



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

תוכנית הבנייה בשטחי תע"ש השרון

מוגש לוועדת הפנים והגנת הסביבה

כתיבה: אורי טל

אישור: הודיה קין, ראש צוות

עריכה לשונית: מערכת "דברי הכנסת"

ב' בשבט תשס"ז

21 בינואר 2007

הכנסת, מרכז המחקר והמידע

קריית בן-גוריון, ירושלים 91950

טל': 02 - 6408240/1

פקס: 02 - 6496103

www.knesset.gov.il/mmm

מבוא

מסמך זה נכתב לקראת דיון בוועדת הפנים והגנת הסביבה בנושא תוכניות הבנייה במתחם התעשייה הצבאית לישראל באזור רמת-השרון (להלן: תע"ש השרון).

הקרקע והמים במתחם תע"ש השרון נחשבים מזוהמים. למעשה, **הזיהום במי-התהום במתחם זה הוא הזיהום הכבד ביותר בהיקפו שנוצרות המים מצאה בישראל.**

לפי החלטת ממשלה, מפעלי תע"ש אמורים להתפנות מאזור רמת-השרון לנגב. גופי התכנון מתכננים לפתח את המתחם אחרי פינוים. תוכנית מש/1 היא תוכנית מיתאר מקומית כוללת למגורים ולתעסוקה לאזור תע"ש השרון, שעומדת לפני הפקדה. מתוכנית זו ייגזרו תוכניות מפורטות לאזורים קטנים יותר בשטחה.

לפי התכנון, סקרי זיהום המים והקרקע ייערכו רק בשלב התוכניות המפורטות, ורק על חלק משטח תוכנית המיתאר. כמו כן, בשלב זה, **ביצוע טיהור הקרקע יהיה תנאי למתן תוקף לתוכניות המפורטות.** עם זאת, בימים אלו מתגבש מסמך הבנות אשר יחליף את התנאי האמור, ולפיו **טיהור הקרקע באחריות המדינה יהיה תנאי לשיווק הקרקעות.**

המתנגדים להפעלת התוכנית שלבים-שלבים סוברים כי סקרי זיהום הקרקע והמים צריכים להיעשות כבר בשלב תוכנית המיתאר, ואין לחכות שיעשו לכל תוכנית מפורטת. כמו כן, התוכנית לטהר את הקרקע בשלב מאוחר כל כך אינה מקובלת עליהם, שכן **אם התוכנית לא תגיע לכלל מימוש, השטח יישאר מזוהם.**

1. זיהום הקרקע והמים במתחם תע"ש השרון

במחצית השנייה של שנות ה-90 פינתה תע"ש את מפעליה בבית-הכרם שבירושלים, בנחלת-יצחק שבתל-אביב ובנוף-ים שבהרצליה. בשלושת המתחמים הללו נמצא זיהום קרקע חמור, וגם במתחם השרון, שאמור להתפנות, יש זיהום קרקע. ממסמכי נציבות המים עלה כי במהלך פעילותה של תע"ש הוזרמו או אוחסנו על פני השטח שפכים תעשייתיים רעילים, ואלה זיהמו את מי התהום.¹ לפי הנציבות, רק בסוף שנת 2000 הופסקה הזרמת שפכי תע"ש על פני הקרקע.²

לפי דוח מבקר המדינה, מאז שנת 1988, עת התגלה הזיהום באזור תע"ש השרון, ועד לשלהי 2003, לא פעלו המשרד להגנת הסביבה, נציבות המים, עיריית רמת-השרון ותע"ש בהחלטיות כדי לעצור את התפשטות הזיהום או לטפל בו.³

בשנים 1988-1992 סגר משרד הבריאות ארבע בארות מים באזור רמת-השרון בשל גילוי ריכוזים גדולים של כרום ושל חנקות. מאז נסגרו קידוחים נוספים באזור עקב זיהום בחנקות, בפרכלורט⁴ ובממסים

¹ מבקר המדינה, דוח שנתי מס' 56א', 31 באוגוסט 2005.

² אילן אדר ורונית נתיב, זיהום מי תהום והתוודע הלא רווי באזור רמת השרון, אגף איכות המים בנציבות המים, מרס 2005.

