

מסמנים טריטוריה

התכנית החדשנית של משרד הבינוי לפתרון מצוקת הדיור החרדית: הערים החדשות, עיבוי הקיימות והערים המעורבות • בפגישות מרתוניות שקיימו במכון החרדי למחקרי מדיניות, יצרו דמוגרפים, סוציולוגים, סטטיסטיקאים, חוקרים ואנשי אקדמיה, מתכנני ערים, יזמי נדל"ן ותיקים וראשי ערים חרדיות את תכנית הדיור הבאה של המגזר החרדי • הצצה נדירה לפרטי התכנית, שלראשונה מתפרסמת במלואה



נעשתה עבודה דמוגרפית שמטרתה הייתה למפות את המגזר החרדי | תמונת אילוסטרציה

הדיור, מטרת על. "המכון הוקם כדי לטפל באתגרים האזרחיים של החברה החרדית", מסביר ד"ר חיים זיכרמן, שעמד מטעם המכון בראש הפרויקט. "הבנו שאחד האתגרים החשובים ביותר שניצבים כיום לפתחו של המגזר החרדי הוא תחום הדיור, מכמה סיבות. ראשית, כי ישנה מצוקת דיור גדולה מאוד שמובילה למגורים במקומות לא ראויים ולבנייה בלתי חוקית ביישובים החרדיים. שנית, העלייה במחירים היא בלתי נסבלת. נקודה שלישית ולא פחות חשובה, היא העובדה שבבילית ברירה קיימת כניסה חרדית אל שכונות המוכרות כחילוניות, מה שיוצר חיכוכים ועימותים בין האוכלוסיות".

לדברי ד"ר זיכרמן, "בשל האמור, הבנו שאנחנו מחויבים לפעול, והמכון החליט להרים את הכפפה ולכתוב תכנית אסטרטגית מקיפה למגזר החרדי. נושא הדיור למגזר החרדי מחייב הסתכלות רחבה שכוללת היבטים רבים בתחומים שונים - מתחום המקרקעין ועד לתחום התעסוקה, מהתחבורה ועד לחינוך. ובמסגרת העבודה, עסקנו בכלל השאלות, כדי להבטיח שהמסמך שנציג יענה על כל שאלה ומורכבות ויצג לראשונה תכנית עבודה מסודרת לדיור במגזר, לעשרים השנים הבאות.

"נקודת המוצא שלנו הייתה שיש לזיום תכנית למגזר החרדי, שתעשה בשיתוף פעולה מלא עם המגזר", מסביר 'למשפחה' נתנאל לפידות, ראש אגף אסטרטגיה במשרד הבינוי. "משרד הבינוי יום את התכנית במסגרת תכנית לכלל האוכלוסיות, למי עוטים ולמגזר החרדי. לשתי האוכלוסיות האחרונות לא היה מענה מיטבי במסגרת הפעילות של המשרד, <<<

לכן חשוב להדגיש כי מדובר בעבודה שכמותה לא נעשתה עד עתה. במסגרת העבודה המאומצת הגיע הצוות המקצועי של המכון לתובנות רבות, שהשלי-כותיהן ניכרות היטב במסמך שיוגש. לראשונה הכירה המדינה, כגוף השותף בהכנת המסמך, בעובדה שהמגזר החרדי אינו בנוי כולו כמקשה אחת, אלא הוא מכיל בתוכו מגזרים ותת-מגזרים, שלכל אחד מהם צרכים משלו. המסמך אף קובע יעדים תכנוניים מסוים דרים, ואם תחליט המדינה לאמץ את המסמך ולפעול על פי תוכנו, סביר להניח שהיסודות לפתרון למצוקת הדיור במגזר יונחו בקרוב.

תכנית פרופר-מגזרית

מצוקת הדיור במגזר החרדי מעסיקה זה שנים את ממשלת ישראל. במשרד השיכון ניסו בעבר למצוא פתרונות אידיאליים למגזר החרדי ובשנת 2006 נכתב מסמך שהתקבל על ידי הממשלה, שניסה לקבוע את הצרכים החרדיים ואת מקומות הדיור הפוטנציאליים למגזר. על בסיס מסמך זה, שהמעורבות החרדית בו הייתה פחות ממנימלית, ניסה משרד השיכון לפתח תכניות דיור למגזר החרדי. בפועל, נולדו כמה פתרונות, אלא שכולם לא סיפקו את המגזר, להיפך. העיר חריש שיועדה למגזר החרדי, קרסה אל מול המורכבות המשפטית בעניין, וגם התכניות להקמת עיר חרדית בכסיף שבנגב כושלות אל מול חוסר ההתלהבות הבולט של המגזר החרדי מהיעד הנבחר. המכון החרדי למחקרי מדיניות שהוקם לפני כשנה, ראה בכתובת תכנית אסטרטגית למגזר החרדי בתחום

