

מס' החלטה : 1272

תאריך : 7/11/12

הקצאת קרקע למתקנים סולאריים

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התשי"ד - 1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ"ב בחשוון תשע"ג (7 בנובמבר 2012) לקבוע כללים להקצאת קרקע למתקנים סולאריים בפטור ממכרז.

1. הגדרות

חוכר

מי שהינו צד לחוזה חכירה תקף למעט חוכר על פי חוזה חכירה למטרת מטעים או למטרת עיבוד חקלאי אחר שלא בתנאי נחלה.

ישוב חקלאי

אגודה שיתופית חקלאית שהיא קיבוץ, מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי אשר מושכרים או מוחכרים לה מקרקעין בתנאי נחלה או אגודה כאמור אשר מחזיקה במקרקעין בתנאי נחלה כבת רשות.

משבצת

קרקע אותה מחזיק ישוב חקלאי בחוזה חכירה לדורות או בהסכם שכירות (משבצת) אשר מתחדש מעת לעת, למעט שטחים עודפים לגביהם האגודה לא זכאית לחתום על חוזה חכירה לדורות.

פרויקט/פרויקט סולארי

מתקן לייצור חשמל, הממיר לרשת החשמל אנרגיית שמש לאנרגיה חשמלית כגון: תרמו סולארי, cpv , pv.

רישיון

רישיון שניתן על ידי הרשות לשירותים ציבוריים - חשמל להקמת מתקן לייצור חשמל לרשת החשמל, הממיר אנרגיית שמש לאנרגיה חשמלית.

27.12.2011

היום הקובע

פרויקט המוקם על ידי מספר ישובים באותו אזור על שטח משבצת של אחד מהישובים (להלן: "הישוב המוביל").

פרויקט משותף

ישוב חקלאי אשר באגודה החקלאית שלו פחות מארבעים משפחות חברים או פחות משישים חברים, הקטן מביניהם.	ישוב בתת אכלוס
תקופת הרישיון אשר תכלול את תקופת ההקמה כפי שמוגדרת ברישיון המותנה ותקופת פירוק של 12 חודשים.	תקופת הפרויקט

2. פללי

- 2.1 בין המינהל לבין חוכר/ישוב חקלאי ייחתם חוזה חכירה למטרת הקמת מתקן סולארי. לא תותר הקמת מתקן סולארי על מקרקעין אשר לגביהם נחתם חוזה למטרת מטעים או חוזה למטרת כל עיבוד חקלאי שלא בתנאי נחלה.
- 2.2 ההתקשרות עם המינהל תהיה לתקופת הפרויקט.
- 2.3 בגין ההקצאה ישולמו למינהל דמי חכירה מהוונים מלאים. מחיר הקרקע לפרויקטים יקבע עפ"י תוצאות מכרזים תוך התאמות שיערכו ע"י השמאי הממשלתי בשומה פרטנית.
- 2.4 על אף האמור בס"ק 2.3 לעיל, המועצה מסמיכה את הנהלת המינהל להחליט על גביית תשלום בגין ההקצאה בשיטה של תמלוגים ו/או שילוב של דמי חכירה מהוונים ותמלוגים, בהתאם להמלצת הצוות הבין-משרדי שהוקם למטרה זו. הצוות כולל נציגי רשות החשמל, השמאי הממשלתי, המינהל, אגף תקציבים וחשבות המינהל.
- 2.5 על תשלומים בהתאם להחלטה זו לא יחולו הנחות אזור, לרבות הנחות המוקנות לישובי קו עימות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- 2.6 החוכר/הישוב החקלאי לא יהיה רשאי לשנות יעוד קרקע הפרויקט ו/או לנצלה בייעוד אחר.
- 2.7 בתום תקופת הפרויקט, יבוטל חוזה החכירה שייחתם, יחדל השימוש בקרקע למטרת פרויקט סולארי והחוכר יפנה את כל השטח ממתקני הפרויקט. מטרת השימוש יושב למטרת החכירה ערב אישור הפרויקט. הנהלת המינהל מוסמכת לקבוע כללים להבטחת האמור בסעיף זה.
- 2.8 הוצבו מתקנים לאנרגיה חלופית על גגות של מבנים קיימים שנבנו כדין, והצבת המתקנים קיבלה את אישור המינהל, לא יגבה המינהל תשלום עבור מתקנים אלה. סעיף זה לא יחול על מבנה ו/או חלק ממבנה שהוקם רק לצורך הצבת מתקן סולארי על גגו.

