20.10.2026

חידושים והתפתחויות בתחום האנרגיה
אגירה במשבצת - החלטת הנהלה 6306

יניב בירנבאום[1]



לקוחות ושותפים יקרים,

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

מתקני אגירת אנרגיה הפכו בשנים האחרונות לרכיב מרכזי במשק החשמל, וחלק ניכר מהם מתוכנן לקום בקרקעות המשבצת של קיבוצים ומושבים. תיקון 19 לתמ"א 1 ושינוי מס' 1 לו ("תמ"א 1/19") מאפשרים לתת היתר בניה למתקן אגירה ישירות מכוח התמ"א, בשטח שחלה עליו תכנית מפורטת לייעודים כגון תעשיה, תעסוקה, מסחר, מלונאות, אחסנה ומבני משק, ללא צורך בתכנית מפורטת ייעודית למתקן (למעט מתקנים שגודלם מחייב תכנית כזו).

בהיבט הקרקעי, פרק משנה 7.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מסדיר הקצאת קרקע למיזמי אגירת אנרגיה בתחום משבצת יישוב (סעיף 7.5.4ב): בעד ההקצאה משולם **מחיר אחיד לקרקע לתקופת המיזם**, הנקבע מראש על ידי הרשות, ולעניין מכסת שטחי התעסוקה של היישוב מובאים בחשבון 10% משטח המיזם בלבד. המחיר האחיד למיזמי אגירה עצמאיים נקבע בהחלטת הנהלה 5605. על בסיס הסדר זה התקשרו יזמים ויישובים בהסכמים, הוגשו בקשות למחלק, התקבלו תשובות חיוביות וקודמו בקשות להיתרי בניה.

על רקע זה, ביום 14.10.2026 אישרה הנהלת רשות מקרקעי ישראל את **החלטה מס' 6306**, שעניינה "הקמת מתקני אגירת חשמל עצמאיים במשבצות חקלאיות בהתאם לתיקון 19 ו-19/1 לתמ"א 1". לפי ההחלטה, כאשר מבוקשת הקמת מתקן אגירה מכוח התיקון, תיערך במשבצת **עסקת תעסוקה** לפי הייעוד התכנוני התקף של המגרש, בתנאים שיפורטו להלן.

[1] 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.

חוזר זה עניינו בעיקרי החלטת הנהלה 6306, בקשיים ובחסמים שהיא יוצרת במימוש מיזמי אגירה במשבצת החקלאית, ובמשמעויות המעשיות ליישובים וליזמים - בפרט למיזמים שכבר מצויים בהליכי קידום.

עיקרי ההחלטה

- **עסקה לפי הייעוד התכנוני התקף.** העסקה תיערך למגרש לפי ייעודו בתכנית המפורטת (לרוב תעסוקה), ואם אושרה חלוקה סטטוטורית - למגרש שלאחר החלוקה. העסקה היא לתקופה של **49 שנים**, בתשלום **לפי שומה למלוא הזכויות** לפי התכנית המפורטת. כאשר העסקה היא לחלק ממגרש, זכויות הבניה יחושבו באופן יחסי לשטח.
- **מתקן האגירה כתוספת לעסקה.** בנוסף לתשלום לפי השומה ישולם **מחיר אחיד** בגין מתקן האגירה, המחושב לפי מגה-וואט שעה בהתאם להחלטת הנהלה 5605. בעסקה ייקבע תנאי מיוחד שלפיו תקופת השימוש למתקן האגירה תהיה **24 שנים בלבד**.
- **מעבר מהסכם פיתוח לחוזה חכירה.** המעבר מותנה באחד משניים: מימוש 40% משטח המגרש או 80% מזכויות הבניה (הנמוך מביניהם), או אישור חברת החשמל שמתקן האגירה פעיל.
- **ייעוד מבני משק.** במגרש שייעודו מבני משק ייגבה תשלום בגין האגירה בלבד (מחיר אחיד), ללא שומה למלוא הזכויות.
- **כפיפות לתמ״א.** ההחלטה תיושם בהתאם לקבוע בתמ״א 1/19, על תיקוניה מעת לעת. ההחלטה מבהירה כי המסלול אינו חל על מתקנים גדולים מאוד (מעל 16 מגה-וואט), המחייבים תכנית מפורטת, וכי אין בתמ״א כדי לחייב מוסד תכנון לתת היתר.

הקשיים שההחלטה מעוררת

ההחלטה מכירה בחשיבות האגירה למשק האנרגיה ובכך שאגירה עצמאית היא שימוש לגיטימי במשבצת, וההסדר שנקבע לייעוד מבני משק תואם הכרה זו. ואולם, בייעוד תעסוקה - שהוא המקרה השכיח - ההחלטה יוצרת, לעמדתנו, קשיים של ממש:

- **עסקת תעסוקה במקום עסקת אגירה.** החלטת המועצה (פרק משנה 7.5) קובעת עסקה ייעודית למיזם אגירה במשבצת, במחיר אחיד. משמעות ההחלטה היא שיישוב המבקש אגירה בלבד נדרש, בפועל, לרכוש את מלוא זכויות התעסוקה במגרש. מתעוררת שאלה אם החלטת הנהלה, שנועדה ליישם את החלטות המועצה, יכולה להחליף את העסקה שקבעה המועצה בעסקה מסוג אחר, יקרה ממנה.
- **כפל תשלום.** היישוב או היזם נדרש לשלם פעמיים בגין אותה קרקע: שומה למלוא זכויות הבניה, ובנוסף מחיר אחיד בגין האגירה. זאת כאשר מתקן אגירה כמעט שאינו מנצל זכויות בניה, ואין כוונה לממש את יתרת הזכויות.
- **עלות שאינה ידועה מראש.** עסקת אגירה במחיר אחיד היא בעלות ידועה, שעל בסיסה תומחרו ההסכמים בשוק ונקבעו דמי השימוש. תשלום ״לפי שומה״ אינו ידוע עד לקבלת השומה ומשתנה מאזור לאזור, ואינו מאפשר לתמחר את המיזם, לממן אותו או להתחייב על בסיסו.

