משרד התיירות

פעולות ביקורת

במשרד התיירות, בחברה לפיתוח חוף ים המלח, חבל סדום וערד בע"מ, במשרד האוצר, במשרד התשתיות הלאומיות ובמועצה האזורית תמר נבדקו הפעולות להגנת מלונות ים המלח מפני הצפה. הביקורת התמקדה בנושאים האלה: תהליך קבלתן של ההחלטות שהביאו להקמת אזורי תיירות ליד בריכה תעשייתית של מפעלי ים המלח; תהליך קבלת ההחלטות על החלופה המתאימה ביותר להגנת אזורי התיירות מפני הצפה במי הבריכה; הפעולות להגנת החוף מפני הצפה ועלותן.

הגנת מלונות באזור ים המלח מפני הצפה

תקציר

אזורי התיירות בעין בוקק ובחמי זוהר שוכנים ליד בריכת אידוי המשמשת להפקת מחצבים מים המלח (להלן - בריכה 5). בשל שקיעת מלח בתחתית הבריכה, מפלס המים בבריכה עולה בכל שנה ב-20 ס"מ, ועקב כך עולה גם מפלס מי התהום. העלייה במפלס הבריכה עלולה להציף את החוף והמבנים שעליו, והעלייה במי התהום תסכן את יסודות בתי המלון השוכנים על החוף. אף שכל הגופים הקשורים לפיתוח אזורי התיירות האמורים ידעו כבר ב-1971 שעליית מפלס הבריכה עלולה לגרום בעתיד להצפת החוף, הם עודדו את פיתוח האזור, בלי לתת לכך מענה של קבע. כתוצאה מכך נדרש להשקיע כיום עשרות רבות של מיליוני דולרים לפתרון הבעיה.

משהתברר כי המשך העלייה של מפלס הבריכה עלול לגרום להצפת החוף, ניתנו פתרונות זמניים בלבד לבעיה. הפתרון הזמני הראשון שהוחלט עליו היה הקמת סוללת מגן בעין בוקק ובניית מערכות תת-קרקעית לניקוז מי התהום ולשאיבתם באמצעות שלוש תחנות שאיבה והזרמתם לבריכה 5, כדי שלא יפגעו ביסודות של בתי המלון והמבנים המסחריים באזור. עלות הפרויקט הגיעה ל-35 מיליון ש"ח (במחירי 1995). בשל תאונה שקרתה ב-1997 באחת מתחנות השאיבה הופסקה תחזוקתן, ועקב כך שובתת אחת מהן כבר חמש שנים ואחרת פועלת חלקית בלבד, ויש חשש שכתוצאה מכך נפגעו יסודות של מבנים באזור.

בנובמבר 1998 הוחלט על פתרון זמני נוסף - הגבהת סוללת המגן בעין בוקק וחיזוקה ושיפוץ תחנות השאיבה. עלות הפרויקט נאמדה בכ-18 מיליון ש"ח (במחירי 2002).

בסוף 2002 דנו הגופים הנוגעים בדבר בכמה חלופות לפתרון קבע. מן הראוי כי יוחלט בהקדם על פתרון כזה, כדי למנוע פתרון זמני נוסף, שיהיה כרוך בהוצאה כספית ניכרת ולא יפתור את הבעיה הבסיסית.

♦

מבוא

אזור ים המלח משמש מקום מרפא למחלות עור ופרקים בשל המינרלים שבמי ים המלח ובמעיינות שבסביבתו. נזקי קרינת השמש באזור זה פחותים מבאזורים אחרים בשל הימצאותו במקום הנמוך בעולם - כ-400 מטר מתחת לפני הים, והוא משמש בסיס נוח ליציאה לטיולים במדבר יהודה. בשל סגולותיו של האזור יזם משרד התיירות (להלן - המשרד) באמצעות החברה לפיתוח חוף ים המלח, חבל סדום וערד בע"מ (להלן - החל"פ) פיתוח קרקע באזור לייעודים תיירותיים. החל"פ הוקמה ב-1956 והיא עוסקת בעיקר בפיתוח מגרשים המיועדים לבניית בתי מלון ובפיתוח תשתיות - דרכים, ביוב, מים, גינון וכדומה. החל"פ מפתחת שני אזורים סמוכים בחוף האגן הדרומי של ים המלח: אזור עין בוקק ואזור חמי זוהר. מינהל מקרקעי ישראל (להלן - ממ"י), שהוא הבעלים של הקרקע באזור, משווק את המגרשים שפיתחה החל"פ להקמת בתי מלון ומבנים מסחריים לשירות התיירים.

חברת מפעלי ים המלח בע"מ (להלן - מי"ה) הוקמה בידי ממשלת ישראל ב-1952 כדי לנצל את אוצרות הטבע שבים המלח, לאחר שחברת האשלג לארץ ישראל בע"מ, שפעלה בתחום זה בימי המנדט הבריטי בארץ, לא המשיכה בפעולותיה לאחר נפילת מפעלה בצפון ים המלח לידי הירדנים במלחמת השחרור. בשנת 1961 קיבל תוקף חוק זכיון ים המלח, התשכ"א-1961 (להלן - חוק הזיכיון), ומכוחו יש למי"ה זיכיון לנצל את אוצרות הטבע בים המלח ולחכור קרקעות הדרושות לכך. מועד תום הזיכיון שנקבע בחוק היה 31.3.99. במאי 1986, במסגרת חוק זכיון ים המלח (תיקון מס' 2), התשמ"ו-1986, הוארך הזיכיון למי"ה ב-30 שנים נוספות - עד 2030. בשנת 1995 הופרטה מי"ה, ומאז כל מניותיה מוחזקות בידי גורמים עסקיים, ציבוריים ופרטיים.

בשל ניצול מי הירדן המזינים את ים המלח ועקב שנים שחונות, חלה נסיגה מתמדת של מי הים והחל תהליך של ייבוש באגן הדרומי של הים. מכוח חוק הזיכיון בנתה מי"ה על פני האגן הדרומי שיבש, כמה בריכות תעשייתיות, ומוזרמים אליהן מי ים הנשאבים מן האגן הצפוני. הבריכות תחומות בצדן הצפוני, המזרחי והדרומי, ופתוחות לכיוון מערב (כיוון החוף). כתוצאה מכך השטחים באזור עין בוקק ואזור חמי זוהר שיועדו לתיירות, שוכנים לחופה של אחת הבריכות (להלן - בריכה 5), ולא לחופו של ים טבעי, והנופשים מתרחצים בבריכה זו.

