

# שכונות מעורבות או עיר חרדית חדשה: היכן ייבנו 200 אלף דירות למגזר החרדי

הביקוש העצום לדיור במגזר החרדי מעמיד את המדינה בפני דילמה: האם להגביר את החיכוך בין חרדים לחילונים או לבחור בהפרדה. מה שבטוח, אם רוצים לראות עלייה בשיעור המועסקים מהמגזר, אי אפשר לשלוח אותם לגור בכסיף / אריק מירובסקי



נציגי המגזר החרדי טוענים בכל הדרגות שחסרות עשרות אלפי דירות לחרדים, אבל ההערכות כמה דירות בדיוק דרושות בתנאי הקרוב והיכן – מגוונות מאוד, וקשה להעריך את המספר במדויק. 100 אלף? 150 אלף? 200 אלף? תלוי את מי שואלים ומתי.

ב-2006 נערך עיבוד משרד השיכון מחקר שמצא כי צרכי הציבור החרדי עדי ל-2026 יגיעו ל-100 אלף דירות. ב-2016 אישרה בממשלה תוכנית אסטרטגית לדיור לאוכלוסייה החרדית, שבוצעה עבור אותו משרד, לפיה צרכי הציבור החרדי עדי 2036 יגיעו ל-200 אלף דירות. אף שמדובר בעשור שלם יותר, הפערים בין המספרים אינם מתקבלים על הדעת ואמורים היו לדרוש בירור, שכן הסתם לא ייערך. כך או כך, צריך למצוא פתרון לבעיה.

ב-2006 סברו שמצאו את הפתרון. צוות חוקרים שכלל את הגיאוגרף והמתכנן פרופ' אלי שרון, את הסוציולוגית ומנכ"לית משרד הקליטה לשעבר, שלומית כנען, והאדריכלית והמתכננת טל עזריאל-כרמל, ביצעו עבודה יסודית בבדיקת צרכי הדיור של המגזר החרדי, וראיתור מקומות פוטנציאליים להקמת יישובים ושכונות חרדיות. "העדכנו את שיהיה ביקוש של 50 אלף יחידות דיור מעבר למלאי השוטף, כלומר שב-10 שנים יצטרפו עיר במסדר גודל של תל אביב, כדי לתאם את מספר היחידות לצרכים", אומר פרופ' שרון.

## מיצוי הפוטנציאל ביישובים הקיימים

השאלה הבאה שנברקה היא איפה יקימו את יחידות הדיור. "ההתלבטות הייתה בין הקמת עיר חרדית חדשה כמו אלעד או בית"ר עילית, או להוסיף לערים קיימות שכונות חרדיות כך שבהדרגה הערים יהפכו לבעלות רוב חרדי, או למעורבות", מספר פרופ' שרון. הצוות הציע את חריש בתור העיר החרדית החדשה. פרופ' שרון: "למקום הייתה תוכנית מתאר, היו מוכנות בו תשתיות להקמת 20 אלף יחידות דיור, ואנחנו הערכנו כי ניתן יהיה להקים בה 50 אלף יחידות. תוכנית המתאר כללה גם אזור תעסוקה".



"היישובים החדשים נדרשים להיות בעלי חוסן כלכלי ופתרון תעסוקתי. זאת בשונה מהערים החרדיות שהוקמו במהלך שנות ה-90 הסובלות ממחסור באזורי תעסוקה ותעשייה, ומהיקף נמוך של שירותי מסחר ופנאי"

חריש לא הייתה או מתחם ריק, אלא יישוב חילוני קטן, שתושביו לא היו מוכנים להיות חלק מעיר חרדית, ופנו לבית המשפט כנגד תכנון העיר ככזו ולשיווק קרקעותיה רק לצרכי הציבור החרדי.

זאת ועוד, בסופו של דבר קבע בית המשפט המחוזי בחיפה כי העמותות החרדיות שניגשו למכורו תיאמו את המחירים ביניהן, ופסל את המכרזים.

האופציה של חריש כעיר חרדית הייתה מקובלת גם על ציבור המתכננים שעמו התייעצו חברי הצוות, וגם על ציבור רבנים וראשי קהילה, שאף עימם הם נועדו ואלם כשהגיעה העת לממש את התוכנית הזאת, היא נפלה כתוצאה מאופי טיפול המדינה בסוגיה, וליתר בדיוק, בגלל שורה של בעיות – שהיום אפשר רק להצטער עליהן.

