

## הקרב נגד תוכנית הענק ברמת השרון: "אף אחד לא באמת יודע מה הוטמן פה באדמה"

9 שנים לאחר שהוקם פארק הנצח ברמת השרון, מתברר כי ייתכן שבחלק מהקרקע נותרו שאריות מוקשים ■ כעת מגייסת העירייה את הממצאים לקרב הבלימה שהיא מנהלת, יחד עם עיריית הרצליה ועיריית הוד השרון, נגד תוכנית המגורים הענקית שמתוכננת במתחם תע"ש

05:43 | 25.02.2022 | מאת: [ענת ג'ורג'י](#)

שקט בפארק הנצח ברמת השרון. למרות מזג האוויר השמשי בבוקר יום חמישי בשבוע שעבר, רק מעט מבקרים נמצאים במקום. הפארק, שהוקם לפני תשע שנים בשוליו המערביים של מתחם תע"ש, בהשקעה של כ-70 מיליון שקל, רחב ממדים. במרכז מדשאות מטופחות ולצדן מתקני שעשועים לילדים. בלבו ניצב מבנה שומם על במה עשויה בטון, מוקף גדר ארעית שהונחה, כך לפחות זה נראה, בחיפזון מסוים.

הסיבה לכך מטרידה, אולי אפילו מבהילה. לפני כחודש התריע המשרד להגנת הסביבה בפני העירייה שעלולים להימצא חלקי מוקשים שנטמנו בקרקע, שעליה חולפים מאות רבות של ילדים מדי שבוע. הרשות לפינוי מוקשים (רלפ"מ) ערכה מיפוי מחדש של הקרקע, כחלק מההיערכות לבנייה במקום, בניסיון למצוא מפגעים, ומצאה בה שאריות של אבק שריפה. "ההערכה היא כי אבק השריפה אמנם הוצא מהמוקשים המפורקים, כמקובל, אך אין ודאות כי לא נותר בהם מעט ממנו", טוען אל"ם במיל"רמי ברלב, מחזקי תיק הביטחון בעירייה.

הבדיקה קבעה כי לא מדובר בסכנה ברורה ומיידית, אלא בסיכון נמוך לפגיעה אפשרית בציבור, אבל לראש העיר אבי גרובר זה הספיק. בשיתוף המשרד להגנת הסביבה הוחלט לגדר את הקטע המדובר בפארק, עד שהרלפ"מ וחברת נצר השרון, הממונה על ניקוי המוקשים, יקדחו בבטון, יבדקו את הקרקע ואם צריך ינקו אותה מהמפגעים.

לדברי עמיר אשד, סגן מנהל מחוז תל אביב במשרד להגנת הסביבה, הגילוי המאוחר של המפגעים האלה נובע מכך שבבדיקה הראשונה שנעשתה לפני הקמת הפארק, הסתמכו הממפים על דבריהם של אנשי תע"ש, שטענו כי בנקודה הספציפית הזאת מעולם לא היתה פעילות תעשייתית, מה שהתברר כשגוי. "לא הצלחנו לקבל תשובה ברורה מהרלמ"פ לגבי רמת הסיכון", הוא מסביר מדוע גודר השטח. "נאמר לנו שהיא נמוכה, אבל לא אפסית, ולכן החלטנו לא לקחת סיכונים".

פארק הנצח הוא חלק ממתחם תע"ש, שהקרקע שלו זוהמה לאורך השנים במפגעים, כמו חלקי רקטות ומוקשים שהוטמנו בה, כמו גם חומרים שזיהמו את מי התהום בעיר. לכן, מבחינתו של גרובר, הגילוי החדש הוא תחמושת לא פחות נפוצה מהמוקשים, שיכולה לשרת אותו בקרב הבלתי נגמר נגד תוכנית הבנייה הענקית המתוכננת במקום. "התרעתי כל הזמן. אף אחד לא יודע מה קבור פה מתחת לאדמה, איש לא יודע עד הסוף מה התרחש פה בשנות ה-60 וה-70, כי לא היה אז מכשור מתאים לתיעוד הפעילות, ולא ידעו בדיוק איפה הטמינו את המפגעים. והנה עכשיו כולם מבינים שיש ספק ביכולת לנקות את הקרקע באופן מוחלט", הוא מסביר כשאנחנו מסיירים במקום.

זה שש שנים שגרובר עומד בראש רמת השרון, אחת הערים המבוססות בישראל, שמחירי הדירות בה זינקו בעשרות אחוזים בשנים האחרונות. לאורך התקופה הוא היה

טרוד במאבק ארוך — עם ראשי הערים בהרצליה ובהוד השרון — נגד רשויות התכנון, בגין התוכנית המיועדת בסמוך לפארק הנצח, ללא הצלחה עד כה.

