

עסקאות אנרגיה בשטח המחלק, בקרקעות קיבוצים ובתעשייה

הקיבוצית

עו"ד פלג רחמן – שותף ומנהל מחלקת אנרגיה

שלמה כהן ושות'  
עורכי דין ומגשרים



מרץ 2019

# עסקאות תשתיות לאומיות עתירות שטח

1. החלטה 1559 - הקלת 10% מכסת תעסוקה - אפשרות לעסקאות עתירות שטח – מתחדשות אך גם קונבנציונאליות.
2. בלימת הנסיון מאוקטובר 2018 להחיל רק על אנרגיות מתחדשות.
3. **ניצול חלון הזדמנויות (גז ועוד): קידום עסקאות פרטיות בטרם עסקאות השבה כפויות למיזמי תשתיות לאומיות.**
4. המשך חשש מבלימה על ידי גופי התכנון ופקידות רמ"י.

# רקע- דרישות רגולטוריות בביצוע עסקה סולארית קרקעית

1. המישור התכנוני תמ"א 10 ז 10 או תכניות בתוקף עם יעוד מתאים.  
סדרי עדיפויות לתכנון חדש - מהמופר ביותר (צמידות לשטח מבונה) עד הלא מופר לחלוטין (שטח חקלאי שאינו צמוד דופן כלל ואינו מופר בתכניות מדרג גבוה)
2. המישור הקנייני- בקרקעות רמ"י-
  - א. מיזמים על גגות- החלטה לפיה לא ייגבה תשלום, מנגנון אישור מעורפל- שימש עד היום ככלי מרכזי לביצוע ללא עסקה ברמ"י. סוטה ממדיניות ההקצאה הרגילה של עסקאות ברמ"י.
  - ב. החלטה 1584 הקצאת קרקע למתקני אנרגיה "סולארית"
    - 2.1 עדכון (דצמבר 2018): -קביעת כללים למיזמים משותפים – האם שיפור או החמרת המצב הקיים?
    - 2.2 הגבלת שטח למיזם משותף, תחולה רק בעדיפות לאומית, דרישת סמיכות גאוגרפית=החמרת המצב הקיים.
    - 2.3 התקשרות לתקופת הפרויקט בלבד, ישוב חקלאי או חוכר בתנאי נחלה (מיהו חוכר?).
    - 2.4 מנגנון קביעת שומה משתנה.

# היבטים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל

1. איסור ביצוע שכירות משנה (הרעה ביחס לעסקאות תעסוקה כלליות, תוצר של בגז מיותר).
2. מגבלת דונמים 125 ללא השבת שטחים זמניים, 250 עם השבת שטחים זמניים מהמטר הראשון.
3. גריעת 10% משטח המיזם ממכסת התעסוקה לקיבוץ למעט שימוש משולב (המשמעות השוואה לאלטרנטיבות בקיבוצים על סף מיצוי המכסה. **מועד בדיקה כפול (בעת הגשת התבע ובעת אישור עסקה ברמי).**
4. שימוש משולב במאגרים ובריכות: הבדל בין לשון ההחלטה לפרקטיקה. חשיפה לישום עתידי של ההחלטה והפיכה בדיעבד לעסקאות קרקע מסחריות.

# התגברות על מגבלת שכירות המשנה

1. מודלים יצירתיים להמרת רווחים לתשלום קבוע ונטרול אמצעי שליטה של הקיבוץ.

2. מנגנוני הלוואה ושירותי אמת.

# קבלת היתרי בניה ללא תב"ע חדשה

1. הוראות תמ"א 10 ד 10 סעיף 9 - קבלת היתרי בניה למתקנים סולארים בנכסים שהוקמו לפי תכנית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת שאושרה לפי החוק.
2. איתור נכסים שהוקמו מכח תכנית שהיתה חוקית ותקפה במועד הקמתם (בריות דגים, מאגרי מים כדוגמא)
3. בעיית השימוש הדו תכליתי - האם "מחזיק מים". גישת הפוטנציאל.

# מיזמי אנרגיה בשטח מפעל ובשטח

## המחלק

1. מפעל – סתירה אפשרית בין מהות הצרכן בפועל לבין ההוראה הכללית המאפשרת למחלק להתחשבן על פליטות.
- מחלק – סוגיה כללית: הצורך בהתאמה הסכמית של מודלים עסקיים שלא מביאים בחשבון את מהות ההסדרות כזכות של צרכן הקצה.
2. מפעל – של מי הגג? של מי המונה? מערכת היחסים בין המפעל לקיבוץ ולמחלק – התאמת הסכמות עסקיות לעמידה ברגולציה.
3. מתקני גז – מכירה למפעל בשטח מחלק – מגבלות רגולציה ואספקת חום "להלבנת" חלק מהמגבלות.
4. אוטונומית צרכנים בשטח מחלק לכניסה להסדרות שונות- עד כמה מחויב המחלק לשתף פעולה.

# סיכום

1. קיים חלון הזדמנויות לעסקאות תשתיות לאומיות עתירות שטח במקרקעי קיבוצים (קונבנציונאליות ומתחדשות).
2. ממשיכות לחול ההטבות לעידוד עסקאות סולאריות קרקעיות (הקלה במכסות התעסוקה + שימוש משולב במסלול מהיר ומקל+ אפשרות מיזמים משותפים (לצד החמרה בכללים לגביהם))
3. עסקאות אנרגיה בשטח מחלק ובשטח מפעל המצוי בשטח מחלק נתונות למגבלות רגולציה קשות עקב הסתירה בין מהות ההסדרות בראיית הצרכן לבין ראייה כוללת של המחלק או הקיבוץ. נדרשת בניית מערכת הסכמים שתאפשר להתגבר על מגבלות אלו באופן מושכל.

# תודה על ההקשבה

שלמה כהן ושות'  
עורכי דין ומגשרים

