

תכנון דיור לאוכלוסייה החרדית: ישראל 2015-2035¹

לי כהנר, חיים זיכרמן

תקציר

שוק המקרקעין בישראל, אמור לתת מענה התיישבותי לכלל אזרחי המדינה, ללא הבדל וללא הפליה. עם זאת, שתי קבוצות אוכלוסייה מחזיקות במאפייני דיור שונים ונבדלים המחייבים התבוננות מובדלת, בכל הנוגע ליצירת מענה עבור ביקושי הדיור של קבוצות אלו בעשורים הבאים. אלו הן המגזר הערבי והאוכלוסייה החרדית.

האוכלוסייה החרדית מחזיקה במאפייני דיור ייחודיים שבמרכזם מוסדות הקהילה. בשונה ממרבית האוכלוסייה העירונית בישראל המתגוררת בהתאם להעדפותיה האישיות והאינדיווידואליות של כל משפחה, האוכלוסייה החרדית מתאפיינת במגורים קהילתיים, בהתאם להשתייכותו הקהילתית והתת-קהילתית של כל אחד מהפרטים. מצוקת הדיור החריפה בתוך הריכוזים החרדיים, הובילה בעשורים האחרונים לעליית מחירים תלולה, לפתרונות מגורים לא ראויים ולולגיה גדלה והולכת (בהעדר תכנון) של תושבים חרדים אל שכונות חלשות בערים מעורבות, תוך יצירת קהילות חרדיות חדשות ושינוי אופי השכונה.

המאמר מבקש להציג "סל פתרונות" תכנוניים התואם לצורך הקהילתי של קרוב ל-200 אלף יחידות דיור, בשני העשורים הבאים, זאת, בשים לב לצירי הביקוש השונים מחד, ולהיתכנות הקיימת בשוק מאידך. "סל פתרונות" דיור מסוג זה יש לתכנן לאור הגידול הדמוגרפי, תוך התאמה למגוון קבוצות האוכלוסייה בתוך החברה החרדית ולתהליכי השינוי באוכלוסייה זו.

מבוא

בעשור האחרון נמצאת מדינת ישראל במשבר דיור מתמשך, המתבטא בעלייה תלולה של מחירי הדיור, בכל רחבי הארץ. עליית מחירי הדיור, משפיעה באופן ישיר על רבים ממשקי הבית בישראל. רכישת דירת המגורים - ההחלטה הכלכלית החשובה ביותר של כל בית אב - הופכת להיות קשה יותר ויותר (מבקר המדינה, 2015). הממשלה, מצידה, עושה מהלכים משמעותיים בשנים האחרונות, במטרה להוזיל את מחירי הדיור, בדגש על רוכשי דירות ראשונות. זאת באמצעות שיטות שונות שעיקרן הוזלת נטל המס על הדירה, או הוזלה יזומה של מחיר הקרקע בפרויקטים הנבנים על קרקע מדינה (רז-דרור וקוסט, 2017).

שוק המקרקעין בישראל, אמור לתת מענה התיישבותי לכלל אזרחי המדינה, ללא הבדל וללא הפליה. כל אזרח בישראל רשאי להתגורר בכל מקום שיחפוץ, בהתאם ליכולותיו והעדפותיו (בג"ץ קעדאן נ' מינהל מקרקעי ישראל ואחרים, 2000; להבי, 2009; שטרן, 2013; 2017; 2018). עם זאת, שתי קבוצות אוכלוסייה מחזיקות במאפייני דיור שונים ונבדלים המחייבים התבוננות מובדלת, בכל הנוגע ליצירת מענה עבור ביקושי הדיור של קבוצות אלו בעשורים הבאים. אלו הן המגזר הערבי והקהילה החרדית (Blatman-Thomas, 2017; כהנר, 2018).

האוכלוסייה החרדית העומדת בבסיס מאמר זה, מחזיקה במאפייני דיור ייחודיים שבמרכזם מוסדות הקהילה. בשונה ממרבית האוכלוסייה העירונית בישראל המתגוררת בהתאם להעדפותיה האישיות והאינדיווידואליות של כל משפחה, האוכלוסייה החרדית מתאפיינת במגורים קהילתיים, בהתאם להשתייכותו הקהילתית והתת-קהילתית של כל אחד מהפרטים. הביקוש למגורים הומוגניים בתוך הקהילה, מבטא בראש ובראשונה את הצורך של האוכלוסייה החרדית בקיומן של קהילות גיאוגרפיות בעלות מכנה משותף קהילתי-תרבותי-חברתי וכן מצורך הדתי-הלכתי, המתאפשר פעמים רבות רק בחיים קהילתיים (שלהב, 1991; Enos & Gidron, 2016; כהנר, 2016; 2018).