3. מתקן סולארי דו תכליתי

הכללים המפורטים בסעיף 2 לעיל יחולו, בשינויים הבאים, על פרויקט סולארי המוקם כשימוש נוסף למטרת החכירה על פי חוזה חכירה/הסכם משבצת תקף (להלן: "מתקן דו תכליתי"):

3.1 שולמו דמי חכירה מהוונים מלאים בגין מטרת החכירה הקבועה בחוזה החכירה/הסכם משבצת התקף, ישולמו עבור הפרויקט הסולארי דמי חכירה מהוונים בשיעור של 31% משווי הקרקע למתקן סולארי, ללא הנחות אזור, על פי שומה פרטנית או תשלום בשיטה שתקבע על ידי הנהלת המינהל בהתאם לסעיף 2.4 לעיל.

3.2 לא שולמו דמי חכירה מהוונים בעד השימוש במוכר על פי חוזה החכירה התקף או שולמו דמי חכירה סמליים בלבד, התשלום יהיה בשיעור מלא משווי הקרקע למתקן סולארי, ללא הנחת אזור, על פי שומה פרטנית או תשלום בשיטה שתקבע על ידי הנהלת המינהל בהתאם לסעיף 2.4 לעיל.

3.3 במקרים בהם תקופת החכירה על פי החוזה התקף פחותה מתקופת הפרויקט, יותאם החוזה לתקופת הפרויקט, לרבות עדכון דמי החכירה בגין תקופת החכירה הנוספת.

3.4 הוספת מתקנים סולאריים בשימוש דו תכליתי לא תחשב במניין השטחים הקבועים בהחלטת מועצה מס' 1226 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

4. הקצאת קרקע למטרת הקמת מתקנים סולאריים - בתחום משבצת של ישוב חקלאי

בהקצאת קרקע למטרת הקמת מתקנים סולאריים בתחום משבצת של ישוב חקלאי יחולו, בנוסף לתנאים הקבועים בסעיף 2 לעיל, התנאים שלהלן:

4.1 הקצאת קרקע למטרת הקמת פרויקט במשבצת ישוב חקלאי מותנית בהסדרת גבולות משבצת הקבע של הישוב, תשלום חובות האגודה בפועל וקבלת התחייבות הישוב החקלאי למתווה להסדרת השימושים הלא מוסדרים הקיימים בחלקות ב' ו - ג' במשבצת, לרבות העמדת ערבויות לצורך הבטחת הסדרת השימושים הלא מוסדרים כאמור.

4.2 שטח מרבי לפרויקט אשר יותר במשבצת ישוב בודד יהיה עד 250 דונם בלבד. מתקנים לאנרגיה סולארית על גגות לא יכללו במניין זה.

4.3 בישובים בתת אכלוס שטח הפרויקט יהיה בהתאמה לאחוז האכלוס מהתקן (האחוז יחושב מתוך שטח מקסימלי של 250 דונם).

4.4 עסקה להקצאת קרקע להקמת מתקן סולארי במשבצת ישוב חקלאי תאושר עפ"י הכללים הקבועים בהחלטת מועצה 1226 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה אלא אם כן נקבע אחרת בהחלטה זו.

4.5 במניין השטחים הקבוע בהחלטה 1226 יובא בחשבון 10% משטח הפרויקט בלבד.

4.6 לא תותר השכרת משנה.

4.7 מיצה הישוב את מכסת שטחי התעסוקה עפ"י החלטת מועצה 1226 או אם כתוצאה מהקמת מיזמים אלו עשוי הישוב לעבור את המכסה המותרת, מוסמכת ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל לאשר חריגה מהשטח המותר בהתאם לקריטריונים שיקבעו על ידה. במקרים אלה החוכר יבקש את הסכמת המינהל בטרם קידום תוכנית המתייחסת לשטחים שמעבר למגבלת השטח לתעסוקה.

