



# יום אחד אוכלי יעויצו כאן ציפורים

מתי יבנו, איך ינקו, איך יחלקו ומתי באמת יפנו מכאן מפעלי התעשיות הצבאיות. עיר התעש, המדריך המלא

מאת ליאת בר סתו

## 1. ההפקדה

מה זה אומר על עתיד הפרויקט

בשבוע שעבר אישרה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה את הפקרת תוכנית המיתאר המחוזית לתעש רמת השרון, הכוללת 23,000 יחידות דיוור, אזורי תעסוקה, פארקים ושטחים פתוחים. המתחם משתרע על שטח של 7,460 דונמים, מתוכם כ-4,660 הנמצאים בתוך שטח מפעלי תעש ממזרח וממערב לכביש 4, אזור שבו נמצאים כיום מתקני ייצור תחמושת מכל הסוגים. במשך עשרות שנות פעילות זוהמה הקרקע בשפכים התעשייתיים מהמתקנים השונים. זה כולל בין היתר ערוצי נחלים באזור, מי תהום ובארות מים.

במהלך השנים פנו לממשלה עמותות, אגודות והתארגנויות אזרחיות רבות במטרה למנוע את אישור הבנייה באזור, עקב חשש לבנייה על קרקע מזהמת שאינה ראויה למגורים. דרישה אחרת היתה לא לאשר את התוכנית לפני שיבוצע סקר וינקו את הקרקע. אישור התוכנית בשבוע שעבר הגיע לאחר שבמשך שנים רבות נמנעה המדינה מלאשר את התוכנית עקב עלויות טיהור הקרקע הצפויות להיות גבוהות במיוחד.

התוכנית, אשר הוצגה השבוע רשמית במסיבת עיתונאים מיוחדת על ידי מינהל מקרקעי ישראל, כוללת בין השאר סקרי קרקע מפורטים, טיהור של הקרקע והקמה של פארקים ושטחים פתוחים על כמחצית מהשטח. עיקר הבנייה תהיה לגובה. התוכנית אמנם אושרה אך עוד תעבורנה שנים רבות בטרם יזכו ראשוני התושבים החדשים לאכלס אותה. הדרישה של אדם טבע ודין שיבוצע סקר קרקע לפי הפקרת התוכנית לא התקבלה, אבל כל אישור בנייה יהיה מותנה בסקר וניקוי. טענו למשל שלא ייתכן למקם בית ספר לפני שידועים את מצב הקרקע. בכל מקרה, הסקר ופעולות הניקוי, פרט לעלויות ולזמן הביצוע, גם עשויים להביא לשינויים בתוכנית המקורית. בינתיים מדובר על פרויקט ענק, בסדר גודל של עיר חדשה, ועל תהליך ארוך מאוד. על המדינה לסיים את פינוי מפעלי תעש מהאזור, לסקור את זיהומי הקרקע, לטהר את הקרקע, למכור אותה ליוזמים, לאשר תוכניות סופיות ולהתחיל בבנייה. כל זאת, בזמן שהארגונים הסביבתיים ממשיכים להתנגד לתוכנית ומאיימים לפנות לערכאות משפטיות כדי לבטל את הפרויקט.

## 2. התוכנית

איזו עיר תזכה בחלק הכי גדול

השטח המיועד לפרויקט משתרע כאמור על פני 7,460 דונמים, מתוכם כ-4,660 הנמצאים בתוך שטח מפעלי תעש. השטח גובל מדרום וממערב ברמת השרון, מצפון וממערב בהרצליה וממזרח בהוד השרון ובמועצה האזורית דרום השרון. מאחר שהתוכנית שמה דגש על חיזוק הרשויות הקיימות, חלוקת השטח תיעשה בהתאם לתוואי הגבולות המוניציפלי הקיים ותוך התייחסות להתפתחות העתידית של כל עיר, אומרת גילי טסלה, מתכנתת מחוז תל אביב במינהל מקרקעי ישראל. נכון להיום, השטח מתוכנן להיות מחולק באופן הבא: הרצליה - 965 דונם, רמת השרון - 1,500 דונם; הוד השרון - 3,780 דונם; המועצה האזורית דרום השרון - 995 דונם. כמו כן, קיים שטח נוסף, שטח גלילי, בן 225 דונם, בדרום הפרויקט, וההנחה היא שעיריית הרצליה תפנה לוועדת גבולות כדי לספח אותו אליה.

