

חסם ושמו רמ"י

מדיניותה של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) מציבה מכשולים בפני יזמים בתחום האנרגיה החלופית בישראל ויוצרת אי וודאות. מה אפשר לעשות כדי לצמצם את הבעיה?

מאת: עו"ד ניר בוטנר

T רקור גדול מאיר בשנים האחרונות את שוק הנדל"ן. היבטים מגוונים שלו נדונים תדיר בשיח הציבורי ותכונה רבה אופפת אותו. פרויקטים נדל"ניים רבים ניזומים, שינויי חקיקה מוצעים, קברי נטים ייעודיים נוסדים ועוד מהלכים, כדי הדמיון הטובה. ובתווך רמ"י (רשות מקרקעי ישראל), כנראה השחקנית המשפיעה ביותר, אשר מדיניות המקרקעין שלה מהווה קטליזטור מרכזי לתמורות בשוק הנדל"ן.

מכשולים ייחודיים

דריסת רגלה של רמ"י מוכרת גם לעוסקים בתחום האנרגיה החלופית לייצור חשמל. תחום זה, על אף ההון הרב המושקע בו, נותר לרוב מתחת לרדאר הציבורי והתקשורת. בכך, נעלם מעיני הציבור כי מדיניותה של רמ"י, בכל הנוגע למקרקעין לפרויקטים לאנרגיה חלופית, עומדת לעיתים כאבן נגף בפני הקמת מיזמים חשובים אלה. מרבית הפרוייקטים הגדולים זקוקים למרחבי קרקע כמרכיב חיוני להקמתם. בחלוקה גסה, אזור הנגב והערבה מהווה קרקע ראוייה לפרוייקטים סר-

לאריים (פוטו-וולטאיים, תרמו-סולאר ועוד) ואילו אזור רמת-הגולן, הגלבוט ועמק בית שאן מושך אליו פרויקטי רוח. לרוב, ניזומים הפרוייקטים על מקרקעי מושב/קיבוץ, שאותם חוכר האחרון מרמ"י, המחזיקה כדרך אגב בכ-90% ממקרקעי המדינה. לפיכך, היעדר חלופת מקרקעין, בשילוב עם מדיניותה הנוכחית של רמ"י בתחום האנרגיה החלופית, מהוות חסם ממשי בפני הקמת פרויקט ומימונו.

בפריזמה של גוף מממן, פרויקט לאנרגיה חלופית עובר בדיקות נאותות, בין היתר באספקטים נדל"ניים וקנייניים, שמטרתן להתחקות אודות "טיב" המקרקעין עין נשוא הפרוייקט ולהכריע משפטית, כי קיים בסיס איתן להקמתו ושרידותו. במסגרת בדיקות אלה, יד מים ומממנים נתקלים חדשות לבקרים במכשולים ייחודיים "תוצרת רמ"י", שלעיתים פרויקטים אינם יכולים להם. לעומת זאת, בממשק עם יתר השחקנים (רשות החשמל, יזמים, קבלנים וכו') מקובלת כיום פרקטיקה חדשנית של כלים משפטיים, המקנים לגוף המממן ביטחון מספק בהבטחת רכיב הקרקע לפרוייקט, ומאפשרים מימונו והקמתו.

החלטות סותרות

מדיניות המקרקעין של רמ"י נקבעת, בין היתר, בדרך של החלטות מועצה. פעמים רבות, מוציאה המועצה תחת ידיה החלטות סותרות היוצרות אצל היזמים והמממנים חוסר וודאות של ממש. עד כה, ניסתה מועצת רמ"י ליצור משנה סדורה בהחלטותיה הנוגעות לתחום הסולאר בלבד, אולם לא בהצלחה יתירה. כך למשל, בעוד אחת מהחלטותיה מאפשרת הקמת פרויקט פוטו-וולטאי על גבי גג בלא שנדרש אישור רמ"י, רעותה מחייבת אישור מוקדם במקרה שיונחו אותם פאנלים פוטו-וולטאיים ממש על אדמת המקרקעין עצמה.

כך גם בהחלטות נוספות מבית מדרשה של מועצת רמ"י, המפלגות בין פרויקטים אשר בסיס ייצור האנרגיה שלהן שונה (טורבינות רוח לעומת תאים פוטו-וולטאיים, למשל) בין היתר לעניין איסור השכרת משנה של המקרקעין. החלטה דרמטית אחת, מהשנה האחרונה, אף מחייבת הקמת תאגיד משותף לחוכר המקרקעין (הקיבוץ/המושב) וליזם, כתנאי להקצאת המקרקעין לפרוייקט. בפועל, מדובר בחסם אמיתי

ובהכבדה תאגידית מיותרת על יזמים.

גם ברמת משרדי המחוז ברמ"י, מהם מצופה לגלות גמישות והכרת המטריה בהיותם "קרובים לשטח", אין תרופה. הסכמי הפיתוח והחכירה המונפקים במחוז לפרוייקטים בתחום האנרגיה החלופית משוכפלים מסקטור הבנייה למגורים ודי לומר - "הבלאגן חוגג". קצרה היריעה מלסקור בפירוט את הקשיים העומדים בפני יזמים ומממנים, נוכח מדיניות רמ"י. אולם, על רקע ההתפתחות הענפה בתחום האנרגיה החלופית, ראוי שיוקם גוף מקצועי ייעודי בשורות רמ"י, שיפעל בין היתר לקודיפיקציה סדורה למקרקעין עין אלה ולניטרול האנומליה הקיימת. חיזוק אינטרס ההסתמכות של השחקנים בזירת האנרגיה החלופית בישראל אינו עוד בגדר המלצה בלבד. תחום האנרגיה החלופית בישראל יכול וראוי שישמש כמנוע צמיחה מרכזי. המשאבים נמצאים, נותר רק "לדשן" את הקרקע.

הכותב הינו עו"ד במשרד תדמור ושות' ומתמחה בנדל"ן ופרוייקטים