

הקצאת קרקע לאנרגיה מתחדשת – סולארי

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך - 1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט"ז בטבת תשע"ז (16 בינואר 2017) כלהלן:

הגדרות

- חוכר** - מי שהינו צד לחוזה חכירה תקף למעט חוכר על פי חוזה חכירה למטרת מטעים או למטרת עיבוד חקלאי אחר שלא בתנאי נחלה.
- ישוב בתת אכלוס** - ישוב חקלאי אשר באגודה החקלאית שלו פחות מארבעים משפחות חברים או פחות משישים חברים, הקטן מבניהם.
- ישוב חקלאי** - אגודה שיתופית חקלאית שהיא קיבוץ, מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי אשר מושכרים או מוחכרים לה מקרקעין בתנאי נחלה או אגודה כאמור אשר מחזיקה במקרקעין בתנאי נחלה כבת רשות.
- מאגר מים** - כהגדרתו בהחלטת מועצה מספר 1235 או כל אחת אחרת שתבוא במקומה.
- מונה נטו** - הסדרה צרכנית של רשות החשמל המאפשרת לצרכן החשמל לייצר ולצרוך בעצמו את החשמל הסולארי אותו הוא מייצר.
- משבצת** - קרקע אותה מחזיק ישוב חקלאי בחוזה חכירה לדורות או בהסכם שכירות (משבצת) אשר מתחדש מעת לעת, למעט שטחים עודפים לגביהם הישוב החקלאי לא זכאי לחתום על חוזה חכירה לדורות.
- פרויקט** - מתקן לייצור חשמל, הממיר לרשת החשמל אנרגיית שמש לאנרגיה חשמלית.
- רישיון** - רישיון שניתן על ידי רשות החשמל להקמת מתקן לייצור חשמל לרשת החשמל, הממיר אנרגיית שמש לאנרגיה חשמלית.
- טופס זכאות** - טופס זכאות אשר ניתן על ידי רשות החשמל לזוכה בהליך תחרותי, ואשר מאפשר למחזיק בו לבקש חיבור של מיתקן אחד או יותר הממיר אנרגיית שמש לאנרגיה חשמלית לרשת החשמל, עד לגובה ההספק המותקן המופיע בו.
- תקופת הפרויקט** - תקופת הרישיון או תקופת הזכיה על פי טופס זכאות, לפי העניין, וכן תקופת ההקמה ופירוק של הפרויקט כפי שתקבע על ידי הרשות בהתחשב בסוג וגודל הפרויקט.

1 כללי

- 1.1 בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") לבין חוכר/ישוב חקלאי ייחתם חוזה חכירה למטרת פרויקט. לא תותר הקמת פרויקט על מקרקעין אשר לגביהם נחתם חוזה למטרת מטעים או חוזה למטרת כל עיבוד חקלאי שלא בתנאי נחלה.
 - 1.2 ההתקשרות עם הרשות תהיה לתקופת הפרויקט. למרות האמור, תינתן אפשרות להארכת תקופת החכירה לצורך המשך הפעלת המותקן המקורי בכפוף להמלצת רשות החשמל ובהתאם לתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד ההארכה, לרבות תשלום דמי חכירה מהוונים.
 - 1.3 בגין הקצאת קרקע לפרויקט ישולמו דמי חכירה מהוונים מלאים על פי שומה פרטנית.
- המועצה מסמיכה את הנהלת הרשות בהתייעצות עם משרד האוצר ורשות החשמל, להחליט על גביית תשלום בגין ההקצאה בשיטה של תמלוגים ו/או שילוב של דמי חכירה מהוונים ותמלוגים.