חחונה חרדית. 10,000 זוגות בשנה" צילום: רויטרס / Laszlo Balogh

נסיף. בממשלה מקדמים עיר ליד ערד אף שהועדות לא המליצו לעשות זאת הדמימה: מן שטח אדריכלים

הוא קבע שיש לפתוח את המכרזים לכולם, להתאים את התכנון העירוני לכלל.

החרדים נותרו ללא עיר. מענה חלקי ניתן באמצעות בניית שכונות ענק חרדיות בבית שמש, ואולם הבעיה הגדולה נותרה בעינה – כיצד להתמודד עם צרכי הדיור החרדי?

ב-2016 חובר עור מסמך שנועד להעריך את צרכי הדיור – הפעם על ידי צוות מהמכון החרדי למחקרי מדיניות בראשו עמד ר"ר חיים זיכרמן ומנהל אגף אסטרטגיה במשרד השיכון, נתנאל לפידות. המכון החרדי למחקרי מדיניות נוסד ב-2014,

ובראשו עומדים אליהו פלאי (יו"ר) וניצה (קלינר) קסיר (משנה ליו"ר).

על פי המסמך, ב-1980 הציבור החרדי היווה 4% מכלל תושבי המדינה. ב-2015 הם מנו 910 אלף והיוו כ-11% מהאוכלוסייה; ב-2025 הם יהיו כ-14% וב-2035 – כ-18% מכלל האוכלוסייה – 1.89 מיליון איש. קצב הריבוי הוא יצירתי תוספת של 200 אלף יחידות דיור עדי, על מנת לספק את הצרכים הללו.

לדעת עורכי המסמך, חלק מהפתרון לאתגר נמצא במיצוי פוטנציאל הבנייה למגורים בריכוזים חרדיים קיימים. חלק אחר דורש הקמת שתי ערים חרדיות בצפון וברום. אפשרות אחרת, שהוגדרה כמיטבית, היא הקמתן של שכונות חרדיות חדשות בערים שבהן קיים רוב לא חרדי מובהק.

ככנס שערך המכון הישראלי לדרמקורטיה בחודש שעבר הציגה קסיר את תקדימות המסמך. להערכתה, מיצוי פוטנציאל הבנייה בריכוזים חרדיים קיימים, ייתן מענה לכרבע מהביקושים, מגורים בשכונות מעורבות יתנו מענה רלוונטי לכ-10% מהציבור החרדי (ובאופן זה מציינים, כי אסור ששיווק הדיור למגזר החרדי ישנה את מרקם העיר), והיתרה יצטרך לבוא בצורה של ערים חרדיות חדשות ושכונות חרדיות בתוך ערים חילוניות.

## קרית גת מערב היא העיר החרדית הבאה

היכן תוקם עיר חרדית חדשה, או שתיים? כאמור, האובדן של חריש מהווה מכה קשה למחפשי העיר החרדית האולם, בשתי העבודות, הן 2006 והן 2016, יש כמה אתרים חלופיים מומלצים:

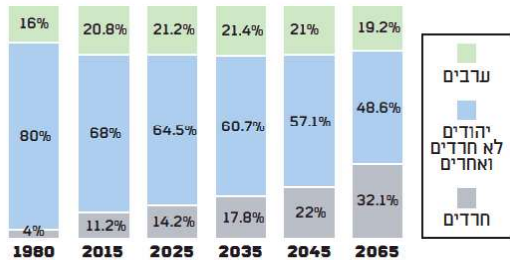
הצוות מ-2006 המליץ על המרחב הפתוח שממערב לקריית גת, מערבי לכביש 40. אתר נוסף שנמצא בעדיפות גבוהה היה מתחם שמסוף ליישוב יסודות במעמק בני בנימין ואילו בדרום המליץ הצוות על אזור חלקי.

