

20.2.2022

## חידושים והתפתחויות בתחום האנרגיה בהתיישבות היטל השבחה בפרויקטים של אנרגיה מתחדשת

יניב בירנבאום<sup>1</sup>



### לקוחות יקרים,

תחום האנרגיה בהתיישבות החקלאית מתפתח ומשתנה בקצב מהיר לאור שינויי רגולציה תדירים שמטרתם להגדיל את ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות ל-30% עד שנת 2030, בהתאם להחלטת הממשלה מחודש יוני 2020. אנו שמחים להציג בפניכם, מעת לעת, שינויי רגולציה וחידושים בתחום האנרגיה והחשמל, שיש בהם בכדי להשפיע על מיזמים שונים בתחום האנרגיה בהתיישבות החקלאית או שאנו רואים בהם הזדמנויות לייצור רווח.

חוזר זה, עניינו **חובת תשלום או פטור מתשלום היטל השבחה בפרויקטים שונים של אנרגיה מתחדשת**.

חוק התכנון והבניה קובע פטור מתשלום היטל השבחה למתקנים פוטו וולטאים על גגות לצריכה עצמית ובהיקף שאינו עולה על 7,000 מ"ר, מתקנים על גבי בריכות דגים, מאגרי קולחין ומאגרי מים, ולמתקנים על גבי דרכים, בשטחים כלואים בין מחלפים ומעל חניות.

בקרקות חקלאיות תחת חוזה משבצת בהם שונה הייעוד מיעוד חקלאי לטובת ייעוד המאפשר הקמת מתקן (אגירה, מתקנים פוטו וולטאים קרקעיים) כנגד ביצוע עסקה אל מול רמ"י חל הסדר מיוחד ולפיו רמ"י מחויבת בתשלום חלף היטל השבחה לועדה המקומית לתכנון ובניה והישוב אינו מחויב בתשלום היטל השבחה.

נמשיך לעדכנכם ונשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה בעניין.

<sup>1</sup> יניב בירנבאום, עו"ד שותף ומנהל תחום נדל"ן התיישבותי, תכנון ובניה ואנרגיה במשרד קנולר, ישינובסקי, קינן ושות' המתמחה בייצוג יזמים, קיבוצים ומושבים לרבות ייעוץ וייצוג בעניין מיזמי אנרגיה שונים בקרקעות התיישבות, רשויות התכנון ורשות מקרקעי ישראל.

יובהר, כי אין במידע המפורט במסגרת מסמך זה כדי לשמש או להיחשב כייעוץ משפטי ו/או המלצה משפטית ו/או חוות דעת משפטית ו/או תחליף לייעוץ משפטי ותכנוני קונקרטי ואין להסתמך על המידע המפורט בו בכל צורה שהיא. יובהר כי כל פעולה שתעשה על פי המידע המוצג הינה על אחריות הקורא בלבד.

## היטלי השבחה בפרויקטים של אנרגיה מתחדשת

### מהו היטל השבחה?

1. היטל השבחה הוא תשלום חובה אשר מוטל מכוח חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה). ההיטל משולם בגין אישור תכנית, מתן הקלה, או התרת שימוש חורג – והכל, כאשר כרוכה בהם עליה של שווי המקרקעין (סעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (להלן: התוספת השלישית)).
2. ההיטל משולם לוועדה המקומית לתכנון ובניה (סעיף 196א לחוק התכנון והבניה). שיעורו של ההיטל הוא מחצית משווי ההשבחה (סעיף 3 לתוספת השלישית). החייב בתשלום ההיטל הוא הבעלים או החוכר לדורות של מקרקעין (סעיף 2 לתוספת השלישית).
3. החבות בהיטל ההשבחה נוצרת עם קרות האירוע הגורם לעליית שווי המקרקעין, אך התשלום אינו חייב להיות מיידי: יש לשלם את ההיטל לא יאוחר ממועד ה"מימוש" של זכות המקרקעין שהושבחה (סעיף 7 לתוספת השלישית). "מימוש" משמעו, בקיום כלליים, קבלת היתר לבניה או לשימוש במקרקעין, או התחלת שימוש בהם בפועל, בעקבות השינוי התכנוני; או העברת הזכות במקרקעין על דרך של מכירה או החכרה לדורות (סעיף 1(א) לתוספת השלישית).
4. היטל ההשבחה משולם בהתאם לחוות דעת שמאית שנערכת ע"י שמאי מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובניה ועל החיוב בהיטל השבחה ניתן להגיש ערר לוועדת הערר /או לפנות לשמאי מכריע בסוגיה שמאית בלבד.

### אז מה בין היטל השבחה לפרויקטים שונים בתחום האנרגיה המתחדשת?

5. שינוי יעוד מקים חבות בהיטל השבחה והוצאת היתר בניה מחייבת תשלום בפועל. לדוגמא: אם בעבר אישרנו תכנית להקמת מבנה, הוצאנו היתר בניה למבנה, שילמנו בגין הוצאת היתר הבניה (המהווה מימוש) היטל השבחה. אם נוציא היתר בניה נוסף למתקן פוטו וולטאי על גג המבנה, מדובר במימוש נוסף מכח תמ"א 10/ד/10, המקים חבות בתשלום היטל השבחה נוסף למעט אם מדובר במימוש הפטור מתשלום היטל השבחה על פי חוק התכנון והבניה.

