

שמרית גיגי
יואב אינגבר
משה עוזיאל
סמדר גל
לירז גונן-אלוף

ענת סער
לירון רז
אוסנת קולודני-חיים
ענבל זוסמן
יוני אייזן
כרמל מיכאלי

חגי שבתאי
אריה שפירא
גלי פלד
אלון וילנר
אופיר לוי
שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עורני דין

בית התנועה הקיבוצית רחוב לאונרדו דה וינצ'י 13 תל אביב 6473315
ט | 03-5259050 פ | 03-5259051 www.hs-law.org

12.4.2021

חוזר משרד 5/2021 (מקרקעי ישראל, סולארי): הקמת מתקנים סולאריים על בריכות דגים/מאגרי מים בישובים חקלאיים

לאחרונה מתרבות העסקאות של הקמת מיזם סולארי צף על גבי בריכות דגים או מאגר מים (או בדפנות המאגר). מדובר במיזם המוקם כשימוש נוסף לשימוש קיים, מבלי לפגוע בניצול השטח על פי מטרת החכירה המקורית ולפיכך מכונה מיזם דו תכליתי.

על פי סעיף 7.3.8 בפרק 7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הקמת מתקנים סולאריים בשימוש דו תכליתי במשבצת של ישובים חקלאיים אינה גורעת ממכסת התעסוקה של הישוב. על פי מסמך הנחיות רמ"י ("מסמך הנחיות עסקה למטרת הקמת מתקן סולארי (פוטו-וולטאי) על בריכת דגים / מאגר"), שטח העסקה אינו נכלל גם במכסת השטחים המותרת להקמת מתקנים סולאריים (250 דונם).

בבקשה להקמת מתקן סולארי על בריכת דגים/מאגר אשר נכלל במקרקעי המשבצת או בחוזה חכירה למטרות אלה, בעל הזכויות בחוזה המקורי לבריכת דגים / מאגר / משבצת חקלאית נדרש להעביר לרמ"י את המסמכים הבאים:

בקשה להיתר בנייה של המתקן הפוטו-וולטאי, הכוללת מפת מדידה עם סימון תא שטח התוחם את המאגר / בריכת הדגים ופירוט שטח המתקן הפוטו-וולטאי עצמו.

אישור על זכייה במכסת חשמל במכרז רשות החשמל על שם בעל הזכויות או אחת מחברות האנרגיה.

אישור חברת החשמל לחיבור לרשת.

אישור משרד החקלאות/רשות המים כי בריכת הדגים/המאגר פעילים.

העבודה על העסקאות, לרבות עיון בהסכם מול רמ"י למתקן דו תכליתי, מעלות תהיות בנוגע להנחיות רמ"י. כפי שנראה, ההנחיות מקשות על הקמת מיזמים.

בין היתר, על פי הנחיות אלו - **העסקה תהא מול בעל הזכויות בלבד ולא תתאפשר מול תאגיד אחר**; ייחתם נספח לחוזה המקורי, המגדיר את הזכויות שנרכשו להקמת המתקן הפוטו – וולטאי; העסקה תהא במתכונת של הרשאת שימוש; **ולא תתאפשר החכרת משנה**. בנוסף:

תקופת ההרשאה תכלול את תקופת ההקמה בהתאם לכללי מכרז רשות החשמל, תקופת הרישיון, ותקופה הנדרשת לפירוק המתקן (3 חודשים).

בעסקה שאינה במסגרת הסכם משבצת - במקרים בהם תקופת החכירה על פי החוזה התקף, קצרה מתקופת הפרויקט ולחוכר זכות לחידוש החוזה, יותאם החוזה המקורי לתקופת הפרויקט, לרבות עדכון התשלום בעד התקופה הנוספת לחוזה המקורי.

כפי שציינו, במקרה בו מדובר במאגר בתוך משבצת, לא ניתן להחכיר חלק מהמשבצת בחכירת משנה. **הישוב מחויב לערוך בעצמו את העסקה מול רמ"י**. המשמעות היא שגם אם הישוב מתקשר בשותפות עם יזם לצורך הקמת הפרויקט, והצדדים מקימים תאגיד משותף, אין באפשרות הישוב לתת כל זכויות שימוש ו/או הרשאת משנה לתאגיד המשותף.

היזם או התאגיד המשותף אינם יכולים לקבל זכויות בקרקע המשבצת, ולגישת רמ"י ניתן למשכן לטובתם את המחוברים בלבד. ספק רב אם עמדה זו תספק את הגורם המממן את העסקה (בנק, חברת ביטוח וכיו"ב), ולפיכך עמדה זו עלולה לעקר מתוכן את יכולתו של הישוב להקים פרויקט סולארי כאמור יחד עם יזם, לאור העלויות הגבוהות של הפרויקט.

ככל שמדובר במאגר שיצא מחוזה המשבצת, בעיה זו אינה מהווה חסם, כיוון שניתן לפעול בדומה למיזמים סולאריים אחרים בתאגיד משותף.

על פי הוראות שמאית רשות מקרקעי ישראל מיום 1.9.2020, המחיר האחיד לקרקע כפי שנקבע בתיאום עם רשות החשמל, ואשר נכון להליך תחרותי מספר 3 למאגרי מים ובריכות דגים, הינו כדלקמן:

75,000 ₪ למגה בקרקע בתחום משבצת חקלאית של ישוב חקלאי או קרקע מוכרת על ידי חוכר עבור מתקנים סולאריים שיוקמו על גבי מאגרי מים ובריכות דגים, ויחוברו לרשת החלוקה.

100,000 ₪ למגה בקרקע בתחום משבצת חקלאית של ישוב חקלאי או קרקע מוכרת על ידי חוכר עבור מתקנים סולאריים שיוקמו על גבי מאגרי מים ובריכות דגים, ויחוברו לרשת הולכת החשמל.

ניסיון העבר מלמד כי עדיין לא נאמרה המילה האחרונה בנוגע לאופן ביצוע העסקאות והמסמכים הכרוכים בכך.

מאת עו"ד שרית ויור, אשר מרכזת את הטיפול בפרויקטים של אנרגיה מתחדשת במשרד.

האמור בחוזר אינו מהווה חוות דעת משפטית