ככל הנראה, זו הסיבה שבמהלך 2017 סיכם שר הפנים אריה דרעי

חרדים בשכונת מאה שערים בירושלים.  
חברה הטרוגנית המורכבת  
מפסיפס רחב של קהילות  
צילום: ח'רטס / Nir Elias

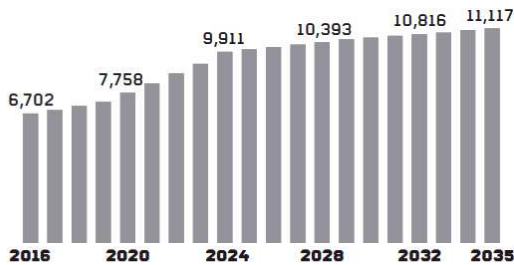


### החברה החרדית גדלה בהיקפה ובמשקלה היחסי בחברה הישראלית תחזית אוכלוסיית ישראל



מקור: ל'מ'ס

### ביקוש ליסוד אלף ידירות ב'20 השנים הבאות בציבור החרדי מספר ידירות נדרשות 2016-2035



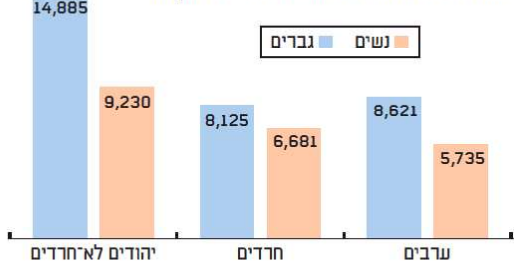
מקור: משרד הביטוי והשיכון, המכון החרדי למחקרי מדיינית

### עפירות הדיור בחברה החרדית גבוהה מספר נפשות לחדר, לפי קבוצות אוכלוסייה



מקור: המכון החרדי למחקרי מדיינית, ל'מ'ס

### הכנסתם של חרדים נמוכה בהרבה מזו של יהודים לא חרדים ממוצע ברוטו בשקלים



מקור: המכון החרדי למחקרי מדיינית, ל'מ'ס

המענה לצרכי הדיור החרדיים יבוא בצורה של פתרונות דיור בלב אזוריים חרדיים קיימים, שכונות חרשות צמודות דופן בערים כלליות ובערים חרדיות, הרחבת גבולות של הערים החרדיות והתחדשות עירונית.

### "כסיף תיתקל בקשיים מצד הביקוש"

ומה עם האתר כסיף שבאזור ערד, שלאורך השנים מקודם בממשלה, על אף שלא הומלץ על ידי אף אתר ממועדית? בעוד שבתקופת הוועדה הראשונה, העיר לא הובאה כלל כאפשרות, כותבי התוכנית האסטרטגית לדיור לאוכלוסייה חרדית כבר היו מודעים היטב לתוכנית והם הזהירו: "אנו סבורים כי ייעוד היישוב כסיף לאוכלוסייה חרדית ייתקל בקשיים רבים מצד הביקוש. ערים המוגנות כפי שהוקמו בעבר, מוגישות את הבודול החברתי והגאוגרפי בין הציבורים בישראל ויצרות מובלעת טוהרות הגורמות לצמצום נקודות המפגש בין המגזרים השונים".

במילים אחרות, להערכת המחברים, המודל של כסיף הוא מודל מיושן שאינו מתאים לימינו, ולעיר צפויות בעיות קשות של ביקושים מצד הציבור החרדי, שראשו התבטאו לא פעם כנגד האופציה.

נראה שקשה מאוד לממשלה לסגת מהחלטות קודמות שלה. כסיף נהגתה כסיף העשירי שעבר, בעקבות המלצות הצוות הראשון שבדק את צורכי הדיור החרדי, ואולם לא נשארה נאמנה לאתרים שהומלצו על ידו, וב'2007 הציעה את האזור שנמצא בתל ערד, מעריבת לעיר ערד, כאשר להקמת העיר. בספטמבר 2009 התכנסה ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים של המועצה הארצית לתכנון ובנייה (ולג'צ"ו) והמליצה על תכנון העיר: ב'2015 היא המליצה על אישור התוכנית, ועל פי הודעת משרד הביטוי והשיכון, ב'2016 אמור היה להתקיים הליך אישור התוכנית של העיר וב'2017 מגושים ראשונים שלה היו אמורים להיות משוקמים על ידי רמ"י (רשות מקרקעי ישראל).

העובדה שבתחילת 2019 שום התקדמות לא נרשמה עם העיר היא ידוע לבטוח משרד השיכון הרעות על כסיף היו הלווקות מאור - השר יואב גלנט מאוד דוחף להקמת העיר, ואולם הדרג המקצועי במשרד התייע שמוזכר בעיר עם תכנון מיושן שמקבע את הגישה הישנה של הפרדה בין הציבור החרדי ליתר האוכלוסייה, בעוד שהצרכים העכשוויים, הן של המדינה והן של חלק ניכר בציבור החרדי, הם של אינטגרציה. כסוג של פשרה התקבלה החלטה, שבתוכנית יוכנסו שני גוונים, הגדילה יכרת של אחורי ותעסוקה בן, ושיפור הנגישות לכאר שבע, על מנת שתרשבי העיר יוכלו לעבוד גם שם.

