

# הצעה: חוק להגבלת בנייה בקרקעות מזוהמות

אדם, טבע ודין מקדמת הצעת חוק הכוללת תוכנית לטיהור קרקעות מזוהמות, הגדרת מהלכי טיהור קרקעות וייסוד קרן שיקום שתמומן מהטלת מסים על מכירת דלק

מאת אבי בר-אלי

מודל לטיהור קרקעות, קביעת מדרג אחריות, רישום הערות אזהרה בטאבו לקרקעות החשודות כמוזהמות, הגבלת קידום תוכניות בינוי בהן וייסוד קרן שיקום אשר תמומן באמצעות הטלת מסים על

**הסיפור המלא  
מחר במוסף נדל"ן**

**נדל"ן** TheMarker

יבואני ומשווקי דלק - אלה מקצת ההמלצות הכלולות בהצעה שעליה שוקדת עמותת אדם, טבע ודין בע"י שיקום קרקעות מזוהמות. מדינת ישראל סובלת כיום מקיומם של מאות אתרים שבהם זוהמה הקרקע - במוצרי דלק, שמ"נים, מתכות כבדות, אסבסט ועוד.

המדובר בקרקעות מחנות צה"ל לשעבר, מפעלי התעשייה הצבאית המפונים וכמעט כל תחנות הדלק הוותיקות. חלק מן הקרקעות ממוקמות בקרבת אזורי מגורים ומהוות מטרד סביבתי חמור - והי לכן עדיין מוסיפות לזוהם את סביבתן ואת מי התהום תחתיהן. עם זאת, כמה ממתחמי הצבא ותעש לשעבר ממוקמים בלב כמה מאזורים הביקוש היקרים ביותר בישראל, ונושאים בפוטנציאל נדל"ני רב ערך אשר נותר שנים בלתי ממומש. בין היתר, במתחם תעש מגן שבמשולש תל אביב, גבעתיים ופתח תקוה, מתחם תעש לשעבר בסמוך לשכונת נוף ים היוקרתית בהרצליה, או דונם שפינה צה"ל בצומת בית רגון, אשר שימשו בעבר כסדנה לתיקון טנקים. בארה"ב למשל, הבינו הרשויות

כי יש להסתייע במגזר הפרטי כדי לפתור את תופעת "השטחים החרימיים" - האתרים המזוהמים אשר ננטשו בידי בעליהם משום שהשתלם יותר לעזובם מאשר לשאת בעלויות השיקום. כך נוצר מעין מודל עסקי להשבת קרקעות מזוהמות - בו תומרצו יזמים פרטיים לבצע את פעולות הטיהור באמצעות עות הטבות מס, כתבי שיפוי מפני תביעות עתידיות ומתן האפשרות לשווקן. בישראל לעומת זאת, טרם הותוו תקנות ברורות באשר לאחראיות על טיהור הקרקעות, ובאשר לאופן הטיהור. כמו כן, הקרקעות המזוהמות, אשר מרביתן מוחזקות עדיין בידי מינהל מקרקעי ישראל - אינן מוצאות כלל לשייוק, או שנתקלות בקשיים בהפשרתן (למשל, אדמות תעש השרון).

## לחייב את המינהל לאסוף ותוים

ההצעה של אדם, טבע ודין כוללת פירוט הצעדים לטיפול בקרקע החשודה כמוזהמת, לרבות פעולות

הערכה ראשונית, פעולות שיקום, הוצאת צו שיקום (תוך מתן אפשרות לשימוע ולהגשת ערר), דרישת תשלום בעבור פעולת שיקום מיידית אשר תבצע הרשות בעצמה, ועריכת סקר סיכונים. הצעת החוק קובעת גם מדרג אחריות לביצוע פעולות ההערכה והשיקום לפי הסדר הבא: הגורם המזוהם, המחזיק בקרקע ובעלי עניין אחרים (בעלי מניות, נושים, קבלני משנה).

כמו כן כוללת ההצעה הקמת מערך רישום קרקעות מזוהמות פומבי במשרד להגנת הסביבה, וכן רישום הערות אזהרה בטאבו לגבי קרקעות להן הוצאה דרישה לביצוע פעולות הערכה או שיקום. עוד כוללת הצעת החוק תיקון לחוק התכנון והבנייה (סעיף 38 א'), לפיו יותנה כל קידום תוכנית בינוי על קרקע מזוהמת בהצגת פעולות הערכה/שיקום, וכי הפקדתה או אישורה למתן תוקף לא יתאפשר בטרם הושלמו כל פעולות השיקום הנדרשות. בנוסף, קובעת ההצעה מתווים לפעילות וולנטרית ומניעית, וכן מחייבת את מינהל מקרקעי ישראל באיסוף נתונים אודות הקרקעות המזוהמות שבבעלותו.

ההצעה כוללת גם הוראות לייסודה של קרן לשיקום קרקעות, אשר תנוהל בידי הרכב בן חמישה חברים (ממשרדי הגנת הסביבה והתשתיות), ואשר תכליתה תהיה סיוע במימון עלויות הטיפול בקרקע - לגורם האחראי, לרשויות או למדינה. פעילות הקרן, כך מוצע, תמומן באמצעות הטלת אגרות רישוי מפיץ/מייבא דלק (חצי שקל לליטר), מיסוי מכירות דלק וחומרים מסוכנים (אגורה לליטר) וכן הטלת אגרות להתקנת מיכלים עיליים ותת-קרקעיים.



תצלום: גיא רייב

האזור שבו שכן מפעל תעש מגן, על גבול תל אביב-גבעתיים