עיקרון החיים הקהילתיים מצוי בבסיס התפיסה ההתיישבותית החרדית בארץ ובעולם כולו. לטענתנו התעלמות מצורך זה, עשויה להקשות משלושה טעמים: ראשית – תכנוני: חיוניות התכנון הייעודי עבור הקהילה החרדית, נובעת מקיומן של נורמות תכנוניות שונות באזורים החרדיים, ביחס לתכנון שכונה שאיננה חרדית. נורמות אלו מוחלות כבר כעת על ידי מינהל תכנון ומשרד הבינוי והשיכון, בכל הנוגע לתכנון אזורים חרדיים (כך למשל החילו ועדות התכנון הוראות ייחודיות בנוגע לתכנון העיר חריש ושכונת אחיסמך בלוד). לדוגמא, ההפרשה למבני ציבור באזורים אלו, גבוהה בהרבה מהמקובל באוכלוסייה הכללית. זאת בשל הצורך בקיומן של מבני ציבור רבים, ובגין העובדה כי מספר הדיירים לכל יחידת דיור גבוה בהרבה. מנגד, הצורך בחניה בציבור החרדי, הנסמך רבות על תחבורה ציבורית, נמוך מהמקובל באוכלוסייה הכללית, ובשל כך ניתן לאשר תקן חניה נמוך יותר (אם כי מאפיין זה צריך להימצא בשינוי בשל רמת המינוע ההולכת וגדלה בציבור החרדי).

התכתיב ההלכתי המחמיר, לפיו מרבית האוכלוסייה איננה נעזרת במעלית שבת, מאלצת את בנייתם של בניינים נמוכים יחסית, בני 6-8 קומות, שיאפשרו עלייה וירידה ביום השבת באמצעות המדרגות (כאן יהיה מעניין לעקוב אחר הקבוצות החרדיות המתחדשות המוכנות לגור בבניינים רבי קומות או קהילות אחרות המצליחות למצוא פתרונות טכנולוגיים-הלכתיים לסוגיה זו). התכנון הייחודי מחייב אפוא הגדרת אזורים מראש, כאזורים המיועדים לאוכלוסייה החרדית, ולתכנון בהתאם לצרכי הקהילה גם אלו הנמצאים בתהליכי גיוון ושינוי (משרד השיכון, 2019). שנית – הטעם החברתי: בהיעדר תכנון ייעודי שיאפשר את התפתחותן של קהילות גיאוגרפיות, יתפתחו קהילות כאלו באופן לא מבוקר, בדרך של התרחבות והתפשטות לאזורים אחרים. לדרך זו, הפועלת באמצעות כוחות השוק, קיים מחיר לא מבוטל, של חיכוך עם האוכלוסייה המקומית המתנגדת לעתים לשינוי אופי הישוב או השכונה. שלישית – הטעם הליברלי: על המדינה כבעלת מונופול על

מקרקעי ישראל, לאפשר לכל אדם את התנאים הנדרשים לו לצורך פולחנו הדתי. התארגנות קהילתית ראויה, תוכל להיעשות רק על ידי הקצאת קרקע (בתנאים זהים לכל הקצאה אחרת) שתאפשר ביסוס קהילתי וחופש פולחן (משרד השיכון, 2016).

