

החלטת הנהלה

מספר החלטה	: 5292	מועד החלטה	: 22/06/2022
אחראים לביצוע	: גלית ויטנברג	שם מציע	: גלית ויטנברג
נושא	: עקרונות למיזם אגרו - וולטאי	לפי הצעה מס'	: 7574

בתאריך 22/06/2022 סוכם:

ביום 22.6.2022 התקיים דיון מעמקי ונרחב בהנהלת הרשות בסוגית מיזמים סולאריים, תוך התמקדות בעקרונות לקידום מיזמים אגרו וולטאים. יצויין כי בנוסף לדיון עקרוני זה התקיים דיון פרטני בנוגע למיזם אנלייט- תקומה, נוכח ההשקה בנושאים לדיון והעקרונות המנחים.

להלן העקרונות שנקבעו בדיון בהנהלת הרשות, אשר יובאו לדיון ואישור במועצת מקרקעי ישראל:

עקרונות למיזמי אגרו וולטאי

בעקבות החתימה על אמנת פריז לצמצום פליטות גזי החממה, קיבלה ממשלת ישראל החלטה על יעדים לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת שנקבעו באחוזים מסך ייצור החשמל. יעדי הממשלה נקבעו על 10% עד 2020, ו-17% עד 2030, כאשר ב 25.10.2020 אושרה בממשלה החלטה 465 לפיה היעד לשנת 2030 יעמוד על 30%. יעדים אלה אמורים להיות מושגים בין היתר באמצעות הגדלה משמעותית של ייצור החשמל אנרגיה סולארית.

לצד החשיבות שבקידום מיזמי אנרגיה מתחדשת, על רמ"י להבטיח כי מיזמים אלו אינם פוגעים ואינם באים על חשבון מטרות הליבה המקודמות על ידי רמ"י, ובראש ובראשונה, תכניות למגורים ועתודות קרקע המיועדות לפיתוח אורבני, בודאי נוכח משבר הדיור בו אנו מצויים כבר תקופה לא מבוטלת.

החיסרון המרכזי של אנרגיה סולארית הוא תפיסת שטח משמעותית ביחס לטכנולוגיות אחרות לייצור חשמל, כאשר על פי רוב הקרקע המשמשת לשדות סולאריים היא קרקע חקלאית והשימוש בה לייצור חשמל בא במקום עיבוד הקרקע לחקלאות.

עד היום אושרו כ- 25,000 דונם למיזמים סולאריים קרקעיים בלמעלה מ- 100 עסקות במרחבים צפון דרום.

נציין כי מדיניות מנהל התכנון הינה שלא לאפשר הקמת מיזמים קרקעיים במרכז הארץ.

בשנים האחרונות נעשו ניסיונות בעולם לאפשר שימוש דואלי בקרקע, לחקלאות ולייצור חשמל סולארי – שימוש דואלי זה מכונה "אגרו - וולטאי". המטרה שהשימוש הדואלי בקרקע יאפשר, גידול מרבית הגידולים ללא פגיעה משמעותית ביבולים ובתוצאות החקלאיות (ויתכן אף יוכל להגביר את התוצרת החקלאית בגידולים מסויימים) וייצור חשמל סולארי בתפוקות של עד 85% מתפוקות של שדה סולארי רגיל ללא שילוב של חקלאות.

להלן העקרונות למיזמי אגרו וולטאי :

1. חוזים בהם תותר עסקה לשימוש אגרו – וולטאי

תתאפשר עסקה לשימוש אגרו וולטאי בחוזים ארוכי טווח בלבד. לא יתאפשר בחוזים לעיבוד עונתי. כמו כן לא יתאפשר בחוזים לעיבוד יעיל מאחר שהמדובר בעסקות חדשות אשר רק כעת החלו בהקצאתם בפטור ממכרז.

הן בעסקות אגרו-וולטאיות והן בעסקות דו שימוש סולאריות תינתן עדיפות להתרת השימוש לגופים ציבורים כגון בתי ספר חקלאיים, בתי עלמין וכדו'.

2. אזורים גאוגרפים בהם יותר תכנון / תותר עסקה

ביחס למיזמים פוטוולטאים קרקעיים, מדיניות התכנון אינה מאפשרת הקמתם במרכז הארץ. באשר למיזמי אגרו וולטאי, בחנה הנהלת הרשות האם להתיר קידום תכנון והקמה של מיזמים אלו גם במרכז הארץ.

נוכח מלאי הקרקעות המוגבל במרכז הארץ וההתפתחות העתידית הצפויה במרכז הארץ, ונוכח החשש כי מיזמים אלו יבואו על חשבון פיתוח למגורים שהינו כאמור בעדיפות עליונה, החליטה הנהלה כי מיזמי אגרו וולטאי יוגבלו לאזורי הצפון והדרום בלבד ולא יתאפשר קידום מיזמים אגרו וולטאים במרכז הארץ.

בהקשר זה יצוין כי הנהלת הרשות בחנה את האפשרות להתחייב לקרקע חלופית ככל שהקרקע תידרש לפיתוח וזאת על מנת לאפשר הקמת מיזמים אלו גם במרכז הארץ אולם נמצא כי אין אפשרות למתן קרקע חלופית.

