

מיזמי אנרגיה בשטחי המשבצת של האגודה - היבטים משפטיים ורגולטוריים יניב בירנבאום, עו"ד

26/11/2025



מה על הפרק בשנים הקרובות?

יעדי 2025 | 2030

- 20% - 2025
- 30% - 2030
- המצב היום (נכון לסוף שנת 2024) - 14.6 %



- מיזמים אגרו וולטאים – הסכמי אופציה ומימושם
- תחנות כח – ייזום והוצאה לפועל
- חוות שרתים
- מתקני השבת אנרגיה מפסולת
- מכירת/רכישת פרויקטים קיימים/ביטול התקשרויות והתקשרויות חדשות
- שינוי/עדכון תנאים בהסכמים קיימים/התאמה למציאות
- הארכת ושדרוג מיזמים קיימים



צעדים עיקריים נוספים לשנים הקרובות

מהלכי על	שטח	רשת	מדיניות ורגולציה
תכנית אסטרטגית לעמידה ביעדי אנרגיות מתחדשות ל-2035, כנדרש בחוק	קידום פרויקטים בגופים ממשלתיים – צה"ל, חברות ממשלתיות, משרדי ממשלה	אישור תכנית הפיתוח למערכת החלוקה בהיקף של כ-22 מיליארד ש"ח	תכנית להאצת הקמת מתקנים סולארים במבני מגורים
קביעת יעדים לאנרגיות מתחדשות ל-2035, 2040 ו-2050	הפיכת חבל תקומה וצפון הארץ לאסם האנרגיות המתחדשות של ישראל	יישום תכנית הפיתוח למערכת ההולכה בהשקעה של מעל ל-20 מיליארד ש"ח	קידום והרחבת תחום האגרו-וולטאי
קידום התכנית הלאומית להתייעלות באנרגיה	מתקנים סולאריים קרקעיים בהיקף נרחב	קידום אגירה מערכתית, אגירה עצמאית ואגירה במתח הנמוך	מנגנון להסרת חסמים וקידום רגולציה מאפשרת לסוגים שונים של מתקנים
קמפיין והנגשת מידע לציבור הרחב			

