

הצעה לתיקון פרק 9 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מרכז המבקרים באגמון החולה

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום _____ לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:

2. אחרי סעיף 9.1 יבוא:

"9.2 מרכז המבקרים באגמון החולה

קרן קיימת לישראל (להלן בסעיף זה - קק"ל) תהא רשאית לעשות שימושים תיירותיים ומסחריים במגרש לגביו קיים כיום הסכם חכירה מיום 23.2.2014 באגמון החולה למטרת מרכז מבקרים (להלן בסעיף זה - מרכז המבקרים), בהתאם לתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (5):

(1) קק"ל רשאית לעשות שימושים תיירותיים ומסחריים העולים בקנה אחד עם אופי וחוויית הביקור במרכז המבקרים ובאתר "אגמון החולה", והמאושרים על פי תוכנית או אישור לשימוש חורג.

(2) היקף וסוג השימושים התיירותיים, המסחריים והתשלום בעדם, יהיו בתיאום עם הנהלת הרשות.

(3) בכפוף לאמור בפסקאות (1) ו-(2), יותרו, בין היתר, השימושים הבאים: מרכז מבקרים והדרכה, משרדים לצרכי המקום, מסעדה, מזנון או קיוסק, חנויות מזכרות, מרכז כנסים, חדרי ישיבות, חדרי לימוד ותצוגה, אולם הרצאות, תחנות הפעלה לפעילויות לימודיות וחינוכיות, שטח לאחסון ותפעול רכבי הסיור.

(4) אופן קביעת דמי הכניסה למבקרים באתר "אגמון החולה" ייקבע על ידי דירקטוריון קק"ל.

(5) קק"ל רשאית להתקשר עם שוכר, זכיון או מפעיל."

3. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

דברי הסבר

בהתאם למידע שהובא על ידי קק"ל:

בראשית שנות ה-50, לבקשת ממשלת ישראל, החלה קק"ל במפעל ניקוז וייבוש ביצות החולה, מיזם המשתרע על שטח נרחב של כ-60,000 דונם. במסגרת המיזם, הכשירה קק"ל את רוב השטחים המנוקזים כך שיוכלו לשמש לעיבודים חקלאיים ועל חלקם הקטן הקימה את "שמורת החולה" - שמורת הטבע הראשונה בישראל.

בשנות ה-90 ביצעה קק"ל בעמק החולה, בהשקעה של עשרות מליוני ₪, ובשיתוף פעולה הדוק עם מינהל מקרקעי ישראל ומשרד החקלאות ופיתוח הכפר, את מפעל שיקום אדמות הכבול כך שיוכלו לשמש לחקלאות, ובמקביל את השבת חלק מנופי הביצה הקדומים, באמצעות חפירת גוף מים רדוד בשטח של כ-1,100 דונם המוקף בשטחי אחר ופיתוח תיירות טבע, שעיקרה הצומח והחי באזור, ובראשם מגוון עצום של ציפורים העוברות וחונות במהלך נדידתן. במסגרתו של מיזם רחב ידיים ומרובה מטרות זה, הוקם אתר "אגמון החולה".

לאורך כל השנים, מאז השלמת מפעל שיקום אדמות הכבול ב-1998, משקיעה קק"ל משאבים רבים בשימורו, תחזוקתו וטיפוחו, ובכלל זה בטיפוחו ושימורו של אגמון החולה אשר פותח כאתר של תיירות טבע על פי תוכנית מתאר ג/8923 (להלן - תכנית אדמות החולה).

תוכנית אדמות החולה מייעדת שטחים בהיקף של כ-5,300 דונם, ששימשו בעבר לעיבודים חקלאיים, לצורך פיתוח גוף המים של האגמון, תעלת שיט היקפית ואזור של טבע ותיירות, מתוך כוונה ליצור מקורות פרנסה אלטרנטיביים לחקלאי האזור שאיבדו את הקרקעות החקלאיות. כן מאפשרת התכנית פיתוח מלונאות ושטחי מסחר תיירותי.

במקביל לתוכנית אדמות החולה, קיבלה מועצת מקרקעי ישראל החלטה בעניין מיזם החולה - החלטה מספר 865, לפיה יקצה מינהל מקרקעי ישראל את שטח המיזם לתאגיד שיקימו היישובים מהם נלקחו השטחים לצורך המיזם. קק"ל היא המשקיעה והמבצעת את פיתוח התשתיות בשטחים הפתוחים, שאינם מיועדים לשימוש מסחרי, שבלב האגמון.

בהמשך לתוכנית אדמות החולה ולהחלטת מועצת מקרקעי ישראל, החלה קק"ל בפעולות להכשרת השטח, ובשנת 2001 נפתח המצפור הראשון הצופה אל האגמון ואל שטחי ההאכלה של הציפורים. פעולות הכשרת השטח וההסברה הביאו לעליה דרמטית במספר המבקרים באתר ובשנת 2018 נרשם מספר שיא של כ-430,000 מבקרים.

