

מספר הצעה : 652

תאריך : 29/8/2016

### עקרונות לתשלום בגין עסקה למכר עודפי עפר

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התשי"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום על עקרונות לתשלום בגין עסקה למכר עודפי עפר, כלהלן :

התשלום בגין הוצאת עודפי עפר יקבע על פי האמור בקטגוריות שלהלן :

#### 1. הקצאת קרקע במכרז

- 1.1. ככלל, תנאי המכרז יכללו את זכות השימוש בעודפי העפר בהצעה בגין המקרקעין.
- 1.2. הצעת המחיר תכלול את שווי העודפים.
- 1.3. רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") רשאית, בהתאם שיקול דעתה, שלא לכלול את עודפי העפר במסגרת המכרז.

#### 2. הקצאת קרקע בפטור ממכרז ולבעל הזכויות

##### **2.1. עסקה בשטח עד 1 דונם**

ייתן פטור מתשלום תמלוגים בגין שימוש בעודפי עפר.

##### **2.2. עסקה בשטח 1-7 דונם**

- 2.2.1. ייתן פטור מתשלום תמלוגים בגין שימוש בעודפי עפר, למעט במקרים שבהם מתקיימים שלושת התנאים שלהלן במצטבר:
  - 2.2.1.1. חומר איכותי בהתאם למפת אזורי מחצבים כגון: חול סוכרי ובזלת (תוכן מפה לנושא זה).
  - 2.2.1.2. הכמות עולה על 5,000 קוב.
  - 2.2.1.3. שווי החומר לפי מחירון טבלת חומרי חציבה עדכני (להלן: "המחירון") עולה על 50,000 ₪.
- 2.2.2. בעת הקצאה לרשויות מקומיות, משרדי ממשלה או חברות ממשלתיות, יחול האמור בסעיף 2.2.1 לעיל, כאשר הכמות עולה על 20,000 קוב ושווי החומר על פי המחירון עולה על 200,000 ₪.

##### **2.3. עסקה בשטח מעל 7 דונם**

- 2.3.1. ייתן פטור מתשלום תמלוגים בגין שימוש בעודפי עפר למעט במקרים שבהם מתקיימים שני התנאים שלהלן במצטבר:
  - 2.3.1.1. הכמות עולה על 5,000 קוב.

- 2.3.1.2. שווי עודפי העפר לפי המחירון עולה על 50,000 ₪.
- 2.3.2. בעת הקצאה לרשויות מקומיות, משרדי ממשלה או חברות ממשלתיות, יחול האמור בסעיף 2.3.1 לעיל, כאשר הכמות עולה על 20,000 קוב ושווי החומר על פי המחירון עולה על 200,000 ₪.

### **3. תשלום בגין עודפי עפר במסגרת פיתוח תשתיות ציבוריות (ללא הקצאת זכויות חכירה בקרקע)**

#### **3.1. פרויקטים בניהול משרדי הממשלה (הרשות, משרד הבינוי והשיכון, משרד התיירות, משרד הכלכלה וכו')**

3.1.1. ככלל, תבוצענה עסקות בגין עודפי עפר כאשר הכמות עולה על 20,000 קוב ושווי החומר על פי המחירון עולה על 200,000 ₪.

3.1.2. במקרים בהם נערך מכרז לביצוע עבודות פיתוח על בסיס תכנון מפורט לביצוע – הגורם המפתח יהיה רשאי להשתמש בעודפי העפר, ללא תשלום תמלוגים, בכפוף לאישור ועדת פרויקטים עליונה, כהגדרתה בהחלטת מועצה מספר 1434 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "ועדת פרויקטים"). שווי עודפי העפר יגולם באומדן שווי עבודות הפיתוח שיערך לפני פרסום המכרז. התשלום בגין עודפי העפר יבוא לידי ביטוי בהפחתת התשלום בגין עבודות הפיתוח המשולמות לגורם המפתח.

#### **3.2. פיתוח תשתיות ציבוריות ע"י רשויות מקומיות**

3.2.1. פיתוח תשתיות על בסיס אגרות והיטלים –

הרשות המקומית תהא רשאית להשתמש בעודפי העפר בכפוף לאישור עסקה בגין העודפים ותשלום תמלוגים על בסיס המחירון.