לא ניתן להתעלם מגישות הסבורות כי המדינה איננה צריכה להשתמש בכלי המדיניות שלה, בכדי לאפשר סגרגציה והתבדלות זה מזה, ובוודאי כדי לאפשר הדרה של קבוצות אוכלוסייה שונות (גונטובניק, 2004; שטרן, 2013; 2016). המאמר איננו כופר בהנחה זו. עם זאת כותביו סבורים כי הובלת תכנון ייעודי, על ידי הממשלה, נכונה יותר מהסיבות הבאות: ראשית, מן הפן הליברלי-תרבותי, על המדינה לאפשר את העדפותיהם של אזרחיה לחיי קהילה. עצם הבחירה בחיי קהילה, מבטאת דה-פקטו, את ההתבדלות הגיאוגרפית ממעורבות בחיי השאר. לא ניתן לטענתנו, לכפות את קיומה של אינטגרציה במגורים, כאשר קבוצת אוכלוסייה מעדיפה לשמר את העדפותיה להתגורר במסגרת קהילתית מאורגנת (שטרן, 2013; 2017; 2018). שנית, אנו סבורים כי מחיר ההתעלמות מצרכי האוכלוסייה, העומדים בבסיס הווייתית, גבוה יותר ממחיר ההיזקקות לצרכים אלו. בהנחה המוסכמת על ידי כותבי המאמר, כי הציבור החרדי יממש בכל מקרה את העדפות הדיור שלו וישמר את הקיום הקהילתי, הרי שנכון יותר לממשלה להפנות את משאביה לניהול נכון של הביקושים, ולא להתעלם מהם באופן שכוחות השוק יפעלו בהיעדר יד מכוונת. זאת משום שפעילות בדרך של כוחות שוק עלולה לפגוע במרקמים עירוניים קיימים ולשנותם, תוך כדי יצירת מתח וחיכוך מיותרים בין האוכלוסיות (בנק ישראל, 2016; רז-דרור וקוסט, 2017). שלישית ובזאת העיקר, המאמר שלפניכם נמנע מלהכווין את התנהגות הפרטים, באופן זה או אחר, אלא מבקש להתחקות אחר הביקושים החרדים, ולבנות "סל פתרונות" שייתן מענה לכל אחד מסוגי הביקושים. במסגרת זו, מתייחס המאמר לכל קשת האפשרויות: לחרדים המתגוררים מחוץ לקהילה ומעורים באוכלוסייה הכללית, לחרדים המבקשים להתגורר בקהילה הומוגנית, אף שהיא נמצאת בתוך ישוב הטרוגני, ולחרדים המבקשים להתגורר במסגרת הומוגנית מוחלטת בתוככי ישוב חרדי. הפתרונות המוצעים על ידנו, מאפשרים מתן מענה לביקושים הקיימים בקרב האוכלוסייה החרדית, תוך התבוננות במגמות המתרחשות באוכלוסייה זו, אך אינם מבקשים לשנות את דפוסי ההתנהגות באמצעות העמדת סוג אחד של פתרון בלבד (משרד השיכון, 2016; כהנר, 2018).

על רקע טעמים וגישות אלו, מסכימים חוקרי החברה ומתכנני הערים בישראל כי נכון להמציא לקהילה החרדית פתרונות דיור ייעודיים ומובחנים (דגני ודגני, 2000; שטרן וכנען, 2006; סדן פלסנר וגונן, 2011; משרד השיכון, 2016). עם זאת, קיימת מחלוקת באשר לאופי הפתרונות המוצעים: יש הסבורים כי נכון להקים ערים חרדיות הומוגניות, ויש הסבורים כי נכון לפעול להקמתן של "ערי פסיפס", תוך כינון שכונות חרדיות בתוך ישוב כללי (הומוגני בתוך הטרוגני). אלו כאלו סבורים כי יש לפעול לתכנון ייעודי, וכי המחיר החברתי של אי תכנון לחרדים, גבוה מהחלופה האחרת.

המאמר יציג "סל פתרונות" תכנוניים התואם לצורך קהילתי חרדי של קרוב ל-200 אלף יחידות דיור עד שנת 2035, זאת, בשים לב לצירי הביקוש השונים מחד, ולהיתכנות הקיימת בשוק מאידך. נבקש לטעון כבר בפתיחת המאמר,

כי לטעמנו יש לפעול ככל האפשר לכינון של שכונות חרדיות בערים כלליות. בדרך זו שומרת האוכלוסייה החרדית על מגורים קהילתיים, אך מבלי לייצר איים של סגירות ובדלנות.

