

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

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 | עורכי דין

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

23.6.2022

חוזר 6/22 – מתקני אגירת אנרגיה

נושא הקמת מתקנים לאגירת אנרגיה תופס תאוצה בתקופת האחרונה יותר ויותר.

הסדרת הקצאת קרקע למתקנים אלו מופיעה בפרק 7.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אשר דן בהקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית.

”מתקן אגירת אנרגיה” – על פי פרק ההגדרות הוא מתקן שמאפשר המרת אנרגיה חשמלית לאנרגיה הניתנת לאחסון, אחסון האנרגיה והמרתה בחזרה לאנרגיה חשמלית;

הקצאת קרקע למתקני אגירת אנרגיה במשבצת ישוב תתבצע לפי הכללים כדלקמן:

תקופת החכירה תהיה עד 49 שנים. ככלל, תקופת החכירה נקבעת בהתאם להחלטות רשות החשמל, אולם בשלב זה טרם הושלם ההליך המכריזי של רשות החשמל למיזמי אגירה.

עד ההקצאה ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים בהתאם לתקופת החכירה על פי שומה. תיתכן גביית תשלומים בעבור ההקצאה בשיטה של תמלוגים או שילוב של דמי חכירה מהוונים ותמלוגים.

על אף האמור לעיל, 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.

על תשלומים בהתאם להוראות סעיף זה לא תחול הנחת אזור הנהוגה בעסקאות תעסוקה בהתיישבות (פרק 8.12 לקובץ).

אין גביית תשלומים בגין מתקני אגירת אנרגיה שהוצבו על גגות של מבנים קיימים שנבנו כדון, והצבת המתקנים קיבלה את אישור הרשות;

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;

לעניין מכסת התעסוקה – בניגוד למתקנים סולאריים קרקעיים, אין תמריץ להקמת המתקנים ויובא בחשבון מלוא שטח המיזם (100%) לענין ספירת מגבלת הדונמים של הישובים. דהיינו לצורך פרויקט אגירת אנרגיה של 20 דונם, ייגרעו 20 דונם ממכסת התעסוקה, בניגוד למתקנים סולאריים קרקעיים בהם מובא בחשבון 10% משטח המיזם בלבד. כלל זה ”יוציא מהמשחק” ישובים רבים, בעיקר באזורי הביקוש, אשר מכסתם תמה, או שיעדיפו לשמור עליה לפרויקטים רווחיים יותר. לעניין זה יודגש, כי חשוב לנהל את מכסת התעסוקה של הישוב החקלאי בחוכמה בהתייחס לעסקאות אלטרנטיביות.

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;

תנאי לביצוע עסקה: קבלת המלצה של משרד התשתיות.

השכרת משנה של מקרקעי הישוב החקלאי

בשונה מפרויקט סולארי קרקעי, בפרק 7.5 לא קיים איסור על השכרת משנה. מכאן, עסקת אגירה דינה כמו כל עסקת תעסוקה רגילה בישוב חקלאי. כלומר, אם הישוב החקלאי רוצה להצטרף כשותף לפרויקט – הוא צריך להיות לכל הפחות בעל שליטה בתאגיד בעסקה שתיעשה עם רמ"י, דהיינו 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.

במידה שהישוב אינו מעוניין בשותפות, אז ניתן שהעסקה תיעשה בינו לבין רמ"י, והוא יהיה רשאי להשכיר את הקרקע ליזם לתקופה של עד 25 שנה.

מתקנים פוטו וולטאים על גגות - מתקני אגירה נלווים

ביום 15.12.2021 ניתנה החלטת הנהלה הקובעת כי היתר בנייה למתקני אגירה נלווים למתקנים פוטו וולטאים על גגות (כאשר מתקני האגודה ימוקמו על הקרקע ולא בגג המבנה) ייחתם על ידי רמ"י ללא ביצוע עסקה וללא דרישת תשלום, בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

היתר בנייה ללא עסקה יינתן לכל בעל זכויות שהזכויות רשומות על שמו, וככל שמדובר במושב – בעל הזכויות בנחלה. מדובר במבנים שיכללו בשטחי עסקות נפרדות (כגון עסקאות תעסוקה) וכן בתחום הסכם משבצת (מבנים בתחום הסכם משבצת ונחלות).

לבעל הזכויות קיים היתר למתקן סולארי על גג, אשר הוצב על גג מבנה קיים שנבנה כדין, ובלבד שלא מדובר על מבנה ו/או חלק ממבנה שהוקם רק לצורך הצבת מתקן סולארי על גגו.

השטח שיוקצה עבור מתקני האגירה יהיה עד 200 מ"ר, בהתאם להספק מערכת האגירה, 50-80 מ"ר עבור כל מגה-וואט שעה לאגירה.

מתקני האגירה יעמדו בכל התקנות הנדרשות מבחינה בטיחותית ותכנונית, ובהתאם למסמך המדיניות התכנונית שהציג משרד האנרגיה בפני המועצה הארצית לתכנון ובניה.

בעל הזכויות יחתום על הצהרה ו/או התחייבות כי ידוע לו שלא ניתן יהיה לשעבד/להעביר זכויות בשטח מתקן האגירה בנפרד, וכי כלל הוראות החוזה יחולו גם על שטח המתקן לרבות עניין השבת הקרקע בעת שינוי ייעודו.

במקרה של אי עמידה בכללים אלו – תידרש עריכת עסקה.

*עו"ד שרית ויור, מנהלת תחום אנרגיה מתחדשת במשרד, מייצגת חוכרים וחברות בתחום.

*האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא.