

חגי ה. שבתאי, עו"ד
אריה שפירא, עו"ד
גלי פלד-שבתאי, עו"ד
אלון וילנר, עו"ד ומגשר
אופיר לוי, עו"ד ומגשר*
גיל עוז, עו"ד ומגשר
יוליה פק חלמיש, עו"ד**
שלומית ארן, עו"ד***
ענת סער, עו"ד*
הלל ארצי, עו"ד****
לירז גונן-אללוף, עו"ד

* מוסמך (ma) משפטים
** חברת לשכת עוה"ד ניו יורק
*** מוסמכת (ma) גיאוגרפיה
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים
**** מוסמך (ms) תואר שני במדעי הטבע

תאריך: 26.11.09

חוזר משרד 26/09: הקמת מתקנים לאנרגיה סולארית בשטחים ומבנים חקלאיים

ביום 23.11.2009 פורסם על ידי משרד החקלאות נייר עמדה של המשרד בכל הקשר להקמת מתקנים פוטו – וולטאיים ופאנלים סולאריים בשטחים חקלאיים ועל גבי מבנים חקלאיים (להלן – "המסמך"). לשמחת האזרחים המדובר במסמך ברור ומקיף ועל כך הברכות לאינג' רותי פרום אריכא, מ"מ מנהל הרשות לתכנון במשרד החקלאות ופיתוח הכפר אשר חיברה אותו.

המסמך קובע מגבלות שונות לגבי שימוש בקרקעות ומבנים חקלאיים לצרכי ניצול אנרגית השמש. להלן נביא נקודות עיקריות הנוגעות למסמך. המסמך המלא מפורסם באתר של משרדנו תחת החוצצים מאמרים – אנרגיה סולארית.

נקבעה מגבלה כפולה של שטח לייזום בכל ישוב שהינה מגבלה מספרית של 250 דונם וכן מגבלה של חלק יחסי מהמשבצת (10% משטח המשבצת הקיים). ייתכנו חריגים בחבל אילות ולפרויקטים לאומיים עתירי שטח. דווקא האיזור שהינו ככל הנראה הכדאי ביותר להקמת פרויקטים, הר הנגב, אינו נכלל כחריג.

לא תינתן המלצה להקמה בישובים במעמד של תת איכלוס. לדעתנו קביעה גורפת כזו אינה נכונה בשים לב לכך שישנם ישובים רבים בפריפריה הנמצאים בבעיית איכלוס מחד ובמיקום מצויין למיזמים סולארים מאידך.

דרישה להשבת קרקע עודפת בהיקף כפול מגודל השטח המאושר לבניית חווה. לרבים מהישובים בפריפריה יש קרקע המעובדת על ידם עשרות שנים ואשר אינה נכללת בתחום החכירה לדורות מכח הקביעה ההסטורית של גודל ותקן הנחלה. הקרקע שאינה נכללת בחוזה החכירה לדורות הינה קרקע לגביה נחתמים חוזים זמניים (המונח של "קרקע עודפת" אינו מדויק). השבת קרקע חקלאית למינהל תהווה מכה כלכלית קשה לישובים ומכה לא פחות קשה למדינה אשר באזורים מסויימים אינה מצליחה (ואולי אף אינה מנסה) להתמודד עם פולשים לקרקעותיה. התוצאה תהיה רעה בכל מקרה: הפקרת קרקעות מדינה אם יצא פרויקט לפועל או אי הוצאתו לפועל של פרויקט חיוני למשק האנרגיה בגלל הפגיעה בחקלאים הנדרשים לוותר על קרקעות. לדעתנו על משרד החקלאות לבטל קביעה זו.

אפשרות לחילופין בין קרקע עודפת לקרקע משבצת לצורך מיקום המיזם. מיקום האתר הסולארי אמור להיות מושפע משני גורמים: טיב הקרקע מבחינה חקלאית, (המיקום צריך להיות בקרקע הזיבורית ביותר), והאיזור בו קליטת השמש הינה הטובה ביותר. בדרך כלל הקרקעות החקלאיות הטובות הינן במשבצת, והקרקעות הפחות טובות הינן זמניות. מכך שבדרך כלל המשרד ימליץ על הקמת הפרויקט בקרקע שבה לא ניתן להקים אותו בשל סיבה קניינית (מחוץ למשבצת). הפיתרון של המשרד הינו מתן אפשרות להחלפה של הקרקעות הזמניות במשבצת. זהו פיתרון ראוי אשר כשלעצמו עשוי לעורר קשיים, בין היתר עם השבתה של הקרקע עליה הוקם הפרויקט לחקלאות. יתכן ויש לאפשר לישובים להקים פרויקטים סולאריים גם בקרקעות זמניות בפטור ממכרז.

במושב- מיזמים פוטו וולטאים, (למעט מתקנים קטנים), יהיו במסגרת האגודה, על חלקות ב' וג' (אין מיזמים עצמאיים של חברי המושב). נקבעו קריטריונים ומגבלות להצבת מתקנים קטנים בחלקה א' ולרבות הקמת מבנים לצורך כך.

חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

הצבת פאנלים סולריים ע"ג מבנים חקלאיים קיימים. הצבת פאנלים על גגות בדרך כלל נכללת בגדר העבודות אשר אינן טעונות היתר בניה (הן בגדר "עבודה מצומצמת"). ההנחיה הינה כי במידה והועדה המקומית פונה בכל זאת למשרד החקלאות הרי אין להמליץ על הצבת פאנלים על מבנים ללא היתר, אלא אם נבנו לפני 1965 והינם פעילים לשימוש חקלאי. כמו כן אין להמליץ על מבנים חקלאיים בשימוש חורג. בקשה להיתר (להבדיל מבקשה ל"עבודה מצומצמת") תידון על פי כל הקריטריונים להקמת מבנה חקלאי.

אין להמליץ על הצבת מתקנים בקרקע חקלאית שהיא שטח פתוח באיזור המרכז בשטח המוגדר בעדיפות ב' אקולוגי במפת העדיפות של המשרד ו/או בתחומי הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב ומרכז.

משרד החקלאות יתנגד להצבת קירוי חממות בתאים פוטו וולטאים ו/או בפאנלים סולריים. הנימוק לכך הוא שלא הוצגה בפני המשרד טכנולוגיה אשר תאפשר מיצוי יתרונות גידול בחממה.

משרדנו מלווה יוזמות ועסקאות רבות הנוגעות לאנרגיות מתחדשות בהיבטים עסקיים, תכנוניים וקנייניים.

W:\ALON\hozer2854\2609solarhaklautl261109.doc