### פטור מתשלום היטל השבחה על פי חוק התכנון והבניה

6. חוק התכנון והבניה קובע פטורים שונים מתשלום היטל השבחה, חלקם קבועים בחוק וחלקם הוכנסו לחוק במסגרת הוראות שעה ולתקופה מוגבלת בזמן.

#### גנות בניינים

7. **פטור מתשלום היטל השבחה למתקן פוטו וולטאי מותקן על גג בניין (הוראות שעה עד לשנת 2025)**  
מיתקן הפוטו-וולטאי מותקן על גג בניין, יהיה פטור מתשלום היטל השבחה בהתקיימות שני תנאים:  
(1) החשמל המיוצר במיתקן הפוטו-וולטאי מיועד לשימוש העצמי של המשתמשים בבניין; לעניין זה, "שימוש עצמי" – לרבות הזרמת עודפים של כמות חשמל שלא נצרכה, לרשת החשמל כהגדרתה בחוק משק החשמל, התשנ"ו-1996, בתמורה להפחתת מחירה של אותה כמות ממחיר כמות החשמל המסופקת לבניין, לפי התקשרות עם מי שעוסק כדין בחלוקה, הספקה או הולכה של חשמל, והכול בהתאם לאמות המידה והתעריפים הנקבעים על ידי רשות החשמל לפי החוק האמור;

(2) הבניין שעליו מותקן המיתקן הפוטו-וולטאי אינו מיועד לייצור אנרגיה ושטח המיתקן אינו עולה על 7,000 מטרים רבועים.

**מאגרי מים, מאגרי קולחין או בריכות דגים (הוראות שעה עד לשנת 2025)**

8. מתקן פוטו וולטאי על גבי מאגר מים, מאגר קולחין או בריכת דגים או על הדפנות החיצוניות של המאגר או הבריכה – יהיה פטור מהיטל השבחה (הוראות שעה).

**דרכים, מחלפים, שטחים כלואים בין מחלפים וחניות (הוראות שעה עד לשנת 2025)**

9. פטור בגין השבחה במקרקעין בשל הקמת מיתקן פוטו-וולטאי שמתקיים לגביו אחד מאלה:  
(א) הוא מותקן בייעוד של דרך או פיתוח נופי של דרך בתחום כלוא של מחליף או על צדדיו החיצוניים בחלקים שבהם נמצאים כבשים (רמפות) או סוללות עד למפגש הדרכים;  
(ב) הוא מותקן בייעוד של דרך או פיתוח נופי של דרך על גבי מיגון אקוסטי או קיר תמך;  
(ג) הוא משמש לקירוי קומת גג במבנה המיועד לחניה או לקירוי מגרש המיועד לחניה פתוחה.

**היטל השבחה בפרויקטים קרקעיים של אנרגיה מתחדשת כדוגמת מתקני אגירה או שדות סולאריים**

10. סעיף 21 לתוספת השלישית מתייחס למקרקעי ישראל וקובע שלושה תנאים אשר בהתקיימם לא תחול על החוכר לדורות, חובת תשלום היטל השבחה, כלהלן:

”לגבי מקרקעי ישראל, כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, שלא הוחכרו בחכירה לדורות או שהוחכרו בחכירה לדורות לשימוש חקלאי ושונה ייעודם לייעוד אחר, והחוכר לדורות שלו הוחכרה הקרקע לשימוש חקלאי בלבד אינו זכאי לנצל את הקרקע על פי ייעודה החדש, אלא אם כן יתוקן חוזה החכירה המקורי או יחתם חוזה חכירה חדש, יחול, על אף האמור בתוספת זו, במקום היטל השבחה, ההסכם בדבר התשלומים מאת מינהל מקרקעי ישראל לרשויות המקומיות, שהיה קיים לפני תחילתו של חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 18), תשמ"א-1981.”

11. כלומר ככל שמדובר בפרויקט על קרקע חקלאית המוכרת לישוב מרשות מקרקעי ישראל וצורך המימוש נדרש לשנות את יעוד הקרקע, ולחתום על חוזה חכירה חדש מול רמ"י (לרבות תשלום דמי היוון) אז יחול החריג בחוק הקובע כי מי שחייב בחלף תשלום היטל השבחה הינה רשות מקרקעי ישראל ולא הישוב או היזם.

12. נציין, כי בעבר נתקלנו בועדות שניסו לפרש סעיף זה בצמצום תוך ניסיון לחייב את הישוב בהיטל השבחה ואולם ועדות הערר ביטלו בסופו של יום את החיוב. לפיכך ככל שמתקבל חיוב בהיטל השבחה בקשר עם מתקן אנרגיה כלשהו, כדאי לבחון את אפשרות ביטולו.

13. נשמח להשיב על כל שאלה.

יניב בירנבאום, עו"ד

דוא"ל: [yanivb@ek-lawyers.com](mailto:yanivb@ek-lawyers.com)

03-7611611 ; 050-7404042