היא להציג פתרון ישים ומוגדר למצוקה הנוראית בענף הדיור במגזר החרדי. במסגרת המסע הזה, שאותו הובילו אנשי המכון, התמודדו חברי ועדת ההיגוי עם מנעד רחב מאוד של בעיות המקיפות כיום את שוק הדיור החרדי, על כלל מרכיביו וגווניו, תוך שאיפה להציג לממשלת ישראל מסמך שיסביר איפה ואיך יהיה ניתן לפתור את מצוקת הדיור במגזר.

תכנית זו, שהוצגה בסוף השבוע שעבר בפני קבי"נט הדיור - ככל הנראה הגוף המשפיע ביותר בענף הדיור בישראל, מייצרת לראשונה תכנית אסטרטגית, שתיתן פתרון דיור מקיף לציבור החרדי. חוקרים ואנשי אקדמיה ניתחו בראשיתה את המגזר החרדי, על כלל חלקיו, תוך שהם מנסים להגדיר את הצרכים של כל תת-מגזר וקהילה המשתייכים לציבור החרדי. במסגרת פעילות זו, נפגש הצוות המקצועי של המכון והחוקרים עם נציגי קהילות רבים, עסקנים חרדיים, אנשי נדל"ן שבנו ביישובים החרדיים ואף עם פוליטיקאים חרדיים, מכלל גוני היהדות החרדית, כשהם מבקשים לדעת את הצרכים המיוחדים המאפיינים את המגזר החרדי.

בשלב השני של העבודה, ביקש המכון למצוא את המקומות האידיאליים שיכולים להפוך לשכונות או לערים חרדיות. למשימה זו הוקם צוות שאיתר את השטחים הייעודיים, שמוצגים גם הם במסמך. בדרך, נאלצו החוקרים, אנשי האקדמיה והעסקנים החרדיים להתעסק באין-ספור שאלות הנוגעות למגזר החרדי במגוון תחומים.

המסמך הסופי יוצג בעוד שבועות ספורים לציבור הרחב, ואת עיקריו נחשוף כאן לראשונה, אך קודם

שלומי גיל

צילום: יעקב לדרמן, אלי קובין



על מצוקת הדיור, כך נראה, אין צורך אמיתי להסביר. כל זוג צעיר בישראל חש אותה היטב. במגזר החרדי, שכמות הזוגות הצעירים הגדולה פי כמה מזו שבמגזר הכללי ועתודות הקרקע קטנות בהרבה, המצוקה קשה עוד יותר. אם בעבר ההיתכנות לרכוש דירה משל עצמך הייתה בגדר היכולת, הרי שבשנים האחרונות הלך החלום והתרחק, כאשר גם במחוזות מרוחקים יותר מבני ברק ומירושלים, האפשרות לרכוש דירה משלך הפכה למשימה שרבים רואים בה כבלתי אפשרית.

מחירי הקרקעות האמירו, כמו גם עלויות הבנייה, ואם זה לא מספיק, הרי שסאגת העיר חריש לימדה את עסקני המגזר החרדי כי הדרך להקמת שכונות או ערים חרדיות בתמיכת המדינה כמעט ואינה אפשרית. המצוקה הולכת וגדלה משנה לשנה, והגדילה הטבעית של האוכלוסייה החרדית, בעוד שאין בנמצא פתרון אמיתי לחוסר בקרקעות ובשיווקי דירות, יוצרת מציאות שמדאיגה לא מעט גורמים במגזר החרדי ואף מחוצה לו.

מנקודת המוצא הזו נולד שיתוף הפעולה בין המכון החרדי למחקרי מדיניות (מיסודו של מו"ל 'משפחה' אלי פלאי) למשרד הבינוי, שבו היו שותפים נציגי משרדי הממשלה השונים, חוקרים ואנשי אקדמיה, שיחדיו יצאו אל מסע ארוך במיוחד שמטרתו הסופית

עד כה, והבנו שיש צורך לתת מענה מקצועי לבעיות של אוכלוסיות אלו. מטרת הקשר עם המכון החרדי הייתה להגיע אל החברה החרדית, לשמוע את קולה ולהבין בעצם את הבעיה, עוד לפני שמנסים למצוא לה פתרונות. הבנו שאנחנו לא יכולים להכין תכנית עבור המגזר החרדי, אלא אם היא תיעשה יחד עם נציגי החברה החרדית".

