

29.6.2022

חידושים והתפתחויות בתחום האנרגיה בהתיישבות עקרונית למיזם אגרו וולטאי – רשות מקרקעי ישראל יניב בירנבאום¹



לקוחות יקרים,

תחום האנרגיה בהתיישבות החקלאית מתפתח ומשתנה בקצב מהיר לאור שינויי רגולציה תדירים שמטרתם להגדיל את ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות ל-30% עד שנת 2030, בהתאם להחלטת הממשלה מחודש יוני 2020. אנו שמחים להציג בפניכם, מעת לעת, שינויי רגולציה וחידושים בתחום האנרגיה והחשמל, שיש בהם בכדי להשפיע על מיזמים שונים בתחום האנרגיה בהתיישבות החקלאית או שאנו רואים בהם הזדמנויות לייצור רווח.

חוזר זה, עניינו בהחלטת הנהלת רשות מקרקעי ישראל מספר 5292 בנושא "עקרונית למיזם אגרו – וולטאי".

מתקן אגרו וולטאי הינו מתקן דואלי לייצור חשמל סולארי המוקם מעל גידולים חקלאיים ובאופן שיאפשר את המשך הפעילות החקלאית.

ביום 22.6.2022 התקיים דיון בהנהלת הרשות בעניין מיזמים סולאריים, תוך התמקדות במיזמים אגרו וולטאים.

על פי ההחלטה, אשר כפופה לאישור מועצת מקרקעי ישראל, לא יותרו מתקנים אגרו וולטאים במרכז הארץ, תותר מכסה של עד 500 דונם לטובת מיזם אגרו וולטאי, תיגדרס הסדרת שימושים חורגים/כניסה למתווה הסדרה כתנאי למיזם ותיאכף חובת העיבוד. לצד זאת, יבחן האם מיזם אגרו וולטאי יפחית את מכסת התעסוקה ובאיזה היקף ומה התשלום שיידרש עבור הקרקע ע"ח רמ"י. במושבים יותר מתקן סולארי קרקעי ומתקן אגרו וולטאי בהיקף של עד 1 דונם בחלקות א'. מתקן אגרו וולטאי יתאפשר בחלקות א' גם במרכז הארץ.

נמשיך לעדכנכם ונשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה בעניין.

¹ יניב בירנבאום, עו"ד שותף ומנהל תחום נדל"ן התיישבותי, תכנון ובניה ואנרגיה במשרד קנולר, ישינובסקי, קינן ושות' המתמחה בייצוג יזמים, קיבוצים ומושבים לרבות ייעוץ וייצוג בעניין מיזמי אנרגיה שונים בקרקעות התיישבות, רשויות התכנון ורשות מקרקעי ישראל.

יובהר, כי אין במידע המפורט במסגרת מסמך זה כדי לשמש או להיחשב כייעוץ משפטי ו/או המלצה משפטית ו/או חוות דעת משפטית ו/או תחליף לייעוץ משפטי ותכנוני קונקרטי ואין להסתמך על המידע המפורט בו בכל צורה שהיא. יובהר כי כל פעולה שתעשה על פי המידע המוצג הינה על אחריות הקורא בלבד.