- 1.4 על אף האמור בסעיף 1.3, בהקצאת קרקע בה התעריף לייצור חשמל נקבע בהליך תחרותי שנערך על ידי רשות החשמל, ישולם מחיר אחיד לקרקע לתקופת הפרויקט ובלבד שהתעריף שיקבע בהליך התחרותי לא יעלה על תעריף מרבי שיקבע בתאום עם הרשות. המחיר האחיד יקבע מראש על ידי הרשות, בתיאום עם אגף התקציבים במשרד האוצר, בהתאם לאופן ההקצאה (בפטור ממכרז או במכרז).
- 1.5 על תשלומים בהתאם להחלטה זו לא יחולו הנחות אזור, לרבות הנחות המוקנות ליישובי קו עימות ועוטף עזה בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- 1.6 בתום תקופת הפרויקט או במידה והפרויקט יחדל לשמש לייצור חשמל, יבוטל חוזה החכירה שייחתם, יחדל השימוש בקרקע על ידי החוכר, והחוכר יפנה את כל השטח ממתקני הפרויקט. הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע כללים להבטחת האמור בסעיף זה.
- 1.7 הוצבו מתקנים על גגות של מבנים קיימים שנבנו כדין, לא תיגבה הרשות תשלום עבור מתקנים אלה. סעיף זה לא יחול על מבנה ו/או חלק ממבנה שהוקם רק לצורך הצבת מתקן סולארי על גגו.

2 מתקן סולארי דו תכליתי

- הכללים המפורטים בסעיף 1 לעיל יחולו, בשינויים הבאים, על פרויקט המוקם כשימוש נוסף לשימוש קיים ומבלי לפגוע כלל בניצול השטח על פי מטרת החכירה (להלן: "מתקן דו תכליתי"):
- 2.1 שולמו דמי חכירה מהוונים מלאים בגין מטרת החכירה הקבועה בחוזה החכירה, ישולמו עבור הפרויקט דמי חכירה מהוונים בשיעור של 31% משווי הקרקע לתוספת המתקן, ללא הנחות אזור, על פי שומה פרטנית.
- 2.2 לא שולמו דמי חכירה מהוונים בעד השימוש במוחכר על פי חוזה החכירה התקף או שולמו דמי חכירה סמליים בלבד, התשלום עבור הפרויקט יהיה בשיעור מלא משווי הקרקע למתקן, ללא הנחת אזור, על פי שומה פרטנית.
- 2.3 במקרים בהם תקופת החכירה על פי החוזה התקף פחותה מתקופת הפרויקט ולחוכר זכות לחידוש החכירה, יותאם החוזה לתקופת הפרויקט, לרבות עדכון דמי החכירה בגין תקופת החכירה הנוספת.
- 2.4 על אף האמור בסעיפים 2.1 ו-2.2, במקרים בהם התעריף יקבע בהליך תחרותי כאמור בסעיף 1.4, ישולם עבור הפרויקט מחיר אחיד לקרקע לתקופת הפרויקט כקבוע בסעיף 1.4.
- 2.5 הוספת מתקני אנרגיה בשימוש דו תכליתי במשבצות ישובים חקלאיים לא תחשב במניין השטחים הקבועים בהחלטת מועצה מספר 1455 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- 2.6 המועצה מסמיכה את הנהלת הרשות לקבוע סוגי הרשאות לתקופה של שבע שנים ומעלה לגביהן ניתן יהיה להחיל את הוראות סעיף זה.
- 2.7 למרות האמור לעיל, בפרויקט המוקם בהתאם להסדרה צרכנית של מונה נטו על מאגרי מים, תחתום הרשות על היתר בנייה, ללא ביצוע עסקה ותשלום, עבור הספק חשמל המבטא את הצריכה העצמית של המאגר, בכפוף לאישור חברת החשמל כי למאגרי המים קיים חיבור נפרד לרשת החשמל, המודד את כמות האנרגיה הנכנסת והיוצאת. במאגרים הנמצאים על קרקע משבצת, יידרש אישור חברת החשמל כי מספר הצרכן של המאגר שונה ממספר הצרכן עבור משבצת הישוב החקלאי וכי מספר צרכן זה אינו משמש לשימושים אחרים.

3 הקצאת קרקע למטרת הקמת פרויקט בתחום משבצת של ישוב חקלאי

- בהקצאת קרקע למטרת הקמת פרויקט בתחום משבצת של ישוב חקלאי יחולו, בנוסף לתנאים הקבועים בסעיף 1 לעיל, התנאים שלהלן:
- 3.1 הקצאת הקרקע למטרת הקמת פרויקט במשבצת ישוב חקלאי מותנית בהסדרת גבולות משבצת הקבע של הישוב, תנאי לביצוע השימושים בהתאם להחלטה זו הינו הסדרת השימושים הלא מוסדרים בישוב החקלאי ככול שישנם, או חתימה על מתווה

הסדרה לרבות תשלום בגין תקופת העבר והעמדת ערבויות להבטחת ההסדרה, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות לעניין זה.