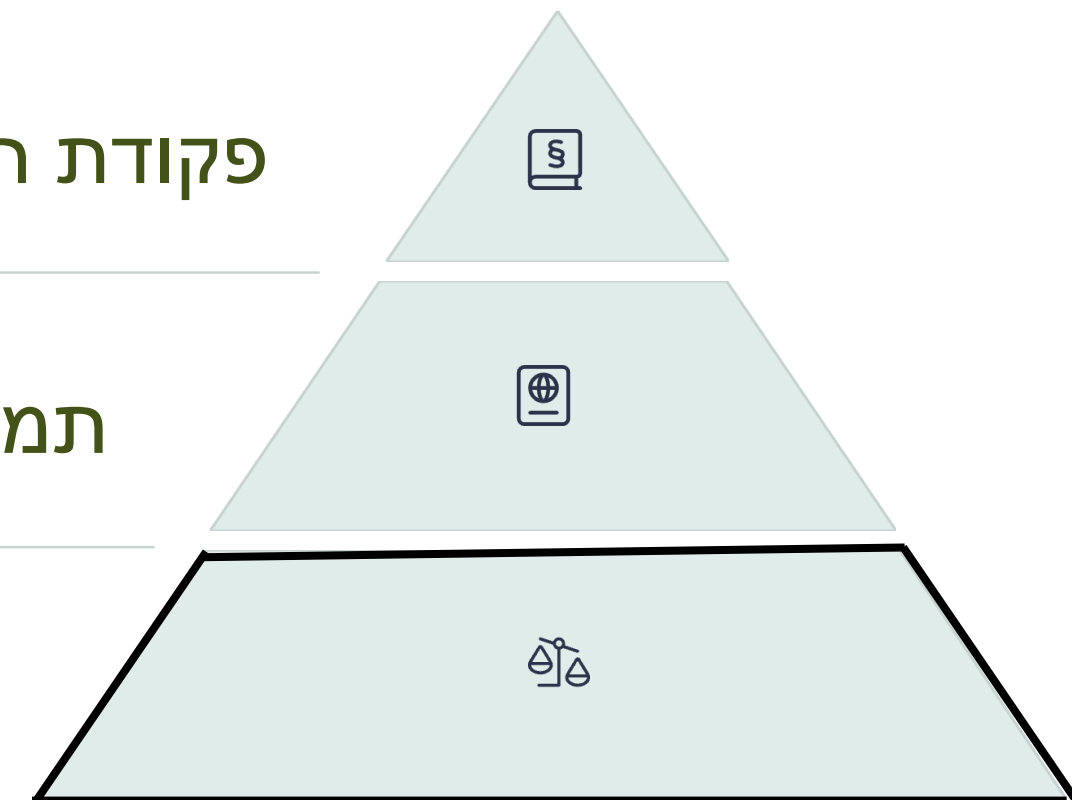


שכבות רגולציה

פקודת האגודות השיתופיות ותקנון האגודה

תמ"א 1 - פרקי האנרגיה על תיקוניהם השונים

החלטות מועצת מקרקעי ישראל





צילום: חברת פאורג'ן

החלטות מועצת מקרקעי ישראל

הקצאת קרקע לתעסוקה ומיזמי אנרגיה
תאגיד משותף/שכירות משנה/הרשאה

מכסות תעסוקה (פרק 8.12 לקובץ) מיזם פוטו-וולטאי קרקעי (פרק 7.3 לקובץ)

- אישור מיזם בשטח הגדול מ- 125 דונמים מחייב צמצום שטח המוחזק על ידי היישוב כקרקע זמנית או כקרקע עודפת למשבצת בהיקף כפול משטח המיזם. לא חל על יישובים בקו עימות
- הקצאה מרבית – 250 דונם (הוראת שעה – קו עימות עד 400 דונם)
- מכסת תעסוקה -10%
- תקופת הקצאה – 24 שנים
- לא תותר השכרת משנה – תאגיד משותף
- הסדרת שימושים והסדרת משבצת קבע
- אפשרות למיזמים משותפים עד 1,050 דונם
- אזור עדיפות א' וקו עימות: עד 120 דונם (הוראת שעה – עד 150 דונם בקו עימות)
- אזור עדיפות ב' עד 80 דונם
- שאר הארץ: עד 60 דונם
- שכירות/תאגיד משותף

החלטות מועצת מקרקעי ישראל

מיזמים אגרו-וולטאיים ומתקני תשתית

מיזם אגרו-וולטאי (סעיף 7.3.14 לקובץ)

שילוב חקלאות וייצור חשמל שטח מרבי של 500 דונם ללא מכסת התעסוקה. נדרש פיקוח של משרד החקלאות על קיום השימוש החקלאי. לא תותר השכרת משנה.

מיזמים אזוריים עד שטח של 1,500 דונם (הוראת שעה בישובי קו עימות) תנאי לאישור מיזם (1) הסדרת שימושים (2) הסדרת גבולות משבצת קבע.

אגירת אנרגיה (סעיף 7.5.4ב לקובץ)

הקצאת קרקע למתקני אגירת אנרגיה מכסת תעסוקה ביחס של 1:1. תקופת החכירה היא ל-24 שנים.

שכירות משנה מותרת. תנאי לאישור מיזם (1) הסדרת שימושים (2) הסדרת גבולות משבצת קבע.

תחנות כוח (סעיף 7.5.4א לקובץ)

תחנות כוח שאינן מופעלות באנרגיה מתחדשת, מכסת תעסוקה היא ביחס של 1:1 תקופת החכירה היא ל-49 שנים

שכירות משנה מותרת. תנאי לאישור מיזם (1) הסדרת שימושים (2) הסדרת גבולות משבצת קבע.



החלטות מועצת מקרקעי ישראל

גגות – לא נדרשת עסקה מול רמ"י ☐

מתקני אגירה נלווים למתקנים פוטו וולטאים שהוצבו כדין על גגות בהיקף של עד 80 מ"ר עבור
כל מגה וואט שעה קיבולת אגירה – לא נדרשת עסקה מול רמ"י ☐

מתקני אגירה נלווים למתקנים סולארים או אגרו וולטאים לא מצריכים עסקה נפרדת ☐



החלטות מועצת ישראל

הרכב תאגיד – במקרים מסוימים ישוב חקלאי רשאי לערוך את העסקה מול תאגיד ובלבד שהישוב ישאר בעל שליטה בתאגיד במישרין.