הישיבות הראשונות של אנשי המכון עם אנשי משרד הבינוי נערכו לפני קרוב לשנה, ובמכון החל להתגבש צוות שעליו הוטלה המשימה. בין היתר נמנו בו דמוגרפים, סוציולוגים, סטטיסטיקאים, חוקרים ואנשי אקדמיה, מתכנני ערים ויוזמי נדל"ן ותיקים וגם כמה ראשי ערים חרדיות, שמכירים היטב את

רות נוספות. בשני העשורים הקרובים, מ-2016 ועד 2035, מדובר בצורך ב-188,562 דירות. "אומדני האוכלוסייה העתידיים מבוססים על קובץ תחזיות של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה", מסבירה ד"ר לי כהנה, גיאוגרפית וחוקרת החברה החרדית מהמכללה האקדמית 'אורנים', ומי ששימשה יועצת הפרויקט. "הנתונים הדמוגרפיים הנוספים הינם בהתאם לפר"סומי הלמ"ס. אומדן הצרכים נערך באמצעות מתודה מקובלת בתחשיבים הנוגעים לחברה החרדית, המתבססת על החתונות הצפויות במגזר, שכן הצורך בייחידות דיור בציבור החרדי, מקביל להליך הנישואין".



הצגנו גם כן את מפת הפריסה של האוכלוסייה החרדית בישראל ומגמותיה

המטרייה שבה ביקש המכון לפעול. כמו כן, ריכזו המ"כון נציגים מכלל משרדי הממשלה הנוגעים בתחום, כאשר מלבד אנשי משרד הבינוי והמועצה הלאומית לכלכלה, גם נציגים של משרד הפנים, התחבורה, החינוך ועוד היו לחלק מהצוות שיצר את המסמך המדובר.

בשלב הראשון, נעשתה עבודה דמוגרפית שמטרתה הייתה למפות את המגזר החרדי, להבין את החסר הקיים כיום, כמה דירות מתוכננות וכמה יחידות דיור יצרך המגזר החרדי בשנים הקרובות. על פי המס"מ, בישראל חיים 910.5 אלף איש המגדירים עצמם 'חרדים', שהם 11.1% מכלל האוכלוסייה בישראל. על פי התחזית הדמוגרפית, צפוי הציבור החרדי לצמוח לכדי כ-14% מכלל האוכלוסייה בעוד עשור (1.33 מיליון) ובכ-17% בעוד שני עשורים (1.89 מיליון). על פי הערכת הצוות, כבר כיום חסרות במגזר 10,000 דירות לפחות, ובהינתן הצמיחה הדמוגרפית העתידית, בשנה הבאה יזדקק המגזר לכ-6,700 די-

מגדירים צורך וביקוש

אחרי שהבינו את החוסר, החלו אנשי המכון לנסות ולקבוע את הפרק הבא במסמך - הגדרת הצרכים והביקושים. "במסגרת הפעילות שלנו, הצגנו את תמונת המצב הדמוגרפית של הציבור החרדי", מסבירה ד"ר כהנה, "והצגנו גם כן את מפת הפריסה של האוכלוסייה החרדית בישראל ומגמותיה וכן את מערך השיקולים בבחירת מקום המגורים בחברה החרדית. השיקולים הללו הינם תנאי סף בכל הליך תכנוני המיועד לחברה החרדית, ובבחינה של פוטנציאל משמעותי להקמה של יחידות דיור ייעודיות קבענו כי מומלץ להתייחס לשיקולים אלו ולאיזון ביניהם, שכן הם יקבעו האם אופי התכנית והאתר המוצע אכן תואמים לביקושים בחברה החרדית".

ארבעה שיקולים מרכזיים נקבעו על ידי כותבי המסמך, העומדים בראש מעיינינו של אדם השייך למגזר החרדי, בבואו לרכוש דירה. "את השיקול הראשון הגדרנו כ'יתרון הגודל'", מסביר מנחם פרויליק, איש

חברת התכנון 'מלגר', שעמל יחד עם ד"ר כהנר על השלמת פרק זה במסמך. "זהו שיקול חשוב במיוחד. בשביל ליישב אזור או שכונה ובוודאי עיה, יש צורך במסה של אנשים. והמקום המתוכנן חייב להיות גדול דיו כדי לקלוט מסה גדולה של אנשים.