המים שבבריכה 5 מתאדים בשמש, מלח הבישול הרב המצוי בהם שוקע בקרקעית הבריכה, ומחצבים אחרים שנותרו במים - אשלג וחומרים כימיים חשובים אחרים - מועברים למיצוי נוסף מחוץ לבריכה 5. גובה שכבת המלח בבריכה 5 עולה בכ-20 ס"מ בשנה. מאחר שתהליך הייצור מחייב את מי"ה לשמור על נפח מים קבוע בבריכה, יש עלייה שנתית של כ-20 ס"מ במפלס המים בה. אחת לכמה זמן מגביהה מי"ה את הסוללות התוחמות את הבריכה, כדי שגובהן יתאים למפלס המים העולה. ככל שעוברות השנים מתגברת הסכנה שמי הבריכה יציפו את החוף ואת התשתיות והמבנים שהוקמו עליו. זאת ועוד, עליית מפלס הבריכה גורמת לעלייה של מפלס מי התהום המלוחים שנמצאים מתחת לקרקע החוף, ומים אלה עלולים לפגוע ביסודות של בתי המלון ושל המבנים האחרים שבאזור החוף.

בחודשים יולי-ספטמבר 2002 בדק משרד מבקר המדינה את תהליך קבלתן של ההחלטות שהביאו להקמת אזורי תיירות בחוף בריכה 5; את תהליך קבלת ההחלטות על החלופה המתאימה ביותר להגנת אזורי התיירות מפני הצפה במי הבריכה; את הפעולות להגנת החוף מפני הצפה ואת עלותן. הבדיקה נעשתה במשרד, בחל"פ, במשרד האוצר, במשרד התשתיות הלאומיות (להלן - משרד התשתיות), במועצה האזורית תמר (להלן - המועצה האזורית) ובוועדה המקומית לתכנון ולבנייה - תמר (להלן - הוועדה המקומית).

ההתרעה הראשונה על סכנת הצפה

1. עד 1971 לא הוקמו בתי מלון באזור חמי זוהר (הדרומי מבין שני אזורי התיירות האמורים); ובאזור עין בוקק פעל מלון ששכן בכמה צריפים על מורדות הר - רחוק משפת בריכה 5. בעידוד המשרד החלה חברה עסקית להקים באותה שנה מלון על החוף שבאזור חמי זוהר, סמוך לשפת בריכה 5. בבדיקה במשרדי הוועדה המקומית והוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה (להלן - הוועדה המחוזית), שבתחום סמכותם הוקם המלון (להלן - מלון א'), לא נמצאה תכנית מתאר מקומית שהייתה תקפה במועד הקמת המלון, ושהיה ניתן להוציא לפיה היתר בנייה.

2. בספטמבר 1971, זמן לא רב לאחר שהחלה הקמת המלון, כתב מנכ"ל מי"ה אל שר האוצר ואל שר הפיתוח - השרים הממונים על ביצוע חוק הזיכיון - כדלקמן:

"על חוף ים המלח הולך ומוקם מלון ... הובא לידיעתנו כי מתכננים הקמתם של בתי מלון נוספים וכן מרחצאות ומתקני נופש ומרפא אחרים על חוף ים המלח. פתוח זה של האזור נעשה בעידוד משרד התיירות ... מי הים שבתוך הבריכות עולים בהדרגה ועתידים להציף את החוף. הצפה זו תבטל את החוף אשר מתכנני המלונות והמבנים האחרים סומכים על קיומו; ובעקר צפויה הצפת מבנים המוקמים או שיוקמו בקרבת יתר לחוף הים ... צריך שבפעולות הפתוח ייקחו בחשבון את זכויותינו עפ"י חוק זיכיון ים המלח ואת עבודות המפעל שלנו, ושהן תתוכננה בתאום אתנו כפי שמורה אותו חוק ... . ויש למנוע הקמת בתי מלון ומבנים אחרים ... בטווח ההצפה של הים. אנו מבקשים כי כבודכם כמייצגים את המדינה לעניין חוק זיכיון ים המלח תנקטו בצעדים הדרושים כדי שהוראות חוק זיכיון ים המלח יקוימו, דהיינו שלא יוקמו כל מבנים בשטח של 'הקרקעות השמורות' ובשטח רצועת החוף ברוחב של 150 מטר מקו המים ללא קיום דרישות סעיפים 3(3) ו-9(1) (א) לתוספת לחוק. כמו כן הננו מבקשים כי הממשלה תדאג לכך שהמבנים אשר כבר הוקמו ומוקמים יוגנו מפני הצפה, שהרי אי-קיום הוראות חוק הזיכיון ע"י המדינה ורשויותיה הוא שגרם למצב הנוכחי".

העתקים ממכתב זה נשלחו לשר התיירות, לממ"י, לחל"פ, למועצה האזורית ולוועדה המקומית. נוסף על כך שלח מנכ"ל מי"ה לכל הגורמים האמורים גם מכתבים אישיים, ובהם הזהירם מפני עליית מפלס המים בבריכה 5 והצפת החוף. מכאן, שכל הגופים שהיו קשורים לפיתוח אזורי התיירות על חוף ים המלח, ידעו כבר בשנת 1971 שהחוף עלול להיות מוצף אם לא יוגן.

בחוות דעת פנימית של ממ"י מאוקטובר 1971 נאמר ש"יש למנוע בעתיד הקמת בתי מלון ומבנים אחרים בטווח ההצפה של המים".

3. אחת הדרכים להגן על החוף מפני הצפה היא הקמת סוללות עפר על החוף בקרבת בתי המלון (להלן - הגנה ישירה או סוללת המגן). דרך זו הייתה ידועה עוד ב-1971, והיא התבססה על ידע לבניית סכרים של חברה מחו"ל ועל הידע שנצבר במי"ה. אולם גובה הסוללות שאפשר להקים מוגבל. יתרה מזו, סוללות גבוהות יסתירו את המים מעיני העומדים על החוף ויקשו עליהם להיכנס לבריכה 5. למותר לציין שהעלות הכרוכה בהקמת הסוללות תלך ותגדל ככל שיוגבהו.

4. נוכח האמור לעיל התבקש לכאורה עוד ב-1971 שהגופים הקשורים לפיתוח אזורי התיירות: המשרד, ממ"י, החל"פ והמועצה האזורית (להלן - מפתחי אזורי התיירות) יפסיקו לעודד בנייה נוספת במקום, או יתכננו את הקמת המבנים באזורי התיירות במקומות גבוהים יותר, באופן שהמפלס הנמוך ביותר של המבנים, לרבות היסודות, יהיה גבוה ממפלס המים המרבי שאליו ניתן מהבחינה הטכנית להרים את הסוללות התוחמות את הבריכה. אולם, כפי שיתואר להלן, הגופים הממלכתיים שעסקו בפיתוח האזור לא פעלו כמתחייב מהמידע שהיה לפניהם.