אלא שעכשיו הוא מחזיק מבחינתו בראיית הזהב לאוזלת ידן של הרשויות השונות ביכולת לאתר ולנקות את כלל המוקשים במקום. "לאורך השנים, העובדים במפעלים — שהוקמו על שטח מתחם תע"ש — הטמינו ושפכו מפגעים, ללא חוקים או כללים. הם פשוט חפרו בור ושמו בתוכו חלקי רקטות ומוקשים. במקרה גילינו את הקטע בפארק המזוהם. האם מישהו יכול להבטיח לי שאין עוד טעויות? האם נוכל להיות בטוחים שלא יבנו דירות על מפגעים מסוכנים? האם יש עוד מקומות שלא מופו כראוי? העובדה שהסיכון התעורר אחרי 12 שנה בעייתית. אין באמת תיעוד מסודר לכל המקומות שבהם הטמינו את הפסולת".

## 600 התנגדויות לבנייה במתחם

גרובר, שנולד וגדל ברמת השרון, זוכר איך בסוף שנות ה-70 הרעידו פיצוצים עזים את חלונות הבתים ביישוב, בגלל שאריות תחמושת שלא נוקו כמו שצריך והתלקחו. "הטירוף לבנות במתחם הזה לא יכול לבוא על חשבון סיכון חיי אדם. אף אחד לא באמת יודע מה הוטמן פה. במקום לדחוף עשרות אלפי יחידות דיור במקום הזה, אני אומר, תנקו, תעשו מה שצריך, ותנו לקרקע לנוח 30–40 שנה. אחר כך נראה".

כשאנחנו מציינים את העובדה שהשטח הזה הוא אחת מעתודות הקרקע המשמעותיות באזור המרכז לבנייה, הוא מתקומם. "הדרישה שלנו היא שהרשויות לא יתכננו לפני שמטהרים את הקרקע, תהליך שיימשך המון שנים. הסיכון פה הוא עצום. קחי לדוגמה את נושא מי הבארות: שנים חיינו על מים טובים מהבארות, עד שזיהמו אותם". ואכן, עד שנות ה-90 נשענה תצרוכת המים של העיר על הבארות המקומיות, אך אלה נסגרו בהדרגה בגלל הזיהום, עד שב-2005, נאלצה רמת השרון להתחבר לרשת המים הארצית.

חיזוק לדבריו מקבל גרובר, באופן לא מפתיע, מעמותת אדם טבע ודין. "מתחם תע"ש נחשב למתחם המזוהם בישראל", אומר אלי בן-ארי, היועץ המשפטי של עמותת אדם טבע ודין, "אבל לא יודעים בדיוק היכן נמצא הזיהום, כי לא עשו סקר מקיף. כרגע כל מה שמקדמים זה תוכניות לבנייה". לדבריו, הממצאים שהתגלו עכשיו אינם מפתיעים. "לא היתה אז אפשרות לעשות מיפוי כמו שצריך, אז הגיוני שיש טעויות". הוא מוסיף כי ישראל, שאמורה לאכוף את החוק על הגופים המזדהמים ולהעניש אותם, מתנה את הניקוי בתוכניות בנייה, ולמעשה מקווה כי באמצעות ההכנסות שתקבל משיווק הקרקע, יתאפשר לממן את העלויות הגבוהות של טיהור הקרקע ומי התהום. "זאת התנהלות לא הגיונית. צריך לטהר את הקרקע בלי קשר לבנייה".

תוכנית הבנייה במתחם תע"ש, שנקראת היום קדמת שרון, ומתבססת על העתקת המפעלים לנגב והקמת עשרות אלפי יחידות דיור, מקודמת מאז תחילת שנות ה-90. התוכנית הופקדה בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ב-2012 והוגשו לה כ-600 התנגדויות, בין היתר בגלל זיהום הקרקע ופגיעה בערכי הטבע. ב-2018 הופקדה תוכנית מתאר למתחם שנקראת מש1, וכללה 23 אלף יחידות דיור. ואולם בעקבות ההתנגדויות הרבות והעררים שהוגשו על ידי תושבים, רשויות מקומיות וארגונים ירוקים, הוחלט לעדכן אותה, וכך נולדה תוכנית צל המבוססת על תוכנית המתאר, אבל כוללת גם עדכונים כמו הגדלת מספר יחידות הדיור, הרחבת השטחים הפתוחים והקמת שתי תחנות מטרו מתחת למרכז העסקים המתוכנן.

