

23.8.25

חידושים והתפתחויות בתחום האנרגיה

הקמת מתקן פוטו וולטאי על גדר היקפית בהקצאה לתעסוקה ומוסדות ציבור ועל גדר היקפית למבני משק

יניב בירנבאום¹



לקוחות יקרים,

אנו שמחים להציג בפניכם, מעת לעת, שינויי רגולציה וחידושים בתחום האנרגיה והחשמל, שיש בהם בכדי להשפיע על מיזמים שונים בתחום האנרגיה.

חוזר זה עניינו בהחלטת הנהלת רשות מקרקעי ישראל מספר 5772 מיום 7.5.2025 שפורסמה לציבור ביום 21.8.25 שעניינה הקמת מתקנים סולאריים על גדרות היקפיות – הן בשטחים לתעסוקה ומוסדות ציבור, והן במבני משק בקיבוצים ובמושבים (לעיון בהחלטה - כאן)

רקע

ביום 8.8.2024 אישרה ממשלת ישראל את שינוי מספר 1/10 לתמ"א 1 בתוספת לפרק מתקנים פוטו-וולטאיים. שינוי זה מסדיר את הליכי התכנון להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים מעל גדרות היקפיות.

על פי השינוי, במקום בו תכנית הכוללת הוראות מפורטות מייעדת שטח למבני ציבור, אזור תעשייה, תעסוקה או מלאכה, מתקן תשתית, מבני משק ומתקן ביטחוני, תותר הקמת מתקן סולארי על הגדר. זאת בכפוף לכך שהרוחב הכולל של המתקן לא יעלה על 2.4 מטרים.

קדם לאישור זה אישורה של המועצה הארצית מיום 2.1.2024 את שינוי מספר 1/10 לתמ"א 1, שינוי המסדיר את הליכי התכנון להקמת מתקן סולארי על גדר היקפית של יישוב כפרי.

¹ יובהר, כי אין במידע המפורט במסגרת מסמך זה כדי לשמש או להיחשב כיעוץ משפטי ו/או המלצה משפטית ו/או חוות דעת משפטית ו/או תחליף ליעוץ 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.

עיקרי ההחלטה

היתר רחב למבני משק חקלאיים

היתר להקמת מתקנים סולאריים על גדרות חל גם על מבני משק חקלאיים לרבות: גדרות סביב רפתות, לולים, ממגורות, מרכזי מזון, מחסני ציוד חקלאי, ואף מבנים ייחודיים המיועדים לגידול אצות או פטריות.

תנאי לאישור היתר הקמה

אישור ההיתר להקמת מתקן סולארי כפוף לעמידת היזם במספר תנאים: יש לוודא עמידה מלאה בהוראות חוזי החכירה הקיימים, מימוש מטרות ההקצאה המקוריות של השטח, והסדרת כל חובות קיימים לרשות מקרקעי ישראל טרם האישור.

הקמת מתקנים על גדרות קיימות כדין

היתר להצבת מערכות פוטו-וולטאיות ניתן עבור גדרות היקפיות שהוקמו בהתאם לחוק, מתקנים אלו יוכלו להיות מותקנים בצמוד למבני תעסוקה, מבני ציבור ומבני משק, תוך התחשבות במרחב הסובב והשפעות סביבתיות.

מדיניות פדיון מתקן

במקרה של פדיון הקרקע עליה מותקן המתקן הסולארי, לא יינתן כל פיצוי כספי ליזם. מדיניות זו תואמת את החלטות קודמות של הנהלת הרשות, ומטרתה לשמור על עקרונות ברורים בנוגע לבעלות ושימוש בקרקע.

אין תמורה נוספת לרשות מקרקעי ישראל

רשות מקרקעי ישראל לא תגבה כל תשלום נוסף או דמי חכירה מיוחדים בגין הקמת המתקנים הסולאריים על הגדרות. עם זאת, נדרשת התחייבות מצד היזם להבטיח את המשך מימוש מטרות החכירה המקורית של הקרקע.

דגשים תכנוניים להקמת מתקנים סולאריים על גדרות

בהתאם לשינוי מספר 1/10 לתמ"א 1, ישנם מספר דגשים תכנוניים חשובים שיש לקחת בחשבון בעת הקמת מתקנים סולאריים על גדרות:

שטחים גובלים

התיקון כולל הנחיות מיוחדות לגבי חריגה מרוחב הגדר כאשר מדובר על שטח הגובל בשטח מוגן, כאשר בתחום קווי בניין של דרך ארצית ועוד. יש לבחון היטב את ההנחיות הספציפיות הנוגעות לשטח הרלוונטי.

מיקום על הגדר

המתקן הסולארי יוצב על החלק העליון של הגדר בלבד ויעוגן לגדר. אין להציב את המתקן על חלקים אחרים של הגדר, למעט מתקנים תפעוליים שיכולים להיות מוצבים על חזית הגדר.

רוחב מקסימלי

הרוחב הכולל של המתקן הסולארי על הגדר לא יעלה על 2.4 מטרים. זהו תנאי מרכזי שנועד להבטיח כי המתקן לא יחרוג מהמידות הסבירות של גדר היקפית.