3.2 עסקה להקצאת קרקע להקמת פרויקט במשבצת ישוב חקלאי תאושר על פי הכללים הקבועים בהחלטת מועצה מספר 1455 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, אלא אם כן נקבע אחרת בהחלטה זו. לעניין מניין השטחים, יובא בחשבון 10% משטח הפרויקט בלבד.

3.3 לעניין השטח המירבי להקצאה לתעסוקה בהתאם להחלטת מועצה מספר 1455 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, בפרויקט סולארי תותר הקצאת קרקע בשטח של עד 250 דונם לישוב חקלאי. בישובים בתת אכלוס, שטח הפרויקט יהיה בהתאמה לאחוז האכלוס מספר הנחלות המתוכנן לישוב (האחוז יחושב מתוך שטח מקסימלי של 250 דונם). מתקני אנרגיה על גגות לא יכללו במניין זה.

3.4 מיצה הישוב את מכסת שטחי התעסוקה על פי החלטת מועצה מספר 1455 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, או אם כתוצאה מהקמת מיזמים אלו עשוי הישוב לעבור את המכסה המותרת, מוסמכת ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל לאשר חריגה מהשטח המותר. במקרים אלה החוכר יבקש את הסכמת הרשות בטרם קידום תכנית המתייחסת לשטחים שמעבר למגבלת השטח לתעסוקה.

3.5 אישור פרויקט בשטח הגדול מ- 125 דונם, יותנה בצמצום השטח המוחזק על ידי הישוב כקרקע זמנית או כקרקע עודפת למשבצת בהיקף כפול (2:1) מהשטח המיועד לפרויקט (החל מהדונם הראשון לפרויקט) והישוב לא יהיה זכאי לפיצוי עקב הצמצום. סעיף זה לא יחול על ישובים המצויים בעוטף עזה ובקו עימות (כל עוד הם מוגדרים ככאלה) ועל פרויקטים דו תכליתיים כל עוד המטרה העיקרית נשמרת.

3.6 לא תותר השכרת משנה של מקרקעי הפרויקט.

3.7 לא יותר בחלקת המגורים בנחלה שימוש לפרויקט, למעט הצבת מתקנים על גגות, אלא במסגרת עסקת תעסוקה לא חקלאית בהתאם להחלטת מועצה מספר 1458 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

3.8 הישוב החקלאי לא יהיה רשאי לשנות את יעוד מקרקעי הפרויקט ואו לנצלם לכל יעוד אחר למעט עיבוד חקלאי.

4 הוראות מעבר להקצאת קרקע למתקנים סולאריים בתחום משבצת חקלאית

הגדרות:

היום הקובע - 27.12.2011

פרויקט משותף - פרויקט המוקם על ידי מספר ישובים באותו אזור על שטח משבצת של אחד מהישובים (להלן: "הישוב המוביל").

4.1 ישוב חקלאי אשר עד למועד הקובע חתם על הסכם עם יזם להקמת פרויקט בשטח המשבצת ועד ליום 31.12.12 הוועדה המחוזית החליטה על הפקדה בתנאים של תכנית למטרת מתקן הנדסי המאפשר הקמת מתקן סולארי או התקבלה החלטה של הוועדה לתשתיות לאומיות להעביר תכנית כאמור להערות הוועדות המחוזיות עד מועד זה, יחולו התנאים הקבועים בהחלטה זו בשינויים שלהלן:

4.1.1 שטח הפרויקט בישוב בודד לא יעלה על 250 דונם. בישובי חבל אילות, פרויקט בישוב בודד לא יעלה על - 800 דונם בכפוף לבחינת גודל תקן נחלה בישובים אלה. מתקנים לאנרגיה סולארית על גגות לא יכללו במניין זה.