הכנת תכנית מפורטת לאזורי התיירות

בדצמבר 1975 החליטה הוועדה המחוזית לתת תוקף ל"תכנית בנין ערים, חמי זוהר, תשל"ג-1973", שהוכנה ביוזמת החל"פ. בתכנית נקבע הגובה הנדרש לקומת הכניסה של בתי המלון, אך אין בה דרישה שהרצפה הנמוכה ביותר של בתי המלון תהיה גבוהה ממפלס מי הבריכה הצפוי. בתכנית גם אין דרישה לנקוט אמצעים הנדסיים שיגנו על היסודות מפני עליית מפלס מי התהום. בסוף 1976, שנה לאחר אישור התכנית, נקטה הוועדה המקומית פעולה מינהלית, ומהנדס הוועדה כתב לחל"פ ולמתכנני בתי מלון באזור כי "יש לתכנן את הבניינים כך שהמפלס הנמוך ביותר של הבניין יהיה מעל פני מי הבריכה בשנת 2000". המהנדס גם ציין, כי "יש לתת את הדעת שמי הבריכה עלולים להמשיך ולעלות אחרי תאריך זה". אולם גם ההוראה האמורה אינה קובעת מהו הגובה המותר של הרצפה הנמוכה ביותר לאחר שנת 2000.

בתחילת 1980 הוכנה ביוזמת החל"פ תכנית מפורטת לשני אזורי התיירות, שהוגשה לאישור הוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית אישרה את התכנית ביולי 1980. בתכנית זו נכללת בפעם הראשונה מגבלה בדבר "מפלס פני רצפת הבטון הנמוכה ביותר המותרת", ונקבע בה שהוא צריך להיות לפחות 610.5 מ'[1]. יצוין, שמפלס מי הבריכה צפוי להגיע לגובה זה בשנת 2012. ואולם בתכנית לא נכללה דרישה לתכנן יסודות העומדים בפני הצפת מי תהום. לדעת משרד מבקר המדינה, מאחר שהבעיה נוגעת לאזור כולו, היה מקום לכלול דרישה זו בתכנית, כפי שנעשה בתכניות מאוחרות יותר, אף שעל פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970, האחריות ליסודות חלה על מתכנן השלד.

בינואר 1983 אישרה הוועדה המחוזית תכנית שיזמה המועצה האזורית במאי 1982. לפי התכנית תוקפא הבנייה באזור עד למציאת פתרון לבעיית מפלס המים בבריכה 5. המשרד, החל"פ וממ"י דרשו מהמועצה פעמים רבות לבטל את ההקפאה. באוקטובר 1984 הסכימה המועצה האזורית להסיר את ההקפאה ולתקן את התכנית מ-1983 שהקפיאה את הבנייה. בתכנית המתוקנת הוקצה במרכז אזור המלונות שטח לבריכה חלופית של מי ים המלח שתשמש את הנופשים במקום בריכה 5; על חוף בריכה 5 תיבנה סוללת מגן מפני הצפה שלא תפריע לנופשים שישתמשו בבריכה החלופית. התכנית אושרה בוועדה המחוזית במאי 1987. בתכנית זו יש בפעם הראשונה דרישה למיגון היסודות מפני עליית מפלס מי התהום, ונקבע בה שתכניות למתן היתר בנייה יכללו גם "חוות דעת

---

1 מטעמי נוחות, במקום להשתמש בערכים שליליים כאשר מדובר בגובה מתחת לפני הים, מוסיפים 1,000 מ' לגובה השלילי כדי שיתקבל מספר חיובי.

של מהנדס בדבר האמצעים הדרושים לבנייה בהתייחס לתנאים הסייסמיים והקורוזיביים של האזור והגנת היסודות בפני עליית המים בבריכה 5". כמו כן עודכנה בתכנית הדרישה בדבר גובה רצפת הבטון הנמוכה ביותר, ונקבע שהוא צריך להיות 612 מ' - תוספת של 1.5 מ', המאפשרת למלונות שיוקמו על פי התכנית להתקיים עד שנת 2020 בלא סוללות הגנה.

1. המשרד, החל"פ וממ"י עודדו בנייה בשני אזורי התיירות הנדונים, ובשנים 1980-1988 הוקמו באזורים אלה שמונה בתי מלון, ובהם 1,350 חדרים, וכן מסעדה ומרכז מסחרי, חלקם על שפת בריכה 5. הבנייה נעשתה בידיעה ברורה של כל הגורמים האחראים שהחל ב-1995 עלולים היסודות של המבנים להיות מוצפים, והחל ב-2012 ייתכן שיוצפו אף הקומות התחתונות שלהם, אם לא יוגנו. יצוין, שרוב מקימי בתי המלון (חוץ משלושה) וכל מקימי המבנים המסחריים, חתמו לפני מי"ה על מסמך, ולפיו ידוע להם שמפלס מי הבריכה עולה בהתמדה.

2. באזורים האמורים נבנו ארבעה בתי מלון לפי התכנית שאושרה לפני 1987, שבה לא נקבעו הוראות בדבר הגנת היסודות מפני עליית מפלס מי התהום. כבר ב-1995 התברר שיש צורך להשקיע בהגנת היסודות במלונות אלה (ראו להלן).

3. עקב עליית מפלס הבריכה פנו בעלי מלון א' אל מי"ה בינואר 1981, עשר שנים בלבד לאחר שהוחל בבניית המלון, ודרשו ממנה שלא להעלות עוד את מפלס המים בבריכה 5. באוקטובר 1983 הגיעו הצדדים להסדר שקיבל תוקף של פסק דין (בת"א 81/ 3078 בבית משפט השלום בבאר שבע), ולפיו התחייבה מי"ה לבנות מערכת הגנה למלון שתאפשר להעלות את מפלס מי הבריכה לגובה מסוים בלי לסכן את המלון בהצפה.

4. בתחילת שנות התשעים כבר היה ידוע שעלייתם של מי הבריכה ומי התהום עלולה לגרום עוד בשנת 1995 להצפת היסודות של בתי המלון הנמצאים על שפת הבריכה שנבנו לפי תכניות שאושרו לפני 1987. בעקבות זאת החלו מפתחי אזורי התיירות לבחון דרכים לפתרון זמני מהיר של בעיית ההצפה ולמימון העלות הכרוכה במימושו.