האוכלוסייה החרדית: מאפיינים דמוגרפים ותרבותיים והשלכתם על צורכי הדיור

קצב בניית יחידות הדיור בריכוזים החרדים שאיננו מצליח להדביק את קצב גידול האוכלוסייה ומחירי הדיור שהאמירו בעשרות אחוזים בשנים האחרונות, מאלצים את האוכלוסייה החרדית למצוא פתרונות דיור נוספים בתוך ומחוץ למרכזים החרדים הקיימים (צפדיה וכהנר, 2018; כהנר, 2018). מצוקת הדיור מייצרת פתרונות לא שגרתיים, כגון, הסבת מחסנים וחניות לדירות מגורים, חלוקת דירות לשלוש ולארבע יחידות דיור קטנות ועוד. בעוד ובמגזר הכללי, יחידות דיור כגון אלו ישמשו למגורי יחיד או לכל היותר זוג שותפים, הרי שבריכוזים החרדיים, דירות מאולתרות אלו מאכלסות זוגות נשואים עם ילדים. ההנחה כי אם תיפתר מצוקת הדיור בציבור הכללי תיפתר גם מצוקת הדיור החרדית, נכונה רק בחלקה. זאת משום שלציבור החרדי מאפיינים ייחודיים המבדילים אותו מהציבור הכללי, בכל הנוגע לצרכי ביקושי הדיור (גורביץ וכהן קאסטרו, 2004; משרד השיכון, 2016; רז-דרור וקוסט, 2017).

בחלק זה מבקש המאמר לשפוך מעט אור על החברה החרדית בישראל, תוך התמקדות בידע הדמוגרפי והחברתי-תרבותי הרלוונטי להיבטי הדיור השונים.

מספר החרדים בישראל, נכון לשנת 2018, עומד על כ-1,000,000 נפש המהווים כ-12% מכלל האוכלוסייה בישראל; בשנת 2035 תמנה האוכלוסייה החרדית כ-1,900,000 נפש, ובשנת 2065 על פי תחזית אמצע של הלמ"ס תמנה האוכלוסייה החרדית כ-6.5 מיליון חרדים. בשנת 2017 עמד שיעור הפריון בקרב נשים חרדיות על 7.1 ילדים גבוה מאד יחסית לאוכלוסייה הכללית (3.3). קצב הגידול השנתי של האוכלוסייה החרדית עומד על כ-4% אל מול 1.8% באוכלוסייה הכללית, ומכאן שאף משקלה היחסי באוכלוסיית המדינה נמצא בעלייה מתמדת (מלאך וכהנר, 2018).

אל שיעור הגידול הנזכר מצטרף אחוז נישואין גבוה (82% אל מול 62% באוכלוסייה היהודית הלא חרדית), גיל נישואים צעיר (22 לגברים ו-20 לנשים, הנמוך בהרבה ביחס לחברה המערבית), והנחייה קהילתית-תרבותית-הלכתית לפיה אין לפעול לעיכוב בכניסה להריון בסמוך לאחר הנישואין. בכך נוצר מרווח בין-דורי קצר במיוחד בין דור ההורים לדור הבנים, העומד על כעשרים שנים. משפחות חרדיות צעירות יחסית, שעדיין אינן מבוססות כלכלית, נדרשות כבר לדאוג לדיור עבור ילדיהם הנישואים, בדרך כלל בזה אחר זה. משמעות הדבר הינה כי משקי בית חרדיים רבים, עלולים להיקלע לקשיים כלכליים, בכדי לעמוד בנורמות המקובלות בחברה החרדית בכל הנוגע לרכישת דירה לילדיהם (שלהב וכהנר, 2012).

בתהליך השידוך בציבור החרדי מקובל היה כי ההורים רוכשים דירה לילדיהם. עם עליית מחירי הדיור מחד, ודלדול המשאבים הכלכליים מאידך, חלה תמורה בנוהג הקיים. כיום זוגות צעירים רבים רוכשים דירות תוך נטילת

חלק מהנטל על עצמם. אחרים, רוכשים דירה זולה בפריפריה, ומשכירים אותה לתושבי המקום, כשהם שוכרים דירה אחרת באזורים החרדיים תוך מימון הפרשי השכירות. זוגות שאין ידם משגת, מתגוררים בשכירות, ואינם רוכשים דירה כלל. עם זאת, עדיין מקובל כי ההורים יעשו כל מאמץ אפשרי, במטרה להביא את בני הזוג לרכישת דירה בסמוך לנישואיהם (משרד השיכון, 2016; רגב, 2019).