74%-26% - חוזה חכירה מהוון מול תאגיד משותף בו הישוב בעל שליטה - קרקעי/אגירה/תחנות כח/חוות שרתים

בעל שליטה בתאגיד – מי שמתקיימים בו כל אלה:
הוא מחזיק ישירות ב-26% לפחות מהון המניות הנפרע של התאגיד, הוא בעל זכות למנות לפחות 26% ממנהלי התאגיד והוא בעל זכות לקבל לפחות 26% מרווחי התאגיד.
בתאגיד מסוג שותפות מוגבלת, על הישוב להיות שותף בשותפות המוגבלת בהיקף של 26% לפחות, וכן להיות שותף בשותף הכללי המנהל את השותפות המוגבלת בהיקף של 26% לפחות.

100% - יזם
עסקה בקרקע על שם הישוב והשכרת משנה – אגירה/ תחנות כח/ חוות שרתים

איסור על השכרת משנה ועסקה על שם הישוב – אגרו/מאגרים
תאגיד סולארי משותף או שאינו משותף עם הישוב
תאגיד חקלאות – בהתאם להוראות חוק ההתיישבות (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים) התשכ"ז-1967



צילום: חברת דוראל



בחינת זכויות בקרקע | צ'ק ליסט

דו"ח שעבודים – רישום ברשם האגודות השיתופיות 

אישור זכויות עדכני 

הסכם משבצת מתחדש דו צדדי או תלת צדדי 
בתוקף או לא בתוקף /חוזה חכירה לדורות (כרגע רק קיבוצים)

האם השטח צורף למשבצת לפני פחות מ-10 שנים והאם 
עובד (לא רלוונטי לאגרו)

שימושים חורגים/הסדרת משבצת קבע 

מיזם אגרו – תוספת להסכם הרשאה – סעיפים מרכזיים

1. תקופת **ההרשאה** עפ"י תוספת זו הינה לתקופה של 24 שנים עד ליום 25/06/2049 (להלן - "תקופת ההרשאה") וזאת בהתאם לתקופת הרישיון או תקופת הזכייה ע"פ טופס זכאות וכן תקופת ההקמה ופירוק המיזם.
2. **הגדרת השימוש** – הצבת מתקן פוטו וולטאי על גבי קרקע המעובדת בפועל ובלבד שהשימוש החקלאי מתקיים במקביל (להלן: "מיזם אגרו – וולטאי") ומתקן אגירה נלווה.
5. **מתקן אגירה נלווה** - מתקן אגירת אנרגיה הנלווה למיזם לייצור חשמל סולארי, לצורך אגירת אנרגיה מהמיזם.
9. ידוע למורשה כי תנאי להסכמה לבקשה להיתר בניה תהיה **המצאת אישור משרד החקלאות**.
12. שינוי השימוש החקלאי יאושר ע"י משרד החקלאות.
13. חבות בהיטל השבחה, ככל שתחול, בתקופת ההרשאה, תחול במלואה על המורשה, ללא זכות להשבה מאת רמ"י. מבלי לגרוע מהאמור, ככל שרמ"י תחויב בתשלום חלף היטל השבחה או תשלם במקום המורשה היטל השבחה ככל שיוטל בגיו תקופת ההרשאה. כולו או חלקו, ישיב המורשה לרמ"י את התשלום.
14. ידוע למורשה כי שטח ההרשאה לא יכלל במכסת השטחים המותרת לתעסוקה במשבצת בהתאם לפרק משנה 8.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן – "קובץ החלטות") ולא במכסת השטחים להקמת מתקנים פוטו וולטאיים קרקעיים בהתאם לפרק משנה 7.3 לקובץ החלטות.
- ידוע למורשה כי המתקן יכלל במכסת השטחים המותרת להקמת מתקנים אגרו – וולטאיים.
15. לא תאושר העברת זכויות, לרבות השכרת/החכרת משנה, של המתקן בנפרד מההסכם הראשי.
17. מבלי לגרוע מכל האמור בהסכם זה, ידוע למורשה כי במקרה בו ימצא כי המיזם חדל להיות מיזם אגרו וולטאי, בהתאם להודעת משרד החקלאות, רשאית הרשות לבטל את ההרשאה ולדרוש את השבת הקרקע החקלאית. עד להשבת הקרקע או עד לתיקון ההפרה, בהתאם להחלטת הרשות, יחויב המורשה בתשלום דמי שימוש מלאים כולל רווח יזמי בהתאם לשומה פרטנית, ללא זכאות להנחות אזורי עדיפות לאומית. במקרה של הפרה כאמור יחולו על המורשה תנאי אסדרת רשות החשמל ביחס למיזם שחדל להיות מיזם אגרו- וולטאי.



