

משה עוזיאל	ענת סער	חגי ח. שבתאי
יונתן פרג'ון	לירון רז	אריה שפירא
נרית תורן	אוסנת קולודני-חיים	דן גינר
סמדר גל	ענבל זוסמן	גלי פלד
רויטל פולד	כרמל מיכאלי	אלון וילנר
	שמרית גיגי	אופיר לוי
	יואב אינגבר	שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עוזי דין

בית תנועת המושבים רחוב לאונרדו דה וינצ'י 19 תל אביב 6473318
ט | 03-5259050 | פ | 03-5259051 | www.hs-law.org | info@hs-law.org

תאריך : 4.2.25

חוזר 5/25 (אנרגיה מתחדשת): עדכונים לגבי מתקנים אגרו וולטאיים

נושא הפרויקטים האגרו וולטאיים הולך וצובר תאוצה.

נוהל עסקאות תעסוקה שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל ביום 29.12.2024 מחדד את כללי רמ"י בנושא –

"מיזם אגרו - וולטאי" - מיזם המוקם בקרקע המעובדת בפועל, ובלבד שהשימוש החקלאי מתקיים במקביל.

1. לאישור מיזם אגרו - וולטאי תנאים מקדימים:
 - א. הסדרת גבולות משבצת הקבע של היישוב.
 - ב. הסדרת השימושים הלא מוסדרים, ככל שישנם.
2. העסקה תערך מול אגודת הישוב החקלאי והשטח לא יגרע מחוזה המשבצת של הישוב. לשם הסדרת ההרשאה לשימוש אגרו וולטאי רמ"י עורך עם אגודת הישוב תוספת להסכם המשבצת של הישוב (להלן: "ההסכם הראשי"), כאשר כל הוראות ההסכם הראשי ממשיכות לחול על עסקת ההרשאה.
3. תקופת המיזם תעמוד על 24 שנים, כולל תקופת ההקמה ותקופת הפירוק.
4. לא תתאפשר העברה או החכרת משנה של הזכויות במיזם האגרו - וולטאי.
5. באזורים שאינם נגב או גליל, קידום תוכנית מפורטת ו/או אישור עסקה יתאפשר רק באזורים שאינם צפויים לשמש עתודה לפיתוח ובכפוף לאישור מראש של הנהלת הרשות.
6. השטח המרבי למיזם אגרו - וולטאי יעמוד על 500 דונם לכל ישוב. שטח זה לא יספר כלל על חשבון מכסת שטחי התעסוקה של הישוב.
7. בישובים באזור קו עימות תתאפשר, עד לתאריך 31.12.2028, מימוש מכסת אגרו וולטאי של כל ישוב באמצעות הקמת מיזם משותף בין ישובים הסמוכים זה לזה. מיזם משותף יתאפשר עד לשטח כולל של 1,500 דונם.
8. לא תידרש השבת קרקע זמנית או קרקע עודפת למשבצת.

9. התשלום בעד המיזם יהיה מחיר אחיד לקרקע לתקופת המיזם.
10. מיזם אגרו - וולטאי יתאפשר במקביל לגידולי שלחין או מטעים. הקריטריונים לקיומו של שימוש חקלאי מקביל ייקבעו על ידי משרד החקלאות.
11. הפיקוח והבקרה על קיומו של שימוש חקלאי מקביל בהתאם להחלטה זו יעשו על ידי משרד החקלאות.
12. הודיע משרד החקלאות כי המיזם חדל להיות מיזם אגרו - וולטאי, רשאית רמ"י לבטל את העסקה ולדרוש את השבת הקרקע החקלאית. עד להשבת הקרקע או עד לתיקון ההפרה, בהתאם להחלטת הרשות, יחויב בעל הזכויות בתשלום דמי שימוש מלאים כולל רווח יזמי בהתאם לשומה פרטנית, ללא זכאות להנחות אזורי עדיפות לאומית. במקרה של הפרה כאמור יחולו על בעל הזכויות תנאי אסדרת רשות החשמל ביחס למיזם שחדל להיות מיזם אגרו - וולטאי. הנהלת רמ"י מוסמכת לקבוע כללים נוספים לשם אכיפת חובת העיבוד וכן על העמדת בטוחות להבטחת האמור בסעיף זה.
13. בעל הזכויות לא יהיה רשאי לשנות את ייעוד מקרקעי המיזם ו/או לנצלם לכל ייעוד אחר למעט עיבוד חקלאי.
14. תכנון והקמת מיזם אגרו וולטאי לא יחייבו תקופת מינימום של צירוף השטח למשבצת.

סוגי התקשרויות עם יזמים

נהוגים מספר מתווים עיקריים בהם:

1. הישוב אחראי לחלק החקלאי במלואו, היזם אחראי לחלק הסולארי במלואו.
 2. שותפות חלקית – הישוב אחראי לחלק החקלאי במלואו, הצדדים שותפים בחלק הסולארי.
 3. שותפות מלאה – הצדדים שותפים הן בחקלאות והן בסולארי.
- בשני המתווים הראשונים קיים חשש לניגוד עניינים בין האינטרסים לקדם חקלאות מיטבית על חשבון הספק סולארי מקסימלי ולהיפך.
- כל המתווים כפופים לעמידה בהוראות חוק ההתיישבות. על הישוב לקחת בחשבון שבמסגרת הגידול החקלאי ייגרמו עלויות עודפות אשר ייווצרו בשל קיומו של המתקן הסולארי, וכן צפויה פגיעה מסוימת בחקלאות, שעדיין לא ניתן לאמוד אותה. במקרה בו החקלאות נפגעת באופן משמעותי, קיימים סיכונים שונים לישוב – עד גריעה של הקרקע משטח הישוב.
- *עו"ד שרית ויור, מנהלת תחום אנרגיה מתחדשת ותשתיות במשרד ועוסקת בייצוג לקוחות בהסכמים אגרו וולטאיים.*

*** האמור בחוזר זה אינו בגדר חוות דעת או ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא, אלא מידע כללי בלבד.*