בשנת 2002, אישרה הנהלה ציבורית תכנית אב שעיקריה הגדרת ליבת עמק החולה, כשטח המיועד לממשק משולב, הכולל איזונים עדינים בין חקלאות, אקולוגיה ותיירות, ביצוע העשרה אקולוגית והתווית צירים מקשרים בין אגמון החולה לאזורים סמוכים. ההנהלה הטילה על קק"ל ליישם את ההמלצות.

במסגרת יישום השלב הראשון של התוכנית, שהושלם בדצמבר 2003, ביצעה קק"ל הקמה ופיתוח של תשתיות נדרשות וביניהן מערך כניסה לאגמון החולה, דרך היקפית סביב האגמון ודרכים פנימיות להולכי רגל, אופניים ורכבי קלאב קר, מצפורי ציפורים, פארק שייט, נטיעות של חורשות צל והוספת תעלות וגופי מים קטנים להעשרה אקולוגית.

עם השלמת התשתיות ולצורך הקמתו של מרכז מבקרים שיהווה חלק ממתחם הכניסה העיקרי לפארק, נחתם בין הרשות לקק"ל הסכם חכירה בשנת 2014 לפיו הוחכר לקק"ל שטח של כ-20 דונמים לטובת מרכז מבקרים. במסגרת ההסכם נקבעו תנאים, ובין היתר תנאי תשלום ותנאי לפיו "לא יותרו על בסיס הסכם זה שימושים תיירותיים, גם אם הם מותרים על פי תוכנית בתוקף".

במקביל נחתם הסכם לניהול משותף בין קק"ל לנחלת המושבים - בפירוק, על פיו הוקם צוות משותף לניהול המיזם התיירותי. בהתאם להסכם הניהול ולסייגים שנקבעו בו, לקחה קק"ל על עצמה את מלאכת תכנון התשתיות ופיתוחן, הקמת מרכז מבקרים רב תחומי ותמיכה בפיתוח התשתיות.

הסכם הניהול קובע כי כל ההכנסות שייתקבלו מפעילות כלשהיא, לרבות ממרכז המבקרים, ייועדו לכיסוי הוצאות

התחזוקה השוטפת של השטחים האקסטנסיביים ומרכז המבקרים. אם יוותר רווח נקי, הוסכם כי הוא יתחלק בין קק"ל, שתחזור ותשקיע אותו במיזם, לבין היישובים החקלאים השותפים לו, נחלת מושבי הגליל ותאגיד הקיבוצים, שאמורים לחלק את ההכנסות ביניהם כהכנסה חלופית לפדיון שהיה אמור להתקבל מהגידולים החקלאיים בשטח האגמון.

בימים אלה משלימה קק"ל מיזם של שיפוץ והרחבת מרכז המבקרים, הכולל את הפיכתו של האתר למרכז קליטה, הסברה וחינוך לכלל המבקרים באגמון החולה. המדובר במיזם בעלות כספית גדולה של למעלה מ-120 מיליון ₪. השקעות קק"ל בשטחי מיזם אגמון החולה, בהתאם להוראות הסכם הניהול עולות בהרבה על ההכנסות מהמיזם שהינן בשיעור זניח.

סעיף 2: על אף האמור בהסכם החכירה מיום 23.2.2014 שנחתם בין הרשות לקרן הקיימת לישראל (להלן בסעיף זה - קק"ל) בעניין מרכז המבקרים בעמק החולה, מגרש מספר 2028 בגוש 13349, חלקה 9, בחלק (נתוני המגרש נכונים בהתייחס למה שנכתב בהסכם החכירה), ועל אף האמור בפרק משנה 4.18 לעניין מרכז המבקרים באגמון החולה, ובהחלטת מועצה 865, מוצע לתקן את הסכם החכירה, ולאפשר לקק"ל לעשות שימושים תיירותיים ומסחריים העולים בקנה אחד עם אופי וחווית הביקור במרכז המבקרים ובאתר "אגמון החולה", וזאת נוכח העלות הכספית הגדולה של המיזם ועלות התחזוקה והפיתוח השוטפים. שימושים תיירותיים ומסחריים באתר המבקרים, ייתרמו גם לחווית הביקור ולמשך הביקור באתר.

כמו כן, מוצע כי קק"ל תהא רשאית להתקשר עם שוכר זכייין או מפעיל בהתאם לכללים החלים על קק"ל לעניין התקשרויות.

היקף וסוג השימושים התיירותיים, המסחריים והתשלום בעדם, יהיו בהתאם להחלטה בתיאום עם הנהלת הרשות. אופן קביעת דמי הכניסה למבקרים באתר "אגמון החולה" ייקבע על ידי דירקטוריון קק"ל.