³ מבקר המדינה, דוח שנתי מס' 56א', 31 באוגוסט 2005.

⁴ למהות החומר והשפעתו על הבריאות ראו:

http://www.sviva.gov.il/Environment/Static/Binaries/Articals/perchlorate_1.pdf



אורגניים.⁵ כמו כן נסגרו כל שמונת הקידוחים של רמת-השרון עקב הימצאות מזהמים אלו.⁶ מחקרים אחדים, חלקם מטעם נציבות המים ומטעם המשרד להגנת הסביבה, ציינו כי ייתכן שמקור הזיהום הוא בפעילות תע"ש.⁷

יצוין כי לפי תע"ש, גם לפעילות חקלאית של עשרות שנים בשטחים סמוכים למתחם יש חלק בזיהום הקרקע.⁸ לדברי מר יהודה גיא, מנהל אגף בטיחות ואיכות הסביבה בתע"ש, אין כיום מתקנים מזהמים במתחם. מאז תחילת שנות ה-90 השקיע תע"ש יותר מ-100 מיליון ש"ח בשדרוג מערכות הבטיחות והאקולוגיה במתחם תע"ש השרון. נוסף על כך, צוות חוקרים מהאוניברסיטה העברית ומאוניברסיטת בר-אילן ערך בשלוש השנים האחרונות סקר זיהומים במתחם תע"ש השרון. את עבודת הצוות מרכזת נציבות המים, והצוות עומד לפרסם את הדוח הסופי שלו בחודשים הקרובים.⁹

2. תוכניות הבנייה במתחם תע"ש השרון

במסגרת הפרטת תע"ש מתקני תע"ש השרון אמורים לעבור לנגב. עד כה העבירה תע"ש שני מתקנים (חלקים מהמפעלים) לרמת-בקע בנגב, וכיום פעילים במתחם תע"ש השרון מפעלים אחדים.

בהחלטת ועדת השרים לענייני הפרטה מ-28 באוגוסט 2005 בנושא הפרטת תע"ש נכתב בסעיף 4.2' כי "כ-5,700 דונם ברמת השרון יפנו על-ידי תע"ש, על חשבון המדינה ויוחזרו למדינה תוך העתקת מפעלי תע"ש למתחם רמת-בקע בנגב... הפינוי ייעשה... לא יאוחר מדצמבר 2010".

תוכנית מש/1 "תע"ש השרון" היא תוכנית מיתאר מקומית (ביוזמת מינהל מקרקע ישראל) על שטח כולל של 7,460 דונם, 4,665 דונם מהם במתחם תע"ש.¹⁰

לפי דוח שנתי של מבקר המדינה לשנת 2005, מטרת הכנת תוכנית המיתאר תע"ש השרון היא סילוק המפגע הבטיחותי והסביבתי – זיהום הקרקע ומי התהום – ופיתוח מרכז מטרופוליני, ומן הראוי שהרשויות ישלימו במרץ את הכנת תוכניות המיתאר.¹¹

תוכנית מש/1 כוללת כ-23,000 יחידות דיור, שטחי תעסוקה, שטחים ירוקים ומוסדות ציבור עד היקף של 1,650,000 מ"ר. צפי האוכלוסייה בתוכנית הוא כ-80,000 תושבים וכ-40,000 מועסקים.

התוכנית משתרעת על שטחי שיפוט של הרצליה, של רמת-השרון ושל הוד-השרון, וכן על שטח גלילי (שאינו שייך לשום רשות מקומית). כמו כן, שטח התוכנית נחלק בין הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה –

⁵ הקידוחים שנסגרו עקב הימצאות חנקות: אליהו, טריטונל, המעבדה והוד-השרון – מועצה 8. הקידוחים שנסגרו עקב הימצאות פרכלורט: צפון א' וצפון 6.

⁶ מירי כהן, עוזרת בכירה למשנה למנכ"ל משרד הבריאות, מכתב בדואר אלקטרוני, 18 בינואר 2007.

⁷ מבקר המדינה, דוח שנתי מס' 56א', 31 באוגוסט 2005.