## 3. הזיהום

מתי בדיוק ינקו ומי ידאג לעובדים

"מדינת ישראל מפקידה את בריאות תושביה וחושפת אותם לסכנת נזק בריאותיות, כאשר היא מאשרת להפקדה תוכנית לבניית עשרות אלפי יחידות דיוור במתחם תעש השרון המזוהם", אמר השבוע עו"ד אלפי יחידות דיוור במתחם תעש השרון המזוהם, אמר השבוע עו"ד עמית ברכה, מנכ"ל עמותת אדם טבע ודין, אגודה ישראלית להגנת הסביבה, שעוקבת אחרי התוכנית זה זמן רב והגישה בעבר ערעורים לבית המשפט העליון כנגד התוכנית, "משמעות הפקרת התוכנית היא שהחליטו, כבר בשלב זה, היכן יבנו מגורים ובתי ספר עוד לפני שקיים מידע בנוגע למיקום הזיהום המסוכן, הגזים הרעילים וגודל ההשקעה הנדרשת לטיהור".

כאמור, עשרות שנות הפעילות התעשייתית במתחם תעש השרון הביאו להיווצרות חומרי פסולת רעילים רבים. חומרים מזהמים אלה הוטמנו בקרקע של המתחם וחילחלו אל מי התהום. בשנת 1994 זוהו

בשטח התעש 19 מוקדי זיהום קרקע בחומרי נפץ, מתכות, הנקות וממיסים מוכלרים. בשנת 1997 תוחם כתם כרום במי התהום בשטח של 4.5 קמ"ר. בין החומרים שהתגלו בקרקע נמצאים כרום, עופרת, איד, חומרי נפץ שונים, חומרים אורגניים רעילים, הנקות, פרכלורט, כ"י מיקלים שונים ועוד. "הבעיה העיקרית במתחם כיום", אומרים גורמים בעמותת אחל"ה, "היא שטרם בוצע סקר קרקע מקיף ולכן לא ניתן להעריך את הסיכונים לעוברים באתר, לתושבי העתידים ולתושבי העיר הסובבות. לא נקבעו ערכי סף לטיהור ולא תוכננו דרכים ואמצעים לביצוע טיהור המתחם כולו כחטיבה אחת".

על בסיס טענה זו גם עכשו ממושיכים הארגונים להתנגד לתוכנית. לדבריהם, מאחר שטרם בוצע סקר קרקע מקיף ומיפוי של הזיהומים בשטח, אישור התוכנית נעשה מוקדם מדי, הקביעות לגבי הבנייה העתידית הן למעשה חסרות משמעות, והם חוששים בעיקר מכך שלכ"י שייעשה סקר, הוא לא יהיה כולל, מעמיק ומקיף מספיק.

עו"ד ברכה: "בפסק הדין בנושא שניתן בנובמבר האחרון קבעו שופטי בית המשפט העליון כי במקרה זה (יישום תוכנית קדמת השרון) קיימת חשיבות מיוחדת לשיקולים סביבתיים. כך נכתב: 'לשיקולים סביבתיים נודעת חשיבות ניכרת במכלול שיקוליהם של מוסדות התכנון'. שופטי העליון הדגישו את חשיבות השיקול הסביבתי במקרה ספציפי זה וכתבו: 'דברים אלה מקבלים משנה תוקף בענייננו, נוכח היקף הבעיה הסביבתית הקיימת במתחם. הם הוסיפו כי אם התנגדות אדם טבע ודין ועמותת התושבים לא תתקבל על ידי מוסד התכנון, והתוכנית תאושר, הם יוכלו לפנות שוב לערכאות המשפטיות. במקרה הצורך אנו נחדש את המאבק על עריכת מיי פוי זיהום הקרקע במוסדות התכנון ולא נאפשר מצב שבו יתכננו