לפני כשנה, ואחרי גלגולים רבים, אישרה ועדה משותפת של ועדות התכנון והבנייה במחוז המרכז ובמחוז תל אביב את תוכנית הצל, שלפיה יוקמו כ-36 אלף יחידות דיור וכ-1.5 מיליון מ"ר של שטחי תעסוקה, בעיקר מגדלי משרדים, שיחולקו בין הרשויות הגובלות — הרצליה, הוד השרון ורמת השרון.

רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) יזמה את התוכנית כדי לתת מענה לביקוש הגדל לדירות במרכז הארץ, שיתגבר לנוכח העלייה המתמדת באוכלוסיית ישראל — שצפויה להגיע ל-15 מיליון בני אדם תוך 30 שנה — וכן לנסות להוריד את מחירי הדירות הגבוהים, הנובעים בין היתר מההיצע המצומצם יחסית. בדיקה באתר יד2 מגלה כי דירת 4 חדרים בעיר, בשטח של 260 מ"ר, מוצעת למכירה תמורת 7 מיליון שקל; דירת גן בת 5 חדרים, בשטח של 400 מ"ר, מוצעת למכירה תמורת 8.3 מיליון שקל; דירת 4 חדרים, על שטח של 87 מ"ר, מוצעת למכירה תמורת 3.1 מיליון שקל.

תכנון המתחם, המשתרע על שטח כולל של 7,500 דונם, נעשה כיום על ידי אורי מזור, ממזור פירשט אדריכלים, שירש את התוכנית לפני 20 שנה מאביו אדם, מייסד המשרד. "תוכנית הצל תוכננה במשך שנתיים, והיא מחלקת את המתחם כולו לשמונה מתחמים", מתאר מזור. "התוכנית מבוססת על תוכנית המתאר, ועודכנה בהתאם לדרישות החדשות, כך שמרבית ערכי הטבע — שנקבעו כבעלי חשיבות גדולה — נשמרים במסגרת השטחים הפתוחים המשמעותיים מאוד שהתוכנית מציעה".

לדברי מזור, זו תוכנית כוללת, שאי-אפשר להוציא מכוחה היתרי בנייה. "היא מחייבת הכנת תוכניות מפורטות למתחמים שנקבעו, ואלה לא יקבלו תוקף לפני שייעשה טיהור של הקרקע, כולל דיגום פיזי של כל מטר ומטר". הוא מוסיף כי בתוכנית נכתב שיערך מיפוי מדויק של הקרקע בשביל להבין אילו זיהומים קיימים ובאיזה עומק, כדי שיתאפשר לטהר ולפנות את הקרקע — ולוודא שלא נותר בה זיהום כלל.

בעמותת אדם טבע ודין טוענים כי אישור התוכניות המפורטות יימשך זמן רב, בגלל המורכבות שלהן. ואם זה לא מספיק, כיום נידונות בבית המשפט המחוזי בתל אביב שמונה עתירות נגד אישור התוכנית הכוללת, בין היתר של הרשויות המקומיות האמורות וארגונים ירוקים.

"אני מבין את הלחץ לבנות יחידות דיור. רבים מתושבי רמת השרון עזבו אותה ורוצים לחזור, וחשוב לנו לספק להם אפשרויות דיור, אבל אי-אפשר לבנות פה בלי לראות בעיניים", אומר גרובר. "ישראל התייאשה מהניסיון לקדם את הפריפריה ורוצה לבנות עוד ועוד במרכז, מכיוון שככה היא חושבת שזה יפחית את מחירי הדירות, אבל זה יעשה בדיוק את ההפך".

### אז אתה מציע להשאיר את רמת השרון בגודלה ולחפש פתרונות במקומות אחרים?

"אני מקדם בנייה של אלפי יחידות דיור בתוך העיר במסגרת התחדשות עירונית. כרגע מתוכננות כ-2,000 יחידות דיור בפרויקט פינני-בינוי בשכונת מורשה, עוד כ-1,500 יחידות דיור ברובע הדר ושכונה חדשה בצמוד לנווה גן. יש גם את מתחם פי גלילות שמתוכננת לקום בו, בשטח ששייך לרמת השרון, כ-9,800 יחידות דיור (אם כי גם תוכנית זאת מתמודדת עם התנגדויות רבות, נגנזה באוקטובר והועלתה עתה לדין מחודש בוועדה המחוזית; ע"ג).