⁸ צפירי רינת, "הזנחה מתמשכת בטיפול בזיהומי הקרקע והמים שגרמה תע"ש", הארץ, 1 בספטמבר 2005.

⁹ יהודה גיא, מנהל אגף בטיחות ואיכות הסביבה בתע"ש, מכתב, 16 בינואר 2007.

¹⁰ הודעת דוברת מינהל מקרקעי ישראל, 26 בדצמבר 2005, מתוך אתר האינטרנט של מינהל מקרקע ישראל; פרוטוקול ישיבת הוועדה המחוזית המשותפת תע"ש השרון מס' 2/05 שהתקיימה ב-22 בדצמבר 2005 במשרדי הוועדה המחוזית בתל-אביב, מתוך אתר האינטרנט של מינהל התכנון במשרד הפנים, תאריך כניסה: 14 בינואר 2007.

¹¹ מבקר המדינה, דוח שנתי מס' 56א', 31 באוגוסט 2005.

מחוז מרכז לבין הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז תל-אביב. לכן הוקמה לשתיים ועדת תכנון משותפת ייעודית לתוכנית (להלן: ועדת התכנון המשותפת).

בתוכנית יש, בין השאר, פתרונות תחבורתיים כגון הוספת מסילות ברזל וקווי רכבת קלה באזור, וכן בניית מחלפים שיחברו את הכבישים באזור עם כביש מס' 4 ועם כביש מס' 531 שבתכנון.¹²

תוכנית מש/1 היא תוכנית מיתאר אשר קובעת בכלליות את היקף הבנייה, את פיזור, את מקומם של שטחי התעסוקה, את מקומם של השטחים הציבוריים הפתוחים וכיוצא בזה. **מתוכנית מש/1 ייגזרו תוכניות מפורטות**, ובהן תיקבע פריסת המגורים, הכבישים וכל אשר יפותח באותו האזור. בתכנון התוכניות המפורטות – תכנון שאפשר לעשות בד בבד עם התכנון המיתארי – יהיו הנחיות ותנאים ספציפיים לאזור שיפותח.¹³

כך לדוגמה, תוכנית מפורטת בשטח של 970 דונם בתחום העירוני של הרצליה (מתחם צור) נתונה בשלב הכנה מתקדם, ולפיה ייבנו בשלב הראשון 2,000 יחידות דיור ובשלב השני 2,000 יחידות דיור נוספות. תוכנית זו היא מחוץ לגדר של תע"ש, בשטח פנוי וזמין שלא דרושות בו פעולות לטיהור הקרקע.¹⁴

תוכנית מש/1 אושרה להפקדה בתנאים ב-22 בדצמבר 2005, כלומר **היא טרם הופקדה**. כשתופקד בתוך כמה חודשים יהיה אפשר להגיש התנגדויות לה.

2.1. איכות הסביבה בתוכניות

אחת ממטרות תוכנית מש/1 היא שיקום הסביבה המזוהמת, ולכן התוכנית כוללת הוראות להמשך הטיפול בזיהום הקרקע והמים. כך לדוגמה, **עם הפקדת התוכנית יוקם צוות בנושא טיהור המים והקרקע**, והוא ילווה את אישור התוכניות המפורטות לאזורי התכנון ואת הליך טיהור הקרקע והמים.

הצוות המלווה יורכב מנציגי המשרד להגנת הסביבה, משרד האוצר, נציבות המים ומשרד הבריאות ומתכנני המחוזות במשרד הפנים. הצוות יזמין לדיוניו את נציגי הרשות המקומית הרלוונטי, ויוכל להסתייע במומחים נוספים. בהחלטת ועדת התכנון המשותפת מדצמבר 2005 לא צוין כי בצוות המלווה ישב נציג ציבור או נציג הארגונים העוסקים באיכות סביבה.

