



10.1.2016

לכבוד: ליעד אורתור, עו"ד אייל עופר – Eco Hub

הנדון: חוות דעת מומחה – חוק חופש המידע החלקי – זיהום קרקע

התבקשתי על ידכם לשמש כמומחית לנושא יישום חוק חופש המידע בתחום זיהום קרקעות. להלן פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

השכלה

1999 **M.Sc. הנדסה סביבתית** - המחלקה להנדסה אזרחית וסביבתית, אוניברסיטת CT, ארה"ב
1993 **B.Sc. מדעי הקרקע והמים** – הפקולטה לחקלאות, האוניברסיטה העברית, רחובות

ניסיון מקצועי

כיום - 2009	יועצת סביבה ושמאית מקרקעין	רוני בריל-ייעוץ סביבתי ושמאות מקרקעין, פ"ת
2001 - 2009	מהנדסת סביבה ומנהלת פרויקטים	אל.די.די טכנולוגיות, פ"ת
1999 - 2001	מהנדסת סביבה	ENSR, Westford MA, USA
1996	עוזרת מקצועית לראש אגף	אגף תכנון, המשרד לאיכות הסביבה, ירושלים
1995 - 1996	מתכננת סביבה	מחוז דרום, המשרד לאיכות הסביבה, ב"ש

שמאית מקרקעין מוסמכת עפ"י חוק שמאי המקרקעין, **מספר רישום 1982** ב"פנקס שמאי המקרקעין בישראל".



1. אלה השאלות:

שאלה ראשונה – מהו המידע העומד בפני הציבור בנושא קרקע מזוהמת?

שאלה שנייה – האם הציבור יכול להסתמך על מידע זה בעת ביצוע עסקות במקרקעין או להערכת הסיכונים אליהם הוא חשוף.

2. להלן חוות הדעת:

1. כללי:

בשנת 1998 נחקק "**חוק חופש המידע**" לפיו לכל אזרח ישראלי או תושב הזכות לקבל מידע מרשות ציבורית.

בשנת 2005 תוקן החוק וקבע כי רשות ציבורית תעמיד לעיון הציבור **מידע על איכות הסביבה** שיש ברשותה, באתר האינטרנט שלה, אם קיים אתר כזה, ובדרכים נוספות שיקבע השר לאיכות הסביבה.

"מידע על איכות הסביבה" הוגדר **כמידע על חומרים שנפלטו, שנשפכו, שסולקו או שהושלכו לסביבה ותוצאות של מדידות רעש, ריח וקרינה, שלא ברשות היחיד**.

בשנת 2009 תוקנו "תקנות חופש המידע (העמדת מידע על איכות הסביבה לעיון הציבור)" ובהן נקבע כי מפגע סביבתי הינו, בין היתר, "**שינוי התכונות של הקרקע** מבחינה כימית, ביולוגית, בקטריוλογית, רדיואקטיבית או אחרת, או **שינוי הגורם לכך שהקרקע תהיה מסוכנת לבריאות הציבור**, או עלולה לפגוע בחי או בצומח, או **פחות ראויה למטרה אשר לה היא משמשת או נועדה לשמש**".

התקנות קבעו כי רשות ציבורית תעמיד לעיון הציבור מידע שמקורו בדיווח או באיסוף מידע, ובלבד שאותו מידע הוא לגבי חומר, רעש, ריח או קרינה שנמדדו או שנפלטו לאוויר, **לקרקע**, למים או לים, והם מסוג העלול לגרום למפגע סביבתי, אף אם הפליטה או תוצאות המדידה אינן עולות על המותר על פי כל חיקוק, צו, תכנית, רישיון עסק או כל היתר או רישיון אחר.

כיום, יותר מ-10 שנים להחלת החוק ומעל 5 שנים להתקנת התקנות, מעניין לבדוק **מהו אותו מידע העומד לרשות הציבור בנוגע לקרקע מזוהמת והאם הציבור יכול להסתמך עליו בעת ביצוע עסקות במקרקעין או להערכת הסיכונים אליהם הוא חשוף**.



2. זמינות המידע

2.1 אתר המשרד להגנת הסביבה

אתר המשרד להגנת הסביבה מפנה, בעמוד הראשי, לעמוד "חופש המידע". מעמוד זה ניתן להגיע בקלות ל"מאגר חופש המידע – נתונים סביבתיים" (להלן: "המאגר"). המאגר מכיל מנוע חיפוש לפי נושאים סביבתיים (כמו גם לפי ישובים, מחוזות ותאריכים) ובהם "קרקעות מזוהמות לדלקים".

בזמן כתיבת חוות דעת זו, ינואר 2016, מפורסמים במאגר 547 סקרים כשהאחרון שבהם הוא מתאריך 11/11/2015.

המאגר מציג את שם הקובץ, נושא (קרקעות מזוהמות ודלקים) נושא משנה (סקרי גז קרקע וקרקע), תאריך, סוג המידע (מעובד), שם המפעל (נתון זה ריק בכל הנתונים), ישוב, מחוז והסבר (נתון זה ריק בכל הנתונים).

