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עורני דין

בית התנועה הקיבוצית רחוב לאונרדו דה וינצ'י 13 תל אביב 6473315
ט | 03-5259050 פ | 03-5259051 www.hs-law.org

23 באפריל, 2020, כ"ט בניסן תש"פ

חוזר 22/20 (מקרקעי ישראל, מים), הקצאת קרקע למכונני טיהור שפכים או למאגרי מים

לאחרונה נכנס לתוקפו תיקון 1/20 של קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. בין ההחלטות, החלפתו, למעשה, של פרק משנה 7.1 העוסק בהקצאת קרקע למאגרים ולמתקני טיהור, לפרק שכותרתו להקצאת קרקע למטרת מכונני טיהור או למאגרי מים.

הנוסח החדש מבהיר ומגדיר את סוגי המאגרים השונים, בהתאם לסוג המים הנאגרים: מאגר מים שפירים, מי קולחין, מים נחותים, מי שופכין, ומכון טיהור שפכים (מט"ש).

נקבעו תנאים להקצאת קרקע למכון לטיהור שפכים או מאגר מי שופכין.

נקבעה דרישה ליעוד מתאים של הקרקע בתוכנית. ההקצאה הינה לרשות מקומית, לרבות איגוד ערים לביוב, לתאגיד משותף למספר רשויות מקומיות או לחברה שהוקמה על פי חוק תאגידי מים וביוב התשס"א 2001. תנאי ההקצאה: המלצה מאת מנהל הרשות הממשלתית למים ולביוב. תשלום בגין מט"ש של 36.4% מערך הקרקע כנגד חוזה ל 49 שנה. תשלום בגין מאגר מי שופכין יהיה במסגרת הקצאת מט"ש ובתשלום 1820 ₪ לדונם. מותרת החכרת משנה לתקופה של עד 49 שנים לחברה שהוקמה על פי חוק תאגידי מים וביוב, בתנאים: אישור מאת רמ"י מראש ובכתב. השימוש ישאר כשהיה בהתאם להסכם החכירה הראשי. לא יגבה תשלום בגין החכרת המשנה.

נקבעו תנאים להקצאת קרקע למאגרים.

הקצאת קרקע למטרות של מאגר מים שפירים, מי קולחין, מים נחותים או אגן החדרה (לרבות שטח נדרש עבור מתקנים טכניים הנצרכים לתפעול המאגר) יהיו לאחד מאלו:

רשות מקומית, או

תאגיד, לרבות אגודת יישוב חקלאי, שיקבל את המלצת רשות המים ("תאגיד מים").
ההמלצה תכלול התייחסות להיקף השטח (כולל מתקנים כאמור).

הקצאה בשטח עם פוטנציאל תכנוני לתעסוקה או מגורים תעשה רק לאחר בחינת ההשלכות על תכנון עתידי, לאור ההשקעה הרבה בתכנון מאגר.

פטור ממכרז להקצאה הינו בהתאם לתקנה 3(28) לתקנות חובת המכרזים ("נסיבות מיוחדות ונדירות"), וזאת עד קבלתה של תקנה מיוחדת למאגרים.

משך ההקצאה: 21 שנה, עם זכות חידוש כל עוד נשמרת מטרת ההקצאה.

דמי החכירה: 1,280 ₪ לדונם.

בהקצאה במשבצת חקלאית לתאגיד, יחולו גם הכללים הבאים:

אם היישוב החקלאי חבר בתאגיד (חלקית או באופן מלא)-

- שטח המאגר ייגרע מהמשבצת.
- היישוב החקלאי לא יקבל פיצוי בגין גריעת השטח מהמשבצת.
- היישוב החקלאי יסכים לכך שלא יקבל פיצוי.
- שטח המאגר לא ייגרע ממכסת התעסוקה על פי פרק משנה 8.12 (לשעבר 1560,717 וכו'...).
- השטח יוחזר ליישוב החקלאי עם גמר השימוש.

אם היישוב החקלאי אינו חבר בתאגיד-

- יבוצע פדיון של הקרקע לפי פרק משנה 8.18, דהיינו היישוב יהיה זכאי לפיצוי ותאגיד המים יישא בתשלום.
- יקבע כי החוכר אינו רשאי לשנות את יעוד הקרקע ואל לנצלה בייעוד אחר אם שונה ביוזמת אחרים, ואז הקרקע תושב לרמ"י.

יש לברך על החלפת הפרק שבנוסח הקודם שלו היה חסר בהירות ויצר, במקרים רבים, מצב של קיפאון בהקמת מאגרים. במהלך העבודה על הקמת מאגרים לפי הנוסח החדש נתקלנו בסוגיות שונות שההסדר החדש מעלה, אולם אין ספק שההסדר נוח יותר למקבלי ההחלטות ההסדר החדש בכך שהוא מפשט את ההסדרים להקמת מאגרים. דגשים ראשונים, "בראשי פרקים", חלקם בהתבסס על ניסיון שנצבר בזמן הקצר מאוד שעבר מאז קבלת ההחלטה:

- בניגוד להחלטה הקודמת, ישנם כיום רק שני מצבים בסיסיים בהקמת מאגר במשבצת ישוב, כך שבוטלה הבדיקה בדבר גודל חלקו של היישוב בתאגיד המים, ולמעשה **בוטל המצב של "שימוש עצמי" בו ניתן היה לקבל היתרים למאגר ללא ביצוע עסקה.** המשמעות: יותר בירוקרטיה במקרים מסוימים, לרבות דרישה ליצירת מגרש למאגר, על כל המשתמע מכך, יותר שליטה לרמ"י בהליך הקמת המאגר, אך גם בדיקה, מצד המדינה, של יעילות השימוש בקרקע לאור אפשרות לתוכניות הפשרה עתידיות.
- מנגד, הופחתו משמעותית ההשלכות של עסקה בה ליישוב חלק קטן בתאגיד המים, והיא לא תופחת מהמכסה של התעסוקה לפי פרק משנה 8.12. דמי החכירה נשארו בגדר דמי חכירה "חקלאיים" ולא של שימוש תעסוקה.
- השלכה נוספת תיתכן לגבי עסקאות של **שימוש המאגר לעסקאות סולאריות (מתקן צף).** מבחינת רמ"י יהיה רק צד בעל זכויות במאגר מבין המשולש המעורב (היישוב, תאגיד המים והחברה הסולארית), **וזכויות אלו לא יהיו ניתנות לפיצול**, שכן הרשאה למתקן צף תהיה בצורת נספח לחוזה קיים.
- להסדר החדש יתכנו השלכות מיסוי, כרגיל יש לבחון כל מקרה לגופו.

*עו"ד חגי שבתאי עוסק בדיני מקרקעי ישראל ותכנון ובניה ומייצג חוכרים, אגודות מיסורשויות מקומיות בקשר להקמת מאגרים ומט"שים.

*האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא.