

## הצעה לתיקון פרק משנה 7.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום \_\_\_\_\_ לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:

2. בסעיף 7.5.4:

(א) אחרי פסקה (2) יבוא:

"(א2) על אף האמור בהקצאת קרקע שבה התעריף לייצור חשמל נקבע בהליך תחרותי, ישולם מחיר אחיד לקרקע לפי הספק לתקופת המיזם ובלבד שהתעריף שייקבע בהליך התחרותי לא יעלה על תעריף מרבי שייקבע בתיאום עם הרשות. המחיר האחיד ליחידת הספק ייקבע מראש בידי הרשות בתיאום עם אגף התקציבים במשרד האוצר, ואשר יעודכן מעת לעת;

(ב2) (1) בהקצאת קרקע שתאושר על בסיס מחיר אחיד, למיזמי אגירה שאובה, טורבינות רוח ואנרגיה מתחדשת, לא יידרש תשלום נוסף מהחוכר, ובלבד שהשימוש בקרקע הכלולה בהסכם החכירה הוא בהתאם למטרת החכירה המעוגנת בהסכם, ולתקופת ההסכם.

(2) בהקצאה שאושרה קודם למועד כניסת החלטה זו לתוקף, יידרש החוכר לתשלום נוסף בעד כל הגדלת הספק אשר ייקבע אף הוא בהתאם לאמור בפסקאות (2) או (א2) בהתאמה.

(3) הנהלת הרשות מוסמכת להחיל את האמור בפסקה זו על מיזמי אנרגיה מתחדשת נוספים בהם יתקיים הליך תחרותי על התעריף או הליך מכרזי;

(ג2) היקף העסקה ייקבע בהתאם להיקף השטח הנדרש להספק המאושר המעוגן באישור החיבור לרשת החשמל. הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע היקף שטח נורמטיבי בהתאם לסוג המיזם;"

(ב) בפסקה (4) במקום "בפסקה (2)" יבוא "בפסקאות (2) ו-(א2)";

(ג) אחרי פסקה (7) יבוא:

"(א7) לא תותר השכרת משנה של קרקע המיזם;"

.3 אחרי סעיף 7.5.4 יבוא :

"תחנות כח 7.5.4 ארקע להקמת תחנות כח קונבנציונליות תוקצה בתנאים קונבנציונליות המפורטים בסעיף 7.5.4 למעט האמור בפסקאות 7.5.4(4), 7.5.4(5) ו-7.5.4(6)".

.4 בסעיף 7.5.7 אחרי "7.5.4(7)" יבוא "ו-7.5.4(8)".

.5 נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

## דברי הסבר

בהחלטת הממשלה מספר 1403 מיום 10.4.2016 (נקבע בסעיף 8(ו) כלהלן: "להטיל על שר האוצר, בתפקידו כיו"ר מועצת מקרקעי ישראל, להביא בפני מועצת מקרקעי ישראל הצעת החלטה לקביעת מחיר אחיד להקצאת קרקע להקמת מתקנים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות, בהתחשב בסוג המיזם וייעוד הקרקע ועל פי כללים שיקבעו על ידי השמאי הממשלתי הראשי".

ואכן, ביום 16.1.2017 התקבלה החלטת מועצה מספר 1507 שכותרתה: "הקצאת קרקע לאנרגיה מתחדשת - סולארי" אשר עיגנה את האפשרות לקביעת מחיר אחיד בהקצאת קרקע בה התעריף לייצור חשמל נקבע בהליך תחרותי. עת התקבלה החלטת המועצה, ההליכים התחרותיים על התעריף התקיימו בעיקר במיזמים סולאריים שהיוו את מרבית המיזמים באנרגיות מתחדשות, ועל כן ההחלטה עיגנה את האפשרות לקביעת מחיר אחיד במיזמים אלו בלבד.

