

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 7.5.1 -

(א) אחרי ההגדרה "יישוב" יבוא:

"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.

(ב) ההגדרה "שטח העסקה" תימחק;

3. בסעיף 7.5.2 -

(א) בכותרת השוליים, במקום "מיזמים נוספים לתשתית לאומית" יבוא "כללי";

(ב) האמור בו יסומן "(ב)" ולפניו יבוא:

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

4. בכותרת סימן א' בסופה יבוא "יישוב" ;

5. לפני סעיף 7.5.3 יבוא :

"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 לנצל כל ייעוד אחר למעט עיבוד חקלאי."

6. בסעיף 7.5.3 -

(א) בכותרת השוליים במקום "אתרי קומפוסט" יבוא "מתקן קומפוסטציה פתוח" ;

(ב) במקום האמור בסעיף יבוא :

"(א) הקצאת קרקע להקמת מתקן קומפוסטציה פתוח, על ידי יישוב, לשימוש 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).

7. אחרי סעיף 7.5.3 יבוא :

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

(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.

8. בסעיף 7.5.4 -

(א) ברישה, המילים "בתחום משבצת" יימחקו;

(ב) בפסקה (7), במקום המילים "מהשטח המותר על פי סעיף זה, אם מיצה היישוב את מכסת שטחי התעסוקה על פי פרק משנה 8.12" יבוא "ממכסת שטחי התעסוקה המותרת, אם היישוב מיצה אותה";

9. בכותרת סימן ב' בסופה יבוא "יישוב";

10. בסעיף 7.5.6 -

(א) בכותרת השוליים, במקום "אתרי קומפוסט" יבוא "מתקן קומפוסטציה פתוח";

(ב) במקום סעיף 7.5.6 יבוא:

"7.5.6 (א) הקצאת קרקע להקמת מתקן קומפוסטציה פתוח, תהיה במכרז או בפטור ממכרז, בהרשאה לתקופות מתחדשות של 7 שנים עד 14 שנים כל אחת ולא יותר מ- 49 שנה, 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";

11. אחרי סעיף 7.5.6 יבוא:

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

12. בסעיף 7.5.7 המילים "שלא בתחום משבצת" יימחקו;

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

דברי הסבר

1. התיקונים המוצעים בפרק משנה 7.5 נועדו לסייע בקידום מדיניות המשרד להגנת הסביבה לטיפול מתקדם בפסולת המיוצרת במדינת ישראל. כיום, 77% מהפסולת במדינה, בהיקף של מליוני טונות בשנה, מוטמנת במטמנות באופן שגורם ל"בוזבוז" קרקעות ומייצר סיכונים זיהום לקרקע, למי התהום ולאוויר וכתוצאה מכך - לבריאות הציבור ואיכות הסביבה. מדיניות המשרד להגנת הסביבה לשנים הבאות מבקשת לטפל בפסולת ולהפיק ממנה משאבים שונים באופן שיצמצם את הטמנת הפסולת למינימום.

2. הפתרונות המוצעים לסוגי הפסולת השונים, לאחר הפרדת פסולת במקור ומיון מתקדם במתקנים ייעודיים, הינם:

מחזור - לפסולת נייר, קרטון, פלסטיק, זכוכית, אלקטרוניקה, פסולת בנייה.

הפקת דשן לחקלאות - מפסולת אורגנית חקלאית ועירונית ומבוצת שפכים.

יצירת אנרגיה - מפסולת שלא ניתן למחזר או להפיק ממנה דשן, באמצעות הבערת הפסולת בטמפרטורה גבוהה לצורך הפקת אנרגיה ויצירת חשמל.

הטמנת חלק מהשארית שאינה ניתנת לניצול.

3. לצורך יישום הפתרונות נדרשת, בין השאר, הקמתם של:

8 - 10 מתקני השבת אנרגיה מפסולת:

עלות הקמה למתקן הינה כ- 1 מיליארד ש"ח, שתמומן בסיוע מענק מקרן הניקיון במשרד להגנת הסביבה.

כ- 50% מהאתרים מקודמים לתכנון מפורט על ידי המשרד להגנת הסביבה, במתחמים שאותרו על ידי אגף

תכנון ברשות מקרקעי ישראל. לאחר השלמת התכנון מתחמים אלו יוצאו למכרזי BOT.

כ- 50% מהאתרים יתוכננו ויוקמו על ידי יזמים פרטיים - בעלי מגרשי תעשייה, רשויות מקומיות, יישובים

חקלאיים ואחרים.

6 - 8 מתקנים סגורים לטיפול בפסולת אורגנית:

עלות הקמה למתקן נעה בין 50 - 200 מיליוני ש"ח, בהתאם לסוג המתקן וגודלו. עלות ההקמה תמומן בסיוע מענק

מקרן הניקיון במשרד להגנת הסביבה.

אגף תכנון ברשות מקרקעי ישראל עורך סקר לאיתור מתחמים מתאימים למתקנים אלו, שיהיה ניתן לשווקם

במכרז.

מתקנים נוספים יתוכננו ויוקמו על ידי יזמים פרטיים - בעלי מגרשי תעשייה, רשויות מקומיות, יישובים

חקלאיים ואחרים.

4. התיקונים המוצעים בהחלטה קובעים את תנאי ההקצאה למתקנים אלו, במכרז או בפטור ממכרז כמפורט להלן.

ההחלטה מייצרת שקיפות וודאות לגורמים העוסקים בנושא, הן בממשלה והן במגזר הפרטי, ומסייעת בכך לקידום

התכנון ולביצוע העסקות למתקנים השונים.