התוכנית כוללת הוראות כגון השלמת סקר היסטורי, הצגת חלופות לטיפול בקרקע, גילוי מוקדי זיהום וטיפול בהם, קביעת אזורי המגן¹⁵ של הקידוחים הפעילים והצורך באישורים מהמשרד להגנת הסביבה

¹² הודעת דוברת מינהל מקרקעי ישראל, 26 בדצמבר 2005, מתוך אתר האינטרנט של מינהל מקרקעי ישראל; פרוטוקול ישיבת הוועדה המחוזית המשותפת תע"ש השרון מס' 2/05 שהתקיימה ב-22 בדצמבר 2005 במשרדי הוועדה המחוזית בתל-אביב, מתוך אתר האינטרנט של מינהל התכנון במשרד הפנים, תאריך כניסה: 14 בינואר 2007.

¹³ נילי יוגב, מתכנתת מחוז תל-אביב במשרד להגנת הסביבה, שיחת טלפון, 15 בינואר 2007. התכנון המפורט יהיה באחריות מינהל מקרקעי ישראל.

¹⁴ הודעת דוברת מינהל מקרקעי ישראל, 26 בדצמבר 2005, מתוך אתר האינטרנט של מינהל מקרקעי ישראל.

¹⁵ סביב קידוח מים יש שלושה אזורי מגן אשר הרדיוס שלהם תלוי בתנאים הספציפיים. לפירוט ראו: תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה), התשנ"ה-1995.

ומהצוות המלווה.¹⁶ כמו כן, התוכנית קובעת שבשטחים הפתוחים יישארו אתרים שבהם תהיה אפשרות להקים מתקני טיהור מי-תהום.¹⁷

עוד נקבע כי **לכל תוכנית מפורטת יצורף נספח שיכלול תוכניות לניטור ולטיהור של הקרקע, של מבנים ושל תשתיות מזוהמות**. נוסף על כך, תצורף לכל תוכנית מפורטת חוות דעת של המשרד להגנת הסביבה על התוכנית לטיהור הקרקע.

אחד התנאים להפקדת תוכנית מפורטת יהיה אישור של הצוות המלווה לנושא טיהור המים והקרקע על השלמת ביצוע מטלות הטיהור שלהם כפי שנקבעו בחוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה, של משרד הבריאות ושל נציבות המים.

באותו עניין נקבע בסעיף 4.1א' של החלטת הוועדה המשותפת מ-22 בדצמבר 2005 כי **"תנאי למתן תוקף לתוכניות המפורטות, יהא ביצוע טיהור הקרקע [...]. תנאי זה יחול על כל שטח התוכנית למעט שטחים מחוץ לתחום מפעל תע"ש בהם לא נמצא זיהום"**.¹⁸ לפי סעיף זה, **משרד האוצר, מינהל מקרקעי ישראל והמשרד להגנת הסביבה רשאים לגבש מסמך הבנות אשר יחליף את התנאי הזה**.

בימים אלו מתגבש מסמך הבנות אשר לפיו אחד התנאים לשיווק הקרקעות יהיה טיהור הקרקע באחריות המדינה. כלומר, **טיהור הקרקע לא יהיה תנאי למתן תוקף לתוכניות המפורטות אלא לשיווק הקרקעות**.¹⁹

יצוין כי בתהליך התכנון ראשית נותנים תוקף לתוכנית מפורטת, לאחר מכן מכינים תוכנית תשתיות (מינהל מקרקעי ישראל, משרד השיכון או הרשות המקומית) ולבסוף משווקים את הקרקעות.²⁰

3. סקרי זיהום קרקע ומים

כאמור, בתוכנית מש/1 נקבע כי אחד התנאים למתן תוקף לתוכניות המפורטות יהיה טיהור הקרקע והמים באותו אזור. מתנגדי התוכנית דורשים את עריכתם של סקרי זיהום מקיפים עוד בטרם שלב התוכניות המפורטות.

סקרי זיהום מביאים תועלת אם מטפלים בתוצאותיהם מייד לאחר עריכתם. היות שזיהומים בקרקע ובמים נתונים בתזוזה מתמדת, אין טעם בעריכת סקרי זיהום אם לא מטפלים בזיהום בתוך חמש שנים.