בנוסף לדגשים אלו, יש לקחת בחשבון שיקולים נוספים בעת תכנון והקמת מתקנים סולאריים על גדרות:

- **עמידות הגדר** - יש לוודא כי הגדר הקיימת מסוגלת לשאת את המשקל הנוסף של המתקן הסולארי. במקרים מסוימים, ייתכן שיהיה צורך בחיזוק הגדר או בהחלפתה בגדר חזקה יותר.
- **כיוון ושיפוע** - יש לתכנן את המתקן כך שהפאנלים הסולאריים יהיו מכוונים באופן אופטימלי לקליטת קרינת השמש, בהתחשב במיקום הגדר ובכיוונה.
- **חיבור לרשת החשמל** - יש לתכנן את אופן חיבור המתקן לרשת החשמל, כולל מיקום הממירים והכבלים.
- **שיקולים ביטחוניים** - במקרה של גדרות היקפיות של מתקנים ביטחוניים או מתקני תשתית רגישים, יש לוודא כי המתקן הסולארי אינו פוגע בפונקציונליות הביטחונית של הגדר.
- **שיקולים סביבתיים** - במיוחד באזורים עירוניים או באזורים בעלי רגישות נופית, יש לשקול את ההשפעה הסביבתית של המתקן הסולארי על הסביבה.

תנאים להקמת מתקן סולארי על גדרות בהקצאות לתעסוקה ומוסדות ציבור

הנהלת רשות מקרקעי ישראל קבעה מספר תנאים מפורטים לאישור הקמת מתקנים סולאריים על גדרות בהקצאות לתעסוקה ומוסדות ציבור. תנאים אלו נועדו להבטיח כי המתקנים יוקמו בהתאם לכל דרישות התכנון והחוק, וכי מטרת ההקצאה העיקרית של הקרקע תמומש:

בקשה להיתר בנייה

בקשה להיתר הבנייה להקמת המתקן הסולארי על הגדר תחתם ברמ"י לצורך בחינה בעמידה בתנאי התכנון השונים.



תנאי לחתימה על ההיתר

תנאי לחתימה על ההיתר להקמת מתקן סולארי על הגדר יהיה מעבר להסכם חכירה או סיום בנייה בהתאם לחוזה החכירה.



אישור בניית המתקן והגדר

בניית המתקן הסולארי והגדר יכול ויאושר באותה בקשה להיתר של בניית המבנה נשוא מטרת ההקצאה העיקרית גם אם טרם סיום הבנייה, ובלבד שיצוין כי הקמת המתקן הסולארי תתבצע לאחר המעבר להסכם חכירה או סיום הבנייה בהתאם לחוזה החכירה. במקרה זה ייחתום היום על כתב התחייבות.



תנאי מיוחד במכרזים

מוצע להוסיף תנאי מיוחד במכרזי הרשות לפיו הקמת מתקן סולארי על הגדר תותנה במימוש מטרת החכירה.



בדיקת חובות

חתימה על היתר כפופה לבדיקת קיומם של חובות והסדרתם ככל שישנם.



תנאים להקמת מתקן סולארי על גידור מבני משק

בהתאם לשינוי 1/10 לתמ"א 1, מותרת הקמת גדר סולארית בשטח המיועד תכנונית למבנה משק. מדובר במקרקעין המיועדים למבנה משק המשמשים בין היתר לגידול בעלי חיים כגון רפת, מפטמה, ולול וכן לשירותים חקלאיים, כגון: מבנים לטיפול בתוצרת חקלאית ראשונית (כגון מיון, אריזה, קירור ממגורות, מרכזי מזון) או מבנים לאכסון ציוד ומיכון חקלאי, וכן מבנים לגידול חקלאי, כגון: אצות או פטריות.

במרחב הכפרי מבני משק נפוצים בעיקר במשבצות של קיבוצים, אך נכללים גם במשבצות חקלאיות של מושבים ובחוזים חקלאיים נוספים. גידור פוטו-וולטאי כרוך בקבלת היתר בניה ובהתאם לתכנית.

הנהלת רשות מקרקעי ישראל קבעה תנאים ספציפיים לאישור הקמת מתקן סולארי על גידור מבני משק, המותאמים למאפיינים הייחודיים של שימושי קרקע אלו.

מבנה משק קיים

ככל שמדובר בשימוש מבנה משק קיים אשר הוקם כדין על אף שלא מדובר ביעוד למבנה משק, וועדת התכנון המוסמכת החליטה על מתן היתר בניה כדין לגידור סולארי, גם במקרה כזה רמ"י תחתום על הבקשה להיתר ללא ביצוע עסקה או תשלום.

תנאי לחתימת הרשות

תנאי לחתימת הרשות על בקשה להיתר בנייה לגידור סולארי בשטח המיועד למבנה משק, הוא חוזה חקלאי המאפשר הקמת מבני משק או כשמדובר בהסכם משבצת, וכן מימוש הבניה למבנה משק, ככל שטרם נבנה מבנה המשק, תוגש בקשה להיתר אחת למבנה ולגידור יחד. במקרה כזה יש להחתים על כתב התחייבות להבטחת בניית מבנה המשק. רמ"י תחתום על הבקשה ללא ביצוע עסקה או תשלום.

התחייבות המבקש

יש להחתים את המבקש על התחייבות לפיה לא יהיה זכאי לפיצוי מהרשות מכל סיבה שהיא, לרבות במקרה של פדיון, בעד המתקן הסולארי.

משרדנו מלווה מזה שנים יזמים, אגודות ובעלי קרקע בכל ההיבטים המשפטיים והרגולטוריים הנוגעים למיזמי אנרגיה – החל משלב התכנון וההתארגנות החוזית ועד ליישום והקמה.

נשמח לעמוד לרשותכם לצורך **בחינת השלכות ההחלטה על פעילותכם, זיהוי הזדמנויות חדשות והובלת הפרויקטים בצורה מיטבית.**

יניב בירנבאום, עו"ד

דוא"ל: yanivb@ek-lawyers.com

03-7611611 ; 050-7404042