פעילות חקלאית במיזם אגרו



מיזם אגרו-וולטאי

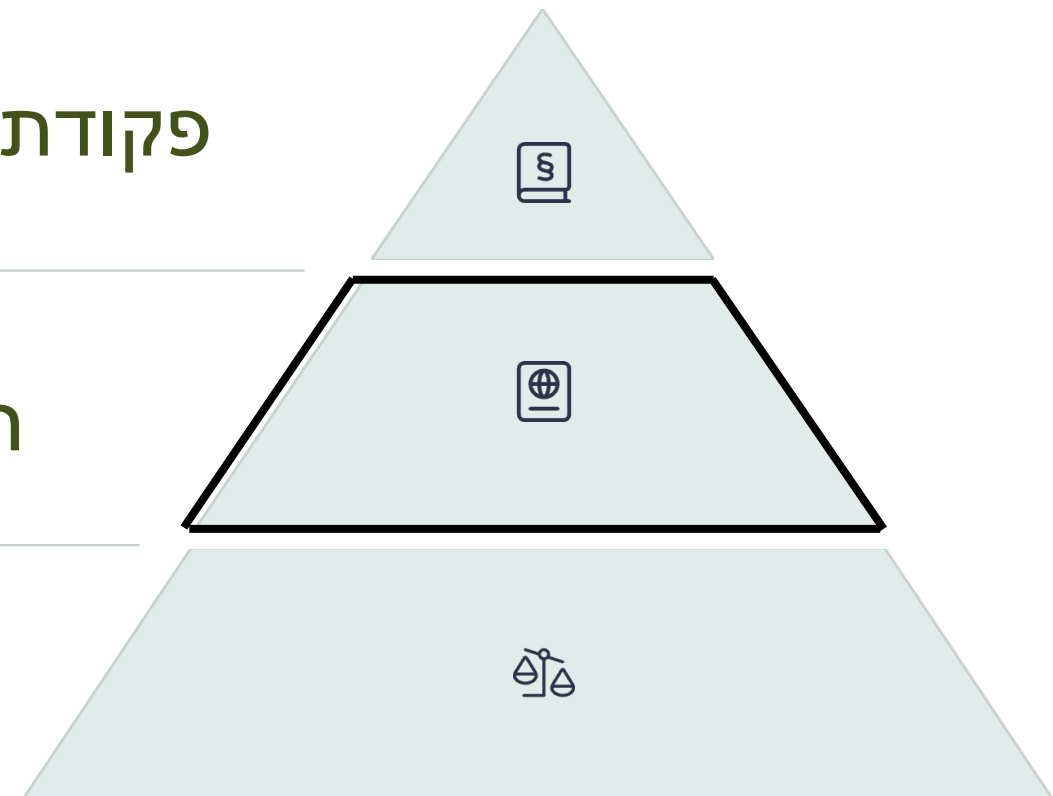
- חוק ההתיישבות (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים) התשכ"ז - 1967 במיזמים אגרו וולטאיים - פעילות חקלאית משותפת מחייבת היתר לשימוש חורג מהממונה על פי חוק ההתיישבות; היתר יינתן רק לאחר הוכחת "שותפות אמת".
- "שותפות אמת" - סיכון להפסדים וסיכוי לרווחים.
- חברה סולארית לא תוכל להפעיל קבלני משנה לעיבוד הקרקע החקלאית.
- משך זמן ההיתר - משך זמן היתר לשימוש חורג לקרקע החקלאית לא ישפיע על הפעלת מיזם אגרו וולטאי. משך זמן ההיתר "יקבע בהתאמה" לאמות המידה המקובלות והנקבעות ע"י הממונה על פי חוק ההתיישבות.
- לבקשה לקבלת היתר לשימוש חורג נדרש לצרף הסכם שותפות המסדיר ומציג: סכומי כסף שעוברים בין הצדדים, מקורות מימון, לוח סילוקין (ככל שיש הלוואה) אחריות לניהול ועוד.
- נוהל הממונה לפי חוק ההתיישבות קובע אינדיקציות לשותפות אמת ולהסכם קבלן (חלוקה ברווחים ובהשקעות, תשלומים מובטחים, אי נשיאה בהפסדים, הלוואות, קבלת החלטות, הנהלת חשבונות אצל המחזיק בקרקע, מידת המוערבות בשטח, היכרות המחזיק עם הנעשה בקרקע).

