

## הצעה לתיקון פרק משנה 7.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

### הקצאת קרקע לאנרגיה מתחדשת - סולארי

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 7.3.11 במקום "30.6.20" יבוא "31.12.21".
3. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

### דברי הסבר

הצעת החלטה זאת מבקשת להאריך את הוראת השעה הקבועה בסעיף 7.3.11 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כך שתחול על תכניות שיופקדו עד ליום 31.12.21.

כמפורט בדברי ההסבר להחלטת מועצה מספר 1584 אשר עיגנה לראשונה את הוראת השעה, הרציונל שעמד בבסיס הוראת השעה הוא הצורך לאזן בין הרצון לעמוד ביעדי הממשלה לייצור חשמל באמצעות אנרגיה מתחדשת והחשיבות של הקמת מתקנים סולאריים גדולים המחוברים לרשת ההולכה לצורך כך, אל מול שיקולים של צדק חלוקתי והעדפות לשיווק קרקע לטובת מיזמים סולאריים באמצעות מכרז. בהקשר זה הובא בחשבון כי תמ"א 41, אשר תאפשר קידום מכרזים למיזמים סולאריים שלא על קרקעות משבצת, טרם הופקדה באותה עת, ועל כן הליכי שיווק קרקעות במכרז לטובת מיזמים סולאריים, יארכו זמן.

לאור האמור אפשרה הוראת השעה, לתקופה של 18 חודשים ובכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בה, הקצאת קרקע למתקנים סולאריים גדולים, אף בחריגה ממגבלת השטח הקבועה בהחלטות המועצה תוך מתן אפשרות להחלפת שטחי עיבוד בין משבצות של ישובים סמוכים באותו אזור.

המועד שנקבע בהוראת השעה הגיע לסיומו ביום 20.6.20.

מבדיקה שנערכה ברשות עולה כי טרם אושרו עסקות בכוח הוראת השעה אך על פי מידע שנמסר משרד האנרגיה ישנם מיזמים המצויים בשלבי הסמכה והתלויים בהארכת הוראת השעה. תמ"א 41 הופקדה במהלך חודש מרץ 2019 וטרם אושרה כאשר במקביל החלה עבודת מטה לשם קידום הליכי מכרז למיזמים סולאריים וזאת לאחר השלמת הליכי התכנון הדרושים. מאחר שהליכים אלו יארכו זמן, ונוכח יעדי הממשלה לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת אשר יתכן ואף יוגדלו, מוצע להאריך את הוראת השעה לתקופה נוספת עד ליום 31.12.21.

### השפעה תקציבית

הארכת המועד צפויה להגדיל את הכנסות הרשות.

## נוסח משולב

### 7.3. הקצאת קרקע לאנרגיה - מתחדשת סולארי

#### הגדרות

#### 7.3.1 בפרק משנה זה -

"חוכר" - מי שהוא צד להסכם חכירה תקף למעט חוכר על פי הסכם חכירה למטרת מטעים או למטרת עיבוד חקלאי אחר שלא בתנאי נחלה;

"טופס זכאות" - טופס זכאות אשר ניתן על ידי רשות החשמל לזוכה בהליך תחרותי, ואשר מאפשר למחזיק בו לבקש חיבור של מיתקן אחד או יותר הממיר אנרגיית שמש לאנרגיה חשמלית לרשת החשמל, עד לגובה ההספק המותקן המופיע בו;

"יישוב בתת אכלוס" - יישוב חקלאי אשר באגודה החקלאית שלו פחות מ- 40 משפחות חברים או פחות מ- 60 חברים, הקטן מביניהם;

"מאגר מים" - כהגדרתו בסעיף 7.1.1;

"מונה נטו" - הסדרה צרכנית של רשות החשמל המאפשרת לצרכן החשמל לייצר ולצרוך בעצמו את החשמל הסולארי אותו הוא מייצר;

"מיזם" - מתקן לייצור חשמל, הממיר לרשת החשמל אנרגיית שמש לאנרגיה חשמלית;

"רישיון" - רישיון שניתן על ידי רשות החשמל להקמת מתקן לייצור חשמל לרשת החשמל, הממיר אנרגיית שמש לאנרגיה חשמלית;

"תקופת המיזם" - תקופת הרישיון או תקופת הזכייה על פי טופס זכאות, לפי העניין, וכן תקופת ההקמה ופירוק של המיזם כפי שתקבע על ידי הרשות בהתחשב בסוג וגודל המיזם.

