

# "עוד לא הפנימו שצריך

## שכונת מורשה: השינוי מתחיל מהחצר האחורית

בשכונת מורשה כבר אפשר לראות את השינוי העובר על רמת השרון. לאחר שנים של שממה נדל"נית, מתאפיינת השכונה, שנחשבה תמיד לחצר האחורית של רמת השרון, בפריחה של בנייה ומנופים, גם בפרויקטים המוקמים על קרקע שהמדינה שיווקה (פרויקט של רמי שבירו ופרויקט דיור להשכרה של חברת אביב) וכן בפרויקטים של התחדשות עירונית.

הפרויקט הראשון שמומש בשכונה הוא "רימוני תדהר" ברחוב החלוץ, שיזמה החברה להתחדשות עירונית ונבנה על ידי תדהר, שאמורה למסור דירות בשבועות הקרובים. במסגרת הפרויקט נהרסו 48 דירות ישנות, והוקמו במקומן שני מגדלים בני 19 קומות ו-192 דירות חדשות - יחס של 4 דירות חדשות לכל דירה ישנה.

### "60% מהרוכשים הם תושבי העיר"

פרויקט נוסף שמומש בימים אלה הוא "רמות השרון" שמקימה חברת יובלים שבבעלות איציק ברוך, כשיתוף היום ישראל לוי, גם הוא ברחוב החלוץ. במסגרת הפרויקט נהרסו 168 דירות ישנות, ומוקמות במקומן 588 דירות חדשות בארבעה מגדלים בני 23 ו-26 קומות (יחס של 3.5). "60% מהרוכשים הם תושבי רמת השרון, שעברו את המחסום הפסיכולוגי שמקורו בסטיגמה של מורשה", אומר אליאב מימון, מנכ"ל הפרויקט. "מרגישים שהשכונה עוברת שינוי. פתאום במורשה יש הרבה ג'יפים ואמהות עם עגלות. זה לא היה פעם".

מימון סבור שלשכונה יש עדיין לאן לטפס בכדי ליישר קו עם יתר חלקי העיר. לדבריו, בעוד המחירים במרכז רמת השרון נעים סביב 35 אלף שקל למ"ר, במורשה המחירים הם 25 אלף שקל למ"ר. ובכל מקרה, לא מדובר במחירים נמוכים: דירות 4 חדרים נמכרת החל מ-2.5 מיליון שקל.

את פרויקט הפינוי בינוי הגדול בשכונה צפויה להקים אאורה שבשליטת יעקב אטרקצ'י במתחם אילת, במסגרתו ייהרסו 180 דירות ישנות, ובמקומן יוקמו 687 דירות חדשות בשישה מגדלים בני 20 קומות (יחס של 3.8). התוכנית אושרה על ידי הוועדה המחוזית ואף קיבלה תוקף, והחברה צפויה להתחיל בהקמת שני המגדלים הראשונים עוד השנה, על קרקע פנויה בשטח התוכנית. ●

ברמת השרון מתקשים להפנים שהעיר עומדת לפני תנופת בנייה ופיתוח, על רקע הפקקים מדי בוקר וערב; מתכננת המחוז נעמי אנג'ל: "התושבים ממתנינים למחלף, זה מצב תודעתי שצריך להתהפך" / שלומית צור

מתח שבין התפתחותה הנדל"נית של העיר רמת השרון, לבין הרצון של מרבית תושביה להותיר על כנו את צביונה כמושבה פסטורלית, אחותן הקטנה והירוקה של "א והרצלייה, הולך ומחריף. מדובר באתגר לא קל. ברמת השרון גרים היום כ-45 אלף תושבים, ברומה לערים כמו עפולה או ראש העין (שמומן ויתרו על החלום להישאר כפריות). במאסר אושרה גם תוכנית לתוספת 1,500 דירות במסגרת בנייה של התחדשות עירונית בעיר (פינוי בינוי ותמ"א 38) עד שנת 2022. בנוסף, בפברואר דחתה המועצה הארצית לתכנון ובנייה את ההתנגדות, ואישרה תוכנית ענק להקמת 23 אלף יחידות דיור בשטחי מפעל תעש במזרח העיר. לאחרונה הגיע המתח לשיא, עם ביטול תוכנית המתאר שהוכנה לעיר, על רקע משברים פוליטיים פנימיים.

### "רואים את הקיבעון"

נקודת התורפה הבולטת של רמת השרון, בדגש על השכונות הוותיקות שבהן כבר החלה בנייה מאסיבית כמו שכונת מורשה (ראו מסגרת), הם הפקקים ביציאה מהעיר ובכניסה אליה.



אתר בנייה של חברת יובלים בשכונת מורשה.