שכבות רגולציה

פקודת האגודות השיתופיות ותקנון האגודה

תמ"א 1 - פרקי האנרגיה על תיקונייהם השונים

החלטות מועצת מקרקעי ישראל





תכנון | תמ"א 1 – פרקי האנרגיה

תמ"א 1 – פרק המתקנים הפוטו וולטאים 

תיקון 24 לתמ"א 1 
פרק מתקנים אגרו וולטאים (בשלב השגות הציבור)

תיקון 19 ו-19/1 לתמ"א 1 
פרק מתקני אגירה

תמ"א 1/10/1 

תיקון פרק המתקנים הפוטו וולטאים – מתקן פוטו וולטאי משולב בישוב כפרי מעל גדר היקפית שהוקמה כדין

תיקון 10 לתמ"א 1 
הוספת מסלול היתר להקמת מתקנים פוטו וולטאים ביעודים שונים

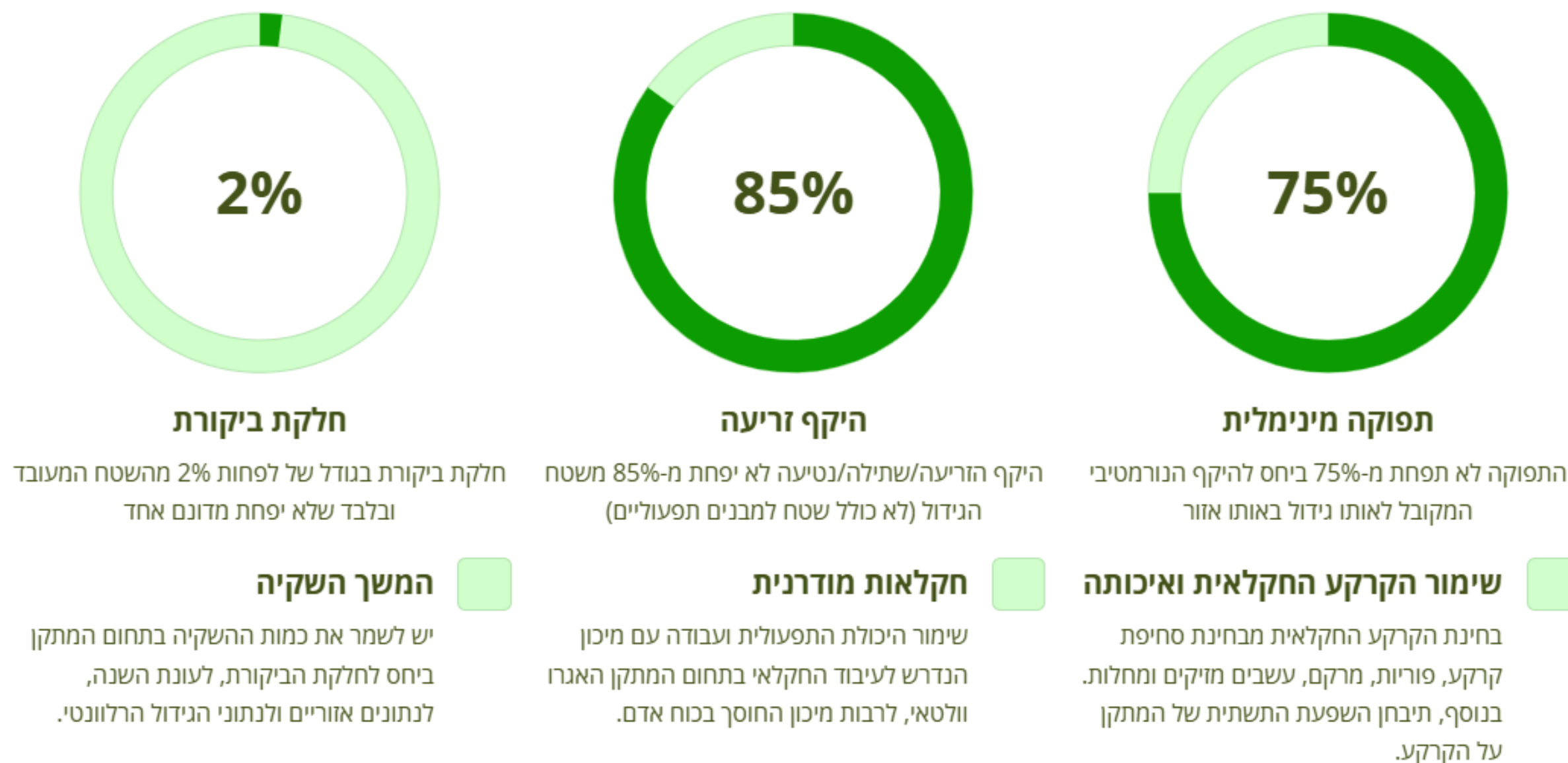
המשך העיבוד החקלאי - עיקרון מרכזי



 **חלקת ביקורת:** התכנית תכלול חלקת ביקורת שצורתה תהיה, ככל הניתן, מרובעת, שגודלה יהיה לפחות 2% מהשטח המעובד ובלבד שלא יפחת מדונם אחד, ושיתקיים בה עיבוד חקלאי זהה לזה המוצע בתכנית, ללא מתקן אגרו וולטאי והמבנים התפעוליים.

תיקון 24 לתמ"א 1 פרק מתקנים אגרו וולטאים (לקראת אישור)

עיבוד חקלאי מיטבי - תנאים וקריטריונים



אי עמידה בתנאים המפורטים במשך שנתיים| תיחשב לאי עמידה בתנאים של עיבוד חקלאי מיטבי, ותוביל לביטול השימושים החקלאיים ולחובת פירוק ופינוי המתקן מהשטח החקלאי.