הדמיית התוכנית באדיבות מינהל מקרקעי ישראל



מערכות מסודרות לפינוי וטיפול בשפכים ובתוצרי לוואי של ייצור תחמושת, אך עד לפני כעשרים שנים היו מזורמים החומרים הרעילים אל הקרקע ומשם למי התהום. לקראת הפינוי עוברת החברה מהלך הפרטה אשר בסיומו צפויה החברה לעבור לפעול מדרום הארץ. "תעש מובילה כרגע מהלך להפרטה, שבסיומו, הצפוי להיות בשנת 2020, תעבור החברה לפעול מרמת בקע בנגב", נמסר מהחברה, "תעש איננה עוד גורם מזהם, ובשנים האחרונות השקיעה החברה יותר מ-200 מיליון שקלים בטיהור הקרקע. תעש פועלת על פי אמות מידה וסטנדרטים בתקני איכות סביבה של התעשיות בעולם המערבי. בנוסף, תעש מצויה בקשר שותף עם כל המשרדים הרלוונטיים ותעשה כל שיידרש כדי לסייע בתהליך ובפרויקט לקידום וטיהור הקרקע, שזיהומה בוצע לפני עשרות שנים ולא ב-20 השנים האחרונות. במידה שמסיבות אלו או אחרות תמשיך החברה לעבוד כחברה ממשלתית, תעש מחויבת לפרויקט המדובר ותעמוד בכל שיידרש ממנה כדי להוציא לפועל". במקום פועל גם מפעל IWI (תעשיות נשק ישראל).

"חשוב להבין שאנחנו מדברים פה בהערכות מאוד מאוד גסות של לוחות זמנים", אומרת גילי טסלה, "בתור התחלה, אנחנו תלויים בתעש וברשות החברות כדי להתחיל את התוכנית. אנו מקווים שהפינוי של תעש ייעשה עד 2017, ואז נוכל להתחיל לעבוד בשטח. בינתיים למעשה אנחנו מכינים את הפלטפורמה לקראת היום שבו השטח יהיה פנוי, ואנו מקווים שזה יהיה מוקדם ככל הניתן". בשלב הראשון, לאחר הפינוי, יתבצע סקר קרקע, ובמקביל תיכתב תו-

השרון ורמת השרון, במגמה לבחון את עמדותיהם בנושאי איכות הסביבה והמפגעים הסביבתיים הנתפסים כמטרדים אותם וע" מדותיהם לגבי מפעלי תעש באזור והתכניות לפינויו ומהאזור. בכדי לבחון נתונים אלו התקיים בתאריכים 19.9.2011-23.9 סקר שנערך על ידי מאגר מוחות - מכון מחקר וייעוץ בינתחומי בע"מ בניהולו של פרופ' יצחק כ"ץ. הסקר נערך באופן טלפוני באמצעות ראיון מובנה בקרב 848 משיבים, שהם דגם מייצג של האוכלוסייה הבוגרת באזור השרון. נמצא כי רוב גדול מהמשיבים לסקר - 65 אחוז מכלל המשיבים, שהם 76 מבעלי הרעה, תומכים בתוכנית, ו-20 אחוז מהמשיבים, שהם 24 אחוז מבעלי הרעה, מתנגדים לה. ההשוואה לסקר דומה שנערך בשנת 2009 מלמדת על גידול בשיעור עור התומכים בתוכנית, מ-45 ל-65 אחוז. ההסברים לכך: האפ" שרות כי התוכנית תגדיל את אפשרויות הדיור בשרון ותמשוך לאזור זוגות צעירים; השארת שליש מהשטח ירוק; מציאת מי" מון לטיהור הקרקעות; הקמת רכבת קלה וסלילת כבישים חדשים.