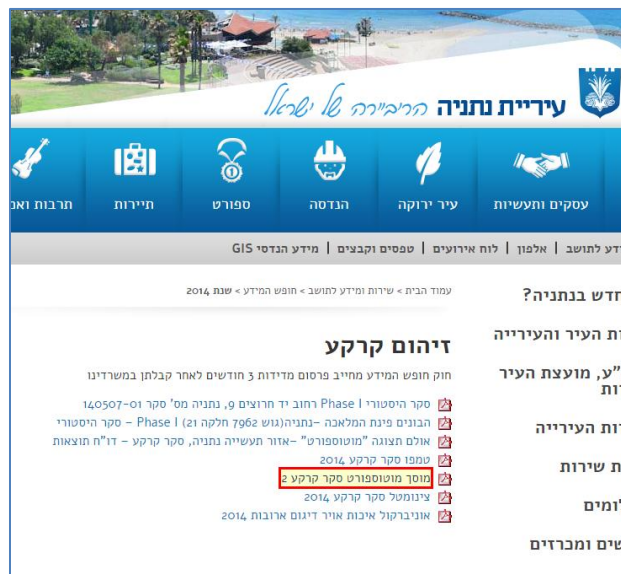
על פניו נראה כי אדם המעוניין לבדוק האם נכס המעניין אותו (בין אם הוא בבעלותו, עומד לרכוש אותו או מחזיק נכס סמוך) יכול להכנס למאגר ולחפשו. אולם הדבר אינו כה פשוט מהסיבות הבאות:

1. המאגר לא מכיל את הכתובת המדויקת ולכן מקשה על חיפוש אתר מסויים (למשל תחנות הדלק נקראות בשם הפנימי של חברות הדלק שאינו תמיד ידוע לציבור).
2. למרות הכותרת "נושא משנה" כל הנתונים מכילים אותו נושא משנה "סקרי גז קרקע וקרקע" ואין חלוקה לנושאים בהם עוסקים הסקרים שהם סקרי קרקע, גז קרקע, התקנת בארות למי תהום, מכתבים ואחרים.
3. המאגר אינו מכיל סקרים היסטוריים שהם שלב חשוב בסקירה של קרקעות מזוהמות. בסקרים אלה נסקרים החומרים שהיו בשימוש במפעל או הנכס הנבדק וגם אם אינם מכילים ריכוזים וכמויות המידע אודותיהם יכול להיות חשוב למחפש.
4. המידע אינו מכיל כל הסבר לגבי הממצאים המובאים בסקרים. סקר יכול להסתיים בהמלצה כמו "שטח האתר נקי מלבד זיהום מקומי ולכן אין צורך בפעולות נוספות" ואין שום דרך לוודא כי המסקנה היתה מקובלת על המשרד להגנת הסביבה, שלא נדרשו פעולות המשך או שנמצא בהמשך כי הזיהום אינו מקומי ולמעשה יש צורך לטפל בו.

2.2 אתרי הרשויות המקומיות

לצורך חוות דעת זו נבדקו אתרי אינטרנט של מספר רשויות מקומיות (תל אביב, חולון, רמת השרון, נתניה, באר שבע, ראשון לציון, רמת השרון וחיפה). מהממצאים עולים הפרטים הבאים:

- לרב הרשויות אין הפניה לאתר המרכז מידע סביבתי לפי חוק חופש המידע.
- באתרי היחידות הסביבתיות או איגוד ערים אין ריכוז מידע בנוגע לסקרי קרקע.
- באתר **עיריית פתח תקווה** ניתן להגיע למפה של אתרים בהם נבדקה קרקע מזוהמת באזור התעשייה סגולה. לא ניתן להגיע לסקרים או לכתובות או לאתרים שלא באזור זה.
- מכל הערים שנבדקו רק באתר **עיריית נתניה** ניתן להגיע לסקרי קרקע שהוגשו לעירייה על ידי בעלי קרקעות בעיר. אולם לא ידוע האם אלה כל הסקרים, מה היתה המלצת העירייה לסקרים ומה נעשה בעקבותיהם::



- באתר **עיריית רמת השרון** ניתן להגיע לסקרים שבוצעו עבור העירייה וכן למכתב מנחה לבעלי נכסים בדבר גזי קרקע, מיגון ואוורור. יש לציין כי המכתב והסקרים לא נמצאים במקום בולט ויש לדעת "מה לחפש על מנת למצא"...



3. שלמות המידע

בעבודה שפורסמה על ידי המשרד להגנת הסביבה במאי 2014¹ נטען כי נכון לשנת 2011 היו ידועים כ- 700 אתרים בהם נמצא זיהום קרקע.

המאגר מכיל נתונים סביבתיים על סקרי קרקע/גז קרקע עבור 19 אתרים בלבד, פחות מ-3%!