תיקון 24 לתמ"א 1 פרק מתקנים אגרו וולטאים (לקראת אישור)

גובה המתקן

שאינו לגידולי שדה



גובה המתקן לא יפחת מ-4.5 מטרים מפני הקרקע, אלא באישור משרד החקלאות.

לגידולי שדה



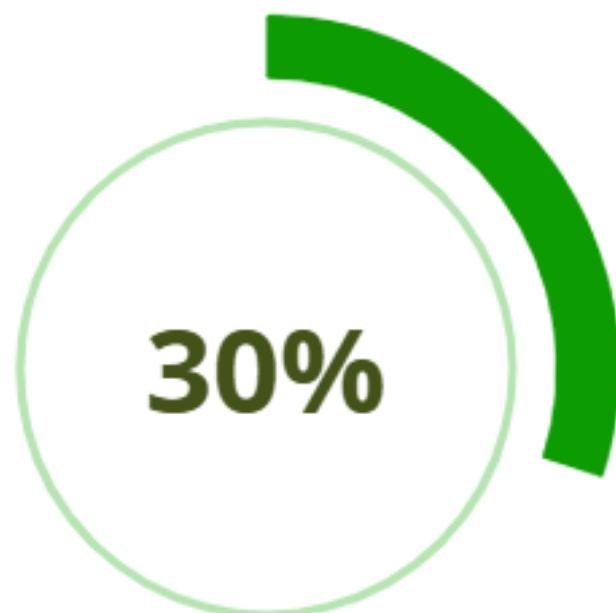
גובה קצה הפאנל התחתון לא יפחת מ-1.5 מטרים מפני הקרקע, אלא באישור משרד החקלאות.

הגבלת גובה נמוך



גובה קצה פאנל נמוך מ-2.5 מטרים יאושר רק אם הטכנולוגיה בשילוב עם העיבוד החקלאי מצדיקה זאת.

שיעור הכיסוי



שיעור הכיסוי

עד 30% מהיקף השטח המעובד, בהתאם לסוג הגידול ותנאי הגידול הנדרשים, אלא אם התקבל אישור משרד החקלאות לשיעור כיסוי גדול יותר.



תכנון

מתקני אגירה הינם מתקנים המאפשרים להמיר אנרגיה לאנרגיה הניתנת לאחסון, וכן לאחסן את האנרגיה ולהמירה בחזרה לאנרגיה חשמלית. התכנית מאפשרת הקמת מתקני אגירה בייעודי קרקע שונים תוך קביעת תנאים לשילובם בתכניות מפורטות מאושרות למתקני משק החשמל, מתקנים הנדסיים, אזורי תעשייה ועוד.

תיקון 19 לתמ"א 1 ושינוי מספר 1 לתיקון 19 

מטרות התכנית

יצירת מסגרת תכנונית
הגדרת הליכי תכנון ייעודיים לתכניות ולהיתרים למתקני אגירה.

