

מורשה בצומת

בשכונת מורשה בדמת השרון מגדלי מגורים מחליפים את השיכונים המתפוררים. לאן ינועו המחירים בשכונה הוותיקה, שתכפיל את אוכלוסייתה?

מאת נמרוד בוסו

צילומים אייל טואג

מאו הוקמה כמעברה לקליטת עלייה בשנות ה-50, נודעה מורשה כשכונת המצוקה של אחת הערים העשירות בישראל, אך מצב זה צפוי להשתנות בשנים הקרובות. תוכניות בנייה המקודמות בימים אלה מבטיחות כי בתוך עשור ייעלמו מבני השיכונים החומים-אפורים ויפנו את מקומם לטובת מגדלי יוקרה שיתנשאו לגובה של עד 26 קומות. קו הרקיע החדש של רמת השרון צפוי להתרומם לגבהים שטרם נראו בעיר. בשכונה מקודמים ששה פרויקטים שיכילו כ-2,400 דירות. במקביל, מיועדים להריסה עשרות בניינים ישנים, שבהם כ-500 דירות. כלומר, מספר יחידות הדיור בשכונה צפוי לצמוח בכ-2,000 דירות בשנים הקרובות. כמה מהפרויקטים כבר מצויים על סף אכלוס. האחד הוא מגדלי שכירו - שני מגדלים בני 21 קומות שבונה חברת רמי שכירו. אכלוס הבניינים מתעכב בגלל תנאי הקיים בתוכנית בניין העיר (תב"ע), המחייב את הרחבתה של דרך ראשונים - נתיב היציאה היחיד מהשכונה לכיוון מרכז העיר. העבודות להרחבת הנתיב עדיין לא הושלמו. פרויקט נוסף שאכלוסו צפוי להתבצע בחודשים הקרובים הוא פרויקט פיננסי-בינוי רימוני תדהה. הוא כולל שני מגדלי מגורים



בני 19 קומות ובהם כ-192 דירות. הפרויקט נבנה במקומם של שלושה בניינים ישנים בני 49 דירות שנהרסו. בפרויקט אחר בשכונה נבנות 281 דירות להשכרה ארוכת טווח, ביוזמת המדינה. בפרויקט, שבונה קבוצת אביב, יוקמו ארבעה בניינים בני 13 עד 21 קומות. להערכת היוזמים, צפוי הליך חתימת החוזים להתחיל באפריל הקרוב, ואילו האכלוס יתבצע ככל הנראה בחודשי הקיץ. חברת תדהה מעורבת בחברה מבצעת בפרויקט רמות השרון, שאותו יזמו קבוצת יובלים יחד עם ישראל לוי נדל"ן. בפרויקט מתוכננות להיבנות 588 דירות בארבעה מגדלים בני 23-26 קומות, שימוקמו סביב שטח ציבורי פתוח וייצרו ביחד שכונה פנימית בתוך השכונה הגדולה. לצורך בניית הפרויקט נהרס (חלקית עד כה) מתחם בנייני שיכון של 168 דירות. שני המגדלים הראשונים בפרויקט נמצאים בשלבי בנייה התחלתיים, והראשון שבהם אמור להתאכלס בעוד כשלוש שנים. רמות המחירים שבהם נמכרות הדירות בפרויקטים החדשים משקפות את מעמדה הייחודי של השכונה - המחירים רחוקים מלהזכיר שכונת מצוקה, אך עדיין אינם מתקרבים לרמות המחיר של נכסים דומים ברמת השרון. טווח המחירים בשכונה לדיור רות ארבעה חדרים הוא 2.4-2.1 מיליון שקל, ולדירות חמישה חדרים - 2.8-2.4 מיליון שקל. ובמחיר למ"ר: 23-22 אלף שקל במורשה לעומת 40-35 אלף שקל במרכז העיר. אליאב מימון, מנכ"ל פרויקט רמות השרון, צופה כי הפער יצטמצם בשנים הקרובות. "זו אנומליה שלא יכולה להחזיק זמן רב. בסופו של דבר זו עיר אחת קטנה", אמה לדברי מימון, הביקוש לדירות נשען בעיקר על בני רמת השרון ("עם קצת עזרה מההורים הם מבקשים לרכוש דירה ראשונה, או לשפר דיר"). יתר הרוכשים, הוא מספר, מגיעים בעיקר מערי המרכז הקרובות - תל אביב, הרצליה ורעננה. גם בפרויקט רימוני תדהה, שבו כבר נמכרו הדירות, מדווחים היוזמים שיותר מ-100 דירות נרכשו על ידי תושבי רמת השרון (מתוך 192 דירות שנבנו). לשכונת מורשה יש כמה יתרונות בולטים, ובהם האווירה הכפרית שעדיין שוררת בה, אף שזו עלולה להשתנות בשנים הבאות בעקבות הבניה המסיבית; שטחים ציבוריים פתוחים ירוקים רבים; וכמוכן השתייכותה לאחת הערים העשירות והאיכותיות ביש"ר. ראל. הרמה הסוציו-אקונומית הנמוכה יחסית של תושביה צפויה להשתנות עם



"מכפילים נדיבים ללא תכנון מושכל לטווח ארוך". פיקן שגרת ביציאה משכונת מורשה

חינוך. לדברי סהר, כמחצית מתלמידי היסודי לומדים בבית ספר מחוץ לשכונה, שכן בית הספר היסודי הפועל בה כיום אינו יכול להכילם. בתי ספר על-יסודיים גם הם ממוקמים מחוץ לשכונה.