פרטי לתל אביב אינו אמיתי. אתה מבלה שעה וחצי באשליה שנוח לך, כי אתה במוגן ומדבר בטלפון, אבל בעצם אתה משחית זמן ופוגע בכדור הארץ. השינוי המהותי העיקרי מבוסס על שני קווים של הרכבת הקלה הצפויה לעבור ברמת השרון, ביניהם הקו הצהוב שיגיע מצומת חולון למחלף מורשה, יעבור בשכונת מורשה וימשיך אל תעש השרון, שם תהיה גם תחנה של רכבת ישראל. בנוסף לאלה, מתוכננים גם

# להיפרד מהמכוננית

## חלומות באוויר במתחם אלקו

אחד המתחמים המעניינים ברמת השרון, הנושק לשכונת מורשה, הוא מתחם אלקו שנמכר בסוף 2016 לחברת קנדה ישראל תמורת 166 מיליון שקל. המפעל הוותיק ישב על 62 דונם, על קרקע המיועדת לתעשייה. זמן קצר לאחר השלמת העסקה החלה קנדה ישראל בשיווק זכויות לדירות במתחם, תחת השם "רמת השרון החדשה". ברוח הכספי לשנת 2016 צוין כי החברה "פועלת לשינוי ייעוד הקרקע למגורים, משרדים ומסחר, וצופה שבמתחם יאושרו 1,500 יחידות דיור". ברוחות לרבעון הראשון של 2017 ציינה החברה כי "נכון לסוף מארס שווקו 27% מסך הזכויות העתידיות ליחידות דיור שתהייה במקרקעין (ככל שתהיינה) לאחר שינוי הייעוד, בתמורה ל-210 מיליון שקל". כלומר, החברה כבר הרוויחה עשרות מיליונים על רכישת הקרקע (במכירת כל "זכות לדירה" ביותר מחצי מיליון שקל).

### "חגגו את נפילת תוכנית המתאר"

אלא שנהן להיום, לא ידוע לשום גורם איזו תוכנית בדיוק תאושר במתחם. איזה ייעודים היא תכלול ובאיזה היקפים. מה שכן ידוע, הוא שבמפות תוכנית המתאר של העיר, הקרקע מיועדת לתעסוקה ומסחר - ולא למגורים. בפורסם לאחרונה בפייסבוק ראש העירייה גרובר, הוא כותב כי ביטל בתוכנית המתאר (שבוטלה בעצמה לפי שעה) את הכוונה לשנות את ייעוד הקרקע גם למגורים (בעירוב שימושים). לדבריו, "בעודי מטייל ביום העצמאות, היו מי שתגו על רחבת הריקודים במסיבה של קנדה ישראל באלקו. הם חגגו את נפילתה של תוכנית המתאר". ההתנגדות של גרובר אינה מפתיעה. מדובר באחד מאזורי התעסוקה העתידיים הבודדים של העיר רמת השרון, אשר צפויים להגיב לה הכנסות ניכרות. מעבר לכך, גם אם גרובר היה תומך בשינוי ייעוד הקרקע למגורים, והשינוי אף היה מאושר בוועדה המקומית פה אחד, גם אז לא ניתן היה להבטיח את השינוי, שכן הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה היא שצריכה לאשר את שינוי הייעוד, וההיסטוריה רצופה דוגמאות בהן ועדות מקומיות אישרו תוכניות שבוטלו על ידי הוועדה המחוזית. לזכותה של קנדה ישראל נציין כי היא מסייגת את הבטחותיה בהסכמים שעליהם חותמים הרוכשים. "השיווק הוא של זכות עתידית רעיונית לדירה מוצעת, ככל שתאושר התב"ע למגורים וככל שיהיו מספיק יחידות דיור. ככל שלא תאושרה מספיק יחידות דיור, החברה התחייבה להעניק לרוכש זכויות שוות ערך לשימושי משרדים. יצוין כי המכירה היא סופית", מסבירה החברה ברוח לשנת 2016. ●

אנג'ל מודה כי מערך הרכבות הוא רחוק טווח, אולם היא מבטיחה ש"בטווח של ארבע שנים", יימצא פתרון ביניים. "יוקמו שני חניוני 'חנה וסע' גדולים מאוד על כביש 5 - במחלף קסם ובצומת מורשה. החניון במורשה ישרת את תושבי השכונה, שיוכלו להשאיר את הרכב בחניון, ומשם יסעו שאטלים לאזורי תעסוקה שונים, לתל אביב, לבני ברק, לפתח תקווה. היעדים ייקבעו לפי הביקוש. השאטלים יטיסו אנשים לעבודה בנתיבים מהירים שיוקצו בכביש 5 וכביש 20, וייחסך להם זמן רב. אם הכל יתנהל כמו שצריך, תוך ארבע שנים החניונים יוקמו והשאטלים ייסעו. היו צריכים לעשות את זה בשנות ה-60 ולא עשו, אז נעשה את זה היום".

לדברי גרובר, "אני מצפה ממתכננת המחוז לייצר פתרונות ותקציבים לתחבורה ציבורית יעילה היום, או בעצם אתמול. זה צריך להיות תנאי להיתרים" למשרד התחבורה מסרו כי "התוכנית הסטטוטורית למרכז התחבורה המשולב במורשה - שיכלול חניון של כ-3,500 נתיבות - נמצאת לקראת דיון בוועדות השונות. עם סיום האישור הסטטוטורי, משרד התחבורה יפעל לקידום הקמתו. הנת"צ בכביש 5, מקסם ועד גלילות, נמצא בתכנון מפורט ע"י חברת נתיבי ישראל והביצוע יחל במהלך 2018". ●



צילום: איל יצהר

### ראש העיר: "אני מצפה ממתכננת המחוז לייצר פתרונות ותקציבים לתחבורה ציבורית יעילה היום, או בעצם אתמול. זה צריך להיות תנאי להיתרים"

שני קווי מטרו תת-קרקעיים. לדברי אנג'ל, "היום רמת השרון לא מחוברת לשום דבר, אבל ניתן יהיה לעלות על רכבת ברמת השרון לעבודה בפארק מתם בחיפה או באזור התעשייה בראשל"צ. אנחנו כל הזמן פונים