## 5. הלו"5

200 יחידות דיור כבר בדרך

או מתי כל הפרויקט יצא לפועל? קשה להגיד. מדובר בהליך ארוך ומסורבל, שבו כל שלב תלוי בזה שלפניו באופן מוחלט. כדי שאפ" שר יהיה להתחיל את הפרויקט, בתחילה יש להעביר מהמקום את מפעלי תעש, שיושבים בשרון מאז 1939. כיום אמנם פועלות במפעל

שכונות מגורים בלב ליבו של השטח המזוהם ויחשפו את הציבור לסכנות בריאותיות".

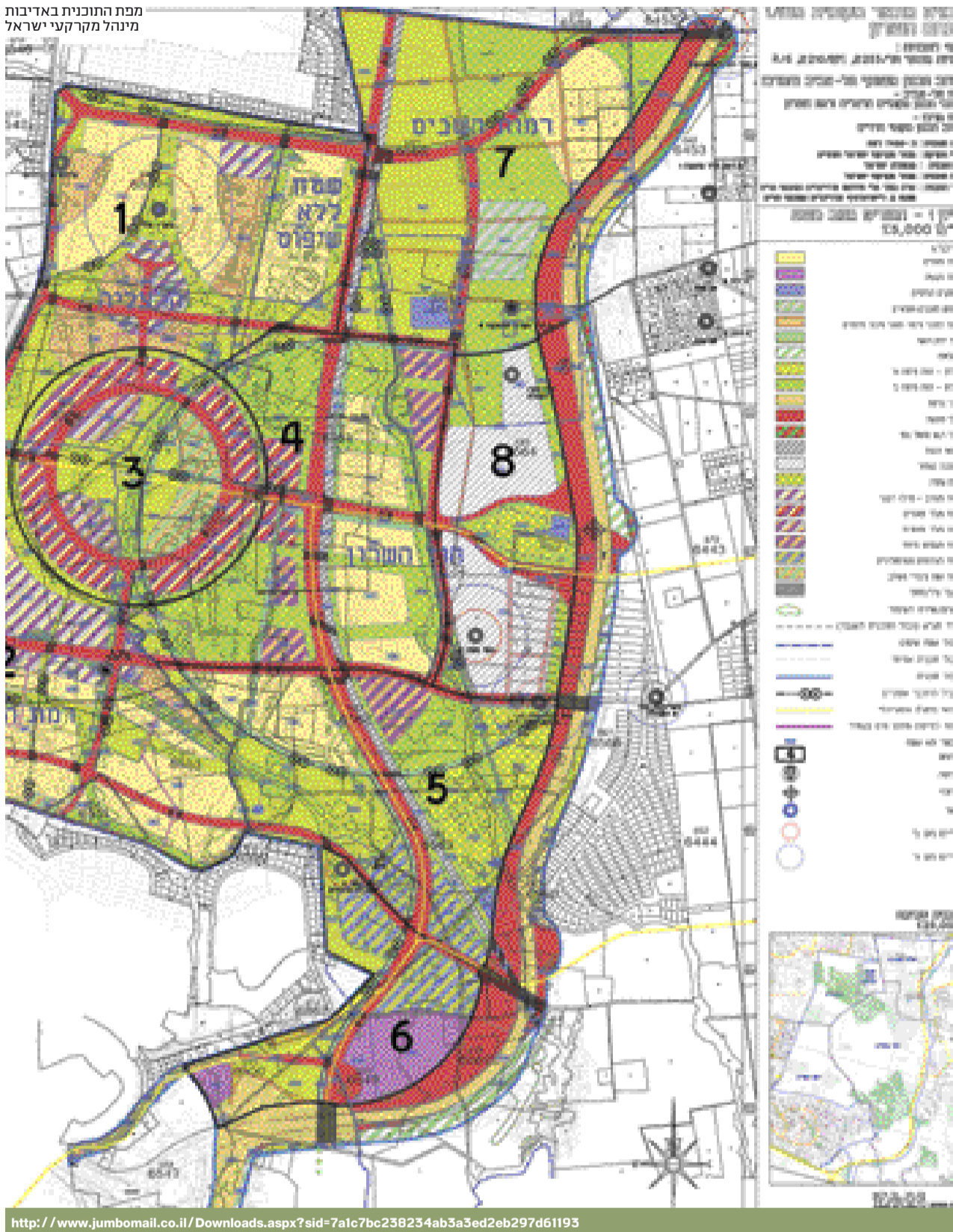
תגובת המינהל לטענות עמותת אדם טבע ודין: "צר לנו שאדם, טבע ודין לא טרחו לבדוק את הנתונים ושכמקום לקדם יחד עם המדינה את התוכנית היחידה שתביא לטיהור הקרקע הם עוסקים בהפחדה וגורמים בכך לדחייה נוספת בטיהור הקרקעות, זאת בניגוד לאינטרס הציבורי. צר לנו שאדם טבע ודין בוחרים לצטט פסקי דין באופן סלקטיבי ומטעה, שכן בפסק הדין שניתן בבית המשפט העליון בנובמבר האחרון נכתב כי 'דפוס ההתנהלות הביא להתמשכות שלא לצורך של ההליך התכנוני. בשל ביטולה של החלטת ההפקדה עוכב הליך התכנון שעל חשיבותו - הן במישור האזורי והן במישור הלאומי - אין חולק'.