גם כיום, בסוף שנת 2015, מכיל המאגר 547 סקרים בלבד (בלי להתחשב בנתונים כפולים, סקרי המשך ומכתבים) שהם פחות מ-80% מהאתרים שהיו ידועים בשנת 2011. ניתן להניח כי מאז שנת 2011 נודע למשרד להגנת הסביבה על אתרים נוספים.

כמו כן, באותה עבודה, שפורסמה ב-2014, פורסם כי בישראל קיימים 23,000 מוקדי זיהום קרקע.

כלומר, כל הסקרים המוצגים במאגר מהווים פחות מ-3% ל אתרים החשודים כמזוהמים.

נתון זה אינו חשוף לציבור ולא ניתן להבין כי **המאגר מייצג חלק קטן ביותר (פחות מ-3%) של האתרים המזוהמים**. לכן, אם לא נמצא במאגר נכס הנבדק למשל לצורך קנייה אין להסיק מכך שהוא נקי מזיהום!

¹ הערכת עלויות ארצית של סקירה וטיפול בקרקעות מזוהמות (מאי 2014)



4. סוג המידע

אותם 23,000 אתרים החשודים כמזוהמים, לפי נתוני העבודה שפורסמה ב-2014, הינם ברובם מפעלים באזורי תעשייה (73% שהם 16,945 מוקדים), תחנות דלק (9% שהן 2,043 מוקדים) ואחרים.

אתרים חשודים כמזוהמים, המשרד להגנת הסביבה, 2014

מגזר	מספר מוקדים	% מכלל המוקדים
תעשייה בטחונית	800	3
צבא	2,300	10
מפעלים באזורי תעשייה	16,945	73
תחנות דלק	2,043	9
חוות מכלים	356	2
בתי זיקוק	120	1
קווי הובלת דלק	500	2
מטמנות	14	0.1
אגני חימצון ושיקוע תעשייתיים	25	0.1
סך הכל	23,103	100

בדיקת המאגר מראה כי נכון להיות רב האתרים הנסקרים הינם תחנות דלק (למעלה מ-80% מהסקרים), מיעוטם במפעלים, לרב בתחנת התדלוק המקומית של המפעל, וסקרים שבוצעו כחלק מתוכניות בניה.

שוב, אדם שאינו מקצועי לא ידע לזהות כי קיימת הטייה כלשהי בסקרים ויקבל את הרושם כי במידה ואין בנכס תחנת דלק, או שהנכס אינו סמוך לתחנת דלק לא קיימת בעיה של זיהום קרקע.



5. לסיכום

במשרד להגנת הסביבה והרשויות המקומיות מחוייבים, במסגרת "חוק חופש המידע" והתקנות על פיו לפרסם לציבור מידע בדבר זיהום קרקע.

המשרד להגנת הסביבה מציג מאגר נתונים ללא גילוי בדבר חלקיות המאגר, ביחס להיקף הקרקעות המזוהמות ובדבר סוג הפעילויות הנסקרות, שהינן בעיקר תחנות דלק מתוקף הסכם שנעשה עם חברות הדלק בתחילת שנות ה-2000.

אדם המתעניין בקרקע מסוימת, בין אם לצורך רכישה או שהיא בבעלותו או בסמוך לנכס אחר שבבעלותו, לא יכול למצא בקלות מידע על הנכס או יכול לקבל את הרושם כי אי המצאות הקרקע במאגר כמוה כאישור לכך שהיא קנייה.

כמו כן, עיון במאגר יוצר את הרושם, המוטעה, כי עיקר זיהום הקרקע נוצר מתחנות דלק שלמעשה מהוות, על פי נתוני המשרד להגנת הסביבה, רק 9% מהפעילויות החשודות בזיהום קרקע.

עיון באתרי אינטרנט של מספר עיריות מראה כי ברובן אין כלל התייחסות למידע סביבתי לפי חוק חופש המידע ולא ניתן למצא סקרים שהוגשו לעירייה, למעט באתר עיריית נתניה ומידע חלקי ברמת השרון.

המידע הקיים הן באתר המשרד להגנת הסביבה והן בעיריות הינו חלקי, לא מייצג ואפילו מטעה בכל הנוגע לקרקעות מזוהמות.

בהמשך לשאלות שנשאלו בתחילה:

שאלה ראשונה - המידע העומד לרשות הציבור בנוגע לקרקע מזוהמת הינו מידע חלקי ביותר
(הנוגע לפחות מ-3% מהאתרים החשודים כמזוהמים בישראל) ועוסק בעיקר בתחנות דלק (שהינן גורם משני מכלל הגורמים לזיהום קרקע והמהוות כ-9% מכלל האתרים החשודים כמזוהמים).

שאלה שניה - לאור חלקיות המידע הציבור אינו יכול להסתמך על מידע זה בעת ביצוע עסקות במקרקעין או להערכת הסיכונים אליהם הוא חשוף.