"השיקול השני, הוא שיקול הקהילה. כאשר אתה מתכנן יישוב, אתה צריך להחליט לאיזו קהילה בדיוק הוא מיועד. למסקנה הזו הגענו בשל ההבנה כי לכל קהילה יש צרכים משלה. אם אתה מתעתד להקים יישוב של חסידי צאנו באזור נתניה, אתה יכול לקחת בחשבון שיש את קהילת האם שנמצאת בעיה, והיא תספק למשל את מוסדות החינוך למתיישבים החדשים. אבל אם אתה רוצה ליישב קהילה במקום מרוחק מקהילת האם, אתה תצטרך בהכרח מסה גדולה. בשלב זה קבענו שלא מספיק לתכנן, אלא צריך להבין עבור מי אתה מתכנן.

"בשלב השלישי עסקנו בשאלת המחיה. זו שאלה קריטית במיוחד, בגלל היכולות הכלכליות של הברה החרדית. למרות תהליכים שונים של יציאה לעבודה וגידול בהכנסות, גיל הנישואין עודנו נמוך והמשפחות החרדיות הן מרובות ילדים. לפיכך, לשא"ל את המחיר יש חשיבות עצומה. לכן כל אדם שמבקש לתכנן יישוב חרדי צריך לקחת בחשבון את המחיה. השיקול הרביעי והאחרון, עוסק בתפיסת המקום מהבחינה התדמיתית. לכל עיר או יישוב בארץ יש תדמית מסוימת. לתל אביב יש את התדמית שלה, נתניה מחזיקה בדימוי משל עצמה וכך גם פתח תקווה או דימונה. הדימוי מורכב מהאוכלוסייה המקומית, ממוסדות החינוך הפועלים בעיר וכמובן מהמיקום הגיאוגרפי. גם במגזר החרדי המושג של דימוי קיים, ולא בהכרח הוא תואם את הדימוי הקיים במגזר הכ"ל.

"כך למשל, אופקים נתפסת במגזר החרדי כמקום טוב, בניגוד למגזר הכללי. למדנו שהדימוי נגזר מהקהילות הפועלות ביישוב, מהרבנים היושבים בו ומעוד מוטיבים שיכולים להיטיב עם תדמית של יישוב חדש, או להזיק. לכן, כאשר אתה בא לתכנן יישוב חרדי חדש, אתה חייב לחשוב על הדימוי שלו, משום שאם הוא יהיה גרוע, הציבור החרדי לא ירצה לבוא ולהתגורר בו".

"לא כחות מאסון"

לאחר שהוגדר החוסר ואף נקבעו הצרכים והביקושים הראשוניים, החל השלב השני בכתיבת המסמך שבו ביקש הצוות להציג את היעדים הפוטנציאליים הקיימים לקליטת חרדים. גם כאן, האפשרות הקיימות שונות ומגוונות. ראשית, נכתב במסמך, יש לחלק את צורכי הדירות החרדיים לשלוש קטגוריות שונות, או במילים פשוטות: מי הם אלו שנוקקים לפתרון: הקבוצה הראשונה והבולטת היא הקבוצה המבקשת להתגורר ביישוב חרדי, בעל אופי חרדי תוך שמירה על היבדלות מסביבה זרה ושמירה על מרחק מאוכלוסייה לא חרדית.

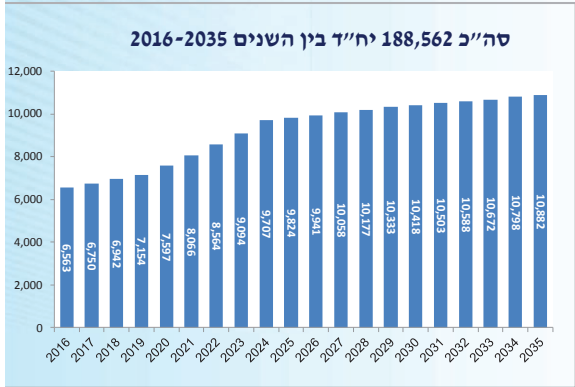
הקבוצה השנייה היא המבקשת לחיות כקהילה הומוגנית, אף בעיר שאינה חרדית. כך למשל הקהילות החרדיות בערד, באשדוד, ועוד. הקבוצה השלישית מייצגת יחידים המוצאים פתרונות דיור