הקמת בתי מלון נוספים

1. באוקטובר 1989 הוקמה המינהלה לפיתוח התיירות בנגב (להלן - המינהלה). המינהלה נרשמה כעמותה שמטרתה לעודד, לפתח ולממש את הפוטנציאל התיירותי של הנגב. עם הקמתה הטיל עליה שר התיירות להכין תכנית משותפת עם מפתחי אזורי התיירות שתכליתה לקדם את התכנון הפיזי והכלכלי הכרוך בהגנה על המלונות שכבר הוקמו באזור עין בוקק ובאזור חמי זוהר ועל אלה העתידים להיבנות בהם. המינהלה יזמה בדיקה הנדסית-כלכלית של החלופות האפשריות להגנה על החוף ושל האפשרויות לפיתוח התיירות באזור. לצורך הבדיקה הוזמנה חוות דעת מחברה הולנדית המתמחה בתכנון סכרים.

ב- 1991 הגישה המינהלה לשר התיירות ולשאר השותפים דוח מסכם על האפשרויות לפיתוח התיירות באזור. בדוח הובאו שלוש חלופות לפיתוח הכוללות דרכים אפשריות להגנה על החוף וחלופה לנטישת האזור. להלן החלופות:

חלופה א': ריכוז מאמצי הפיתוח בעין בוקק ובחמי זוהר והגנת החוף בהם. ההגנה על החוף בעין בוקק תיעשה על ידי הקמת לגונה והפרדה בינה לבין בריכה 5 באמצעות מערכת סכרים. כן תוקם מערכת שתזרים מי ים ומי תהום אל הלגונה כדי שהמלח לא ישקע בקרקעיתה, ויתאפשר

לתיירים לטבול במימיה. ההגנה הישירה של החוף בחמי זוהר תיעשה על ידי בניית סוללה על החוף שתפריד בינו לבין בריכה 5; כמו כן תוקם בו מערכת ניקוז שתאסוף את מי התהום ותקיים בקרה על גובה המפלס העליון של מי התהום.

חלופה ב׳: פיזור מאמצי הפיתוח בין מוקד עין בוקק לבין מוקד נחל חבר או קליה, שנמצאים באגן הצפוני של ים המלח; הגנת החוף בעין בוקק תיעשה באמצעות לגונה, והגנה ישירה תיעשה בחוף שבחמי זוהר.

חלופה ג׳: פיזור מאמצי הפיתוח בין מוקד עין בוקק לבין מוקד נחל חבר או קליה והגנה ישירה על החוף בעין בוקק ובחמי זוהר.

חלופה ד׳: הימנעות מנקיטת אמצעים להגנת החוף בעין בוקק ובחמי זוהר וריכוז מאמצי הפיתוח באתרים אחרים, דהיינו נטישת בתי המלון והתשתיות שכבר הוקמו באזורים אלה.

בדוח המינהלה נכללה השוואה בין הערך הנוכחי (בערכים מהוונים לאוגוסט 1991) של אומדן העלויות של כל חלופה לבין אומדן ההכנסות הצפויות מאכסון תיירים בבתי מלון חדשים. תוצאות ההשוואה בכל החלופות היו בערכים שליליים המצביעים על חוסר כדאיות כלכלית של כל אחת מן החלופות: חלופה ג׳ 18(-) מיליון ש״ח; חלופה א׳ 24(-) מיליון ש״ח; חלופה ב׳ 48(-) מיליון ש״ח וחלופה ד׳ 342(-) מיליון ש״ח. לגבי חלופות א׳ וב׳, הכוללות הקמת לגונה, צוין בדוח המינהלה, כי עדיין לא ברור אם אפשר לממשן, והדבר ייקבע לאחר שתיבדק ההשפעה של רעידת אדמה על הסכרים שאמורים לתחום את הלגונה. יצוין, שאזור ים המלח מועד לרעידות אדמה בהיותו חלק מן השבר הסורי אפריקני; היסדקות הסכרים עקב רעידת אדמה תגרום לפריצת מי הבריכה אל אזורי התיירות, והדבר עלול לגרום לאסון.

2. המינהלה המליצה לאמץ את הקמת הלגונה כפתרון ארוך טווח בעין בוקק (בכפוף לתוצאות הבדיקה האמורה), ואת פתרון ההגנה הישירה על החוף כפתרון ארוך טווח בחמי זוהר, ולרכז בשני האזורים האלה את המאמץ לפיתוח התיירות בים המלח (חלופה א׳). יצוין, שעלות הקמת הלגונה נאמדה באותו מועד בכ-63 מיליון ש״ח, ועלות ההגנה הישירה על החוף בחמי זוהר בכ-15 מיליון ש״ח (במחירי 1991). המינהלה ציינה כי בשל הצורך הדחוף בהגנה על החוף יש להתחיל מיד בתכנון מפורט, ולאחר שיושלם יש לבצע הגנה ישירה בעין בוקק כפתרון לטווח קצר (חמש שנים) והגנה ישירה לטווח ארוך בחמי זוהר.

3. לאחר קבלת ממצאי הבדיקה דנו משרד האוצר והגופים שהשתתפו בהזמנת הבדיקה בעניין החלופה הרצויה. באותה עת שיווקה ממ״י מגרשים להקמת 2,100 חדרי מלון נוספים, אך היזמים הקפיאו את הפעילות עקב חוסר הוודאות באשר לחלופה שתיבחר. בסיכום ישיבה שהתקיימה ביולי 1991 בהשתתפות כל הגופים האמורים, לרבות משרד האוצר, אמר מנכ״ל המשרד שיש לגשת מיד לתכנון הלגונה, ובד בבד לבדוק את האפשרות להמשיך את פיתוח התיירות בנחל חבר (באגן הצפוני של ים המלח).

4. בישיבת ועדת השרים לענייני הפרטה בינואר 1992, שבה נדונה הפרטת מי״ה, הוחלט בין היתר כי ״תינתן הדעת גם לעניין פיתוח והקמה של 3,000 חדרי המלון הנוספים המתוכננים באזור עין בוקק, שייבנו מעל לגובה של 8 מטר מעל פני בריכה 5, בין השאר כפי שהוצהר על ידי משרד התיירות, כאשר המבנים התיירותיים נבנים על היסודות המתאימים לבעיות הידועות הנובעות מהעלאת מפלס בריכה 5, למעט מלון אחד אם ובמידה שהותרה לו בנייה כאמור״. יצוין, כי במועד ההחלטה היה מפלס הבריכה 606.5 מ׳. מכאן שמשמעות ההחלטה היא שלא יותר לבנות מבנים במפלס נמוך מ- 614.5 מ׳.