"ועדיין, אם כל המדינה תחיה במרכז זה יהיה פסיכי. תראי את הפקקים שיש היום, ותדמיני מה עלול להיות. אפשר להשקיע בחינוך בערים כמו עפולה, לחזק את התשתיות והתעסוקה, ולעודד אנשים לגור שם — אבל לא עושים את זה. יותר קל לקחת שטח כמו פי גלילות, ולדחוף בו כמה שיותר יחידות דיור".

לטיעונים בדבר הזיהום בקרקע במתחם תע"ש מתווספים נימוקים, שמעלות הרשויות השונות המתנגדות לתוכנית, ובהם הטענה שאין בנמצא כרגע פתרונות ניקוז ראויים, או פתרון תחבורתי הולם לתושבי השכונות שיתווספו, וייאלצו לנתב את דרכם דרך השכונות הקיימות בערים. אלא שלדברי גרובר, נושא מהותי נוסף קשור בכך שהתוכנית פוגעת באחד ממקומות הטבע הייחודיים שנתרו במרכז הארץ. "כל אלה שאומרים שאנחנו לא רוצים בנייה, ולכן מתנגדים למתחם תע"ש, לא מבינים את מורכבות המצב. מעבר לנושא

הזיהום, מדובר בשטח הטבע הפראי האחרון שנותר באזור, וחייבים לשמר אותו. יש תרומה ענקית לטבע בין מרכזים עירוניים, גם אם לא מטיילים בו ושומרים עליו כפי שהוא".

ואמנם במתחם, שמשתרע על פני 6,000 דונם, יש מגוון רב של צמחים ובעלי חיים, כמו 380 מינים של צמחי בר, שחלקם בסכנת הכחדה, כ-100 מינים של בעלי חיים, שחלקם גם בסכנת הכחדה, כמו בז העצים והלטאה שנונית השפלה. אמנם המקום מגודר ואין אפשרות להיכנס אליו, אבל בעונת הפריחה אפשר לראות במקום מרבדים של תורמוס צהוב. "כל אזור השרון כבר מבונה", אומר היועץ המשפטי של עמותת אדם טבע ודין, אלי בן-ארי, "אין הרבה מקומות כאלה במרכז. יש פה טבע פראי רציף, שעשרות שנים היה מגודר והתפתח. מקום כזה טוב לכולנו. טענו לאורך השנים שעל רוב הטבע שיש שם צריך לשמור. המדינה משקיעה המון כסף בטיפול שטחים ירוקים ברשויות, ופה יש טבע שהוא כבר קיים, אז למה לא לשמר אותו?"

מזור מוסיף: "השטחים הפתוחים במתחם יהיו מאוד ממשמעותיים. למעשה, חצי מהשטח יהיה פתוח, חלק באמצעות פארקים עם גינון וחלק ייוותר כשטחים טבעיים ופראיים, שניתן יהיה לרכוב על אופניים או לטייל בהם. יהיו בו גם שטחים חקלאיים שיעובדו.

### "לנו סבבה ככה"

ההסתייגות של גרובר מבנייה מאסיבית למגורים בשטח העיר מאפיינת רשויות רבות במרכז הארץ, שמבקשות לשמור על האופי הקהילתי של העיר. בקדימה-צורן, למשל, חוששים התושבים מהמהפך שמגדלי המגורים המתוכננים ביישוב יעשו לאופיו — ממקום קטן, שבו כולם מכירים את כולם, לעיר גדולה. "רמת השרון ממשיכה לראות את עצמה כסוג של מושבה", הסביר אחד המשתתפים בסיום. "אין לה שום עניין להיות דומה לתל אביב". ברגע של כנות מוסיף גרובר: "לנו סבבה ככה, אבל אנחנו מבינים שצריך לבנות".

גורמים בענף הבנייה טוענים שברשויות רבות, בעיקר הקטנות שבהן, לוחצים התושבים על נבחרי הציבור שלא יעמיסו עליהם שכנים נוספים. הם כבר הסתדרו, יש להם בית יפה עם נוף לשטחים פתוחים, ולגישתם, אלה ישרתו אותם טוב יותר מעוד שכנים על הראש. "זה מזכיר את האדם שנדחף אחרון לאוטובוס מלא אנשים, ואז צועק לנהג לסגור את הדלת כי אין מקום".

לרשויות מקומיות יש מניע נוסף להתנגדות: הן מעדיפות לפתח שטחי מסחר ותעסוקה על פני מגורים, מהסיבה הפשוטה שכל יחידת דיור היא גרעונית בהגדרה. השירותים שהרשות המקומית מחויבת לתת לאזרח — כמו חינוך, תרבות ותברואה — גבוהים מהתשלומים שהיא גובה ממנו, בהנחה שהיא מצליחה לגבות את התשלומים. במקרה של עסקים זה עובד הפוך — ארנונה גבוהה ושירותים מצומצמים יחסית.