בכלל המדינה, בשל מגוון סיבות. הם כאלו המתגוררים מחוץ לקהילה מסיבות של קרבה תעסוקתית, שליחות או קירוב, חזרה בתשובה ועוד. משפחות אלו אינן זקוקות הלכה למעשה לפתרונות הייעודיים למגזר החרדי, מכיוון שהם מתגוררים בכל רחבי הארץ. "הפתרונות שנבחנו כללו צורות התיישבות הומוגניות, דוגמת ערים הומוגניות חדשות", מפרשנת ד"ר כהנר, "עיבוי וציפוף ערים ויישובים הומוגניים ניים קיימים, מצפים ויישובים קהילתיים הומוגניים חדשים. כמו כן נבדקו צורות התיישבות הומוגניות במרחב המעורב - שכונות חרדיות חדשות ונבדלות בערים שאינן חרדיות, תהליכי 'זליגה' ויצירת שכונות הומוגניות במרכזים ותיקים של ערים שאינן חרדיות, ואף נבחנו צורות התיישבות הטרוגניות - מבקשי דיור באזורים הטרוגניים (חרדים מודרניים) ואוכלוסיית מקור - אוכלוסייה מזרחית ואוכלוסיות בעלי תשובה שבמקרים רבים מעדיפים להתגורר במקומות המוכרים להם, גם אם המקומות מוכרים כלא דתיים. בחלק הצרכים והביקושים תפיסת המסמך הציבה במרכזה את האמירה שמילוי הצורך העתידי ביחידות דיור יכול להגיע במגוון פתרונות, בין היתר ביצירת יחידות דיור הומוגניות חדשות, אך גם מדירות יד שנייה באוכלוסייה הכללית או ממגורים בסביבה מעורבת". לאחר שנקבעו הצרכים ואף הוגדרו הביקושים, החל שלב האיתורים. כאן, נכנסו לתמונה גם יוזמי נדל"ן חרדיים, ראשי ערים המוגדרות כחרדיות ועסקני קהילות חסידיות שונות. מי שניהל את הפרויקט הוא ראש עיריית ביתר עילית לשעבר וחבר מועצת העיר ירושלים בהווה, הרב יצחק פינדרוס, שהביא מניסיונו הרב לטובת הפרויקט. "עסקנו רבות בשאלה כיצד צריכה להיראות עיר חרדית", הוא אומר. "בעבר, נבנו ערים חרדיות מבלי לתכנן את אופקי התעסוקה בהן. מדובר בלא פחות מאסון, משום שהנושא התעסוקתי הוא חשוב מאין כמותו כאשר אתה בא לתכנן עיה. בשלוש הערים החרדיות שהוקמו בעשורים האחרונים - מודיעין עילית, אלעד וביתר עילית, לא תוכננו מראש מרכזי תעסוקה, ויש לעורבדה זו הלשכות רבות. אי אפשר להקים עיר חרדית מבלי שיהיו לאוכלוסייה המתגוררת בו מרכזי תעסוקה, ועירייה לא יכולה להתקיים מבלי שיהיו לה הכנסות ממרכזי תעסוקה. כאשר אין הכנסה לעירייה, זו משקולת כבדה שכמעט בלתי ניתן להתמודד איתה".

"כדי לפתור בעיה יש צורך ראשוני להציף את הבעיה ולהגדיר אותה", קובע הרב מרדכי קרליץ, ראש עיריית בני ברק בעבר, שהיה חבר צוות ההיגוי של הפרויקט. "במסגרת העבודה שלנו, דיברנו על הצורך ועל המחסור ועל החובה שלנו לתכנן קדימה. מה שמתוכנן כיום, יהיה כשל לעוד עשר או עשרים שנה, אבל חייבים להתחיל בתכנון. בשנים האחרונות אין הקצאות מתוכננות על ידי המדינה, למגזר החרדי. ולפני שבאים להקצות, צריך לחשוב על ההיבטים השונים של הקהילות החרדיות, במגוון תחומים. במידות ניצבת כמובן סוגיית התעסוקה. אי אפשר לבנות דירות מבלי לחשוב כיצד יוכלו להתפרנס האנשים המתגוררים בהם ולהחזיק את עצמם.