לדברי גבי נילי יוגב, מתכנתת מחוז תל-אביב במשרד להגנת הסביבה, **הואיל ומועד פינוי מפעלי תע"ש אינו ידוע לאשורו, ועד שאלו יפוננו ייתכן שכבר לא יהיה טעם במסקנות שיעלו מסקרי הזיהום, והואיל ומשרד האוצר סירב לממן עריכת סקר על שטח תוכנית המיתאר כולו — נקבע כי סקרי הזיהום ייערכו בשלב התוכניות המפורטות**. לכל תוכנית מפורטת יהיו הוראות מדויקות בנוגע לסקרי הזיהום, שייקבעו

¹⁶ פרוטוקול ישיבת הוועדה המחוזית המשותפת תע"ש השרון מס' 2/05 שהתקיימה ב-22 בדצמבר 2005 במשרדי הוועדה המחוזית בתל-אביב, מתוך אתר האינטרנט של מינהל התכנון במשרד הפנים, תאריך כניסה: 14 בינואר 2007.

¹⁷ נילי יוגב, מתכנתת מחוז תל-אביב במשרד להגנת הסביבה, שיחת טלפון, 15 בינואר 2007; מירי יכין, עוזרת בכירה למשנה למנכ"ל משרד הבריאות, מכתב בדואר אלקטרוני, 18 בינואר 2007.

¹⁸ פרוטוקול ישיבת הוועדה המחוזית המשותפת תע"ש השרון מס' 2/05 שהתקיימה ב-22 בדצמבר 2005 במשרדי הוועדה המחוזית בתל-אביב, מתוך אתר האינטרנט של מינהל התכנון במשרד הפנים, תאריך כניסה: 14 בינואר 2007.

¹⁹ נילי יוגב, מתכנתת מחוז תל-אביב במשרד להגנת הסביבה, שיחת טלפון, 17 בינואר 2007.

²⁰ רפי אלמליח, סגן מנהל אגף התכנון במינהל מקרקעי ישראל, שיחת טלפון, 18 בינואר 2007.

על סמך נתונים ספציפיים לאותו אזור, כגון הטופוגרפיה ושכבות הקרקע, ועל יסוד הסקר ההיסטורי (שיוסבר להלן). **הסקר יכלול בדיקה של קרקע סמוכה שגודלה ייקבע לפי התנאים הספציפיים.**²¹

עריכת סקרי זיהום נעשית בשלבים, והשלב הראשון הוא עריכת סקר היסטורי. בסקר ההיסטורי ממפים את פוטנציאל הזיהום בשטחים מסוימים. הבחינה נעשית על סמך שיחות עם עובדים, בדיקת מסמכים וחקירת כל הפעולות שנעשו באזור ועשויות להצביע על פוטנציאל הזיהום. הסקר ההיסטורי במתחם תע"ש השרון נערך על-ידי תע"ש עצמו ורובו הסתיים. הסקר נותן מידע בסיסי בדבר האתרים שיש לערוך בהם סקרי זיהום ממוקדים.²²

לאחר הסקר ההיסטורי נערכים סקרי קרקע ומים, ובהם בודקים את אתרי הזיהום שאותרו בסקר ההיסטורי. כאמור, נציבות המים מרכזת בשלוש השנים האחרונות צוות חוקרים בין-אוניברסיטאי העורך סקר זיהומים במתחם תע"ש השרון. הסקר ההיסטורי הוא חלק מסקר זה.

להלכה אפשר לדלג על הסקר ההיסטורי ולערוך סקרי זיהום מפורטים בכל שטחי תוכנית מש/1. למעשה, עריכת סקרי זיהום בכל שטחי תוכנית, קרי בדיקת כ-7,000 דונם, היא פרויקט בעל השלכות כלכליות לא מבוטלות. **לפי אגף התקציבים במשרד האוצר, ביצוע סקר זיהום על שטח של כ-7,000 דונם יימשך זמן רב, יעלה הון ויהיה בגדר בזבוז כספי ציבור,** משום שיהיה צורך בעריכת סקרי זיהום נוספים בעתיד באותם מקומות כחלק מהתוכניות המפורטות.²³