בענף טוענים כי ההערכה הרווחת היא שעל כל תושב צריכה הרשות להקים כ-10 מ"ר לתעסוקה ולמסחר, תלוי ברשות ובמיקום, כדי לצמצם את הגירעון שהוא יוצר. בערי שינה, שבהן אזור התעשייה מצומצם יחסית ומרבית התושבים עובדים מחוץ לעיר, אפשר להבין את ההתנגדות לבנייה של אלפי יחידות דיור נוספות.

ברמת השרון יש גם פחד מהלא נודע, מציין תושב העיר, "למרות הפיצוצים במתחם תע"ש והידיעה שהאזור מזהם, תושבי העיר יודעים להתמודד עם זה. זה הרע המוכר. התוכנית שעתידיה להוסיף לעיר 30 אלף בני אדם הרבה יותר מפחידיה אותם".

רמת השרון העדיפה להישאר מושבה קטנה ושקטה לאורך השנים. לא היה לה גם עניין מיוחד במעבר ממועצה מקומית למעמד של העיר. היא הוקמה ב-1923, הוכרזה כמועצה מקומית ב-1949 ורק כעבור יובל, ב-2002, נהפכה באופן רשמי לעיר. כיום יש בה כ-50 אלף תושבים, והיא משתרעת על פני שטח של כ-22 קמ"ר. הבנייה במתחם תע"ש צפויה

להוסיף לאזור כ-100 אלף בני אדם. כשליש מהם יתגוררו ברמת השרון, שאליה יתווספו במסגרת התוכנית כ-10,000 יחידות דיור.

מרבית הבנייה בעיר מורכבת מבתיים צמודי קרקע ומבניינים בני שתיים עד שמונה קומות. בשולי העיר יש שדות חקלאיים, ובהם פרדסים וגידולי שדה, בעיקר תותים. בשטחי העיר קיים אזור תעשייה קטן, מצפון לשכונת נווה מגן, ואזור תעשייה גדול יותר, מדרום לשכונת מורשה. המרכז המסחרי נמצא במרכז העיר הישן, ברחובות סוקולוב ואוסישקין.

המאבק במתחם תע"ש אינו הראשון שעמו התמודדה רמת השרון. בחוות הגז והדלק בפילילות, שבחלקו שייך אליה ובחלקו לתל אביב, אוחסנו במשך שנים חומרים מסוכנים, שהצטברו כתוצאה מהפעילות במקום. המועצה המקומית, עם הארגונים הירוקים, דרשה להרחיק אותם מריכוזי האוכלוסייה ולהטמין אותם בקרקע. 12 שנה ארך המאבק על הפינוי, וזה והושלם בסופו של דבר ב-2004, שנתיים לאחר ניסיון פיגוע כושל במקום, ולאחר שהתקבלה החלטת ממשלה בנושא. בארגונים הירוקים חששו אז כי גם לאחר הפינוי, הקרקע תישאר מזוהמת. רמ"י היתה זאת שנשאה בעלויות הפינוי.

בראשון הקרוב ייפך קטע הפארק, שנתחם בגדרות, לשטח צבאי סגור ויחלו בו העבודות למיפוי ולהוצאת המפגעים. לדברי אשד, בכך תגמר הסאגה הנוכחית ואין בכך כדי להעיד על סכנות אפשריות במתחם. "כל השטחים היום ממופים", הוא אומר, ומוסיף כי מכלל אלפי הדונמים ישנם רק כמה עשרות שבהם יש חשש לקבורה של חומרים נפיצים, בשאר השטח מדובר בזיהומים מסוג אחר. "כל המפגעים האלה יאותרו ויטופלו לפני הבנייה, אין בעיה לעשות את זה".

ברמת השרון חוששים שהאיתור המאוחר מדי בפארק עלול לחזור על עצמו גם במתחם — אבל שם זה עלול להיות מסוכן יותר, אם כבר ייבנו בו בניינים. "רמת השרון, כמו הרשויות האחרות מסביב, לא רוצות את תוכנית ההכפלה הזאת", אומר אשד. "הן היו שמחות להמשיך ולחיות בשקט שלהם. אבל צריך לבנות שם. בתוכנית יהיו שטחים ירוקים ואף אחד לא מתעלם מהסביבה, רק שצריך לזכור שלא יושקעו מיליונים רבים בשיקום, מבלי שיהיו שם תוכניות בנייה".