ככלל, הקצאת קרקע בפטור ממכרז נעשית על בסיס שומה פרטנית. כחריג לכלל זה קבעה החלטת המועצה האמורה כי מקום בו מתקיים הליך תחרותי על תעריף החשמל, הקצאת הקרקע תעשה תמורת תשלום קבוע ואחיד. זאת, על מנת לאפשר ליזמים ודאות באשר לתשלום עבור הקרקע באופן שיאפשר להם לשכלל בהצעתם לגובה התעריף את מחיר הקרקע ולעודד את הוזלת התעריף לצרכנים. כן קובעת החלטת המועצה כי התעריף שיקבע בהליך התחרותי לא יעלה על התעריף המרבי שייקבע בתיאום עם הרשות.

על בסיס החלטת המועצה נקבעו מחירים אחידים לקרקע למספר הליכים תחרותיים שפורסמו על ידי רשות החשמל וזאת החל משנת 2017.

לאור הניסיון הרב שנצבר במיזמים הסולאריים שהוקצו בדרך זאת, אשר הובילו להפחתה משמעותית בתעריף החשמל, מוצע בגדרי הצעה זאת להחיל את מנגנון המחיר האחיד על מיזמי אנרגיה נוספים, הן באנרגיות מתחדשות והן בתחנות כח קונבנציונליות.

כבדי להבטיח ניהול יעיל של הקרקע באופן שימנע הקצאה עודפת של קרקע שאינה נדרשת למיזם, מוצע להסמיך את הנהלת הרשות לקבוע היקף שטח נורמטיבי בהתאם לסוגי המיזמים השונים.

בנוסף, מתוך רצון לעודד מיזמים של אגירה שאובה וטורבינת רוח, תוך ייעול השימוש בקרקע באמצעות הגדלת ההספק או אימוץ טכנולוגיות חדשות, מוצע במסגרת הצעה זו לקבוע שבהקצאות על פי מחיר אחיד שייקבע לאחר מועד כניסתה לתוקף של החלטה זו, לא יידרש תשלום נוסף מהחוכר בעד שינוי כאמור, ובלבד שהשימוש בקרקע הכלולה בהסכם החכירה הוא בהתאם למטרת החכירה המעוגנת בהסכם, ולתקופת ההסכם. בעד עסקאות קודמות, בהם התמורה בעד הקרקע לא שיקפה את האפשרות להגדלת ההספק או שיפורים טכנולוגיים עתידיים, יידרש תשלום נוסף על פי מחיר אחיד עדכני, שיקבע לכל מגה, על כל בקשה להגדלת הספק, ובתנאי שהגדלת ההספק אושרה במסגרת הליך תחרותי על התעריף, והכל בהתאם לכללים שתקבע הנהלת הרשות. במקרה שהגדלת ההספק לא אושרה במסגרת הליך תחרותי על התעריף, התשלום בעד ההגדלה יעשה על פי שומה.

בנוסף, ובהתאמה לכללים הקבועים ביחס למיזמים הסולאריים, מוצע לקבוע כי לא תותר השכרת משנה של מקרקעי המיזם.

כמו כן, במסגרת הצעה זאת מוצע להגדיר את הכללים החלים על תחנות כח קונבנציונליות.

### **השפעה תקציבית:**

המחיר שייקבע על ידי הנהלת הרשות יישקף את העובדה כי במסגרת ההחלטה נקבע כי חוכר לא יידרש לתשלום נוסף בגין תוספות אשר יחולו באותו הסכם, כל עוד מטרת החכירה נשמרת.

יצוין כי בעסקאות ישנות שאושרו שלא על בסיס מחיר אחיד יידרש החוכר לתשלום נוסף בעד הגדלת הספק,

קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל - תיקון 5/20

בהתאם לכללים שיקבעו בהנהלת הרשות ורק לאחר תשלום זה יהיה החוכר פטור מתשלום בעד הגדלת הספק או שינויים במסגרת ההסכם.