"נוצרה מציאות של גלישה לשכונות חילוניות ולערי פיתוח, שיש הרואים בזה ברכה ויש שלא, אבל ברור שזה מוביל לחיכוכים בין אוכלוסיות, כמו מה

צרכי הדיור של המגזר החרדי - אומדן דירות



השוואת התפלגות הפתרונות לצרכי הדיור העתידיים

בתרחישים השונים		תרחיש ב'		פתרון
סך יח"ד הנדרשות לפתרון	סך יח"ד הנדרשות לפתרון	סך יח"ד הנדרשות לפתרון	סך יח"ד הנדרשות לפתרון	
46,150	46,150	64,610	64,610	מבקשי דיור באוכלוסייה הכללית
27,690	22,500	27,690	22,500	מיצוי פוטנציאל בריכוזים חרדיים קיימים על קרקע פרטית
9,330	9,330	9,330	9,330	התחדשות עירונית (באוכלוסייה הכללית ובריכוזים חרדיים)
18,460	20,000	18,460	20,000	עיר חדשה
27,690	27,690	9,230	9,230	שיווקים ייעודיים של המדינה
55,380	43,726	55,380	43,726	מיצוי פוטנציאל בריכוזים חרדיים קיימים על קרקע מדינה
184,600	169,396	184,600	169,396	סה"כ

תחזית דמוגרפית – מגזר חרדי בישראל

שנה	כלל האוכלוסייה לא חרדים (כולל המגזר הערבי)	אוכלוסייה חרדית	אחוז חרדי	סה"כ
2009	6,802,100	750,000	9.9%	7,552,100
2014	7,272,900	910,500	11.1%	8,183,400
2019	7,742,100	1,100,900	12.4%	8,843,000
2024	8,198,800	1,326,000	13.9%	9,524,800
2029	8,648,200	1,589,700	15.5%	10,237,900
2034	9,089,900	1,891,300	17.2%	10,981,200

להוציא את המכרזים לרכישת הדירות בעיר הצפונית ליוזמים חרדים בלבד, ובשל כך התמודדו מספר לא מבוטל של יזמים מהמגזר הכללי על הדירות בעיר העתידית, מציאות שהותירה את היוזמים החרדיים בעמדת מיעוט. אנשי המכון פעלו גם במישור זה ובמסמך מוצגים פתרונות אפשריים לעתירות עתידיות שיוגשו נגד שיווקים בלעדיים למגזר החרדי.

"החלק הראשון של המסמך, שיופץ בקרוב, עוסק בפתרון מעשי", אומר ד"ר זיכרון. "קבענו מהם הצרכים והצגנו את סל הפתרונות. בתוך כך הנחנו איתורים ליישובים חדשים, שלוש אפשרויות בצפון הארץ, שלוש בדרום ועוטף אשקלון. כאמור, בכל אפי שרות כזו חשבנו על כלל הפרטים ובמרכזם על המרחק והנגישות לקהילות האם, על הגודל שיוכל לקלוט מסה גדולה של אוכלוסייה, וגם על מרכיב התעסוקה שיתן עוגן כלכלי ליישוב. מדובר בתכנית יוצאת דופן מבחינת היקף העבודה, הגופים המעורבים בה, וחשוב לא פחות, העובדה שהיא נעשית בשיתוף פעולה מלא עם גורמים חרדיים רבים שמבינים את הבעיה

מסבירה גל מתוקי, כלכלנית העובדת ב'פז'. "לכן התחלנו לגבש פתרונות שיפרשו על פני עשרים השנים הקרובות. בנינו מודל דינמי שיכול לשלב בין כמה פתרונות במקביל. כך שאם בשנה מסוימת הקרקעות הפרטיות יציפו את השוק, המדינה תוכל לווסת את הפתרונות ולייצר שטחים וקרקעות מאופקים שונים". לדברי מתוקי, "אנחנו מאמינים שהפתרונות של המגזר החרדי לדירות בעשרים השנים הקרובות יגיינו עומק מקורות שונים: מריכוזי דיור באוכלוסייה הכללית, ממיצוי הפוטנציאל בריכוזים החרדיים על קרקע מדינה ועוד. איתרנו את המקומות הספציפיים, וקבענו יעדי שיווק אפשריים. התייחסנו גם להתחברות העירונית, ולאפשרויות נוספות של שיווק קרקעות על ידי המדינה. מאחורי כל פתרון שהצגנו יש הליך ארוך של מחקר, וזה בעצם החידוש התכנוני הגדול במסמך הזה. הצגנו הליך מסודר שיכול להביא לפתרון עתידי, כאשר את ראשיתו נוכל ליישם כבר בשנים הקרובות".