האוכלוסייה החרדית מורכבת מתת-זרמים רבים, השומרים על מאפייניהם הייחודיים. עם זאת, מקובל להציג שלושה זרמים מרכזיים, המהווים, כל אחד מהם, כשליש מהחרדים בישראל – ליטאים, חסידים וספרדים (כהנר, 2019). לכל אחד מהם מאפיינים ייחודיים בהקשר לדפוסי ומאפייני המגורים (Flint-Ashery, Benenson & Alfasi, 2013; פלינט, אלפסי ובנסון, 2010; רגב, 2017). כך בפן המגורים, מרבית הקהילות החסידיות בונות קריות מגורים לחסידיהם, באופן שיאפשר לכידות של בני החסידות, והקמת מוסדות מתאימים ברוח החסידות. אף שהקריות החסידיות הוותיקות ממוקמות בבני ברק, בירושלים ואף בתל אביב, הרי שהחל משנות השבעים הוקמו קריות רבות בפריפריה, הן בתחומי הישובים החרדיים, הן מחוצה להם. כך למשל חסידות גור, הגדולה ביותר בישראל, הקימה קריות בערד, בחצור הגלילית, וביישובי פיתוח נוספים (וסרמן, 2014; זיכרמן, 2014). בכל הנוגע להקשר הדיור, הליטאים מתגוררים בפזורה החרדית, אך ללא מרכיב תת-קהילתי מוגדר. בהיעדר הכוונה הנהגתית כמקובל אצל החסידים, מרבית הליטאים יעדיפו בהתאם ליכולתם הכלכלית, להתגורר באזור מרכז הארץ בתוך המרחבים החרדיים. בניגוד לפלגים החרדים האחרים (פרדימן, 1991; פלינט, 2012; 2014; זיכרמן, 2014). רבים מהחרדים המזרחיים מתגוררים באזורי מגורים הטרוגניים, ולרבים מהם קרובי משפחה שאינם חרדים, כך שקרבתם לאוכלוסייה הכללית רבה משל האחרים. בשונה מהזרמים האשכנזיים התופסים את החרדיות כדבר שהגבול בינו לבין החילוניות דיכוטומי, ברור ובלתי עביר (אם כי גם אקסיומה זו עוברת שינוי בשנים האחרונות עם התפתחותן של הציר השמרני-מודרני בחברה החרדית), המזרחיים פתוחים לקבלת אורח חיים שונה, עובדה המקלה עליהם להתערות בחברה הכללית ולהשתלב במקומות שאינם חרדיים. נציין שגם הקבוצה הספרדית מזרחית מורכבת ממספר תתי קהילות מהם פתוחות יותר ומהם שמרניות יותר ולכך השפעה על בחירת מרחב המגורים (ליאון, 2010; 2016).

לצד שלוש הקבוצות המרכזיות, יש להפנות מבט לשתי קבוצות נוספות קטנות יותר אך משמעותיות ביותר, במכלול תהליכי השינוי העוברים על החברה החרדית בישראל ובכך גם על מאפייניה המרחביים ועל צורכי הדיור שלה. הראשונה, אלו החוזרים בתשובה. על פי מחקרים שונים, למעלה מעשרים אחוזים מהמגדירים עצמם כחרדים בישראל, הינם כאלו שבאו מרקע לא חרדי. אלו משתייכים לשלושת הזרמים הנזכרים לעיל, אולם במספרים גדולים יותר בקרב הזרם החרדי המזרחי (ליאון, 2010; דורון, 2013). בהקשר של הרגלי הדיור והמאפיינים המרחביים אפשר לחלק את החוזרים בתשובה לשלוש קבוצות: "הנטועים", אותם אלו הנשואים לגור בסביבת המגורים הקודמת, מרביתם מן הזרם הספרדי, שם השינוי באורח החיים הדתי לא גורר בעקבותיו שינוי באורח החיים הקהילתי; "הנטמעים", אותם אלו העוקרים את משפחותיהם מסביבתן הקודמת ועוברים להתגורר בסביבה חרדית

במטרה להיעשות חלק ממנה; ו"קבוצות החוזרים", המתגוררים בקהילות סגורות לחוזרים בתשובה, החולקות בדרך כלל אורח חיים משותפים לעיתים סביב הנהגתו של רב כריזמטי. קהילות אלו ממוקמות במרחבים פתוחים יותר בערים כלליות המזכירות במאפייניהן את סביבת המגורים המקורית שממנה הגיעו החוזרים בתשובה (קהילות ילדותם) – כך הקימו החוזרים בתשובה קהילות במעלות, בחיפה ובמקומות נוספים (זיכרמן, 2014, כהנר, 2018).