7.3.2. הסכם חכירה למטרת מיזם. בין הרשות לבין חוכר או היישוב חקלאי ייחתם הסכם חכירה למטרת מיזם. לא תותר הקמת מיזם על קרקע אשר לגביה נחתם הסכם למטרת מטעים או הסכם למטרת כל עיבוד חקלאי שלא בתנאי נחלה.

7.3.3. תקופת ההתקשרות. ההתקשרות עם הרשות תהיה לתקופת המיזם. למרות האמור, תינתן אפשרות להארכת תקופת החכירה לצורך המשך הפעלת המתקן המקורי בכפוף להמלצת רשות החשמל ובהתאם לתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד ההארכה, לרבות תשלום דמי חכירה מהוונים.

7.3.4. (א) תשלום בעד הקצאת קרקע למיזם ישולמו דמי חכירה מהוונים מלאים על פי שומה. קרקע למיזם

(ב) מועצת מקרקעי ישראל מסמיכה את הנהלת הרשות בהתייעצות עם משרד האוצר ורשות החשמל, להחליט על גביית תשלום בעבור ההקצאה בשיטה של תמלוגים או שילוב של דמי חכירה מהוונים ותמלוגים.

(ג) על אף האמור בסעיף זה, בהקצאת קרקע שבה התעריף לייצור חשמל נקבע בהליך תחרותי שנערך על ידי רשות החשמל, ישולם מחיר אחיד לקרקע לתקופת המיזם ובלבד שהתעריף שייקבע בהליך התחרותי לא יעלה על תעריף מרבי שייקבע בתיאום עם הרשות. המחיר האחיד ייקבע מראש בידי הרשות בתיאום עם אגף התקציבים במשרד האוצר, בהתאם לאופן ההקצאה - בפטור ממכרז או במכרז.

7.3.5. אי מתן הנחות על תשלומים בהתאם לפרק משנה זה לא תחול הנחת אזור, לרבות הנחות המוקנות באזור קו עימות ועוטף עזה בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

7.3.6. ביטול הסכם החכירה בתום תקופת המיזם או במידה והמיזם יחדל לשמש לייצור חשמל, יבוטל הסכם החכירה שייחתם, יחדל השימוש בקרקע על ידי החוכר, והחוכר יפנה את כל השטח ממתקני המיזם. הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע כללים להבטחת האמור בסעיף זה.

7.3.7. אי גביית תשלום עבור מתקנים על גגות הוצבו מתקנים על גגות של מבנים קיימים שנבנו כדין, לא תגבה הרשות תשלום עבור מתקנים אלה. סעיף זה לא יחול על מבנה ו/או חלק ממבנה שהוקם רק לצורך הצבת מתקן סולארי על גגו.

7.3.8. הכללים להקמת מתקן דו תכליתי הכללים המפורטים בסעיפים 7.3.2 עד 7.3.7 יחולו, בשינויים הבאים, על מיזם המוקם כשימוש נוסף לשימוש קיים ומבלי לפגוע כלל בניצול השטח על פי מטרת החכירה:

(1) שולמו דמי חכירה מהוונים מלאים בעד מטרת החכירה הקבועה בהסכם החכירה, ישולמו עבור המיזם דמי חכירה מהוונים בשיעור של 31% משווי הקרקע לתוספת המתקן, ללא הנחות אזור, על פי שומה;

(2) לא שולמו דמי חכירה מהוונים בעד השימוש במחוכר על פי הסכם החכירה התקף או שולמו דמי חכירה סמליים בלבד, התשלום עבור המיזם יהיה בשיעור מלא משווי הקרקע למתקן, ללא הנחת אזור, על פי שומה;

(3) במקרים שבהם תקופת החכירה על פי ההסכם התקף פחותה מתקופת המיזם ולחוכר זכות לחידוש החכירה, יותאם ההסכם לתקופת המיזם, לרבות עדכון דמי החכירה בעבור תקופת החכירה הנוספת;

