

6.2.2022

חידושים והתפתחויות בתחום האנרגיה בהתיישבות תיקון פרק 7.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מתקן אגירת אנרגיה

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 **תיקון פרק 7.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מיום 2.1.2022**.

התיקון קובע, כי **הקצאת קרקע לטובת מתקני אגירת אנרגיה** תעשה כנגד ביצוע עסקה עם רמ"י, חתימת חוזה חכירה וכאשר **שטח העסקה יופחת במלואו ממכסת שטחי התעסוקה של הישוב** (יחס של 1:1).

נמשיך לעדכנכם ונשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה בעניין.

¹ [in](#) יניב בירנבאום, עו"ד שותף ומנהל תחום נדל"ן התיישבותי, תכנון ובניה ואנרגיה במשרד קנולר, ישינובסקי, קינן ושות' המתמחה בייצוג קיבוצים ומושבים לרבות ייעוץ וייצוג בעניין מיזמים שונים בקרקעות התיישבות אל מול יזמים, 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.

תיקון פרק 7.5 לקבוץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית

1. ביום 2.1.2022 אושר תיקון 3/21 לקבוץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. פרק 7.5 לקבוץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל עוסק במיזמי אנרגיה שונים, למעט אנרגיה סולארית ואפן הקצאת הקרקע לטובת מיזמים אלו.
2. במסגרת התיקון התווסף לפרק תת פרק העוסק במתקני אגירת אנרגיה המוגדרים **כמתקנים המאפשרים המרת אנרגיה חשמלית לאנרגיה הניתנת לאחסון, אחסון האנרגיה והמרתה בחזרה לאנרגיה חשמלית.**
3. התיקון קובע, כי קרקע למיזם אגירת אנרגיה תוקצה בתנאים כלהלן:
 - 3.1 תקופת חכירה עד 49 שנים ;
 - 3.2 בעד ההקצאה ישולמו דמי חכירה מהוונים בהתאם לתקופת החכירה על פי שומה או באמצעות גביית תמלוגים או בצורה משולבת בהתאם להחלטת הנהלה (שטרם התקבלה) ;
 - 3.3 בהקצאת קרקע שבה התעריף לייצור חשמל נקבע בהליך תחרותי שנערך ע"י רשות החשמל ישולם מחיר אחיד לקרקע לתקופת המיזם, שיקבע מראש ;
 - 3.4 בתנאי החכירה ייקבע, כי החוכר אינו רשאי לשנות את ייעוד הקרקע המוקצית ו/או לנצלה לייעוד אחר, אם שונה הייעוד ביוזמת אחרים וכי בהתקיים אחד מאלה עליו להשיבה לרשות, כנגד החזר יחסי בגין התקופה שלא נוצלה וכנגד פיצוי בגין השקעותיו ;
 - 3.5 הקצאת הקרקע תעשה בהתאם לכללים הקבועים בפרק 8.12 לקבוץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, כאשר המשמעות היא, כי קיימת מגבלת שטחי תעסוקה בתאם למיקום הישוב בארץ וכי מכסת שטחי התעסוקה שתוקצה לטובת מתקן האגירה תספר במלואה במכסת הדונמים של האגודה ;
 - 3.6 ככל שפרויקט האגירה מבוצע עם יזם אשר יהיה צד להתקשרות עם רמ"י הרי שהישוב החקלאי מחויב להחזיק ב-26% מהזכויות בתאגיד שיחתום על חוזה החכירה מול רמ"י ;
 - 3.7 אין בתיקון איסור על החכרת משנה, כך שנכון להיום ובהתאם להוראות פרק 8.12 לקבוץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הישוב החקלאי יוכל לבצע עסקה מול רמ"י ולהחכיר בחכירת משנה את הקרקע לתאגיד הפרויקט. יצוין, כי ייתכן שיהיו שינויים בהקשר זה או כי במסגרת חוזה החכירה תתווסף הוראה האוסרת על חכירת משנה ואולם נכון להיום אין איסור על חכירת משנה כאמור ;
4. התיקון יצר למעשה חסם מהותי כאשר הוא קובע, ביחס למתקני אגירה, כי שטח הפרויקט שיוקצה לטובת מתקן האגירה יופחת במלואו ממכסת שטחי התעסוקה של האגודה וזאת, בשונה ממתקני אנרגיה סולארית, מתקני אגירה שאובה או טורבינות רוח, לגביהם נקבע כי רק 10% משטח הפרויקט יופחת ממכסת שטחי התעסוקה.
5. ברור כי לנושא זה השפעה מכרעת על היתכנות הקמת פרויקטים בישובים חקלאיים בפרט על אלו המחזיקים במכסת דונמים לתעסוקה של 60 דונם בלבד ונראה כי הוראה זו אינה עולה בקנה אחד עם החלטת הממשלה שמטרתה להכפיל את אפשרויות יצור החשמל מאנרגיה מתחדשת.

6. להשלמת התמונה נזכיר, כי החלטה הנהלת רשות מקרקעי ישראל מספר 5202 מיום 15.12.2021 קובעת, כי מתקני אגירה נלווים למתקן פוטו וולטאי על גגות, בשטח של עד 200 מ"ר, יעשו ללא ביצוע עסקה וללא תשלום.

7. נשמח לעמוד לרשותכם בכל דרך.

יניב בירנבאום, עו"ד

דוא"ל: yanivb@ek-lawyers.com

03-7611611 ; 050-7404042