קבוצה נוספת מכונה חרדיות מודרנית. אלו חרדים, בני שלושת הזרמים העיקריים, המסגלים לעצמם אופי מודרני ופתוח יותר מהמקובל בקהילה. הגברים והנשים בעלי השכלה גבוהה, ומשולבים במגוון התפקידים בשוק התעסוקה הישראלי. בהתאם לרמת חייהם הגבוהה יחסית לציבור החרדי, הם מאמצים תרבות צריכה מערבית הכוללת חיי רווחה ופנאי. בהתאם לאורח חייהם, רבים מבני הקבוצה מעדיפים לחיות בשולי האזורים החרדיים, על קו התפר שבין החרדי והמערבי. אחרים מעדיפים להתגורר מחוץ לתחומי הקהילה, באזורים מעורבים. מרחבים אלו מאפשרים לקבוצות החרדיות המודרניות לצורך את תרבות "הגם וגם" גם להיות חלק מהתרבות והמרחב החרדי וגם להיות חלק מרשות הרבים וממרחבה (זיכרמן וכהנר, 2012; פינקלמן, 2013; ליאון, 2017; כהנר, 2017).

על אף שרבים מהחרדים מבקשים להמשיך ולהתגורר בסביבת מגורים הומוגנית, המאפשרת להם לנהל אורח חיים קהילתי-דתי, לא יהיה זה נכון להתעלם מזליגתם של אורחות חיים וערכים מודרניים-מערביים לתוך האוכלוסייה החרדית. אלו מתחילים לטשטש יותר ויותר את הגבולות והקווים המנחים שהיו נהוגים עשרות שנים בחברה החרדית בכל הנוגע ליחסי הגומלין שבין מעמד-יחוס-תרבות-ואתניות, הן אל מול "העולם שבחוץ" והן בתוך מרחב הקהילה המתבדלת (שני וגוטמן אהרון, 2015; שחר, 2018; כהנר, 2018).

בסקר שנערך בתחילת שנת 2018 בקרב למעלה מ-1000 נדגמים באוכלוסייה החרדית נשאלו הנסקרים היכן היו מעדיפים לגור? 72% ענו שבסביבה חרדית ו-28% ענו שבסביבה מעורבת. בקרב הקבוצות החרדיות השמרניות 89% העדיפו לגור בסביבה חרדית לגמרי ו-11% בסביבה מעורבת. בקבוצות הליבה החרדיות הקלאסיות 80% העדיפו לגור בסביבה חרדית ו-20% בסביבה מעורבת. בקבוצות החרדיות "המשתלבות" 60% היו מעוניינים לגור בסביבה חרדית ו-40% בסביבה מעורבת. ובקבוצות המודרניות המובהקות רק 37% מעוניינים לגור בסביבה חרדית ו-63% בסביבה מעורבת (כהנר, 2019). תמונה זו של הקהילה החרדית על הציר השמרני-מודרני מהווה תמונה מחקרית ותכנונית משמעותית להבנת מרחב המגורים החרדי - העכשווי והעתיד.

הבנה עמוקה של המאפיינים הדמוגרפיים, החברתיים, התרבותיים והכלכליים של האוכלוסייה החרדית, לרבות תמורות שונות המתרחשות בעשורים האחרונים (קפלן, 2007; בראון, 2017; מלאך וכהנר, 2017), הכוללת את ניתוח השיקולים של האוכלוסייה החרדית בבחירת מקום מגורים, תאפשר תכנון מושכל המותאם לצרכי הדיור של האוכלוסייה החרדית.

שיקולים בבחירת הדיור החרדי

ההחלטה על רכישת דירה, הינה בדרך כלל ההחלטה הכלכלית החשובה ביותר של התא המשפחתי. שיקולים רבים נלקחים בחשבון בקרב כלל הציבור, טרם בחירת סביבת המגורים. במסגרת השיקולים, ניתן למנות אפשרויות תעסוקה סמוכות, קיומם של שטחים פתוחים ושטחי ציבור בשכונה או ביישוב, הרכב האוכלוסייה במקום, איכות מערכת החינוך, נגישות תחבורתית, אפשרויות בילוי ופנאי, וכמובן - המחיר הינו בעל משקל משמעותי בהחלטה על קניית הנכס (גנדל-גוטטרמן וחובריו 2010).