(4) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(2), במקרים שבהם התעריף ייקבע בהליך תחרותי כאמור בסעיף 7.3.4(ג), ישולם עבור המיזם מחיר אחיד לקרקע לתקופת המיזם כקבוע בסעיף 7.3.4(ג);

(5) הוספת מתקנים סולאריים בשימוש דו תכליתי במשבצות יישובים חקלאיים לא תיחשב במניין השטחים הקבועים בפרק משנה 8.12;

(6) מועצת מקרקעי ישראל מסמיכה את הנהלת הרשות לקבוע סוגי הרשאות לתקופה של שבע שנים ומעלה שלגביהן ניתן יהיה להחיל את הוראות סעיף זה;

(7) למרות האמור, במיזם המוקם בהתאם להסדרה צרכנית של מונה נטו על מאגרי מים, תחתום הרשות על היתר בנייה, ללא ביצוע עסקה ותשלום, עבור הספק חשמל המבטא את הצריכה העצמית של המאגר, בכפוף לאישור חברת החשמל כי למאגרי המים קיים חיבור נפרד לרשת החשמל, המודד את כמות האנרגיה הנכנסת והיוצאת. במאגרים הנמצאים על קרקע משבצת, יידרש אישור חברת החשמל כי מספר הצרכן של המאגר שונה ממספר הצרכן עבור משבצת היישוב החקלאי וכי מספר צרכן זה אינו משמש לשימושים אחרים.

הקצאת קרקע למיזם 7.3.9. בהקצאת קרקע למטרת הקמת מיזם בתחום משבצת של יישוב חקלאי יחולו, בנוסף בתחום משבצת חקלאית לתנאים הקבועים בסעיפים 7.3.2 עד 7.3.7, התנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (8):

(1) הקצאת הקרקע למטרת הקמת מיזם במשבצת יישוב חקלאי מותנית בהסדרת גבולות משבצת הקבע של היישוב, תנאי לביצוע השימושים בהתאם לפרק משנה זה הוא הסדרת השימושים הלא מוסדרים ביישוב החקלאי ככול שישנם, או חתימה על מתווה הסדרה לרבות תשלום בעד תקופת העבר והעמדת ערבויות להבטחת ההסדרה, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות לעניין זה;

(2) עסקה להקצאת קרקע להקמת מיזם במשבצת יישוב חקלאי תאושר על פי הכללים הקבועים בפרק משנה 8.12, אלא אם כן נקבע אחרת בפרק משנה זה. לעניין מניין השטחים, יובא בחשבון 10% משטח המיזם בלבד;

(3) לעניין השטח המרבי להקצאה לתעסוקה בהתאם לפרק משנה 8.12, במיזם סולארי תותר הקצאת קרקע בשטח של עד 250 דונמים ליישוב חקלאי. ביישובים בתת אכלוס, שטח המיזם יהיה בהתאמה לאחוז האכלוס מספר הנחלות המתוכנן ליישוב. האחוז יחושב מתוך שטח מקסימלי של 250 דונמים. מתקני אנרגיה על גגות לא ייכללו במניין זה;

(4) מיצה היישוב את מכסת שטחי התעסוקה על פי פרק משנה 8.12, או אם כתוצאה מהקמת מיזמים אלו עשוי היישוב לעבור את המכסה המותרת, מוסמכת ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל לאשר חריגה מהשטח המותר. במקרים אלה החוכר יבקש את הסכמת הרשות בטרם קידום תוכנית המתייחסת לשטחים שמעבר למגבלת השטח לתעסוקה;

(5) אישור מיזם בשטח הגדול מ- 125 דונמים, יותנה בצמצום השטח המוחזק על ידי היישוב כקרקע זמנית או כקרקע עודפת למשבצת בהיקף כפול - 2:1, מהשטח המיועד למיזם - החל מהדונם הראשון למיזם, והיישוב לא יהיה זכאי לפיצוי עקב הצמצום. סעיף זה לא יחול על יישובים המצויים בעוטף עזה או באזור קו עימות, כל עוד הם מוגדרים ככאלה, ועל מיזמים דו תכליתיים כל עוד המטרה העיקרית נשמרת;

(6) לא תותר השכרת משנה של מקרקעי המיזם ;

(7) לא יותר בחלקת המגורים בנחלה שימוש למיזם, למעט הצבת מתקנים על גגות, אלא במסגרת עסקת תעסוקה לא חקלאית בהתאם לפרק משנה 8.9 ;

(8) היישוב החקלאי לא יהיה רשאי לשנות את ייעוד מקרקעי המיזם ו/או לנצלם לכל ייעוד אחר למעט עיבוד חקלאי.