"הטענה כי הוחלט איפה ימוקמו מבנים שקרית, שכן כרגע מדובר בתוכנית מתאר בלבד, ויתרה מכך, ההסכם המשולש בין ממ"י, משרד האוצר והמשרד להגנת הסביבה קובע כי תוכניות מפורטות יופקדו רק לאחר שיבוצעו סקרי קרקע מפורטים. הגיע הזמן שאדם טבע ודין יפני" מו שלא לכל דבר צריך להתנגד באופן אוטומטי, במיוחד לא לתוכנית שהיא היחידה שתביא לטיהור הקרקעות המזוהמות".

## 04. הקהל

למה השתנה שיעור התמיכה

ההתנגדויות הרבות שספג הפרויקט הביאו את הרשויות השונות לבדוק את דעת הקהל בקרב הציבור המתגורר בהרצליה, הוד



<http://www.jumbomail.co.il/Downloads.aspx?sid=7a1c7bc238234ab3a3ed2eb297d61193>



הכניסה לתעש צילום יגיר הידר

עדיף בעיני להעביר את כל השטח לאחת הערים, כדי שתהיה אינטראקציה בין הדיסציפלינות בתכנון ושתכנון הפארקים, בתי הספר ויחידות המגורים יהיו מתוכננות בהתאמה, אבל גם אם מפצלים את זה בין הרשויות המקומיות, אחרי התכנון, זה לא אסון אברהם פורז

בשלב הזה התחלנו כבר לקדם את הפרויקט בחלק קטן מאוד, הנמצא בשטח העיר הרצליה וסמוך לשכונת גורדון. השטח כבר פונה, הקרקע בו נבדקה, התקבל אישור לגביו מהמשרד להגנת הסביבה וצפויות לקום בו כ-200 יחידות דיור גילי ססלר

במקרה הצורך אנו נחדש את המאבק על עריכת מיפוי זיהום הקרקע במוסדות התכנון, ולא נאפשר מצב שבו יתכנו שכונות מגורים בלב לבו של השטח המזוהם ויחשפו את הציבור לסכנות בריאותיות עו"ד עמית ברכה