עקומת התמורה, מכתובה עבור התא המשפחתי את ניצול התקציב הפנוי עבור מגורים, באופן המיטבי עבורם בהקשר של עלות-תועלת. כל אחד ממבקשי הדיור מעניק משקל סובייקטיבי לכל פרמטר, בהתאם לנסיבותיו האישיות. מכיוון שמרחבי הדיור עבור כלל האוכלוסייה כוללים את הארץ כולה, הרי שניתן להצביע על גמישות רבה במציאת פתרונות דיור בטווח רחב של אפשרויות. בכל הנוגע להיבטים החברתיים, הרי שבקרב מרבית האוכלוסייה העירונית (שאיננה חרדית), רכיב הקהילה איננו תופס מקום של ממש. ההנחה הרווחת בציבור הכללי הינה כי ברוב אזורי המגורים, ובוודאי בשכונות חדשות המאופיינות באחוז גבוה של זוגות צעירים, יימצא מוסד חינוכי מתאים, ייווצר קשר עם השכנים וייווצר מרקם חברתי שיאפשר לזוג להשתלב בו במידת הצורך. למעשה, חלק גדול מהזוגות הרוכשים היום דירה, נותנים משקל משמעותי להיבטים האינדיבידואליים, כגון שיקולים פיננסיים, תעסוקה אפשרית, נגישות תחבורתית ולהיבטים הסביבתיים, ועוברים למקום מגורים בו הם אינם מכירים את השכנים ואת האוכלוסייה המתגוררת במקום. הדבר נכון עוד יותר כאשר מדובר בקניית דירה בשכונה חדשה, פעמים רבות טרם אכלוס השכונה בפועל (גנדל-גוטטרמן, וחובריו, 2010; שטרן, 2017).

בשונה מהציבור הכללי, הציבור החרדי מאופיין באורח חיים קהילתי, בו הקהילה ולא האינדיבידואל, מצויה במרכז. התפיסה המעמידה את הקהילה במרכז החיים, יוצרת מערכת צרכים ושיקולים שונים לחלוטין (כהנר, 2009; כהנר, 2018; זאבי וכהנר, 2019). תכנון אזור מגורים לאוכלוסייה החרדית, מצריך הכרות עם אורח החיים החרדי ועם הקהילה הספציפית לה מיועד התכנון. בהליך תכנוני הנוגע ליצירת יחידות דיור ייעודיות לציבור החרדי, יש לתת את הדעת למספר שיקולים ייחודיים, שאינם קיימים במסגרת שיקולי התכנון לאוכלוסייה הכללית. ממצאי המחקרים עליו מתבסס מאמר זה מעלים חמישה שיקולים מרכזיים, המכוונים את בחירת בני הזוג בקהילת המגורים ("חמשת המ"מים") (משרד השיכון, 2016):

1. **"יתרון הגודל" (מסה):** מבטא את העדפת האוכלוסייה החרדית להתגורר בסביבה חרדית גדולה ומבוססת, המעניקה לה את מירב את השירותים והצרכים.
2. **קשר לקהילת האם (מוקד):** מבטא את הביקוש לקהילה ממנה ניתן יהיה להגיע בקלות יחסית למטרופולינים החרדיים, ובראשם ירושלים ובני ברק.

3. **מחיר:** שיקול המחיר תופס מקום רחב בקביעת הביקוש. "מחיר המטרה" החרדי עומד נכון לכתובת המאמר על כ-1,000,000 ₪ (רגב, 2019).

4. **תפיסת מקום:** מבטא את ההתרשמות הכללית מהאזור, הנובעת מפרמטרים בעיקר מפרמטרים חברתיים-קהילתיים (מוסדות חינוך יוקרתיים, קהילה איכותית (אני"ש), הנהגה רבנית) בתוספת לפרמטרים הגיאוגרפיים-סביבתיים, הכלכליים והמדיניים.

5. **תעסוקה (מלאכה):** שיקול זה מביא לידי ביטוי את חשיבותה הגוברת של אפשרות התעסוקה עבור המשפחה החרדית במקום המגורים.