3. בחינה תכנונית מקדמית בטרם קידום מיזם
בכדי למנוע קידום תכנון של מיזמים סולאריים על שטחים בעלי פוטנציאל לפיתוח, בטרם חתימה על תכנית, תערך חוות דעת תכנונית באשר לפוטנציאל ומגמות התכנון ותיעדוף שימושי הקרקע המיטביים בשטחים הרלוונטיים.
חתימה על תכנית תותנה בחתימת על כתב התחייבות המייצע את היזם בדבר תנאי העסקה לרבות תנאי הפידיון.
4. מכסת סולארי
לכל ישוב נתונה מכסת סולארי העומדת על 250 דונם במקסימום, אליה תתווסף מכסה ייעודית למיזם אגרו-וולטאי של עד 500 דונם.
על מנת לעקוב אחר מימוש ההחלטה, יקבע בהחלטת מועצה מנגנון דיווח לאחר אישור עסקאות בהיקף שטחים של 5,000 דונם.
5. מכסת תעסוקה
לצורך הכרעה בשאלה זאת תערך בחינה כלכלית אשר תבחן את שיעורי הרווח של היזם אל מול הרווח מעסקות תעסוקה אחרות.
6. השבת קרקע עודפת או זמנית
בכדי לעודד שימוש אגרו וולטאי, לא תקבע חובה בדבר השבת קרקע זמנית/עודפת כפי שקיימת במיזם סולארי קרקעי.
7. תשלום
יקבע מחיר אחיד כפי שנקבע במיזמי אנרגיה מתחדשת.
8. סעיף שינוי ייעוד
החוזים יכללו תנאי לפיו היזם לא יכול לעשות כל שינוי ביעוד הקרקע. כמו כן, יכללו החוזים תנאי שבעת שינוי ייעוד תושב הקרקע לרשות בתמורה לפיצוי.
יקבעו סכומים נורמטיביים לפיצוי, הן למרכיב החקלאי והן למתקן הפוטו – וולטאי בהתאם לעלויות ההקמה תוך התייחסות לפחת לפי אורך חיי המיזם. בעניין זה התבקשה עבודה מקצועית של מומחה לתחום האנרגיה. במסגרת עבודה זאת יבחן היחס בין המחיר האחיד לפיצוי הנורמטיבי.
הוחלט להחיל מנגנון פיצוי זה גם במקרה של פדיון פוטו – וולטאי קרקעי.
9. אכיפת חובת העיבוד
א. על מנת להבטיח שהמיזם הוא אכן מיזם המשלב חקלאות אמיתית לצד האנרגיה, יותר קידום המיזם במקומות שהינם מעובדים בפועל עיבודים משמעותיים. עד להשלמת הפיילוט המבוצע על ידי משרד החקלאות ומשרד האנרגיה, בשלב זה ניתן יהיה לקדם את המיזם רק בגידולים מסוג מטע או גידול אחר שעונה על רציונל זה.

ב. החוזה יכלול תנאים מיוחדים המחייבים המשך העיבוד כתנאי יסודי אשר הפרתו תביא לביטול העסקה ולהשבת הקרקע כולל הקרקע החקלאית.

ג. תדרש ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת העיבוד וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר.

ד. תבחן אפשרות לקביעת אמצעי אכיפה משולבים עם משרד החקלאות ו/או רשות החשמל כדוגמת הפחתה בסכום התעריף בהעדר עיבוד חקלאי כנדרש, ביטול הרישיון ו/או הפסקת תשלום במקרה בו רמ"י ביטלה את ההסכם ודרשה את השבת הקרקע.

10. זיהוי היזם

מאחר שהבסיס למיזם אגרו-וולטאי הינו עיבוד הקרקע החקלאית ולאור ההיקפים הנרחבים הנדונים, מוצע כי השימוש יותר במסגרת חוזה הבסיס. בהתאם, לא תותר העברת זכויות או השכרת משנה של הקרקע.

11. תנאים לעסקה

עסקה במשבצת כפופה להגדרת משבצת קבע והסדרת השימושים החורגים / הגעה למתווה הסדרה, ככל שקיימים. מוצע לקבוע כתנאי בכלל העסקות.

12. התייחסות לחממות

בכפוף לחתימה על כתב התחייבות בדבר תנאי ההשבה הפדיון, יותר שימוש פוטו-וולטאי על חממות בהיתר בדומה לגג, קרי: בפטור מעסקה ותשלום.

13. שימוש בעורף חלקה א'

מבחינה תכנונית מותר שימוש של עד 1 דונם בעורף חלקה א' לסולארי קרקעי. שימוש זה אינו מותר בהתאם להחלטות המועצה, אשר מאפשרות שימוש בהתאם לכללי פל"ח של עד 500 מ"ר מבונה בחלקת המגורים.

יותר שימוש אגרו וולטאי בעורף חלקה א' וכן יתאפשר שימוש קרקעי בהיקף של 1 דונם שהותר בתמ"א 10/10. שימוש אגרו וולטאי בעורף הנחלה יותר גם במרכז הארץ, בכפוף לעמידה בכל התנאים המפורטים לעיל.

הנהלת הרשות סבורה כי עקרונות אלו מאזנים ונותנים מענה לכלל האינטרסים המונחים על הכף, הן הבטחת שרשרת הייצור ומלאי הקרקעות הנדרש לטובת פיתוח ומגורים והן מתן מענה לצורך בקידום מיזמי אנרגיה מתחדשת, והעדפת שימוש אגרו וולטאי על פני מיזמים קרקעיים.