עקרונית, המשרד להגנת הסביבה אחראי לעריכת סקרי זיהום קרקע ונציבות המים אחראית לעריכת סקרי זיהום מים. עם זאת, זיהום הקרקע משפיע על איכות מי התהום, ולכן גם לנציבות המים יש חלק בבדיקות קרקע. על-פי רוב, המשרד להגנת הסביבה בודק קרקע במצב של צפיפות ובשכבות העליונות בהקשר של מפגעים ובינוי, ואילו נציבות המים בודקת קרקע בעומק של עשרות מטרים כדי לבדוק את פוטנציאל הזיהום למי התהום.²⁴

כאמור, נציבות המים החלה בעריכת סקר זיהום מים וקרקע במתחם תע"ש השרון. המשרד להגנת הסביבה ביקש שנציבות המים תרחיב את בדיקת הקרקע כדי שתכלול את סוגי הבדיקות שהמשרד להגנת הסביבה נוהג לערוך. לצורך עריכת סקר המים והקרקע הועבר תקציב לנציבות המים. נציבות המים לא העבירה חלק מהתקציב למשרד להגנת הסביבה לשם עריכת סקר הקרקע מאחר שהתכוונה לערוך אותו בעצמה. עד היום **נטושה מחלוקת בין נציבות המים למשרד להגנת הסביבה בשאלה אם סקר הקרקע שביצעה נציבות המים אכן נערך לפי דרישות המשרד להגנת הסביבה.** לפי נציבות המים, דרישות המשרד להגנת הסביבה הוכנסו לסקר שלהם, ולמעשה נציבות המים מילאה את תפקידו של המשרד להגנת הסביבה. לפי המשרד להגנת הסביבה, נציבות המים לא שיתפה את המשרד די הצורך, לא תיאמה את הבדיקות והביצוע לא היה מספק.

²¹ נילי יוגב, מתכנתת מחוז תל-אביב במשרד להגנת הסביבה, שיחת טלפון, 15 בינואר 2007.

²² שם.

²³ סטניסלב שוורצביין, הממונה על הטיפול במינהל מקרקעי ישראל באגף התקציבים במשרד האוצר, שיחת טלפון, 15 בינואר 2007.

²⁴ שרה אלחנני, מנהלת אגף איכות מים בנציבות המים, רשות המים, במשרד לתשתיות לאומיות, שיחת טלפון, 17 בינואר 2007.

נציבות המים תפרסם בחודשים הקרובים את מסקנות הסקר.²⁵ ממסקנות הביניים שלו עולה כי מי התהום במתחם תע"ש השרון מזוהמים בחומרים כגון מתכות כבדות, פרכלורט וממסים אורגניים.²⁶ הזיהום במי התהום במתחם תע"ש השרון הוא זיהום הכבד ביותר בהיקפו שנציבות המים מצאה אי-פעם בישראל.²⁷ יצוין עוד כי לפי משרד הבריאות צפויה התפשטות של כתם הזיהום לאזורים אחרים במחוז אם לא יתבצעו פעולות הטיהור.²⁸

4. טענות כנגד תוכנית הבנייה במתחם תע"ש השרון

כאמור, בהליך התכנון התנגדויות מוגשות לגופי התכנון (כגון ועדת משנה להתנגדויות) לאחר שהתוכניות הופקדו. תוכנית מש/1 טרם הופקדה, ולכן יובאו להלן טענות המתנגדים לתוכנית.

ההתנגדות של הארגונים שעניינם איכות הסביבה מתבססת על הטיעון שמדינת ישראל – באמצעות תע"ש, אשר היתה יחידת סמך במשרד הביטחון וכיום היא עדיין חברה ממשלתית – גרמה לזיהום מתחם תע"ש השרון. לפיכך, על המדינה לטפל בזיהום ולא לחכות לשלב התוכניות המפורטות לשם כך. כפי שהתווה בתוכנית מש/1, אם הבנייה לא תצא לפועל, השטח יישאר מזוהם.²⁹

לפי משרד הבריאות, צפויה התפשטות של כתם הזיהום לאזורים אחרים במחוז אם לא יתבצעו פעולות הטיהור.³⁰

יצוין כי על-פי נציבות המים, הזיהום במתחם כבד ביותר וקשה לטיהור. לדברי גב' שרה אלחנני, ראש אגף איכות מים בנציבות המים, פעולות הטיהור עתידות להיות בקנה מידה גדול מאוד, ולכן המדינה צריכה להתמודד עמן מתוך הסתכלות מערכתית, ולא בנפרד לכל אזור שיפותח.³¹