לדברי מתוקי, ההיתכנות של קרקע להיות מיועדת

הכללית, בין אם מדובר בחיים קהילתיים ובין אם לא. חמישה עשר אחוזים מהפתרון (27,690 יח"ד) יכולים להגיע ממיצוי פוטנציאל בריכוזים חרדיים קיימים על קרקע פרטית. חמישה אחוזים (9,230 יח"ד) מסוגלים להוות פתרון על ידי התחדשות עירונית באוכלוסייה הכללית ובריכוזים חרדיים (תמ"א 38, פינוי בינוי), וחמישה עשר אחוזים משיווקים ייעודיים של המדינה. מיצוי פוטנציאל בריכוזים חרדיים קיימים על קרקע מדינה הוא הפתרון בעל האחוז הגבוה ביותר במסגרת התרחיש הראשון, כאשר על פי המסמך, לא פחות משלושים אחוזים (55,380 יח"ד) מסוגלים להיפתר באמצעות פתרון זה. בתרחיש השני, גדל החלק היחסי של מבקשי הדיור באוכלוסייה הכללית בעשרה אחוזים, וחלק השיווקים הייעודיים של המדינה קטן בעשרה אחוזים.

חשוב לציין שבשני התרחישים המופיעים במסמך, הפתרון של עיר חדשה וזכה לעשרה אחוזים בלבד מבין כלל האחוזים הנקבעים לשאר הפתרונות. ההנחה היא שעיר חדשה תוכל להתחיל בשיווק דירות

שקורה בקריית היובל בירושלים או בבית שמש. זו תולדה ישירה של המצוקה. אבל מציאות קשה יותר היא התופעה של המחסנים שהפכו ליחידות דיור. זו מכה אמיתית שנולדה מהמצוקה, ולפי מיטב הבנתי, מדובר באלפי יחידות כאלו. הבנו שאנחנו מחויבים להציג פתרון שיהיה ראוי ומקובל, ויכלול את מלוא הסוגיות המעסיקות את המגזר החרדי בתחום הדיור". לדברי הרב קרליץ, "סוגיה מרכזית שאיתה התמודדנו היא סוגיית יוקר הדיור, שלא מאפיינת בהכרח את המגזר החרדי. לעניות דעתי יש חוסר מודעות בעניין זה בקרב הציבור החרדי. זה לא רק מחיר הקרקע שמתייקר, אלא גם מחירי הבנייה, הוצאות הפיתוח ואפילו הסכמי הגג עם ראשי הערים שבסופו של דבר נגזרים מרוכשי הדירות. כאשר אתה מציג את הבעיה, אתה יכול להתחיל לעסוק בפתרונות שלה, שגם הם מגוונים: הסכמנו שיש צורך בהקמת עיר חרדית חדשה, ויש צורך באיתור שכונות ויישובים שהם לא בהכרח חרדיים, מתוך צורך אמיתי להתרחב. עסקנו גם בשאלה סביב שכונות בערים מרכזיות, שהיו להן



הבנו, במשרד הבינוי, שיש צורך במענה מקצועי. נתנאל לפידות



"החובה שלנו לתכנן קדימה". הרב מרדכי קרליץ



האתגר שלנו: תחום הדיור החרדי. עו"ד ד"ר חיים זיכרון



"כיצד צריכה להיראות עיר חרדית". יצחק פינדרוס

בשנים האחרונות אין הקצאות מתוכננות על ידי המדינה, למגזר החרדי. ולפני שבאים להקצות, צריך לחשוב על ההיבטים השונים של הקהילות החרדיות, במגוון תחומים. במרכז ניצבת כמובן סוגיית התעסוקה. אי אפשר לבנות דירות מבלי לחשוב כיצד יוכלו להתפרנס האנשים המתגוררים בהם ולהחזיק את עצמם

ומבקשים להביא לפתרונה. העובדה שהושבנו סביב שולחן אחד את כלל הגורמים הרלוונטיים לפרויקט דיור, היא זו שעשתה את ההבדל".

גם ד"ר כהנר, שעוסקת שנים רבות בחקר המגזר החרדי, טוענת כי מדובר בתכנית שעתידה להביא לשינוי מהותי ביחס המדינה לתחום הדיור במגזר החרדי. "השוני מהתכניות שהוגשו בעבר נסוב על שלושה פרמטרים: הראשון נעוץ בתהליך העבודה על המסמך בשיתוף עם הציבור החרדי והבנתו מבפנים, השני - הדגש בהבנת הפן הפנים קהילתי (צורכי המגזר) על פי הקהילות החרדיות השונות והשלישי - ההבנה שהחברה החרדית מגוונת מאוד ועוברת סדרה ארוכה של תמורות והפועל היוצא של כך הוא יצירת 'סל פתרונות' דיור המתאימים למגוון החברתי".