עידוד הקמת מתקני אגירה
אפשר הקמת מתקנים לאגירת אנרגיה לשימושים השונים במשק החשמל.

תמיכה באנרגיות מתחדשות
הגדלת פוטנציאל הייצור של אנרגיות מתחדשות והאפשרות להסתמך על אספקת חשמל ממתקנים אלו.





תכנון | תיקון 19 לתמ"א 1 ושינוי מספר 1 לתיקון 19



סוג מתקן האגירה	זעיר (סעיף 4.3)	קטן (סעיף 4.3)	בינוני (סעיף 4.4)	גדול (סעיף 4.5)	גדול מאוד
תכולת אנרגיה (סעיף 2)	עד 100 קילו וואט שעה	עד 600 קילו וואט שעה	עד 5 מגה וואט שעה	עד הספק של 16 מגה וואט	לא ניתן ליתן היתר מכח תכנית זו. ניתן לקדם בתכנית
גודל המתקן (סעיף 2)	עד 5 מ"ר	עד 30 מ"ר	עד 250 מ"ר	עד 400 מ"ר (סעיף 4.1.2.6) או עד 3,200 מ"ר (סעיף 4.8)	
ייעוד בו ניתן ליתן היתר וסייגים להקמה (סעיפים 4.3-4.5)	כל ייעוד בשטח פתוח כהגדרתו בתמ"א 35, ובשצ"פ, תותר הקמת המתקן ובתנאי שהוא בתחום או על גג מבנה קיים, ובהיעדר אפשרות לכך, צמוד למבנה קיים, ובלבד שהוא ישמש את צריכת החשמל של השימוש שבתחומו או בצמוד אליו הוא יאושר (המגבלה לא חלה על מאגרים, בריכות דגים ואתרי החדרה בהם הוקם מתקן פוטו וולטאי)	כל ייעוד בשטח פתוח כהגדרתו בתמ"א 35, ובשצ"פ, תותר הקמת המתקן ובתנאי שהוא בתחום או על גג מבנה קיים, ובהיעדר אפשרות לכך, צמוד למבנה קיים, ובלבד שהוא ישמש את צריכת החשמל של השימוש שבתחומו או בצמוד אליו הוא יאושר (המגבלה לא חלה על מאגרים, בריכות דגים ואתרי החדרה בהם הוקם מתקן פוטו וולטאי)	בכל ייעוד קרקע למעט בשטח פתוח כהגדרתו בתמ"א 35 ובמכלול חוף (המגבלה לא חלה על מאגרים, בריכות דגים ואתרי החדרה בהם הוקם מתקן פוטו וולטאי)	- רק בייעודי הקרקע הבאים: מתקן הנדסי, תעשייה, תעסוקה, מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, אכסון מלוטאי, דרך או דרך וטיפול נופי בתחום מחלף, מאגר, בריכת דגים, חניון, נמל, שדה תעופה ומרכז תחבורה - לא ניתן להקים בשטח פתוח כהגדרתו בתמ"א 35 ובמכלול חוף (המגבלה לא חלה על מאגרים, בריכות דגים ואתרי החדרה בהם הוקם מתקן פוטו וולטאי)	



תכנון | תיקון 19 לתמ"א 1 ושינוי מספר 1 לתיקון 19

תיקון 19 לתמ"א 1 ושינוי מספר 1 לתיקון 19 מבני משק/תעשייה

4.8.2 היקף השטח הכולל המותר לבניה שניתן יהיה לנצל מכח התכנית החלה במקום כאמור בסעיף 4.8.1, לא יעלה על ל-1,600 מ"ר, ובייעוד של תעשייה ומתקן הנדסי לא יעלה על 3,200 מ"ר. תוספת זכויות למתקן אגירה לפי סעיף 4.1.2.6 לתכנית זו, תבוא במניין הזכויות המפורטות כאמור.

4.8.3 למרות האמור בסעיף 4.8.1 לעיל, לא ניתן יהיה לתת היתר למתקן אגירה לפי סעיף זה, אם שטחו עולה על 10% משטח המגרש המיועד לתעשייה או אם הוא פוגע באפשרות לממש במלואה את התכנית למתקן הנדסי, לפי העניין.