להלן עיקרי התנגדויות התושבים הוותיקים כפי שהעביר אותן לוועדת הפנים והגנת הסביבה ועד הפעולה שהקימו התושבים כדי לעצור את המשך תוכנית הבנייה במתחם תע"ש השרון:³²

- ניקוי קרקע מזיהום בשלב התכנון המפורט והשארית אזור סמוך לה מזוהם עלולים להביא למצב שתושבים יחיו צמוד לקרקע מזוהמת או אף עליה, מאחר שכאמור – זיהום "נודד" במים שבקרקע. התושבים בשכונות הוותיקות דורשים בדיקה כוללת ומקיפה של כל שטח המתחם עוד בטרם התכנון המפורט ופעולות טיהור קרקע ומים בסמיכות לביצוע הסקר.

²⁵ שם.

²⁶ ממסים אורגניים הם חומרים כגון דבק, דלק ואצטון.

²⁷ שרה אלחנני, מנהלת אגף איכות מים בנציבות המים, רשות המים במשרד לתשתיות לאומיות, שיחת טלפון, 17 בינואר 2007.

²⁸ מירי יכין, עוזרת בכירה למשנה למנכ"ל משרד הבריאות, מכתב בדואר אלקטרוני, 18 בינואר 2007.

²⁹ שמעון צוק, הידרולוג המחלקה המדעית בעמותת "אדם טבע ודין", שיחת טלפון, 17 בינואר 2007.

³⁰ מירי יכין, עוזרת בכירה למשנה למנכ"ל משרד הבריאות, מכתב בדואר אלקטרוני, 18 בינואר 2007.

³¹ שרה אלחנני, מנהלת אגף איכות מים בנציבות המים, רשות המים במשרד לתשתיות לאומיות, שיחת טלפון, 17 בינואר 2007.

³² ההתנגדויות מתוך מכתב ששלח עמי מעוז מעמותת אח"י לוועדת הפנים והגנת הסביבה, אלא אם כן צוין אחרת.

- במהלך הבנייה, שתימשך שנים ארוכות, יעלו קרוב לוודאי ענני אבק אשר עלולים להכיל כמויות ניכרות של מזהמים.
- יצוין כי המשרד להגנת הסביבה מביא בחשבון את הזיהום מענני האבק, והיערכות להתמודדות עמו קשורה לביצוע סקרי הזיהום כצעד מקדים.³³
- מכיוון שהתוכנית אמורה להיות מיושמת שלבים-שלב, אי-פיתוח תשתיות לפני הבנייה יגרום לעומס על התשתיות הקיימות, העמוסות ממילא.
- התושבים הוותיקים דורשים שצירי הגישה הראשיים לא יתוכננו לכיוון רמת-השרון אלא מזרחה לכיוון כביש מס' 4.³⁴
- ברוב³⁵ השכונות הצמודות למתחם תע"ש ממערב, מצפון ומדרום יש בנייה נמוכה ובתים צמודי קרקע. כמו כן, הרחובות באזור צרים, ויש במקום עומסי תנועה. פיתוח דרך ראשית שאמורה לשמש את השכונות החדשות שייבנו יפגע באיכות חייהם של התושבים הוותיקים. כמו כן, הבנייה הרוויה המתוכננת בשכונות החדשות מנוגדת למרקם המגורים ברוב השכונות הוותיקות הגובלות במתחם.³⁶

³³ ניילי יוגב, מתכנתת מחוז תל-אביב במשרד להגנת הסביבה, שיחת טלפון, 17 בינואר 2007.

³⁴ צפירי רינת, "עד שנת 2030 יגורו פה 100 אלף תושבים", **הארץ**, 8 בנובמבר 2006.

³⁵ למעט מגדלי "צמרות" בגבול הרצליה-רמת-השרון.

³⁶ צפירי רינת, "עד שנת 2030 יגורו פה 100 אלף תושבים", **הארץ**, 8 בנובמבר 2006.