שר הבינוי, יואב גלנט, שהמסמך הגיע לשולחן, אמר בשבוע שעבר כי "משרד הבינוי פועל למתן מענה לצורכי הדיור של החברה החרדית כמו גם לכלל האוכלוסיות בישראל. מדובר בתכנית הממפה את הביקוש הצפוי לדיור בעשרים השנים הקרובות, עם בדיקה מעמיקה של הצרכים העתידיים של המגזר החרדי. על הממשלה לפעול לתכנון ולשיווק מתאימים שיפתרו את מצוקת הדיור המשותפת לכלל האוכלוסייה. לכל אדם ומשפחה מגיעה הזכות לקורת גג הוגנת".

"כרגע, הכל הונח על השולחן", מסכם נתנאל לפידות. "אנחנו יודעים שהצורך של המגזר החרדי הוא של קרוב למאתיים אלף יחידות דיור בעשרים השנים הקרובות, וגם הפתרונות מוצעים בפנינו. כעת אנו ממתינים לתכנית העבודה, שהיא השלב הבא מבחינתנו. התחייבנו בפני קבינט הדיור להציג תכנית עבודה שבמסגרתה נסביר איך אנו מוציאים את התכנית אל הפועל. אני מקווה מאוד ורוצה להאמין שהמדינה תהיה מעורבת הרבה יותר במגזר החרדי ובצרכים שלו".

לשיווק למגזר החרדי דרשה מצוות העוסקים בהכנת המסמך להתייחס לכלל המרכיבים המאפיינים את האוכלוסייה החרדית. "אנחנו רואים קושי בהגדרת כסף כפתרון למגזר החרדי", היא אומרת. "מכיוון שעיר חרדית צריכה להיות סמוכה למרכזי תעסוקה גדולים ולאפשרויות תחבורה נוחות. האוכלוסייה החרדית מוכרת כצרכנית של תחבורה ציבורית, ולא ייתכן שלא יהיה תכנון מוקדם גם לאפיק זה".

האזורים שמופיעים במסמך מלמדים על היתכנות של בניית אלפי יחידות דיור למגזר החרדי בדרום ובצפון, ולדברי מתוקי, לא מדובר בהכרח בצפון הר-חוק ובדרום הרחוק. "אנחנו קחנו את כלל ההיבטים הנוגעים למגזר, ולפי הקריטריונים שקבענו, ייעדנו שטחים מסוימים למגזר החרדי", מסבירה מתוקי. תחום נוסף שעוסק בו צוות הפרויקט, הוא האפיק המשפטי שהכשיל בעבר את שיווק הדירות בחרש לציבור החרדי. כזכור, בית המשפט קבע כי לא ייתכן

חיים עצמאיים משלהן, וכן הלאה".

ההמלצות במסמך מדברות כאמור על בניית שכונות חדשות ויישובים חרדיים חדשים, כאשר לראשונה הצרכים החרדיים מתחלקים לפי קהילות שונות ותת-מגזרים בתוך הקהילה החרדי. לדברי פינדרוס, "אנחנו נוקבים במסמך במספרים מדויקים של שיווקים, אבל זה לא מספיק. לדעתי, כדי שהמסמך הזה יצליח לצאת אל הפועל, יש צורך קריטי בשיווקי דירות למגזר הכללי. אם למגזר הכללי לא יהיה, גם למגזר החרדי לא יהיה. אחת הסיבות שבשלה נפלה חריש היא העובדה שהשיווק נעשה בתקופה שבה לא היו שיווקים למגזר הכללי, וזה גורם לתסכול ולזעם באוכלוסייה החילונית".

אז, כמה דירות צריך?

מספר הדירות הנדרש למגזר החרדי מדי שנה, עצום. לדברי פינדרוס, "על פי המסמך, אם בשנת 2016 המגזר החרדי יודקל ל 6,563 יחידות דיור, הרי שבשנה שלאחריה המספר עתיד לעלות ל- 6,750. בשנת 2025, בעוד כעשור, יצטרך המגזר החרדי כמות של 9,824 יחידות דיור בשנה. מדובר במספרים אסטרונומיים. אנחנו קובעים במסמך שבהסתכלות לעוד עשרים שנה, הציבור החרדי צריך קרוב למאתיים אלף יחידות דיור. רק לשם ההשוואה, שלוש הערים החרדיות ביתר עילית, אלעד ומודיעין עילית מונות כשלושים אלף יחידות דיור. אם לא נחשוב כיום על פתרונות, אנחנו נעמוד בעתיד בפני שוקת שבורה".

במסמך מוצגים שני תרחישים שונים אך דומים. הפתרון הראשון המוצג במסמך מדבר על פתרון לעשרים השנים הקרובות, כאשר 25% (46,150 יח"ד) מהפתרון מסוגלים להגיע ממבקשי הדיור באוכלוסייה