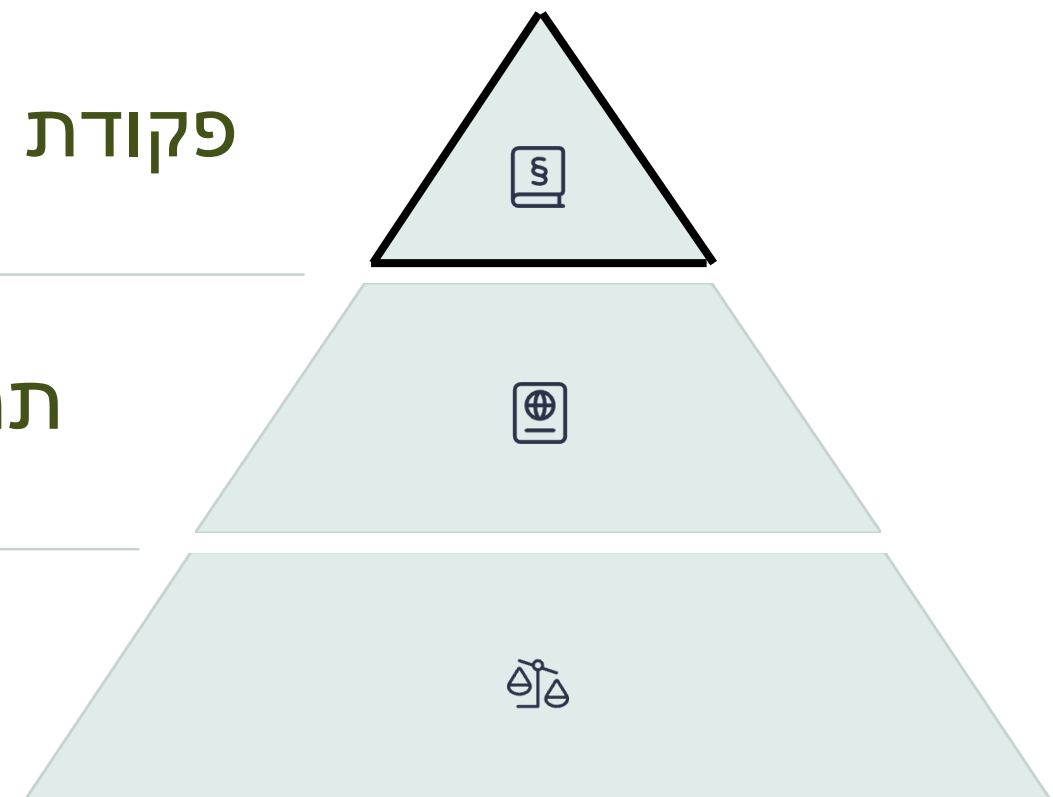
- בייעוד תעשייה או מתקן הנדסי ובלבד שבמגרש קיים בינוי בתכנית העולה על 80% מהיקף התכנית המאושרת לפי התכנית המפורטת החלה במקום

שכבות רגולציה

פקודת האגודות השיתופיות ותקנון האגודה

תמ"א 1 - פרקי האנרגיה על תיקוניהם השונים

החלטות מועצת מקרקעי ישראל





פקודת האגודות השיתופיות ותקנון האגודה

1. אגודה הינה אישיות משפטית נפרדת מחברי האגודה והאגודה פועלת באמצעות האורגנים שלה, בין היתר ועד ההנהלה והאסיפה הכללית של האגודה.

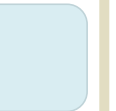
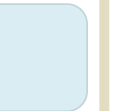
2. עסקאות תעסוקה ובכלל זה בתחום האנרגיה מחייבות את אישור האסיפה.

3. אישור מיזם ללא אישור אסיפה הוא פגום.

4. אישור עסקה ברמ"י למיזם מחייב החלטת אסיפה.

האסיפה הכללית היא הרשות העליונה של הישוב החקלאי והיא רשאית להחליט בכל עניין שהוא בתחום מטרות הקיבוץ וסמכויותיו ושאינו מנוגד ליסודות הישוב.

אישור ועד הנהלה
אישור אסיפה





צ'ק ליסט

החלטת אסיפה

אישור ההתקשרות עם היזם הספיצי



תיאור המיזם וההתקשרות



זיהוי המקרקעין כלול גוש וחלקה



הסמכת מורשי החתימה/ועד הנהלה



אישור התקשרויות עם גורמים מממנים



תודה!

 yanivb@ek-lawyers.com

050-7404042