5. בדצמבר 1992 התקיימה ישיבה בהשתתפות שר האוצר ושר התיירות, נציגי משרדיהם ונציגי המינהלה, ובישיבה סוכם כדלהלן:

"1. הממשלה תודיע ליזמים כי היא נושאת באחריות להקמת הגנות ישירות בעין בוקק וחמי זהר.

2. אג"ת [אגף התקציבים] ומשרד התיירות יגבשו תוכנית למימון ההגנות.

3. משרד התיירות יבדוק את אפשרות עדכון דמי הפיתוח, הנגבים בעבור קרקעות בעין בוקק, לגבי יזמים שעדיין לא הוקצתה להם קרקע.

4. משרד התיירות יציב ליזמים, שברשותם כתבי אישור לבניית בתי מלון באזור, לוח זמנים עדכני ומחייב לביצוע השקעותיהם.

5. לא ישווקו קרקעות למלונות באיזור המכונה "שטח הביניים[2]".

בישיבה מסרו נציגי המינהלה ש"גמר תכנון ההגנות צפוי לסוף 1993 ; גמר ביצוע ההגנות צפוי לסוף 1994 ; העלות המשוערת של ביצוע ההגנות היא 30 מיליוני ש"ח".

סיכום זה הבטיח הגנה ישירה על החוף לכשבע שנים, ולא נאמר בו דבר על פתרון ארוך טווח. כמו כן הוא מאפשר הקמת בתי מלון נוספים באזור, אגב זניחת הרעיון להעביר את מוקד התיירות צפונה (לאזור נחל חבר). בעקבות הסיכום האמור החלו יזמים להקים בתי מלון נוספים בעין בוקק ובחמי זוהר, ומספרם הכולל של חדרי המלון בשני אזורים אלה גדל בכ-2,400 והגיע בסוף 1997 לכ-4,000. כך נדחתה ההתמודדות עם הצורך למצוא פתרון ארוך טווח לבעיית ההצפה.

6. כאמור, גם התכנית המפורטת המעודכנת שאושרה ב-1987 מספקת פתרון לבעיית העלייה במפלס בריכה 5 רק עד שנת 2020, ולא עד תום תקופת הזיכיון השנייה (שנת 2030). בתום תקופת הזיכיון השנייה יגיע מפלס מי הבריכה לכ-614 מ' - 2 מ' יותר ממפלס הרצפה הנמוכה ביותר שנקבע בתכנית. למרות החלטת הממשלה מינואר 1992, ולפיה המפלס המזערי שבו יותר לבנות יהיה 614.5 מ', לא יזמו המשרד והחל"פ עדכון של תכנית המתאר התואם את ההחלטה. אילו עודכנה התכנית בהתאם להחלטת הממשלה (מגובה מזערי של 612 מ' לגובה מזערי של 614.5 מ'), היה המפלס הנמוך ביותר בכל בתי המלון והמבנים המסחריים שנבנו בעין בוקק ובחמי זוהר לאחר החלטה זו, גבוה ממפלס הבריכה הצפוי בשנת 2030, מועד תום תקופת הזיכיון השנייה.

אמנם ב-1985, בעת הכנת התכנית המפורטת, עדיין לא הוחלט על הארכת הזיכיון עד 2030 ; אך עד 1987, מועד אישורה, ניתן היה לעדכנה, כמתחייב מהארכת תקופת הזיכיון שנעשתה ב-1986. מקבלי ההחלטות היו צריכים לתת את הדעת על האפשרות שהמדינה לא תוותר על אחד המחצבים החשובים שלה - מחצבי ים המלח - וכל עוד יהיה כדאי להפיקם, יוארך הזיכיון שוב ושוב.

הגנה על החוף - שלב א'

1. בעקבות החלטת שרי האוצר והתיירות על הגנה לטווח קצר של חוף עין בוקק, גובשה הסכמה בין נציגי הממשלה, מי"ה והמועצה האזורית בדבר אופן חלוקת העלות של ביצוע העבודות להגנת

---

2 השטח שבין שני מוקדי בתי המלון בעין בוקק וחמי זוהר.

החוף, ובפברואר 1994 נחתם הסכם בעניין זה בין מנכ"ל מי"ה לבין הממונה על התקציבים במשרד האוצר. לפי ההסכם, תבצע מי"ה את פרויקט הקמת סוללת המגן בעין בוקק (להלן - שלב א') לפי תכנון מפורט של המינהלה, בתקציב של כ-35 מיליון ש"ח; משרד האוצר יפעל לכך שמרכז ההשקעות יכיר בפרויקט כ"מפעל מאושר", על פי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, ועקב כך תקבל מי"ה מענק השקעה בשיעור של 38% מסכום ההשקעה; המועצה האזורית תישא ב-33% מהסכום; ואת היתרה - 29% - תממן המדינה מתקציב משרד התיירות.

הסכם נוסף נחתם באותו מועד בין ראש המועצה האזורית לבין מנכ"ל המשרד, סגן הממונה על התקציבים וסמנכ"ל משרד הפנים. לפי הסכם זה, תישא המועצה ישירות בשישית מההשקעה, ושישית ממנה יגבו המשרד ומשרד האוצר מבעלי המלונות החדשים הנבנים בעין בוקק ובחמי זוהר והמועצה תגבה מבעלי המלונות והעסקים הוותיקים באזורים אלה; אופן הגבייה ייקבע בעתיד. לאחר חתימת ההסכם התחייבו המלונות הוותיקים לפני משרד האוצר והמשרד לשלם את חלקם בהשקעה.

2. עבודות ההגנה על החוף כללו הקמת קיר שיגומים (לוחות פלדה המוחדרים לקרקע) שעומקו 14 מ' והקמת סוללה מעליו. בשטח החוף, ממערב לסוללת המגן, נבנו מערכות ניקוז תת-קרקעיות שנועדו לפנות את מי התהום באזור היסודות של מבני המלונות והעסקים אל שלוש תחנות שאיבה. תחנות השאיבה נועדו לקלוט את מי התהום, לשאוב אותם ולהזרימם לבריכה 5. מי"ה הקימה את פרויקט ההגנה וסיימה אותו בתחילת 1995. עלות הפרויקט הייתה כ-35 מיליון ש"ח, במחירי יוני 1994.

לדעת משרד מבקר המדינה, חלק ניכר מסכום זה היה אפשר לחסוך, אילו התקבלה במועדה ההחלטה על פתרון קבע לבעיית העלייה של מפלס מי הבריכה בשני האזורים (ראו להלן).