- **49 שנים מול 24 שנים.** העסקה נערכת ל-49 שנים, אך השימוש לאגירה מוגבל ל-24 שנים. בתום תקופת השימוש נותר היישוב עם מגרש תעסוקה ששולמה בעדו מלוא התמורה, ללא המתקן שלשמו נערכה העסקה. ההחלטה אינה מסדירה את שיקרה בתום התקופה.
- **תנאי המעבר לחכירה.** מימוש 40% מהשטח או 80% מזכויות הבניה נמדד לפי התכנית המפורטת ולא לפי ההיתר. מתקן אגירה אינו מנצל זכויות בהיקף כזה, ולכן ייתכן שלא ניתן יהיה לעמוד בתנאי זה כלל, והמעבר לחכירה יהיה תלוי כולו באישור חברת החשמל על הפעלת המתקן.
- **מכסת התעסוקה.** לפי החלטת המועצה, מיזם אגירה נזקף למכסת שטחי התעסוקה של היישוב בשיעור של 10% משטחו בלבד. ההחלטה אינה מבהירה כיצד תיזקף עסקת התעסוקה למכסה, ויש לכך משמעות ליישובים שמכסתם מוגבלת.
- **היעדר הוראות מעבר.** ההחלטה אינה כוללת הוראות מעבר לבקשות תלויות ועומדות. מיזם שקיבל תשובת מחלק חיובית כפוף למועדי סנכרון מחייבים, והמתנה להשלמת עסקת תעסוקה - שומה, אישורים ותשלום - עלולה להוביל לאי-עמידה במועדים ולאובדן המיזם.

<u>משמעויות מעשיות - מה מומלץ לעשות כבר עכשיו</u>

- **מיפוי מצב המיזם.** למיזמים בתהליך מומלץ לבחון באופן מיידי את ייעוד המגרש, את שלב ההיתר, את מועדי הסנכרון שבתשובת המחלק ואת מצב הבקשה ברמ"י, ולתעד את ההסתמכות על ההסדר שקדם להחלטה.
- **ייעוד המגרש כשיקול מרכזי.** הפער בין ייעוד מבני משק (תשלום בגין האגירה בלבד) לבין ייעוד תעסוקה (שומה מלאה ומחיר אחיד) הוא מהותי. במיזמים חדשים מומלץ לבחון את מיקום המתקן גם לפי שיקול זה.
- **הסכמים קיימים.** יש לבחון מי נושא בתשלומים לרמ"י לפי ההסכם, האם התמורה ליישוב נגזרה מהנחת מחיר אחיד, ומה קובע ההסכם לגבי שינוי רגולציה, תנאים מתלים, הארכת מועדים וזכויות ביטול. בחלק מההסכמים יידרש תיקון.
- **הסכמים חדשים.** מומלץ לקבוע במפורש את חלוקת הסיכון בגין עלות העסקה מול רמ"י (לרבות תקרה), תנאי מתלה של עריכת עסקה בתנאים ידועים, התאמה בין תקופת ההתקשרות לתקופת השימוש שתאשר הרשות, והסדר לתקופה שלאחר תום השימוש לאגירה.
- **מימון.** גופים מממנים צפויים לדרוש ודאות ביחס לעלות הקרקע ולמעמד הזכויות. אי-הוודאות הנובעת מהשומה ומתנאי המעבר לחכירה צריכה לקבל מענה בלוחות הזמנים ובמסמכי המימון.
- **פנייה לרשות.** לעמדתנו יש מקום לפנות לרשות בבקשה לבחינה מחודשת של ההחלטה, ולכל הפחות לקביעת הוראות מעבר למיזמים שקודמו על בסיס ההסדר הקודם. ליישובים וליזמים שמיזמיהם נפגעים מומלץ לפעול בעניין בהקדם, בשים לב למועדים שבתשובות המחלק.

<u>סיכום</u>

החלטת הנהלה 6306 מסדירה לראשונה באופן מפורש את עריכת העסקה למתקן אגירה עצמאי במגרש מתוכנן במשבצת, אך בייעוד תעסוקה היא עושה זאת באמצעות עסקה רחבה ויקרה מזו הנדרשת למתקן, בעלות שאינה ידועה מראש ובתנאים שאינם תואמים את מאפייניו. התוצאה היא חסם ממשי למימוש מיזמים, ובפרט לאלה שכבר קודמו על בסיס החלטת המועצה. עד להבהרת הדברים, מומלץ ליישובים וליזמים לבחון כל מיזם לגופו, להתאים את ההסכמים ולפעול מול הרשות.

קישור לפרסומים נוספים שלנו בתחום האנרגיה - כאן

נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה בעניין זה.

יניב בירנבאום, עו"ד

דוא"ל: yanivb@ek-lawyers.com