

## פרויקטים סולאריים על שטחי חקלאות אגרו-וולטאים

יולי 2022  
חוזר מקצועי מספר 58/22

ברצוננו לעדכנכם, כי לאחרונה פרסמה רשות מקרקעי ישראל את החלטה מספר 5292, המתייחסת להקצאת קרקע לפרויקטים אגרו-וולטאים.

נזכיר, כי בעקבות החתימה על אמנת פריז לצמצום פליטת גזי חממה, קיבלה ממשלת ישראל החלטה לגבי יעדי ייצור החשמל מאנרגיה מתחדשת, כך שעד שנת 2030, 30% מהחשמל המיוצר יהיה מאנרגיה מתחדשת. נכון להיום רק כ-7% מהחשמל בישראל מיוצר מאנרגיה מתחדשת, ועל כן הצפי הינו להכפלה עד פי 6 בהספק הסולארי הנדרש להתקנה בכדי לעמוד ביעדים.

עד היום פורסמו והושלמו 11 מכרזי תעריף (FIT) להקמת מערכות סולאריות על גבי שטחי חקלאות, מאגרים וגגות גדולים, בהספק מצטבר של כ-3.5 GW, מתוכם כ-2.5 GW במכרזים קרקעיים, אשר על פי פרסומי רמ"י, מתפרסים על פני למעלה מ-100 עסקאות בשטחים של כ-25 אלפי דונם במרחבים צפון ודרום.

כדי לעמוד ביעדי האנרגיה של המדינה נדרשים עוד כ-150 אלפי דונם לפרויקטים סולאריים, אשר, ככל הנראה, רובם המכריע יפותחו על גבי שטחים חקלאיים, תוך שימוש משולב לגידול חקלאי וייצור אנרגיה בפרויקטים אגרו-וולטאים.

כחלק מהתהליך לבחינת ההתכנות לפרויקטים אגרו-וולטאים, משרדי החקלאות והאנרגיה פרסמו מכרז ליזמים להקמת פרויקטי פיילוט בשטח של עד 15 דונם, במגוון גידולים חקלאיים, אזורי אקלים וטכנולוגיות. במכרז זכו כ-185 הצעות מחקר (פיילוט) בשטח כולל של כ-2,000 דונם ובהספק של 145 MWp ובתעריף הזנה לרשת (FIT) של 0.2091 ש"ח לקוט"ש.

כאמור, לאחרונה, פרסמה רמ"י את החלטה מספר 5292, המתייחסת להקצאת קרקע לפרויקטים אגרו-וולטאים. ההחלטה כוללת, בין השאר, את העקרונות שלהלן:

- יאושרו פרויקטים בחוזים ארוכי טווח בלבד (ולא בחוזים לעיבוד עונתי או עיבוד יעיל).
- האזורים הגיאוגרפיים הרלבנטיים הינם אזורי הצפון והדרום (ולא במרכז הארץ).
- בחינה תכנונית מקדימה לפוטנציאל הפיתוח העתידי של שטחים עליהם מתכננים פרויקט.
- מכסת תעסוקה - סוגיה זו תיבחן בעתיד בהתאם לניתוח כלכלי של שיעורי הרווחיות.
- המכסה ליישוב תעמוד על 500 דונם נוספים (ל-250 דונם האפשריים כיום).
- קרקע זמנית - לא תידרש להשבה.
- תשלום - יקבע מחיר אחיד כפי שנקבע במיזמי אנרגיה מתחדשת.
- שינוי יעוד - במידה ויהיה שינוי יעוד עתידי לקרקע, הקרקע תוחזר למנהל בתמורה לפיצוי מוגדר מראש ליזם.

- אכיפת חובת עיבוד הקרקע - יוכר קידום פרויקט בחלקות בהן ישנם "עיבודים משמעותיים" ובשלב ראשון יקודמו פרויקטים רק במטעים או גידולים נוספים שעונים לרציונאל של "עיבוד משמעותי".
- תידרש מהיזם ערבות בנקאית וכן יוגדרו סנקציות אפשריות להבטחת עיבוד הקרקע כתנאי יסודי לפרויקט.

החלטת רמ"י, מאפשרת מחד קידום פרויקטים בשטחים חקלאיים, בנוסף למכסה הקיימת כיום וללא צורך בהחזרת שטחים זמניים, וכן מעודדת פרויקטים מסוג זה על פני מיזמי אנרגיה קרקעיים אחרים. מאידך, ההחלטה גורעת את אזור מרכז הארץ, אשר בו הביקוש לחשמל הינו הגבוה ביותר, מתכולת ההחלטה וכן חושפת את היישוב להחלטה תלויה ניתוח כלכלי ולסיכון של פגיעה במכסת התעסוקה.

אנו סבורים, כי הקמת פרויקטים אגרו-וולטאים תהיה מחויבת המציאות לצורך עמידה ביעדי הממשלה, ועל כן יימצאו הפתרונות הרגולטוריים לקדם פרויקטים אלו.

כיום ישנם מספר יזמים מובילים, המנסים לקדם פרויקטים אגרו-וולטאים גדולים, לצד פיתוח מספר רב של פרויקטים במסגרת הפיילוט שמושרו.

ההצעות המסחריות לבעל הקרקע, יכולות לכלול שותפות מלאה בפרויקט הסולארי ובגידולים החקלאיים, שותפות מלאה או חלקית רק בפרויקט הסולארי, או מנגנון של דמי שימוש בקרקע ללא מעורבות היישוב בפרויקט הסולארי. בדומה לפרויקטי אנרגיה אחרים, מציעים היזמים ליישוב תשלום של דמי חתימה על הסכם, אופציה לקרקע, מענקים שונים בתקופת הפיתוח, דמי שימוש בקרקע בתקופת ההקמה וההפעלה וכן מודלים שונים של שותפות.

אנו ממליצים ליישובים לבחון את הפוטנציאל והאפשרויות לפיתוח פרויקטים אגרו-וולטאים, אשר מספקים גידור לסיכונים של הפעילות החקלאית, ולבחון קידום של התקשרות עם גורמים יזמיים, שיקדמו את התכנון והפיתוח של הפרויקט.

אנו מתמחים בנייתווחים כלכליים של פרויקטי אנרגיה בכלל ואגרו-וולטאי בפרט, ומציעים ליישוב לערוך ניתוח כלכלי ואיכותי השוואתי בין ההצעות היזמים ולסייע להנהלה לקבל החלטה שתמקסם את הערך ליישוב בהתאם לרמת הסיכון אותה מגדיר היישוב.

למידע נוסף ניתן לפנות ל:

רו"ח אלון ראובני: [alonr@mbtcpa.co.il](mailto:alonr@mbtcpa.co.il), 052-4771747

נרי אולמן: [neri@mbtcpa.co.il](mailto:neri@mbtcpa.co.il), 03-6382808