חשש לפגיעה ביסודות בתי מלון

1. במסגרת עבודות שלב א' להגנת חוף עין בוקק נבנו, כאמור, שלוש תחנות שאיבה. ביולי 1997, במהלך ביצוען של עבודות תחזוקה בתחנת השאיבה הדרומית, אירעה תאונה, שנהרגו בה ארבעה בני אדם, ובעניין זה הוגש לבית משפט השלום בבאר שבע נגד כמה גורמים וממלאי תפקידים כתב אישום בעבירה של גרימת מוות ברשלנות.

2. עקב התאונה הפסיקה המועצה האזורית לתחזק את תחנות השאיבה. התחנה הדרומית שובתת כבר חמש שנים, התחנה המרכזית פועלת חלקית, ורק בתחנה הצפונית הפעילות מלאה. עד המחצית השנייה של 2002 הייתה מחלוקת בין המועצה האזורית ובין משרד האוצר בשאלה מי יממן את השיפוץ או הבנייה מחדש של מערכות השאיבה, והדבר מנע את החזרת התחנות לפעילות מלאה.

בדיון בינואר 2000 שהשתתפו בו כל הגורמים הקשורים להגנת החוף, ציין ראש המועצה האזורית כי "שתי משאבות מתוך ה-3 אינן פועלות זה זמן רב וייתכן שכבר נגרם נזק כל שהוא ליסודות בתי המלון. יש לבדוק אם נגרמו נזקים ולא לחכות עד שיקרה אסון".

3. בעניין החשש לפגיעה ביסודות בתי המלון עסק גם צוות מקצועי שמינה משרד התשתיות בתחילת 2002 כדי למצוא פתרון של קבע לבעיית ההגנה על החוף (ראו להלן). בדוח ביניים שהגיש יו"ר הצוות ב-24.9.02 נאמר:

"מתברר כי מזה 5 שנים לפחות, התמיסות של בריכה 5 פוגעות ביסודות של המלונות אשר לחוף הבריכה, עקב אי תפעול תחנות השאיבה. לא ידוע איזה נזק נגרם ליסודות. כיוון שנושא תחנות השאיבה נמצא בדיון משפטי כי נהרגו 4 אנשים שטיפלו בתחנת שאיבה והמועצה נתבעת, לכן המועצה לא מטפלת בענין. בנוסף מתברר כי חדר המכונות של מלון ... נמצא פחות מ-40 ס"מ מעל מפלס הבריכה. משמעות הדבר היא שבעוד כשנתיים מי התמיסה יגיעו אל חדר המכונות".

לדעת משרד מבקר המדינה, מן הראוי שבמסגרת בדיקת החלופות לפתרון קבע ייבדק כבר עכשיו, ללא דיחוי נוסף, אם נפגעו יסודות המבנים הקרובים לבריכה כדי שיהיה ניתן לנקוט צעדים מתאימים, אם יידרשו.

הגנת החוף - שלב ב'

המשרד והחל"פ לא קידמו אף לא אחת מהחלופות לפתרון קבע שהציעה המינהלה ב-1991 לבעיית הגנה על החוף, וגם לא קודמו פתרונות אחרים לבעיה. בינתיים עלה מפלס המים בבריכה 5, והתקרב המועד (לקראת שנת 2000) שבו יגלשו המים מעבר לסוללת המגן שנבנתה ב-1995 בעין בוקק במסגרת שלב א', ויציפו את החוף ואת יסודות בתי המלון. כי למנוע סכנה זו היה צורך להגביה את הסוללה.

1. בנובמבר 1998 התקיים דיון אצל מנכ"ל משרד ראש הממשלה בעניין הגנתו של חוף ים המלח. בדיון השתתפו מנכ"ל משרד הפנים, סגן הממונה על התקציבים במשרד האוצר, ראש המועצה האזורית, מנכ"ל מי"ה, נציג המשרד ונציגי גופים אחרים הנוגעים בדבר. בדיון סוכם כי המועצה תיערך לביצוע השלב הבא של הגנת מלונות ים המלח (להלן - שלב ב'); תחילה תוגבה ותחוזק הסוללה הקיימת וייעשו עבודות נוספות בהיקף של 10 מיליון ש"ח; הממשלה תממן מחצית מעלות הפרויקט, והמועצה תגייס את המחצית האחרת. הוצע, כי המחצית שבה תישא המועצה תחולק שווה בשווה בינה לבין מי"ה והמלונות. מאז אותו דיון התקיימו דיונים והתכתבויות רבות באשר לגופים שישתתפו במימון הפרויקט ולשיעור המימון שייקבע לכל אחד מהם, אך לא התקבלו החלטות בעניין זה.

2. לפיכך החליטו הגופים הממשלתיים הנוגעים בדבר, שמי"ה תבצע את העבודות הכלולות בשלב ב' - הגבהת סוללת המגן ושיפוץ תחנות השאיבה. בדצמבר 2000 נחתם הסכם בין הממשלה ובין מי"ה, ולפיו היא תהיה אחראית לתכנון, לביצוע ולניהול של הגבהת הסוללה בחוף עין בוקק במטר נוסף, תפקח על העבודות וכן תטפל בהשלמות ותיקונים של שלב א'; התשלום למי"ה ייעשה בשיטת "קוסט פלוס" (Cost Plus 7.5%)[3]. בשנת 2001 נעשו עוד ניסיונות להגיע לידי הסכמה בדבר חלוקת ההוצאות על מימון הפרויקט והשתתפות בתי המלון בהוצאות אלה, אך הם לא נשאו פרי, ומי"ה לא החלה בעבודות. בספטמבר 2001 החליטה הממשלה שההוצאות על מימון שלב ב' יתחלקו כדלקמן: מחציתן תמומן בידי הממשלה ואת המחצית האחרת יממנו בשיעורים שווים המועצה האזורית, מי"ה ובתי המלון באזור. החלטה זו עוגנה בחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2002), התשס"ב-2002 (להלן - חוק ההסדרים). נקבע, שהתשלום ייגבה כדרך שגובים מס, ותחול עליו פקודת המיסים

---

3 שיטה לקביעת מחירו של שירות או מוצר לפי עלותו בתוספת רווח מסוים המחושב לעתים כאחוז מן העלות.

(גבייה) כאילו היו סכומים אלה מס כמשמעותו באותה פקודה. מכוח חוק ההסדרים פורסמו בסוף אוקטובר 2002 תקנות ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2002) (כללים למימון הגנות חוף בים המלח), התשס"ג-2002, המסדירות את אופן הקביעה של עלות העבודות, את אופן החישוב של חלקו היחסי של כל בית מלון ואת אופן גביית התשלום.