## נוסח משולב

### 7.5. הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית

הגדרות

7.5.1. בפרק משנה זה -

"אגירה שאובה" - תחנת כוח הפועלת על עקרון הידרו אלקטרי של שאיבת מים לגובה בשעות שפל והזרמתם במורד אגב ניצול האנרגיה הנוצרת מכך ליצור חשמל;

"בעל שליטה בתאגיד" - מי שמתקיימים בו כל אלה: הוא מחזיק ב- 26% לפחות מהון המניות הנפרע של התאגיד, הוא בעל זכות למנות לפחות 26% ממנהלי התאגיד והוא בעל זכות לקבל לפחות 26% מרווחי התאגיד;

"טורבינת רוח" - מדחף המשמש להמרה של אנרגיית רוח לאנרגיה חשמלית;

"יישוב" - אגודה שיתופית חקלאית שהיא קיבוץ, מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי אשר מושכרת או מוחכרת לה קרקע בתנאי נחלה;

"מתקן השבת אנרגיה מפסולת" - מתקן לטיפול בפסולת, באמצעות הבערתה בטמפרטורה גבוהה באופן מבוקר, תוך ניצול ההליך להפקת אנרגיה ליצירת חשמל.

"מתקן סגור לטיפול בפסולת אורגנית" - מתקן לטיפול בחומר אורגני פריק ביולוגית, בו מתבצע תהליך עיבוד מבוקר, שתוצרו העיקרי הוא דשן מסוגים שונים, לרבות קומפוסט. תהליך העיבוד העיקרי, מתבצע בתוך מבנה סגור והאוויר במתקן נאסף ומטופל באופן המונע מפגעי אוויר וריח, או במשטח מבונה מחופה ביריעות, והאוויר במתקן נאסף ומטופל באופן המונע מפגעי אוויר וריח, אשר הרשות אישרה כי הוא מתקן סגור לצורך החלטה זו. המתקן יכול לכלול גם אפשרות להפקת חשמל מביוגז.

"מתקן קומפוסטציה פתוח" - מתקן לטיפול בחומר אורגני פריק ביולוגית מפסולת חקלאית בלבד, בו מתבצע תהליך עיבוד אירובי מבוקר, שתוצרו העיקרי הוא קומפוסט. תהליך העיבוד במתקן זה לא מתבצע בתוך מבנה.

לעניין הגדרה זו, "פסולת חקלאית" - פסולת הנוצרת כתוצאה מפעילות חקלאית כגון גזם או פרש בעלי חיים. למעט פסולת מסוכנת ופסולת תעשייתית מאושרת כהגדרתם בתמ"א 1.

"תאגיד" - כל אחד מאלה: חברה הרשומה בישראל, בין מוגבלת במניות ובין מוגבלת בערבות, שותפות רשומה על פי פקודת השותפויות (נוסח חדש) תשל"ה-1975, אגודה שיתופית רשומה על פי הוראות פקודת האגודות השיתופיות.

כללי

7.5.2. (א) הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית, המפורטים בפרק משנה זה, תיעשה בהתאם להוראות פרק משנה זה;

(ב) בסמכות ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל לאשר מיזמים נוספים כמיזמים של תשתית לאומית אשר יאושרו בכללים המפורטים בפרק משנה זה.

**סימן א': הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית בתחום משבצת יישוב**

כללי 7.5.2.א. (א) הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית בתחום משבצת יישוב תיעשה על פי הכללים האמורים בפרק משנה 8.12, בשינויים המפורטים בסימן זה בהתאם לסוג המתקן ;

(ב) בקרקע שהוקצתה למטרת תשתית לאומית, היישוב לא יהיה רשאי לשנות את ייעוד הקרקע או לנצלה לכל ייעוד אחר למעט עיבוד חקלאי.

