

24.4.2022

## חידושים והתפתחויות בתחום האנרגיה בהתיישבות דו שימוש בקרקע חקלאית לייצור חשמל פוטו וולטאי יניב בירנבאום<sup>1</sup>



### לקוחות יקרים,

אנו שמחים להציג בפניכם, מעת לעת, עדכונים, 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 **דו שימוש בקרקע חקלאית לייצור חשמל פוטו וולטאי (אגרו-וולטאי)** והתקשרויות עם יזמים בהסכמים שונים לקידום פרויקטים מסוג זה.

נכון להיום, לא קיימת אסדרה מלאה לצורך הוצאת פרויקטים כאמור אל הפועל ובכלל זה לא קיימת הסדרה תעריפית למתקנים כאמור, טרם אושרה תכנית מתאר ארצית המסדירה את הקמת המתקנים, טרם התקבלו החלטות של רשות מקרקעי ישראל ביחס למתקנים מסוג זה (למעט בקשר עם מתקני חלוץ) ועוד.

יחד עם זאת, לאור המחסור בקרקעות, הפוטנציאל הגלום בקרקעות חקלאיות ויעדי הממשלה להגדלת היצור מאנרגיה מתחדשת, קיים צפי ממשי להסדרה מלאה ולפיכך יש אינטרס לשובים חקלאיים לקדם כבר כיום התקשרויות עם יזמים במטרה לאשר תכניות מפורטות, שיאפשרו את מימוש הפרויקטים עם אישור הרגולציה, תוך התחשבות בהסכמים בתנאי אי ודאות בכל הקשור לרגולציה.

נמשיך לעדכנכם ונשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה בעניין.

<sup>1</sup> יניב בירנבאום, עו"ד שותף ומנהל תחום נדל"ן התיישבותי, תכנון ובניה ואנרגיה במשרד קנולר, ישנובסקי, 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.

## **דו שימוש בקרקע חקלאית לייצור חשמל פוטו וולטאי - מתקן אגרו וולטאי**

### **מהו מתקן אגרו וולטאי ?**

1. מתקן אגרו וולטאי מוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 כמיתקן פוטו-וולטאי המוקם בקרקע שיעודה חקלאי, באופן שמתקיים בה במקביל שימוש חקלאי. מתקנים אלו יכולים להיות מעל חקלאות בשטח פתוח כגון: גידולי שדה, מטעים וכרמים ואינם כוללים מתקנים מעל חממות, ברכות דגים ומאגרי מים (לגביהם קיימת אסדרה נפרדת).
2. הרעיון הוא פשוט. לאור המחסור בקרקעות, הפוטנציאל הגלום בקרקעות חקלאיות והרצון לשמור על חקלאות מניבה באופן מיטבי, יוקמו מעל גידולים חקלאיים פנאלים סולארים על גבי עמודים.
3. המטרה היא להביא לניצול מיטבי של הקרקע, לצמצם פגיעה בשטחים פתוחים ולהגדיל את ייצור החשמל מאנרגיה מתחדשת והכל תוך יצירת רווח כלכלי לישוב החקלאי שייחנה לצד המשך הגידולים החקלאיים גם מתרומה כלכלית נוספת בגין ייצור החשמל באמצעות המתקנים.
4. לאור יעדי הממשלה להגדיל את ייצור החשמל מאנרגיה מתחדשת, החל משרד האנרגיה, משרד החקלאות ופיתוח הכפר ורשות החשמל לקדם רגולציה שתאפשר מיזמים כאמור ואולם נכון להיום קיימים עדיין חסמים רבים.

### **מצב הרגולציה נכון להיום**

5. במהלך שנת 2021 פרסמו משרד האנרגיה ומשרד החקלאות ופיתוח הכפר פיילוט לבחינת היתכנות של דו-שימוש בקרקע חקלאית לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות ביחד עם שמירה על חקלאות מיטבית באותם שטחים (מתקני חלוץ).
6. במסגרת הפיילוט נקבע שהשטח המצטבר של כל מתקני החלוץ שיאושרו במסגרתו לא יעלה על 1,000 דונם בסך הכול כאשר שטח כולל של כל מתקן לא יעלה על 15 דונם וזאת לצורך ניסוי בגידול / זן אחד.
7. לצד זאת פרסמה רשות מקרקעי ישראל כללים לפיהם בישוב חקלאי הפיילוט לא יחשב במניין שטחי התעסוקה ורשות החשמל פרסמה כי התעריף למתקן החלוץ בשנים 2022-2023 יעמוד על סך של 20.91 אג' לקוט"ש.
8. מעבר להסדרה במסגרת הפיילוט, לא אושרה רגולציה נוספת כאשר נכון להיום קיימים בשוק חסמים משמעותיים שאינם מאפשרים הוצאה לפועל של פרויקטים אגרו-וולטאים הכוללים: העדר ההסדרה תעריפית למתקנים כאמור, העדר תכנית מתאר ארצית המסדירה את הקמת המתקנים, העדר החלטות של רשות מקרקעי ישראל ביחס למתקנים מסוג זה ועוד.

### **התקשרויות עם יזמים**

9. על אף שהרגולציה כאמור טרם הבשילה, ישובים חקלאיים רבים מקבלים הצעות מצד יזמים שונים לטובת התקשרות שמטרתה קידום פרויקטים להקמת מתקנים אגרו-וולטאים.
10. מניסיוננו ההצעות הינן לפי שני מתווים עיקריים: מתווה תשלומים קבועים או מתווה שותפות. שני המתווים כוללים גם מענקים שונים כדוגמת מענק חתימה, דמי אופציה, מענק מסירת חזקה והפעלה וכד'.

11. במסגרת התקשרויות עם יזמים מומלץ לבחון, בין היתר, את ההיבטים הבאים:
- 11.1 מי האחראי על המרכיב החקלאי שבמיזם, לרבות רווחים בגין מרכיב זה.
- 11.2 אופן חלוקת האחריות על הפסדים בגין הגידולים החקלאיים.
- 11.3 יש לשים לב כי בהתאם לחוק ההתיישבות השכרת קרקע חקלאית היא אסורה ולכן יש ליצור מתווה שעומד בהוראות חוק ההתיישבות.
- 11.4 לוח זמנים למימוש הפרויקט בשים לב לכך כי יש לקדם תכנית מתאר מחוזית על מנת שניתן יהיה להוצאת את הפרויקט אל הפועל.
- 11.5 העדר רגולציה אל מול רשות מקרקעי ישראל (כגון פגיעה במכסת התעסוקה ותשלומים שונים לרמ"י).

## לסיכום

12. לאור המחסור בקרקעות והפוטנציאל הגלום בקרקעות חקלאיות ויעדי הממשלה להגדלת היצור מאנרגיה מתחדשת, ברור כי בעתיד תאושר הסדרה מלאה של דו שימוש בקרקע חקלאית לטובת ייצור חשמל אגרו וולטאי.
13. לפיכך יש אינטרס לישובים חקלאיים לקדם כבר כיום התקשרויות עם יזמים במטרה לקדם הליכים תכנוניים שיאפשרו את מימוש הפרויקטים עם אישור הרגולציה ויצירת מוקד רווח נוסף.
14. משרדנו מלווה קיבוצים, מושבים ויזמים בהתקשרויות שונות לטובת קידום מיזמים אגרו וולטאים ונשמח לסייע בבחינת המתווים השונים המוצעים ועריכת הסכמי ההתקשרות.

יניב בירנבאום, עו"ד

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

03-7611611 ; 050-7404042