3. עקב המחלוקת בנוגע לגופים שישתתפו במימון הפרויקט ולשיעור המימון שייקבע לכל אחד מהם, נדחתה התחלת הביצוע של שלב ב' בשנה וחצי - למחצית השנייה של 2002. לפי אומדן שעשה המשרד במאי 2002, ביצוע העבודות, בכלל זה החזרת תחנות השאיבה לפעולה, יעלה 18.3 מיליון ש"ח (במחירי נובמבר 2001). יוצא אפוא, שכדי להשיג ארכה של חמש שנים, עד ההחלטה על פתרון הקבע לבעיית העלייה של מפלס המים בבריכה, יושקעו 18.3 ש"ח. חלק ניכר מסכום זה היה אפשר לחסוך, אילו התקבלו ההחלטות על פתרון הקבע בשנות השבעים, כאשר הצורך בפתרון כזה כבר היה ברור.

4. בנספח להסכם מדצמבר 2000 שנחתם עם מי"ה הוסכם, כי המועצה האזורית תבצע את התחזוקה של אמצעי ההגנה שתקים מי"ה, והממשלה תממן מחצית מעלות התחזוקה. עד סוף 2002 בוצעה הגבהת סוללת המגן, ואילו שיפוץ תחנות השאיבה לא בוצע. בסוף שנת 2002 נמצא פתרון זמני לשאיבת מי התהום, עד לשיפוץ התחנות או בנייתן מחדש.

פתרון הקבע

ההגנה הישירה הייתה פתרון זמני שהחליטו עליו לראשונה בסוף 1992. לדעת משרד מבקר המדינה, ראוי היה לזרז בד בבד את ההחלטה על פתרון קבע. שכן אחת החלופות לפתרון קבע היא נטישת האזור ומעבר לצפון ים המלח, ואם הגופים המוסמכים יחליטו על חלופה זו, כל המשאבים שיושקעו באזור עד להחלטה ירדו לטימיון. ואולם במקום לקבל החלטות על פתרון קבע, החליטו הגופים האמורים, במשך עשר שנים, להקים עוד צוות ועוד ועדה ולא קידמו את הנושא כלל.

להלן תיאור הטיפול בפתרון הקבע:

1. בשנת 1991, לאחר קבלת ממצאי הבדיקה של המינהלה, דנו משרד האוצר והגופים שהשתתפו בהזמנת הבדיקה בעניין החלופה הרצויה, אך לא קיבלו כל החלטה בעניין זה. בשנים 1995 ו-1996 התקיימו דיונים בדבר מינוי ועדה שתגבש פתרון לטווח ארוך. בפברואר 1997 הוציא מנכ"ל המשרד כתב מינוי ל"ועדת היגוי לגיבוש פתרון קבע להגנה על חוף עין בוקק חמי זוהר" (להלן - ועדת ההיגוי). לראש הוועדה מונה הסמנכ"ל לתכנון ולפיתוח במשרד, וחבריה היו נציגים מהמינהלה, ממי"ה, מהחברה הממשלתית לתיירות, מממ"י, ממשרד האוצר ומהמועצה האזורית. בכתב המינוי צוינו תפקידי הוועדה: הסקת מסקנות מהניסיון שהצטבר מביצוע שלב א'; בחינת חלופות הנדסיות, בכלל זה עלותן; איתור צווארי בקבוק; תכנון מפורט וקביעת לוחות זמנים; מציאת חלופות למקורות מימון; דיון בנושאים אחרים שיועלו, במידת הצורך.

ועדת ההיגוי קיימה דיונים מספר בשנים 1997-1999, אך לא נעשה דבר לקידום פתרון הקבע. לדוגמה, לא נעשו קידוחים לבחינת השפעתן של רעידות אדמה על הסכרים - מידע שהוא תנאי

מוקדם להקמת לגונה. עקב חלוף הזמן ועליית מפלס המים בבריכה 5 נוצר צורך למצוא פתרון ביניים נוסף לבעיה (שלב ב').

2. בנובמבר 1999 מינה שר התיירות ועדת היגוי חדשה, שבראשה מנכ"ל המשרד, וחבריה היו נציגים של הגופים שהיו בוועדה הקודמת ונציג של משרד התשתיות. תפקידי הוועדה שנקבעו בכתב המינוי שלה דומים לתפקידי הוועדה הקודמת, ונקבע שעליה לגבש את המלצותיה עד 15.1.00. עד סוף שנת 2001 קיימה הוועדה דיונים מספר, שנגעו גם לפתרון הביניים הנוסף (שלב ב'), אך בסופו של דבר גם ועדה זו לא קידמה את פתרון הקבע.

3. ב-13.9.98 החליטה הממשלה כי "שר האוצר בהתייעצות שר התשתיות, שר הפנים ושר התיירות, יבדוק ויציע פתרונות להגנת חוף ים המלח". משמעות ההחלטה היא ששר האוצר ירכז את הנושא.

ב-16.9.01 החליטה הממשלה "להקים צוות בראשות מנכ"ל משרד התשתיות הלאומיות ובהשתתפות משרד התיירות, משרד הפנים, משרד האוצר, מינהל מקרקעי ישראל, המועצה האזורית תמר ונציג בתי-המלון הפועלים באזור עין בוקק - חמי זוהר. צוות זה יבחן, בין היתר חלופות לפתרון ארוך הטווח לפרויקט הגנות ים המלח, דרכי המימון ויחסי הגומלין בין הגורמים המעורבים. החלטה זו מבטלת את החלטת הממשלה מ-13 בספטמבר 1998". משמעות ההחלטה היא שהממשלה חזרה בה מהטלת האחריות לריכוז הנושא על שר האוצר והעבירה אותה למשרד התשתיות. העברת האחריות לנושא ממשרד התיירות למשרד האוצר וממשרד האוצר למשרד התשתיות הקשתה על כל אחד מהמשרדים האלה לטפל טיפול יסודי בנושא.

4. במאי 2002 הוקמה ועדת מנכ"לים (במקום הצוות שהוקם ב-1999) בראשות מנכ"ל משרד התשתיות ובהשתתפות מנכ"לי משרד התיירות וממ"י ונציגי משרדיהם. בישיבה של הוועדה מאותו מועד הוחלט להקים צוות מקצועי (להלן - הצוות המקצועי) שיגיש לוועדת המנכ"לים המלצות לפעולה בעניין הגנת חוף ים המלח. באוגוסט אותה שנה מינה מנכ"ל משרד התשתיות את "הצוות המקצועי לבחינת חלופות הנדסיות וכלכליות לפתרון עליית מפלס המים". על הצוות הוטל להגיש דוח ביניים בתוך ארבעה חודשים ודוח סופי בתוך שנה. יצוין, כי לאחר הקמת ועדת המנכ"לים החליט מנכ"ל משרד התשתיות להקפיא את המצב הקיים, וביולי 2002 כתב אל מנכ"ל ממ"י ואל מנכ"ל המשרד כי הוא מבקש "לעצור כל שיווק של קרקע באזור בריכה 5 המצויה בגובה מפלס נמוך מגובה המתוכנן לעליה בגובה פני הבריכה, וזאת עד למציאת הפתרון להגנה על החופים וכדי להימנע מטעויות העבר".

