

5.12.2022

## חידושים והתפתחויות בתחום האנרגיה בהתיישבות מיזם אגרו וולטאי

יניב בירנבאום<sup>1</sup>




### 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. מתקן אגרו וולטאי הינו מתקן דואלי לייצור חשמל סולארי המוקם מעל גידולים חקלאיים ובאופן שיאפשר את המשך הפעילות החקלאית. נכון למועד זה אין אסדרה מלאה למתקנים מסוג זה.

חוזר זה, עניינו בטיטות דו"ח מסכם מטעם הצוות הבין משרדי לגיבוש המלצות לצעדים הנדרשים להקמת מתקנים אגרו וולטאים שפורסם ביום 23.11.2022.

בהתאם להחלטת ממשלה מספר 208 מיום 1.8.2021 הוקם צוות בין משרדי הכולל, בין היתר, את נציגי רשות מקרקעי ישראל לצורך גיבוש המלצות למיזמים אגרו וולטאים ולצורך גיבוש המלצה לקבלת החלטה של מועצת מקרקעי ישראל בעניין.

בין ההמלצות: מכסת שטחים ייעודית עד לשטח של 500 דונם שלא יספרו במכסת שטחי התעסוקה, חובת המשך עיבוד חקלאי, איסור על השכרות משנה ועוד.

<sup>1</sup>  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.

הדו"ח עסק במספר מישורים וגיבש מסקנות כלהלן :

### תכנון

1. **קידום תמ"א** - מנהל התכנון יקדם תמ"א אשר תאפשר הקמת מערכות פוטו וולטאיות מעל גידולים חקלאיים ובמסגרתה הומלץ כי תיוותר גמישות בנוגע לשיעורי הצללה וגובה מתקן ובלבד שתובטח הפעילות חקלאית משמעותית.
2. **מיקום** - תבחן הקמת מתקנים אגרו וולטאים גם באזורי המרכז ומחוז ת"א, בשים לב לאפשרויות פיתוח עתידי ומורכבות תכנונית סביבתית.
3. **שמירה על שטחים פתוחים ונצפות** - לא תינתן העדפה להקמת מתקנים צמודי דופן לישובים או תשתיות.

### קניין

4. **עסקה בפטור ממכרז** - תובא בפני מועצת מקרקעי ישראל הצעת החלטה ולפיה בישובים חקלאיים תתאפשר עסקה בפטור ממכרז לשימוש אגרו וולטאי ארוך טווח. חתימה על היתר בניה תתאפשר רק לאחר חתימה על עסקה. עסקה תהיה כפופה להגדרת משבצת קבע וכניסה למתווה הסדרה (ככל שנדרש).
5. **מיזמים במרכז הארץ** - קידום מיזמים במרכז הארץ יתאפשר לאחר אישור הנהלת רשות מקרקעי ישראל.
6. **מכסה סולארית יעודית** - תוקצה מכסה סולארית יעודית לטובת מיזמים אגרו וולטאים בשטח של עד 500 דונם מעבר למכסה הקיימת לסולארי העומדת כיום על 250 דונם מקסימום.
7. **מכסת תעסוקה** – מיזמים אגרו וולטאים לא יספרו על חשבון מכסת התעסוקה של הישוב.
8. **אגירה ומתקנים נלווים** – תותר הצבת מתקנים נלווים ומתקני אגירה.
9. **השבת קרקע עודפת או זמנית** - בכדי לעודד שימוש אגרו וולטאי, לא תקבע חובה בדבר השבת קרקע זמנית/עודפת כפי שקיימת במיזם סולארי קרקעי.
10. **תשלום** – יקבע מחיר אחיד כפי שנקבע במיזמי אנרגיה מתחדשת.
11. **אכיפת חובת עיבוד** – בשלב הראשון ועד למסקנות פילוטים שקידומם החל, יותר קידום מיזמים אגרו וולטאים במקומות מעובדים בפועל בגידולי שלחין ומטעים בלבד שיאושרו ע"י משרד החקלאות ויקבעו אמצעי אכיפה לשם כך.
12. **זהות היזם** – לא תותר העברת זכויות או השכרת משנה – עיבוד עצמי או היתר מכח חוק ההתישבות.
13. **גם בעורף חלקה א'** יתאפשר שימוש אגרו וולטאי.

## הבטחת החקלאות

14. משרד החקלאות יהיה אחראי על פיקוח ואכיפת המשך פעילות חקלאית. התחייבות לפעילות חקלאית של לא פחות מ-70% תפוקה חקלאית בממוצע רב שנתי ביחס לשיעור המקובל בעבור שטח דומה.

כלל ההמלצות הינן בגדר המלצה והן יובאו לאישור מועצת מקרקעי ישראל כך שעדיין לא נאמרה המילה האחרונה בעניין אם כי בהחלט מדובר בהתקדמות לקראת אסדרה.

מומלץ כבר כעת לקחת עקרונות אלו בחשבון במסגרת התקשרויות בין יזמים לישובים על מנת שבעתיד ניתן יהיה לממש את ההתקשרות ללא מכשולים מהותיים.

נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה בעניין זה.

קישור לדו"ח המלא - [כאן](#)

יניב בירנבאום, עו"ד

דוא"ל: [yanivb@ek-lawyers.com](mailto:yanivb@ek-lawyers.com)

03-7611611 ; 050-7404042