עקרונות למיזם אגרו - וולטאי

1. מתקן אגרו וולטאי הינו מתקן לייצור חשמל מאנרגיה סולארית בקרקעות חקלאיות כלומר, מתקן דו שימוש בקרקע.
2. ביום 22.6.2022 התקיים דיון בהנהלת הרשות תוך התמקדות בעקרונות לקידום מיזמים אגרו וולטאים.
3. העקרונות שנקבעו במסגרת ההחלטה הינם כלהלן:
 - 3.1 **חוזים בהם תותר עסקה לשימוש אגרו וולטאי הינם חוזים ארוכי טווח בלבד.** עסקה לא תתאפשר בחוזים עונתיים או בחוזים לעיבוד יעיל.
 - 3.2 **אזורים גיאוגרפיים בהם תותר עסקה** – מיזמים אגרו וולטאים יוגבלו לאזורי הצפון והדרום בלבד ולא יתאפשר קידום מיזמים אגרו וולטאים במרכז הארץ.
 - 3.3 **בחינה תכנונית מקדמית בטרם קידום מיזם** – תידרש עריכת חוות דעת תכנונית, באשר לפוטנציאל ומגמות התכנון, תוך תיעדוף שימושי הקרקע המיטביים טרם חתימה על תכנית.
 - 3.4 **תתאפשר מכסה ייעודית למיזם אגרו וולטאי של עד 500 דונם** בישוב חקלאי בנוסף למכסה הסולארית העומדת על 250 דונם במקסימום.
 - 3.5 **מכסת תעסוקה** – תערך בחינה כלכלית של שיעורי רווח יזם אל מול רווח מעסקות תעסוקה אחרות לצורך הכרעה בסוגיית התעסוקה.
 - 3.6 **לא תקבע חובת השבת קרקע עודפת או זמנית** לטובת קידום מיזם אגרו וולטאי.
 - 3.7 **תשלום לרמ"י** – יקבע תשלום אחיד.
 - 3.8 **סעיף שינוי ייעוד** – ייכלל תנאי בחוזה מול רמ"י לפיו לא ניתן יהיה לעשות שינוי ייעוד בקרקע. בעת שינוי ייעוד, שלא כתוצאה מקידום היזם, תושב הקרקע לרמ"י בתמורה לפיצוי שיקבע.
 - 3.9 **אכיפת חובת עיבוד** – להבטחת שילוב חקלאות ועד להשלמת הפיילוט של משרד החקלאות ומשרד האנרגיה (1) ניתן יהיה לקדם מיזם רק במטעים או בגידול דומה שיבטיח עיבוד. (2) החוזה יכלול את חובת העיבוד כתנאי יסודי. (3) תידרש ערבות בנקאית להבטחת העיבוד (4) תבחן אפשרות אכיפה של משרד החקלאות ו/או רשות החשמל להפחתה בסכום התעריף, ביטול רשיון או הפסקת תשלום במקרה של הפסקת עיבוד.
 - 3.10 **לא תותר העברת זכויות או השכרת משנה של הקרקע.**
 - 3.11 **תנאים לעסקה** – הגדרת משבצת קבע והסדרת שימושים חורגים/מתווה הסדרה.
 - 3.12 **חממות** - יותר שימוש פוטו וולטאי על חממות בהיתר בפטור מעסקה ותשלום.
 - 3.13 **שימוש בחלקה א' בנחלות** – בהתאם להוראות תמא 10/ד/10 יותר שימוש של עד 1 דונם בעורף חלקה א' לשימוש קרקעי ולשימוש אגרו וולטאי גם במרכז הארץ.

4. כלל העקרונות יובאו לאישור מועצת מקרקעי ישראל כך שעדיין לא נאמרה המילה האחרונה בעניין, אם כי ניסיון העבר מלמד כי צפויות הטבות מעבר לעקרונות המובאים.
5. אנו סבורים, כי כל קידום רגולציה הוא מבורך. יחד עם זאת, נראה כי יש בעקרונות המוצעים פגיעה מהותית במיצועי הפוטנציאל לייצור אנרגיה בדו שימוש ממתקנים אגרו וולטאים. כך למשל:
- 5.1 אנו סבורים, כי האיסור הגורף על הקמת פרויקטים אגרו וולטאים לאור הרצון לשמר עתודת קרקע למגורים איננו מוצדק. קיימים ישובים חקלאיים במרכז הארץ שאינם צמודי דופן לערים ומשכך אין סבירות שבעתיד הנראה לעין יעשה בקרקעות חקלאיות של המשבצת שינוי יעוד למגורים.
- 5.2 ההגבלה לשטחים של 500 דונם איננה מתחייבת ובלבד שישמר השימוש החקלאי.
- 5.3 העיקרון ולפיו קיימת אפשרות שפרויקט אגרו וולטאי יפחית את מכסת שטחי התעסוקה, יביא לפגיעה קשה במימוש פרויקטים, בשים לב להכנסות מפרויקט מסוג זה לעומת שימושי תעסוקה אחרים ומאחר שביישובים רבים מכסת התעסוקה קרובה למיצוי. הפחתת מכסת תעסוקה של עשרות דונמים לטובת פרויקט אגרו וולטאי תהווה חסם מהותי מקידום מיזמים מסוג זה. התקווה שמועצת מקרקעי ישראל תקבע שמיזמים מסוג זה לא יפחיתו את מכסת התעסוקה.
- 5.4 האיסור על השכרת משנה יוצר קשיים. מצד אחד, ברור כשלצורך קידום מיזמים מסוג אגרו וולטאי נדרשת מעורבות יזם. מצד שני, היתר לשימוש חורג ממשרד החקלאות (הכולל היתר לעיבוד במסגרת תאגיד משותף עם יזם) מוגבל בזמן ולשנים בודדות. כלומר לצורך קידום המיזם, העיבוד החקלאי יידרש להיות של האגודה ואילו המתקן עצמו יבנה ויופעל באמצעות תאגיד משותף.
- 5.5 לצד זאת, מתן אפשרות להקמת מיזמים קרקעיים במושבים בחלקות א' מהווה פתח לקידום פרויקטים רבים.
6. הינכם מוזמנים לפנות אלינו לפרטים נוספים אודות חוזר זה ונשמח לעמוד לרשותכם בכל דבר ועניין.

יניב בירנבאום, עו"ד

דוא"ל: yanivb@ek-lawyers.com

03-7611611 ; 050-7404042