שום הצדקה ואין שום צורך בעוד יישוב קטן שיש לו ראש עירייה וגובר ומנהלי מחלקות והעלויות בו כפולות. בתקופה שהייתי שר הפנים איחדתי רשויות. במקרה הזה צריך להקים ועדת גבולות ולתת את כל השטח לאחת הרשויות כדי לייצל את התכנון, מה גם שזה נכלל בתחום השיפוט של שני מחוזות של משרד הפנים - מחוז המרכז ומחוז תל אביב. היה עדיף שתהיה מינהלה נפרדת לכל השטח, לפחות בתכנון. מינהלת תכנון אחת זה חיסכון גדול, ואחר כך אפשר להעביר את השטח כולו לרשות מקומית אחת או לחלק אותו בין היישובים, בוודאי שאין הצדקה להקים עוד עיר נפרדת בשרון. עדיף בעיני להעביר את כל השטח לאחת הערים, כדי שתהיה אינטראקציה בין הדיסציפלינות בתכנון ושתכנון הפארקים, בתי הספר ויחידות המגורים יהיו מתוכננות בהתאמה, אבל גם אם מפצלים את זה בין הרשויות המקומיות, אחרי התכנון, זה לא אסון. ברור שכל השטח צריך להיות מבחינת תכנון במחוז אחד, אחרת לא רואים את התמונה הכוללת, ואז למשל מחוז אחד יתכנן פארק והשני יתכנן פארק ואז יתברר שצריך היה לחבר אותם ושהדבר יוצר בעיות נטועה. בגדול, מההיכרות שלי עם השטח אני חושב שכביש 4 צריך לחלק את המתחם, את הצד המערבי צריך להעביר לרמת השרון ואת הצד המזרחי להוד השרון, ובשום אופן אסור לעשות מובלעות כמו זו שיש לרמת השרון בתל אביב בשכונת נוה גן. זה מרוחק מרמת הש"ר וקשה לרמת השרון לתת שם שירותים. המצב שם ממש מגוחך, עומדים שני בתים שכנים, אחד בתל אביב ואחד ברמת השרון. לכן לפי דעתי החיבור צריך להיות על בסיס גיאוגרפי, מה שהכי נוח ומה שהכי נכון. הכבישים הראשיים צריכים להיות הגורם המפריד בין הרשויות השונות, אבל התכנון צריך להיות כולל." \*

השתתפה בהכנת הכתבה יפה גליק

המשך מהעמוד הקודם

כנית מפורטת לגבי הבנייה על הקרקע. "בשלב התכנון", מסבירה טסי לר, "אחרי שביצענו את הסקר וכתבנו את התוכנית, אנחנו מפקידים את שניהם אצל הוועדה, ורק אחרי זה נקבל מהמשרד להגנת הסביבה הוראות לגבי סוג הטכנולוגיה שבו יש להשתמש כדי לטהר את הקרקע בהתאם לסוג הזיהום שיימצא באותו אזור. לאחר מכן נצא למכרז בינלאומי למיציאת החברה שתבצע את טיהור הקרקע, ורק אחרי זה יהיה אפשר להתחיל לשווק את הקרקע ליזמים שיבנו בה בהתאם לתוכנית". ובכל זאת, במינהל מעריכים כי עד 2030 כ-80 אחוז מהדירות בתוכנית כבר תהיינה מוכנות לאכלוס וכי 20 האחוזים הנותרים ייבנו עד 2050.

## 6. הגודל האם יש סיכוי שתוקם עיר חדשה

"אף פעם לא היה רעיון להקים עיר בשטח שתפנה תעש, והכיניו עיר התעש נולד מהצורך להגדיר את המתחם", אומר אברהם פורז, שהיה שר הפנים בממשלת הליכוד בשנים 2003-2004, "בישראל צריך לאחד רשויות ולא לפצל. לא צריך עוד עיר חדשה בשרון. אין