7.3.10. (א) בסעיף זה -

"היום הקובע" - 27.12.2011 ;

"מיזם משותף" - מיזם המוקם על ידי מספר יישובים באותו אזור על שטח משבצת של אחד מהיישובים (להלן בסעיף זה - היישוב המוביל).

הוראות מעבר  
להקצאת קרקע  
למתקנים סולאריים  
בתחום משבצת  
חקלאית

(ב) יישוב חקלאי אשר עד למועד הקובע חתם על הסכם עם יזם להקמת מיזם בשטח המשבצת ועד ליום 31.12.12 הוועדה המחוזית החליטה על הפקדה בתנאים של תוכנית למטרת מתקן הנדסי המאפשר הקמת מתקן סולארי או התקבלה החלטה של הוועדה לתשתיות לאומיות להעביר תוכנית כאמור להערות הוועדות המחוזיות עד המועד האמור, יחולו התנאים הקבועים בפרק משנה זה בשינויים המפורטים בפסקאות (1) עד (5) :

(1) שטח המיזם ביישוב בודד לא יעלה על 250 דונמים. ביישובי חבל אילות, מיזם ביישוב בודד לא יעלה על 800 דונמים בכפוף לבחינת גודל תקן נחלה ביישובים אלה. מתקנים לאנרגיה סולארית על גגות לא יכללו במניין זה ;

(2) אישור מיזם בהיקף שטח הגדול מ- 125 דונמים, יותנה בצמצום השטח המוחזק על ידי היישוב כקרקע זמנית או כקרקע עודפת למשבצת בהיקף כפול - 2:1, מהשטח המיועד למיזם הסולארי החל מהדונם הראשון למיזם. ביישובים המצויים בעוטף עזה, דרישה זו תחול רק כאשר מדובר במיזם בשטח העולה על 250 דונמים. פסקה זו לא תחול על מיזמים דו תכליתיים כל עוד המטרה העיקרית נשמרת ;

(3) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(2), במיזם משותף יחולו הכללים המפורטים בפסקאות משנה (א) ו-(ב) :

(א) במיזמים פוטו-וולטאים מגבלת השטח ליישוב המוביל תעמוד על 500 דונמים ולא יותר משני שלישים משטח המיזם כולו ;

(ב) במיזמים תרמו סולאריים ששטחם יעלה על 1,000 דונמים והרשות לשירותים ציבוריים - חשמל, אישרה כי היקף זה הכרחי לצורך הקמת המיזם, רשאית הנהלת הרשות, בכפוף להמלצת הרשויות המוסמכות לנושא זה ובתיאום עם משרד החקלאות, לקבוע כללים לאשר ליישוב המוביל שטח החורג מ- 500 דונמים, ובתנאי שלא יעלה על 50% מהיקף שטח המיזם ;

(4) השטח המוחזק על ידי היישוב המוביל כקרקע זמנית או כקרקע עודפת למשבצת, יצומצם בהיקף זהה - 1:1, לגודל חלקו היחסי במיזם המשותף;

(5) הוראות סעיף זה יחולו גם על שני המיזמים התרמו סולאריים שלהלן: תחנת כוח תרמו סולארית במשאבי שדה, בהתאם לתת"ל 50, ותחנת כוח תרמו סולארית "שניאור" בצאלים, בהתאם לתת"ל 51. לגבי מיזמים אלו התקבל מסמך ממשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים ומהרשות לשירותים ציבוריים - חשמל, כי אושר תיקון הרישיון המותנה כך שהמתקן יוסב לשיטה פוטו-וולטאית המתחבר לרשת ההולכה, בהתאם להחלטת ממשלה 2117 מיום 22.10.14.

(ג) נחתמה עסקה בין אגודת היישוב לבין יזם, יהיה רשאי היישוב להעביר זכויותיו בדרך של חכירת משנה ליזם איתו התקשר בהסכם לצורך ההקמה וההפעלה לתקופה שלא תעלה על תקופת המיזם.