3.2.2. פיתוח תשתיות על בסיס תקציב פרויקט (החלטת מועצה מספר 1434 – פיתוח במקרקעי ישראל, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה) –  
הרשות המקומית תהא רשאית להשתמש בעודפי העפר, ללא תשלום תמלוגים, בכפוף לאישור ועדת פרויקטים. שווי עודפי העפר יגולם באומדן שווי הוצאות הפיתוח שיערך לפני פרסום המכרז לשיווק הקרקע. התשלום בגין עודפי העפר יבוא לידי ביטוי בהפחתת סכום הוצאות הפיתוח שיגבה מהזוכים במכרז.

3.2.3. בפיתוח תשתיות על ידי הרשות המקומית על בסיס תקציב פרויקט (כאמור בסעיף 3.2.2 לעיל) הרשות המקומית, באישור מראש של הרשות, תהא זכאית לשנע את עודפי העפר לטובת פרויקטים ציבוריים בקרקע ציבורית בתחומיה ללא תשלום תמלוגים לרשות.

#### **3.3. פיתוח תשתיות לאומיות ע"י חברות ממשלתיות (רכבת ישראל, נתיבי ישראל, חברת כביש חוצה ישראל)**

עודפי עפר יוקצו בהתאם לאחד משני המסלולים הבאים:

3.3.1. על בסיס המחירון. כמות העודפים תחושב על בסיס כתב כמויות שיוצג ע"י מנהל הפרויקט, חתום ע"י מהנדס הפרויקט.

3.3.2. הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע כללים, אשר יעוגנו בהסכמים עם החברות הממשלתיות לגביית תשלום כולל בגין עודפי עפר בהתאם להסכמות שיגובשו עם החברות.

#### 4. כללי

- 4.1. בכל מקרה, לא ייגבה תשלום אם השימוש בעודפי עפר נעשה בשטח העסקה, ללא הוצאת עודפים החוצה, למעט האמור בסעיף 3.2.3.
- 4.2. במקרים בהם עודפי העפר חסרי ערך, המהווים נטל על הפרויקט ויוצג לרשות אישור על הטמנתם באתר מוסדר – לא ייגבה בגינם תשלום.
- 4.3. על היזם לשלוח דוח על כמות וסוג החומר שהופק, למפקח על המכרות במשרד התשתיות (לצרכים סטטיסטיים בלבד), גם במקרה ולא משולם בגינו תשלום.
- 4.4. הנהלת הרשות תקבע הוראות נוהל ביצוע בהתאם להחלטה זו.

## דברי הסבר

ההצעה מצמצמת עיסוק בהליך משני לעסקות הקצאת קרקע, המניב הכנסות מועטות וכרוך בפרוצדורה מורכבת ועתירת עבודה.

### 1. מצב קיים

התנהלות הרשות היום הינה בהתאם להוראת אגף כלכלה ושיווק מספר 33 מיום 4.7.11 – כללי טיפול בעודפי חפירה/חציבה. הרשות גובה תמלוג מלא בגין כל עסקה מדווחת עפ"י מחירון עודפי עפר וחציבה. התמורה נקבעת כפונקציה של כמות במכפלת מחיר, בהתאם לסוג החומר (מהמחירון). העסקה נעשית בשלב ההיתר ומחייבת פנייה לממונה על המכרות לקביעת סוג החומר, הערכת מודד לכמות עפ"י ההיתר, העלאתה לדיון והחלטה בהתאם למדרג הכספי.

### 2. הערכת הכנסות

ההכנסות מעסקאות עודפי עפר בממוצע ב-7 השנים האחרונות הינן כ-13 מיליון ₪ בשנה. עסקאות בהן השטח קטן מ-10 דונם מהוות כ-87% מהפעילות וההכנסות מהן הן - 3 מיליון ₪ בשנה בממוצע. יצוין כי יש קושי לקבוע את ההיקף המדויק, שכן חלק מהתשלומים נקלטו בחו"ז ידני וחלקם נקלטו כדמי שימוש ללא שימוש בסמל גבייה המתאים לתמלוגים באופן שלא ניתן לאבחן תשלומים אלו.

### 3. הצעת שינוי

מוצע לצמצם את המקרים בהם הרשות גובה תמלוגים בהתאם לכללים המפורטים בהצעה.