סהר אינה חולקת על הצורך בהליכי התחדשות עירונית בשכונה, בפרט על רקע מצבם ההנדסי הרעוע של רבים מהמבנים, אך טוענת כי עליו להתבצע באחריות ובאופן פרופרציונלי. "מקדמים עכשיו תוכנית מתאר לרמת השרון, שמייצעת חלקים נרחבים מהעיר להתחדשות עירונית באמצעות תמ"א 38. במקומות שבהם ניתן היה לבנות ארבע קומות, ניתן יהיה לבנות בעתיד שבע-שמונה קומות. זו התחדשות מרוסנת ואחראית. רק פה מקפיצים את גובה הבנייה משלוש קומות ל-20, ואף יותר, בלי שמרחה בים את השטחים הירוקים ושטחי הציבור". עם זאת, תוכנית המתאר שאליה סהר מתייחסת טרם אושרה במועצת העיר, וגרסתה הסופית תובא בפני המועצה ככל הנראה בשבועות הקרובים.

בעיריית רמת השרון שורת הסכמה מפ' תיעה עם עמדת התושבים. "במהלך העשור האחרון קידמה הנהלת העירייה או שורה של פרויקטים גדלים במורשה, כבנייה רוויה ובמכפילים נדיבים ביותר, וזאת תוך ויתור על היטלים ואגרות. כל זאת ללא כל תכנון מושכל לטווח הארוך: ללא כל תוכניות מפורטות לפתרונות תחבורתיים, ללא פתרון ליציאה וכניסה ממחלף מורשה, וללא בניית בית ספר, גני ילדים, גינות שעשועים וכיו"ב.

"מתחילת כהונתו של ראש העירייה הנוכחי, אבי גרובר, העירייה מקדמת בניית בית ספר חדש במורשה ופועלת במלוא הכוח לקדם פתרונות תחבורתיים וקידום מחלף מורשה, בשיתוף משרד התחבורה, נתיבי ישראל ותע"ש. עוד קידמה העירייה לאחרונה שורה של פרויקטים של פיתוח ותשתיות כמו שדרוג רחובות, הקמת גינות חדשות ושדרוג מתחמים ישנים", נמסר מהעירייה. ■

nimrod.bouso@themarket.com



נעמי סהר, תושבת מורשה: "מציגים לרוכשים את מורשה כשכונה שקטה וכפרית. לא אומרים להם שהאופי שלה ישתנה מקצה לקצה, ושהם צפויים להתגורר בשכונה צפופה פי שניים מזו שהוצגה להם, עם תשתיות שמתקשות לשאת גם את היקף האוכלוסייה הנוכחי. עובדים על אנשים בעיניים"

וחד-סטרי מאפשר יציאה בלבד מהשכונה לכ"ב 4 לכיוון דרום. יתרה מזו, השכונה מחוברת למרכז העיר באמצעות רחוב בודד - דרך הראשונים, מה שיוצר פקקים ארוכים ובלתי נסבלים בשעות העומס.

עומס התנועה חמור בין היתר גם בשל מיעוט השירותים והמסחר בתוך השכונה. כיום יש בה סופרמרקט אחד, בית קפה בודד, ועוד כמה עסקים שכונתיים, כך שמילוי הצרכים של התושבים מצריך כמעט תמיד נסיעה למרחק העיר. בימים אלה מקודמת תוכנית המייעדת מעט שטחים למסחר, אבל האכלוס שלה צפויה רק בעוד שש שנים וגם כך, היא לבדה לא תפתור את מצוקת היעדר השירותים בשכונה. מורשה מתמודדת גם עם מחסור במוסדות

השלמת הפרויקטים, ואפשר להניח ששוכרי דירות השיכון יתקשו לעמוד ברמות המחירי ההחדשות.

הבנייה המסיבית בשכונה מעוררת התנגדות של חלק מתושביה, שהתאגדו בקבוצה "חיים ברמת השרון". נעמי סהר פעילה בקבוצה, מזהירה כי רוכשי הדירות החדשות עלולים לגלות מציאות שונה לחלוטין מזו שהוצגה בפניהם בעת הרכישה. "מציגים לרוכשים את המצב הקיים של מורשה, שכוונה שקטה וכפרית לכאורה. לא אומרים להם שברגע שהם, יחד עם אלפי משפחות נוספות, יעברו לגור בשכונה, האופי שלה ישתנה מקצה לקצה. תוכנית המתאר העירונית מדברת על הכפלת מספר התושבים בשכונה, מ-10,000 איש כיום לכ-20 אלף. כך הרוכש צפוי להתגורר בשכונה צפופה פי שניים מזו שהוצגה לו, עם תשתיות שמתקשות לשאת גם את היקף האוכלוסייה הנוכחי. עובדים על אנשים בעיניים".

עקב אכילס של השכונה כיום הוא הנגישות. על אף מיקומה בסמוך לצומת מורשה, הקרוי על שמה, ושבו מצטלבים שני כבישים ארציים - כביש 4 (חיפה-ת"א הישן) וכביש 5 (צפון ת"א-אריאל) - היא אינה מחוברת אליהם באופן מלא. כביש חד-מסלולי