(ד) לעניין מניין השטחים הקבוע בפרק משנה 8.12, יובא בחשבון 10% משטח המיזם ולא יותר מ- 10% מהשטח המותר ליישוב לפי אותו פרק משנה.

(ה) על אף האמור בסעיף 7.3.5, אם במועד הקובע הייתה תוכנית להקמת מתקן סולארי והוגשה עד מועד זה בקשה מלאה לרשות לביצוע עסקה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1230, יהיה היישוב החקלאי זכאי לתחולת הנחת אזור בהתאם לקבוע בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1230. לעניין זה "בקשה מלאה" - בקשה הכוללת את כל המסמכים המהותיים הדרושים לצורך ביצוע העסקה, כפי שתקבע הרשות, לרבות המלצת משרד האנרגיה והמים.

(ו) תוקפן של הוראות המעבר הקבועות בסעיף זה החל מהמועד הקובע.

7.3.11. על אף האמור בסעיף 7.3.9(3), אם תופקד עד ליום 31.12.21 תוכנית המאפשרת הקמת מיזם במקרקעי משבצת של היישוב המוביל בשטח העולה על 250 דונמים, תותר הקמת מיזם כמיזם משותף בהתאם לתנאים הקבועים בפרק משנה זה בשינויים המפורטים בפסקאות (1) עד (7):

הוראות שעה  
להקצאת קרקע  
למיזם משותף  
בתחום משבצת  
חקלאית

(1) מגבלת שטח המיזם המשותף תעמוד על 1050 דונמים;

(2) מגבלת השטח ליישוב המוביל תעמוד על 250 דונמים;

(3) על אף האמור בסעיף 7.3.9(5), השטח המוחזק על ידי היישוב המוביל כקרקע זמנית או כקרקע עודפת למשבצת, יצומצם בהיקף זהה (1:1) לגודל חלקו במיזם המשותף;

(4) כל היישובים במיזם המשותף הם יישובים באזור עדיפות לאומית הסמוכים גיאוגרפית זה לזה;

(5) הסך הכולל של שטחים אשר יוקצו במיזמים משותפים לפי סעיף זה יעמוד על היקף דונמים אשר יוסכם בין רשות החשמל, משרד האנרגיה, משרד החקלאות ופיתוח הכפר ורשות מקרקעי ישראל;

(6) יישובים יוכלו להצטרף בהתאם לסדר הגשת בקשה מלאה לרשות עד לסך היקף השטח שייקבע;

(7) חילופי קרקע בין היישוב המוביל ליישובי המיזם, ייערכו בהתאם לחלקו של כל יישוב במיזם המשותף, על פי המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

7.3.12. על מנת לקדם פיתוח מיזמים לאנרגיה מתחדשת תוך עמידה ביעדי הממשלה בתחום זה, הרשות תסייע בקידום ואיתור קרקעות פנויות, ובכלל זה קרקעות אשר מושכרות בהסכמי שכירות עונתיים, אותן ניתן יהיה לשווק במכרזים, שבהם יתקיים הליך תחרותי.

איתור קרקעות למיזמים לאנרגיה מתחדשת

7.3.13. (א) הרשות רשאית לאפשר לחברות ותאגידים ממשלתיים שתאשר רשות החברות הממשלתיות, אשר להם זיקה לשטחים המפורטים בסעיף זה, להקים מיזמים, על פי היתרים שיוצאו מכוח תוכנית, בשטחים הבאים:

הקמת מיזמים במחלפים, על גבי מיגון אקוסטי וקירות תמך

(1) שטחים בייעוד דרך במחלפים;

(2) שטחים בייעוד דרך על גבי מתקנים מסוג קיר אקוסטי או קירות תמך.

(ב) שיעור התשלום אשר ישולם לרשות ייקבע על ידי הנהלת הרשות בתיאום עם אגף התקציבים במשרד האוצר.

(ג) הנהלת הרשות תקבע את כללי ההתקשרות למימוש סעיף זה.

(ד) הנהלת הרשות מוסמכת, בהתייעצות עם משרד האוצר, משרד האנרגיה ורשות החברות הממשלתיות, להרחיב את תחולת סעיף זה על שטחים נוספים.