סעיף 2: מוצע להוסיף הגדרות לסוגי המתקנים השונים לטיפול בפסולת ולהסיר את ההגדרה לשטח עסקה אשר

לא נעשה בה שימוש.

סעיף 3: מוצע להוסיף סעיף פתיחה כללי.

סעיף 4: מוצע להבהיר בכותרת כי מדובר במשבצת של יישוב.

סעיף 5: מוצע להוסיף סעיף 7.5.2א, סעיף כללי, ביחס לעסקות תשתית לאומית בתחום משבצת יישוב.

סעיף 6: בסעיף 7.5.3 מוצע לתקן את כותרת השוליים בהתאם למתקנים שהוספו לפרק משנה זה. מוצע לנסח

מחדש את הסעיף ולבטל את האפשרות לאישור מיוחד של ועדת המשנה לתוספת שטחי תעסוקה עבור מתקן

קומפוסטציה פתוח.

סעיף 7 : מוצע להוסיף סעיף 7.5.3 א אשר יעסוק במתקן סגור לטיפול בפסולת אורגנית או מתקן השבת אנרגיה מפסולת, ואשר יקבע את המדיניות ביחס לסוגי מתקנים חדשים לטיפול בפסולת, בשטח משבצת יישוב : 1. מתקן סגור לטיפול בפסולת אורגנית. 2. מתקן השבת אנרגיה מפסולת. לנוכח החשיבות של הקמת מתקנים אלה והקושי לאתר שטחים מתאימים, מוצע כי בעת הקמת מתקן בשטח ישוב חקלאי ייספרו על חשבון מכסת התעסוקה המוגבלת של הישוב החקלאי רק 10% משטח העסקה.

סעיף 8(א) : מוצע לתקן את הרישה של סעיף 7.5.4, הסעיף כלול בסימן א' שכולו עוסק בהקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית בתחום משבצת יישוב.

סעיף 8(ב) : מוצע לתקן את פסקה 7.5.4(7), הכללים ביחס למכסת שטחי התעסוקה המותרת ליישוב לא מפורטים בסעיף זה אלא בפרק משנה 8.12.

סעיף 9 : מוצע להבהיר בכותרת כי מדובר במשבת של יישוב.

סעיף 10 : בסעיף 7.5.6, מוצע לתקן את כותרת השוליים בהתאם למתקנים שהוספו לפרק משנה זה. מוצע לנסח מחדש את הסעיף בצורה ברורה יותר וללא הפניות מיותרות. ביחס לשינוי ייעוד ניתנה התייחסות כללית בסעיף 7.5.2א(ב).

סעיף 11 : מוצע להוסיף סעיף 7.5.6 א אשר יעסוק במתקן סגור לטיפול בפסולת אורגנית או מתקן השבת אנרגיה מפסולת, ואשר יקבע את המדיניות ביחס לסוגי מתקנים חדשים לטיפול בפסולת, מחוץ לשטח משבצת יישוב, לרבות התייחסות לאפשרות הקצאה למשרד ממשלתי לצורך מכרז BOT : 1. מתקן סגור לטיפול בפסולת אורגנית. 2. מתקן השבת אנרגיה.

סעיף 12 : מוצע לתקן את נוסח סעיף 7.5.7. הסעיף כלול בסימן ב' שכולו עוסק בהקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית שלא בתחום משבצת יישוב.

השפעה תקציבית :

אם ההקצאה תהיה למינהל הדיור הכנסות הרשות מהקצאת קרקע על מתקני תשתית לפסולת תהיה בגובה של 36.4% מסך השומה.

כמו כן, ההכרה ב- 10% משטח המשבצת החקלאית לכאורה מהווה הטבה כללית, אך ניתן להניח שללא הטבה זו לא יצאו הפרויקטים לפועל ולכן אין השפעה תקציבית.

נוסח משולב

7.5. הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית

7.5.1. בפרק משנה זה -

הגדרות

"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.

"פסולת חקלאית" - פסולת הנוצרת כתוצאה מפעילות חקלאית כגון גזם או פרש בעלי חיים. למעט פסולת מסוכנת ופסולת תעשייתית מאושרת.

"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

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.

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).

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; מתקן סגור לטיפול בפסולת אורגנית או מתקן השבת אנרגיה מפסולת

(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 ואנרגיות מתחדשות וכדומה, למעט אנרגיה סולארית, תוקצה בתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (8) :

- (1) תקופת החכירה תהיה עד 49 שנים ;
- (2) בעד ההקצאה ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים בהתאם לתקופת החכירה על פי שומה ;
- (3) על תשלומים בהתאם להוראות סעיף זה לא תחול הנחת אזור. למעט הקצאות למתקני ביוגז בהן תחול הנחת אזור ;
- (4) למרות האמור בפסקה (2), 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) תנאי לביצוע עסקה למטרות המנויות תותנה בקבלת המלצה של משרד התשתיות.

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 7.5.6. (א) הקצאת קרקע להקמת מתקן קומפוסטציה פתוח, תהיה במכרז או בפטור פתוח, בהרשאה לתקופות מתחדשות של 7 שנים עד 14 שנים כל אחת ולא יותר מ- 49 שנה, 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 7.5.6 א (א) הקצאת קרקע להקמת מתקן סגור לטיפול בפסולת אורגנית או מתקן להשבת בפסולת אורגנית או מתקן השבת אנרגיה מפסולת אנרגיה

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 7.5.7 . קרקע למיזמים ליצור חשמל ואנרגיות מתחדשות שהם אגירה שאובה, טורבינות רוח ואנרגיות מתחדשות

וכדומה, למעט אנרגיה סולארית, תוקצה בתנאים המפורטים בסעיף 7.5.4 למעט פסקאות 7.5.4 (6) ו- 7.5.4 (7).