התהליך הזה הסתיים ואולם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה טרם השלימה כמה הליכים פורמליים שיאפשרו את קידומו של העיר ושל התוכנית. סביר כי הרב גובע ממעורבות של גורמים פוליטיים. העובדה שבעוד הקמת העיר כסיף מעוכבת, העיר במערב קרית גת מקודמת במהירות, היא ראייה נסיבתית להערכה הזו, אבל גם ראייה בשטח לעובדה, שכסיף תוכנן לתואר המפוקפק של "העיר החרדית המורכבת ביותר שנתרלה על הנייר".



העבודה, והעלייה המתמדת ברכישת השכלה אקדמית, הם תהליכים המייצרים צרכים נוספים ומאפייני ביקוש שלא היו קיימים בעת הקמת הערים החרדיות ויש לתת את הדעת אליהם", נכתב במסמך.

תנאל לפידות, מנהל אגף בכיר תכנון אסטרטגי ומדיניות במשרד השיכון, הסביר כי "מקובל להסתכל על החברה החרדית כמקשה אחת, אולם לא כך הרב, והזי חברה הטרוגנית המורכבת מפסיפס רחב של קהילות בעלות מאפייני דיור משתנים".

לפידות הוסיף כי עיקר צריכת הדיור באוכלוסייה החרדית חופפת לגישואין. "משכך, האומון לצורך כדור נערך בהתאם למספר הנפשות במחזור גילאי 22 בכל שנה, שהינו מעט מעל גיל הנישואין הממוצע כיום בציבור החרדי - העומד במוצע על 20 לנשים ו'21 לגברים. בהתאם לאומון זה, נדרש לספק לאוכלוסייה זו כ'200,000 יח"ד עד לשנת '2035".

עוד ציין לפידות כי מאפייני החברה החרדית רושים פתרונות שונים. "בין היתר, החברה החרדית הינה חברה מוטת תחבורה ציבורי, ולכן עלה מהמחקר שעשוינו כי יש לתכנן את המרחב הציבורי באופן שיאפשר מפרצי תחנות אוטובוס גדולים יותר, אולם הצורך בחניות לרכבים פרטיים קטן יותר. בנוסף, חלקים בחברה החרדית אינם משתמשים במעלית שבת רבר שמגביל מבחינה תכנונית את גובה המבנים".

לפידות הדגיש כי חלק מהקידום

עם יו"ד משה הירוי לשעבר במשרד האוצר, אביגדור יצחקי, על הקמת עיר חרדית חדשה ממערב לקרית גת ובצמוד לה, על קרקעות חקלאיות של המושב הרתי עוזה. נכון לעכשיו, קרית גת מערב היא העיר החרדית הבאה, כמעט ללא תחרות.

הצוות שפעל במסגרת המכון החרדי למחקרי מדיינית כתב כי מומלץ להקים שני ישובים חרדיים, אחד בצפון הארץ ("בקעה אזור הביקוש" כדבריו, והשני באזור עוטף אשקלון. גם הוא סיפק כמה אופציות: בצפון הוא הביא את הרחבת כפר מסריק (באזור מפיח) שטח לירי קיבוץ הוועד (ליר המושבה יקנעם) והרחבת אומן (דרום מערבית לעפולה). בדרום הוא הביא כאופציות את הרחבת עין צורים (דרומית מערבית לקרית מלאכי, בסמוך לכביש 3), בית ניר (דרומית ממוחית לקרית מלאכי, בסמוך לבית גוברין) ווהר (מערבית לקרית גת).

הוא לא הסתפק רק באיתור נקודות ציון גיאוגרפיות, אלא העלה על נס את אופי הערים החדשות, וער כמה שוק אמורות להיות שונות מהערים החרדיות שהוקמו לפני 20 שנה: "היישובים החדשים נדרשים להיות בעלי חוסן כלכלי ופתרון תעסוקתי. זאת בשונה מהערים החרדיות שהוקמו במהלך שנות השעים (אלע, בית ד' עילית ומודיעין עילית) הכוללות ממחסור באזורי תעסוקה ותעשייה, ומהיקף נמוך של שירותי מסחר ופנאי, גידול השתתפות הציבור החרדי בשוק