

סקירה רגולטורית - מערכת סולארית קרקעית בחלקה א'

בשנת 2010 פורסמה תמ"א 10/ד/10 אשר מסדירה את נושא הקמת מערכות סולאריות בישראל. במסגרת התמ"א, בסעיף 9.8 ישנה התייחסות להקמת מערכת סולארית קרקעית בחלקה א' בנחלה:

9.8 היתר להקמת מתקן פוטו וולטאי בייעוד חקלאי בתחום חלקה א' בנחלה

מקום שתכנית הכוללת הוראות מפורטות חלה בישוב כפרי, ומייעדת שטח לשימושים חקלאיים בתחום חלקות א' של הנחלות שהוקצו למתיישבים, תותר בשטח שאינו מיועד למגורים בתחום חלקות א' הקמת מתקן פוטו וולטאי בכפוף לאמור בסעיפים 9.1 ו-9.2 שלעיל ובלבד שמתקיימים התנאים הבאים:

- א. המתקן פוטו וולטאי מצוי בשטח הצמוד למבנה המגורים או למבנה משק שמיקומו צמוד לשטח המגורים;
- ב. שטח המתקן הפוטו וולטאי יהיה עד 1 דונם, ומתקנים על גגות וחזיתות בחלקה א' לא יבואו בחישוב שטח זה;
- ג. יועדף השימוש בעמודים או בטרקרים, על מנת למנוע ככל הניתן פגיעה בשימושים החקלאיים.

מאז 2010 המהלך נשאר תקוע ברשויות התכנון.

ביולי 2023 פרסמה מועצת מקרקעי ישראל החלטה מהפכנית, אשר רבים בשוק האנרגיה חיכו לה זמן רב. המועצה פרסמה עדכון לפרק משנה 7.3 בקובץ התקנות, אשר מתייחס להקצאת קרקעות למיזמי אנרגיה מתחדשת. סעיף 9 של ההחלטה מפרט כך:

9. בסעיף 7.3.9(7) במקום " לא יותר בחלקת המגורים בנחלה שימוש למיזם, למעט הצבת מתקנים על גגות, אלא במסגרת עסקת תעסוקה לא חקלאית בהתאם לפרק משנה 8.9" יבוא

"(7) שימוש למיזם בחלקה א' של נחלה יותר בתנאים הבאים:

- (א) בחלקת המגורים בנחלה, במסגרת עסקת תעסוקה לא חקלאית לפי פרק משנה 8.9;
- (ב) בשטח החקלאי של חלקה א' עד לשטח של 1 דונם;
- (ג) בכל השטח החקלאי של חלקה א' למיזם אגרו – וולטאי;
- (ד) תנאי לאישור מיזם הוא הסדרת השימושים הלא מוסדרים בנחלה ככל שישנם, לרבות תשלום בעד תקופת העבר, בהתאם לנוהלי הרשות;
- (ה) עסקות בהתאם לסעיף קטן זה לא יכללו במסגרת מכסת הקרקע למיזם סולארי או למיזם אגרו- וולטאי של משבצת ישוב חקלאי.

החלטה זו סללה את הדרך לאישור המנהל להקמת מערכת סולארית קרקעית בחלקה א' לפי הוראות התמ"א.

ב 25.12.2023 פרסמה רשות מקרקעי ישראל את נוהל 37.04B המסדיר תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים לנחלה.
סעיף 6 מפרט את המסלולים להקמת מיזם אנרגיה מתחדשת בחלקה א' בנחלה:

<p>6. הקמת מיזם אנרגיה מתחדשת סולארי בחלקה א' של נחלה</p> <p>6.1 הקמת מיזם אנרגיה מתחדשת סולארי בחלקה א' של נחלה תתאפשר באחד או יותר מהמסלולים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none">• בחלקת המגורים בנחלה, במסגרת עסקת פל"ח כמפורט בנהל זה.• בשטח החקלאי של חלקה א' עד לשטח של 1 דונם שלא במסגרת מכסת הפל"ח.• בכל השטח החקלאי של חלקה א' כמיזם אגרו – וולטאי.• מתקנים על גגות בהתאם לתנאים המפורטים בנהל 37.21B סעיף 6.2.2. <p>6.2 במיזם אגרו – וולטאי, השימוש החקלאי המקביל לייצור החשמל יהיה גידולי שלחין או מטעים. משרד החקלאות יקבע את הקריטריונים לקיומו של שימוש חקלאי מקביל, תנאים או מגבלות בנוגע לסוגי גידולים מסוימים וכן יבצע את הפיקוח והבקרה על קיומו של השימוש החקלאי המקביל.</p> <p>6.3 בעד הקצאת קרקע למיזם ישולם מחיר אחיד לקרקע לתקופת המיזם כמפורט בסעיף 10.3 להלן.</p> <p>6.4 הוספת מתקן אגירה נלווה למיזם קיים לצורך אגירת אנרגיה מהמיזם לא תחייב בתשלום נוסף ובלבד שנכלל בשטח העסקה למיזם.</p>
--

וסעיף 10.3 מפרט את העלות בגין הקצאת הקרקע:

<p>10. קביעת שווי העסקה</p> <p>10.1 ערך הקרקע לביצוע העסקה ייקבע על בסיס שומה פרטנית או על בסיס ערכים מייצגים, בהתאם לייעוד המותר ולהיקף השימוש המבוקש (בינוי בפועל).</p> <p>10.2 בשומה יבואו בחשבון גם שימושים הנובעים מהפעילות המבוקשת שאינם מבונים כגון: חניה וחצר. שטחים אלו לא יכללו בשטח העסקה, אלא ילקחו בחשבון בשומה.</p> <p>10.3 ערכים מייצגים</p> <p>10.3.1 בעסקה למטרת מיזם אנרגיה מתחדשת סולארי המחירים האחידים הם:</p>				
<table border="1"><tr><td>מחיר אחיד למיזם סולארי קרקעי – 200,000 ₪ למגה מותקן (DC)</td><td>ההספק המותקן יקבע על בסיס הצהרה של מהנדס חשמל מטעם המבקש.</td></tr><tr><td>מחיר אחיד למיזם אגרו – וולטאי – 60,000 ₪ למגה מותקן (DC)</td><td></td></tr></table>	מחיר אחיד למיזם סולארי קרקעי – 200,000 ₪ למגה מותקן (DC)	ההספק המותקן יקבע על בסיס הצהרה של מהנדס חשמל מטעם המבקש.	מחיר אחיד למיזם אגרו – וולטאי – 60,000 ₪ למגה מותקן (DC)	
מחיר אחיד למיזם סולארי קרקעי – 200,000 ₪ למגה מותקן (DC)	ההספק המותקן יקבע על בסיס הצהרה של מהנדס חשמל מטעם המבקש.			
מחיר אחיד למיזם אגרו – וולטאי – 60,000 ₪ למגה מותקן (DC)				

החלטת רשות החשמל

ב 15.1.2024 פרסמה רשות החשמל את החלטה מספר [68103](#) (עדכון ותיקון החלטה [62002](#) משנת 2021) אשר מאריכה את תוקף האסדרה התעריפית המשוקללת (האסדרה למתקני יצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית) עד לתאריך 31.1.2025, בנוסף עודכנו מדרגות התעריף וכן התווספה האפשרות לרשום תחת האסדרה מתקני ייצור קרקעיים בשטח של 1 דונם בחלקות א.

בסעיפים 10-13 להחלטה מתייחסת הרשות למערכות בחלקות א' בנחלות:

מתן אפשרות להקמת מתקנים קרקעיים בקרקע פרטית הכוללת מגורים במסגרת האסדרה

10. הרשות קובעת כי ניתן להקים במסגרת אסדרה זו מתקן פוטו-וולטאי קרקעי בשטח של עד 1000

מ"ר בחלקה א' בנחלה או על קרקע פרטית אשר עומדת בשני תנאים מצטברים:

א. קיים על הקרקע הפרטית מבנה מגורים שחובר לחשמל כדין.

ב. הקמת המיתקן על הקרקע הפרטית נעשית בהתאם לפרצלציה המאושרת במועד קבלת החלטה

זו (10.01.2024).

11. לעניין חלקה א' בנחלה - בישיבתה מיום 12.6.2023 הסדירה רשות מקרקעי ישראל את האפשרות

לעריכת עסקה למתקנים פוטו-וולטאיים קרקעיים בחלקה א' בנחלה בשטח של עד 1000 מ"ר.

חלקה א' היא חלקה שבה נמצאים מבני המגורים ומבני משק בתחום נחלה חקלאית והיא למעשה

החלק הקנייני של הפרט עצמו בחכירה בין רשות מקרקעי ישראל לבעל הנחלה. בחלקה א' ישנו

מקום צרכנות קיים והקמת מתקנים במסגרת האסדרה תוכל לחסוך עלויות הקמת רשת למקום

הצרכנות.

12. בהתחשב בתועלות של האסדרה וחשיבותן לצורך עמידה ביעדי המשלה באנרגיות המתחדשת,

הרשות מרחיבה את האסדרה כך שתחול גם על מתקנים בגודל של עד 1000 מ"ר המוקמים על קרקע

בחלקות א' בנחלה. חלקות אלו הן בעלות פוטנציאל רב להקמת מתקנים כאמור באזור מרכז הארץ,

ללא צורך בהקמת רשת חדשה.

13. לעניין קרקע פרטית - האפשרות להחלה בקרקע פרטית כוללת מאפיינים דומים לחלקה א' בנחלה:

קיימים בה מבני המגורים ולעיתים מבני המשק או עורף חקלאי, ישנו מקום צרכנות קיים והקמת

מתקנים במסגרת האסדרה תוכל לחסוך עלויות הקמת רשת למקום הצרכנות. על כן מאפשרת

הרשות למצות את פוטנציאל הקרקעות הפרטיות אשר בעלות תועלות דומות לחלקות א' בנחלה.

התנאים שקובעת הרשות לגבי קרקע פרטית נועדו ולמנוע ניצול הרגולציה לרעה באמצעות פיצול

מתקנים על ידי הליכי איחוד וחלוקה לטובת קבלת תעריף מיטבי כמוצג באסדרה זו.

החלטה זו היא החלטה חלוטה וסופית של רשות החשמל. לאחר סיום פרסומה ברשומות ניתן יהיה להגיש בקשות לשילוב מתקן סולארי קרקעי בחלקה א'.

לסיכום:

שילובן של כלל התקנות המופרטות מעלה, מאפשר הקמת מערכת סולארית קרקעית בחלקה א'

וחיבורה לרשת החשמל (בכפוף לאישור כניסה למכסה) תחת האסדרה הקיימת.

טרם התחלת התהליך יש לוודא עמידה בכלל הדרישות והתנאים הרגולטורים.

חברת נחלה סולארית, אשר מתמחה בייזום והקמה של מערכות בחלקות א', תשמח לייעץ בכל

שאלה נוספת.

צרו איתנו קשר עוד היום:

קישורים:

[תמ"א 10/ד/10 - מנהל התכנון הארצי](#)

[החלטת מליאת מועצת מקרקעי ישראל- 18.7.2023](#)

[נוהל B37.04- רשות מקרקעי ישראל- 25.12.2023](#)

[החלטת רשות החשמל מספר- 68103 - 15.1.2024](#)

[מסמכי ההחלטה 68103](#)