מתקן קומפוסטציה 7.5.3. (א) הקצאת קרקע להקמת מתקן קומפוסטציה פתוח, על ידי יישוב, לשימוש פתוח העצמי לחקלאות, על קרקע המשבצת של היישוב, ללא שותפות, אינה טעונה עריכת עסקה ותשלום לרשות ;

(ב) הקצאת קרקע להקמת מתקן קומפוסטציה פתוח, שלא בהתאם לאמור בסעיף (א), תיעשה על פי הכללים הבאים :

(1) לעניין מכסת שטחי התעסוקה המותרת יילקחו בחשבון 10% משטח המיזם ;

(2) ההרשאה תהיה לתקופות מתחדשות של 7 שנים עד 14 שנים כל אחת ולא יותר מ- 49 שנים, זאת כל עוד משמשת הקרקע למטרה זו ;

(3) דמי שימוש ישולמו על פי שומה לכל הרשאה שתחתם, שומה חדשה כל 7 שנים ;

(4) דמי השימוש יהיו כמפורט בסעיף 8.12.4(ז).

מתקן סגור לטיפול בפסולת אורגנית או מתקן להשבת אנרגיה מפסולת, לעניין מכסת שטחי התעסוקה המותרת יילקחו בחשבון 10% משטח המיזם. מתקן השבת אנרגיה מפסולת

7.5.3.א. (א) בהקצאת קרקע להקמת מתקן סגור לטיפול בפסולת אורגנית או מתקן להשבת אנרגיה מפסולת, לעניין מכסת שטחי התעסוקה המותרת יילקחו בחשבון 10% משטח המיזם.

(ב) בסמכות ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל לאשר חריגה ממכסת שטחי התעסוקה המותרת, אם היישוב מיצה אותה או אם כתוצאה מהקמת המתקן יעבור היישוב את המכסה המותרת.

מיזמים ליצור חשמל 7.5.4. קרקע למיזמים ליצור חשמל ואנרגיות מתחדשות שהם אגירה שאובה, טורבינות רוח וכדומה, למעט אנרגיה סולארית אשר להם רישיון לייצור חשמל, תוקצה בתנאים המפורטים בפקאות (1) עד (8) :

(1) תקופת החכירה תהיה עד 49 שנים ;

(2) בעד ההקצאה ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים בהתאם לתקופת החכירה על פי שומה ;

(א2) על אף האמור בהקצאת קרקע שבה התעריף לייצור חשמל נקבע בהליך תחרותי, ישולם מחיר אחיד לקרקע לתקופת המיזם ובלבד שהתעריף שייקבע בהליך התחרותי לא יעלה על תעריף מרבי שייקבע בתיאום עם הרשות. המחיר האחיד ליחידת הספק ייקבע מראש בידי הרשות בתיאום עם אגף התקציבים במשרד האוצר, ואשר יעודכן מעת לעת;

(ב2) (1) בהקצאת קרקע שתאושר על בסיס מחיר אחיד, למיזמי אגירה שאובה, טורבינות רוח ואנרגיה מתחדשת, לא יידרש תשלום נוסף מהחוכר, ובלבד שהשימוש בקרקע הכלולה בהסכם החכירה הוא בהתאם למטרת החכירה המעוגנת בהסכם, ולתקופת ההסכם.

(2) בהקצאה שאושרה קודם למועד כניסת החלטה זו לתוקף, יידרש החוכר לתשלום נוסף בעד כל הגדלת הספק אשר ייקבע אף הוא בהתאם לאמור בפסקאות (2) או (א2) בהתאמה.

(3) הנהלת הרשות מוסמכת להחיל את האמור בפסקה זו על מיזמי אנרגיה מתחדשת נוספים בהם יתקיים הליך תחרותי על התעריף או הליך מכרזי;

(ג2) היקף העסקה ייקבע בהתאם להיקף השטח הנדרש להספק המאושר המעוגן באישור החיבור לרשת החשמל. הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע היקף שטח נורמטיבי בהתאם לסוג המיזם;

(3) על תשלומים בהתאם להוראות סעיף זה לא תחול הנחת אזור. למעט הקצאות למתקני ביוגז בהן תחול הנחת אזור;