בספטמבר 2002 הגיש יו"ר הצוות המקצועי דוח ביניים. הדוח ניתח ארבע חלופות אפשריות לפתרון הקבע: הקמת לגונה; הגנה ישירה; חלוקת בריכה 5 לשתי בריכות; נטישה של ארבעה בתי מלון והצפתם. בדוח הביניים נדונה החלופה של הקמת לגונה שהומלץ עליה בדוח המינהלה מ-1991, והיו בו הסתייגויות קשות מחלופה זו. בדוח נאמר שמתכנני הלגונה לא התבקשו לתכנן אותה לפי התקן הישראלי לרעידות אדמה (שדרישותיו מחמירות יותר מדרישות התקן שלפיו נבנתה הסוללה של הבריכה) אף שהדבר נדרש, שכן סכר הלגונה אמור להגן על חיי אדם ועל מבנים; וכי הקמת לגונה לפי התקן הישראלי תייקר את עלותה לסכומים לא כלכליים. עוד נאמר בדוח שבחלופת הלגונה שהציעה המינהלה לא הובאו בחשבון מגבלות אלה: תופעת הבולענים[4] באזור ים המלח, שהיא חדשה יחסית וגורמת לקשיים בביסוס פרויקטים הנדסיים; עלות התפעול של הלגונה על ידי מהילת מימיה במים מקידוח מי תהום, המסתכמת במיליון דולר לשנה; סעיפי הוצאה גדולים ברוב החלופות, לרבות זו שנבחרה: (1) עלות ההטיה של נחל בוקק לפי הערכה ראשונית תגיע לכ-5 מיליון דולר; (2) כל אחת מהחלופות תביא להצפת התשתיות בין חמי זוהר לעין בוקק, ולפי הערכת המועצה האזורית בניית התשתיות מחדש תסתכם ב-20 מיליון דולר.

---

4 בורות עמוקים תת-קרקעיים הנוצרים עקב התמוססות שכבת מלח, שמעליהם נותרת שכבת קרקע דקה הנפערת מעצמה או בשל לחץ המופעל עליה.

בסיכום דוח הביניים נאמר: "אם [חברה מסויימת] תאשר שעל פי התקן הישראלי לא ניתן לבנות את הלגונה במחיר סביר, הרי שחלופה זו תתבטל. באם הדבר תקף גם לגבי חלופת ההגנה החופית הרי דינה יהיה כנ"ל". לפיכך קבע יו"ר הצוות המקצועי, שנותרו רק שתי חלופות ריאליות: הצפת ארבעת בתי המלון הנמצאים בקרבת הבריכה והתשתיות שלהם, או חלוקה של בריכה 5 לשתי בריכות אגב קצירת המלח[5]. הצוות המקצועי ממשיך בעבודתו והיה אמור להגיש דוח ביניים נוסף בסוף 2002. יצוין, כי שתי החלופות שלדעת הצוות נותרו ריאליות, הן יקרות מאוד: בחלופה שלפיה יוצפו ארבעה בתי מלון, נראה שיהיה צורך להביא בחשבון את מכלול התוצאות של פעולה כזאת על הבעלים, על העובדים, ועל מי שפרנסתו מאזור תיירות זה; החלופה שלפיה תחולק בריכה 5 לשתי בריכות וייקצר המלח באחת מהן, כרוכה הן בהוצאה ניכרת על הקמת הסכר והן בהוצאות שוטפות גדולות על קציר המלח. מי"ה הסבירה למשרד מבקר המדינה בדצמבר 2002, כי מדובר בהשקעה ראשונית של "עשרות מיליוני דולרים" ובעלות שנתית שוטפת של "הרבה מיליוני דולרים".

✶

כל מקבלי ההחלטות מ-1971 ואילך לא נתנו את דעתם על המשמעויות ארוכות הטווח של עליית המפלס של בריכה 5, והחליטו לפתח לידה אזורי תיירות אף שכבר היה ידוע כי מימי הבריכה עלולים להציף את בתי המלון. עקב כך תידרש המדינה לשלם על פתרון הבעיה מחיר יקר מאוד, שנאמד בעשרות רבות של מיליוני דולרים.

התשתיות והמבנים שנבנו באזורי התיירות שליד בריכה 5, שמפלסה עולה בהתמדה, היו צריכים להיבנות במפלס גבוה ממפלס המים המרבי הצפוי. ואולם התשתיות ובתי המלון הראשונים באזורי התיירות בחמי זוהר ובעין בוקק נבנו בלא שניתנה הדעת על התוצאות ארוכות הטווח של בעיית המפלס העולה. גם כאשר כל הגופים הקשורים בפיתוח התיירות ידעו על הבעיה, ניתנו אישורים לבניית בתי מלון נוספים באזורים האמורים, ובתכנונם ובבנייתם של בתי מלון אלה הובאה בחשבון רק סכנת ההצפה הנשקפת להם בטווח הקצר.

משהתברר כי המשך עליית המפלס של בריכה 5 עלול לגרום להצפת החוף, היה על הגופים הנוגעים בדבר להיערך מיד למציאת פתרון קבע לבעיה זו, אך הדבר לא נעשה. ההתמהמהות בגיבוש פתרון ארוך טווח הביאה להחלטות על פתרונות זמניים שעלותם גבוהה: עלותן של עבודות שלב א' הגיעה לכ-35 מיליון ש"ח, ועלות עבודות שלב ב' נאמדה בשעתו בכ-18 מיליון ש"ח. אילו ניתן בזמן פתרון קבע לבעיה, שאין מנוס ממנו, היה אפשר לחסוך חלק ניכר מהוצאות אלה. בסוף 2002 בחנה ועדה מקצועית כמה חלופות לפתרון קבע.

לדעת משרד מבקר המדינה, יש לזרז את גיבושו של פתרון קבע לבעיית ההצפה, כדי שלא יהיה צורך בפתרון זמני נוסף, שיהיה כרוך בהוצאה כספית גדולה מאוד, ולא יפתור את הבעיה הבסיסית.

---

5 איסוף המלח השוקע בקרקעית הבריכה בציוד מיוחד כדי למנוע עלייה של מפלס המים.