4.8 למעט בישובים המצויים בעוטף עזה ובקו עימות (כל עוד מוגדרים ככאלה), אישור פרויקט בשטח הגדול מ-125 דונם, יותנה בצמצום השטח המוחזק על ידי הישוב כקרקע זמנית או כקרקע עודפת למשבצת בהיקף כפול (2:1) מהשטח המיועד לפרויקט הסולארי (החל מהדונם הראשון לפרויקט) והישוב לא יהיה זכאי לפיצוי עקב הצמצום. סעיף זה לא יחול על פרויקטים דו תכליתיים כל עוד המטרה העיקרית נשמרת.

4.9 לא יותר בחלקה א' שימוש לאנרגיה סולארית למעט האמור בסעיף 2.8

5. הוראות מעבר להקצאת קרקע למתקנים סולאריים בתחום משבצת חקלאית -

ישוב חקלאי אשר עד למועד הקובע חתם על הסכם עם יזם להקמת פרויקט 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 מועד זה, יחולו התנאים הקבועים בהחלטה זו בשינויים שלהלן:

5.1 שטח הפרויקט בישוב בודד לא יעלה על 250 דונם. בישובי חבל אילות, פרויקט בישוב בודד לא יעלה על 800 דונם בכפוף לבחינת גודל תקן נחלה בישובים אלה. מתקנים לאנרגיה סולארית על גגות לא יכללו במניין זה.

5.2 אישור פרויקט בהיקף שטח הגדול מ-125 דונם, יותנה בצמצום השטח המוחזק על ידי הישוב כקרקע זמנית או כקרקע עודפת למשבצת בהיקף כפול (2:1) מהשטח המיועד לפרויקט הסולארי (החל מהדונם הראשון לפרויקט). בישובים המצויים בעוטף עזה, דרישה זו תחול רק כאשר מדובר בפרויקט בשטח העולה על 250 דונם. סעיף זה לא יחול על פרויקטים דו תכליתיים כל עוד המטרה העיקרית נשמרת.

5.3 על אף האמור בסעיף 5.1 לעיל, בפרויקט משותף יחולו הכללים שלהלן:

- 5.3.1 בפרויקטים פוטוולטאיים מגבלת השטח לשוב המוביל תעמוד על 500 דונם ולא יותר משני שלישים משטח הפרויקט כולו
- 5.3.2 בפרויקטים תרמו סולאריים ששטחם יעלה על 1,000 דונם והרשות לשירותים ציבוריים – חשמל אישרה כי היקף זה הכרחי לצורך הקמת הפרויקט, רשאית הנהלת המינהל, בכפוף להמלצת הרשויות המוסמכות לנושא זה ובתאום עם משרד החקלאות, לקבוע כללים לאשר לשוב המוביל שטח החורג מ-500 דונם, ובתנאי שלא יעלה על 50% מהיקף שטח הפרויקט.
- 5.3.3 השטח המוחזק על ידי הישוב המוביל כקרקע זמנית או כקרקע עודפת למשבצת, יוצמצם בהיקף זהה (1:1) לגודל חלקו היחסי בפרויקט המשותף.
- 5.4 נחתמה עסקה בין אגודת הישוב לבין יזם, יהיה רשאי הישוב להעביר זכויותיו בדרך של חכירת משנה ליזם איתו התקשר בחוזה לצורך ההקמה וההפעלה לתקופה שלא תעלה על תקופת הפרוייקט.
- 5.5 לעניין החלטה 1226, יובא בחשבון 10% משטח הפרויקט ולא יותר מ-10% מהשטח המותר לשוב לפי אותה החלטה.
- 5.6 על אף האמור בסעיף 2.5 לעיל, אם במועד הקובע היתה תוכנית תקפה להקמת מתקן סולארי והוגשה עד מועד זה בקשה מלאה למינהל לביצוע עסקה בהתאם להחלטת מועצה 1230, יהיה הישוב החקלאי זכאי לתחולת הנחת אזור בהתאם לקבוע בהחלטת מועצה 1230. לעניין זה "בקשה מלאה" - בקשה הכוללת את כל המסמכים המהותיים הדרושים לצורך ביצוע העסקה, כפי שיקבעו על ידי המינהל, לרבות המלצת משרד האנרגיה והמים.

6. תוקף ותחולה

- 6.1 תוקפן של הוראות המעבר הקבועות בהחלטה זו החל מהמועד הקובע.
- 6.2 תוקפה של החלטה זו מיום אישורה כדין.
- 6.3 החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה 1254.

אריאל אטיאס

תאריך

יו"ר מועצת מקרקעי ישראל