(4) למרות האמור בפסקאות (2) ו-(א2), הוצבו מתקנים לאנרגיה חלופית על גגות של מבנים קיימים שנבנו כדין, והצבת המתקנים קיבלה את אישור הרשות, לא תיגבה הרשות עבור מתקנים אלה;

(5) בתנאי החכירה ייקבע כי החוכר אינו רשאי לשנות ייעוד הקרקע המוקצית ו/או לנצלה בייעוד אחר, אם שונה הייעוד ביוזמת אחרים וכי בהתקיים אחד מאלה עליו להשיבה לרשות. באם הושבה הקרקע, תוחזר יתרת התשלום היחסי לתקופה שלא נוצלה, וכן יפוצה החוכר עבור ההשקעות/המתקנים שהוקמו בקרקע באישור הרשות ואשר יישארו בקרקע לפי דרישת הרשות או שלא ניתן להוציאם ממנה, הפיצוי יהיה לפי שווי שוק במועד ההשבה;

(6) הקצאת קרקע למיזמים ליצור חשמל ואנרגיות מתחדשות למטרה מסחרית ו/או בשותפות עם גורמי חוץ, תיעשה על פי הכללים האמורים בפרק משנה 8.12. לעניין פרק משנה 8.12, יובא בחשבון 10% משטח המיזם;

- (7) בסמכות ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל לאשר חריגה ממכסת שטחי התעסוקה המותרת, אם היישוב מיצה אותה, או אם כתוצאה מהקמת מיזמים אלו יעבור היישוב את המכסה המותרת;
- (8) לא תותר השכרת משנה של קרקע המיזם.

תחנות כח קונבנציונליות  
7.5.4 א קרקע להקמת תחנות כח קונבנציונליות תוקצה בתנאים המפורטים בסעיף 7.5.4 למעט האמור בפסקאות 7.5.4(4), 7.5.4(5) ו- 7.5.4(6).

**סימן ב': הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית שלא בתחום משבצת יישוב**

כללי  
7.5.5 הנהלת הרשות מוסמכת לאשר לאחר בדיקה ובחינה, ביצוע עסקאות למתקני תשתית לאומית שלא במסגרת משבצת היישוב.

מתקן קומפוסטציה פתוח  
7.5.6 (א) הקצאת קרקע למתקן קומפוסטציה פתוח, תהיה במכרז או בפטור ממכרז, בהרשאה לתקופות מתחדשות של 7 שנים עד 14 שנים כל אחת ולא יותר מ- 49 שנים, זאת כל עוד משמשת הקרקע למטרה זו.

(ב) דמי השימוש יהיו כמפורט בסעיף 4.1.3(ד), בהתאם לאזור עדיפות לאומית לתעשייה הקבוע בפרק 4.2 סימן א', על בסיס שומה חדשה לכל תקופת הרשאה.

מתקן סגור לטיפול בפסול אורגנית או מתקן השבת מפסולת  
7.5.6 א. (א) הקצאת קרקע להקמת מתקן סגור לטיפול בפסולת אורגנית או מתקן להשבת אנרגיה מפסולת תהיה לתקופת חכירה של 49 שנים, במכרז או בפטור ממכרז.

(ב) הקצאה למשרד ממשלתי תעשה בתנאים המפורטים בסעיפים 7.2.6 - 7.2.7.

(ג) בתנאי החכירה ייקבע כי החוכר אינו רשאי לשנות את ייעוד הקרקע המוקצית או לנצלה בייעוד אחר, אם שונה הייעוד ביוזמת אחרים, וכי בהתקיים אחד מאלה יהיה עליו להשיבה לרשות.

מיזמים ליצור חשמל ואנרגיות מתחדשות  
7.5.7 קרקע למיזמים ליצור חשמל ואנרגיות מתחדשות שהם אגירה שאובה, טורבינות רוח וכדומה, למעט אנרגיה סולארית, תוקצה בתנאים המפורטים בסעיף 7.5.4 למעט פסקאות 7.5.4(6) ו- 7.5.4(7) ו- 7.5.4(8).