4.1.2 אישור פרויקט בהיקף שטח הגדול מ- 125 דונם, יותנה בצמצום השטח המוחזק על ידי הישוב כקרקע זמנית או כקרקע עודפת למשבצת בהיקף כפול (2:1) מהשטח המיועד לפרויקט הסולארי (החל מהדונם הראשון לפרויקט). בישובים המצויים בעוטף עזה, דרישה זו תחול רק כאשר מדובר בפרויקט בשטח העולה על 250 דונם. סעיף זה לא יחול על פרויקטים דו תכליתיים כל עוד המטרה העיקרית נשמרת.

4.1.3 על אף האמור בסעיף 4.1 לעיל, בפרויקט משותף יחולו הכללים שלהלן:

- 4.1.3.1 בפרויקטים פוטו-וולטאיים מגבלת השטח לישוב המוביל תעמוד על 500 דונם ולא יותר משני שלישים משטח הפרויקט כולו.
- 4.1.3.2 בפרויקטים תרמו סולאריים ששטחם יעלה על 1,000 דונם והרשות לשירותים ציבוריים – חשמל, אישרה כי היקף זה הכרחי לצורך הקמת הפרויקט, רשאית הנהלת הרשות, בכפוף להמלצת הרשויות המוסמכות לנושא זה ובתאום עם משרד החקלאות, לקבוע כללים לאשר לישוב המוביל שטח החורג מ- 500 דונם, ובתנאי שלא יעלה על 50% מהיקף שטח הפרויקט.
- 4.1.4 השטח המוחזק על ידי הישוב המוביל כקרקע זמנית או כקרקע עודפת למשבצת, יצומצם בהיקף זהה (1:1) לגודל חלקו היחסי בפרויקט המשותף.
- 4.1.5 הוראות סעיף זה יחולו גם על שני הפרויקטים התרמו סולאריים שלהלן: תחנת כח תרמו סולארית במשאבי שדה (בהתאם לתת"ל 50) ותחנת כח תרמו סולארית "שניאור" בצאלים (בהתאם לתת"ל 51). לגבי פרויקטים אלו התקבל מסמך ממשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים ומהרשות לשירותים ציבוריים – חשמל, כי אושר תיקון הרישיון המותנה כך שהמתקן יוסב לשיטה פוטו-וולטאית המתחבר לרשת ההולכה, בהתאם להחלטת ממשלה 2117 מיום 22.10.14.
- 4.2 נחתמה עסקה בין אגודת הישוב לבין יזם, יהיה רשאי הישוב להעביר זכויותיו בדרך של חכירת משנה ליזם איתו התקשר בחוזה לצורך ההקמה וההפעלה לתקופה שלא תעלה על תקופת הפרויקט.
- 4.3 לעניין מניין השטחים הקבוע בהחלטת מועצה מספר 1455 או כל החלטה שתבוא במקומה, יובא בחשבון 10% משטח הפרויקט ולא יותר מ- 10% מהשטח המותר לישוב לפי אותה החלטה.
- 4.4 על אף האמור בסעיף 1.5 לעיל, אם במועד הקובע היתה תכנית תקפה להקמת מתקן סולארי והוגשה עד מועד זה בקשה מלאה לרשות לביצוע עסקה בהתאם להחלטת מועצה מספר 1230, יהיה הישוב החקלאי זכאי לתחולת הנחת אזור בהתאם לקבוע בהחלטת מועצה 1230. לעניין זה "בקשה מלאה" - בקשה הכוללת את כל המסמכים המהותיים הדרושים לצורך ביצוע העסקה, כפי שיקבעו על ידי הרשות, לרבות המלצת משרד האנרגיה והמים.

5 איתור קרקעות לפרויקטים לאנרגיה מתחדשת

על מנת לקדם פיתוח פרויקטים לאנרגיה מתחדשת תוך עמידה ביעדי הממשלה בתחום זה, הרשות תסייע בקידום ואיתור קרקעות פנויות, ובכלל זה קרקעות אשר מושכרות בהסכמי שכירות עונתיים, אותן ניתן יהיה לשווק במכרזים, בהם יתקיים הליך תחרותי.

-

6 תוקף ותחולה

6.1 תוקפן של הוראות המעבר הקבועות בהחלטה זו החל מהמועד הקובע.

6.2 החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1427.