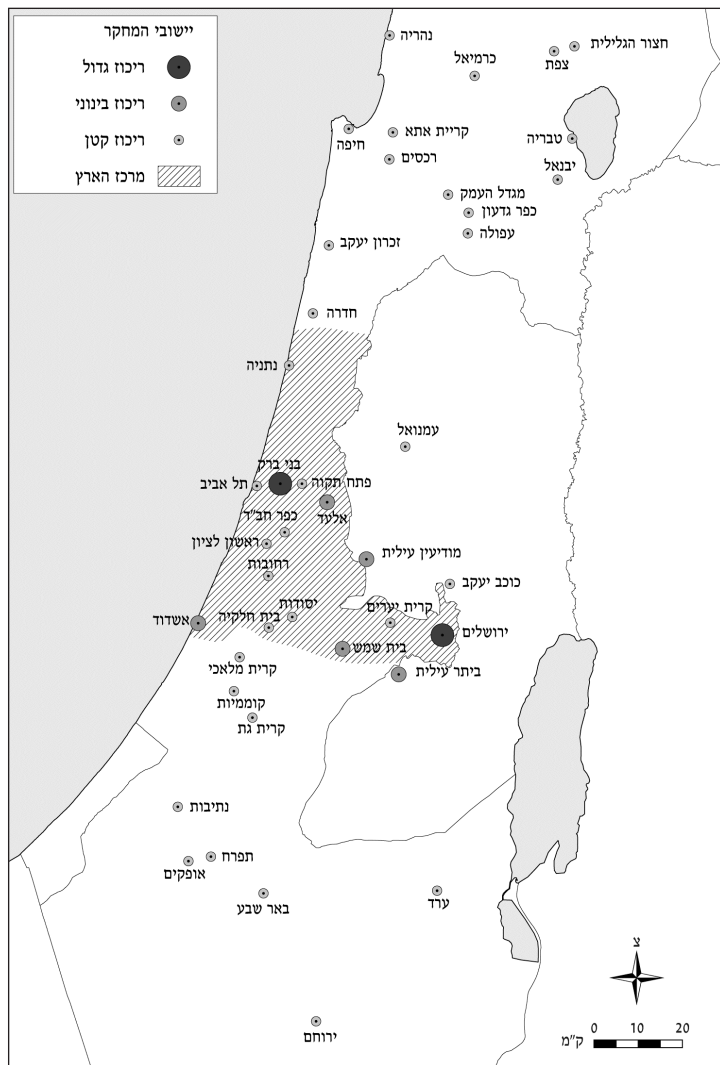
סדרת שיקולים זו אמורה לטענתנו להוות תנאי סף בכל הליך תכנוני המיועד לקהילה החרדית. בבחינה של פוטנציאל משמעותי להקמה של יחידות דיור ייעודיות, מומלץ להתייחס לשיקולים אלו ולאיוון ביניהם, שכן במידה רבה הם שיקבעו את הביקושים באזור המיועד ואת יכולתו להצליח. חמשת השיקולים הללו בתוספת לאילוצים מרחביים ומדינתיים הבנו לאורך שנים את המודלים המרחביים של האוכלוסייה החרדית ויצרו את תפוצתה במפה הישראלית.

המודלים המרחביים וגלי ההתיישבות של האוכלוסייה החרדית מקום המדינה ועד ימנו

מודל הבסיס של תפוצת האוכלוסייה החרדית הוא מודל מרחבי המושתת על שלושה מבנים מובהקים: "ערי הראשה" של המרחב החרדי - הערים הוותיקות בני ברק וירושלים, ריכוזים חרדיים בערים כלליות בהן יחסי גודל שונים של אוכלוסייה חילונית, דתית וחרדית (מבנה זה מתחלק לשכונות חרדיות בערים כלליות גדולות ולשכונות חרדיות בעיירות פיתוח קטנות בפריפריה); והערים החרדיות ההומוגניות המיועדות אך ורק לאוכלוסייה החרדית (שלהב וכהנר, 2013; כהנר, 2016). אל דגמים אלו נוסף דגם מרחבי הביניים שנוצר עבור אלה המבקשים בציבור החרדי להיות חלק פעיל ובלתי נפרד ממרחבי המגורים של רשות הרבים הישראלית תוך שמירה על אופיים הדתי-קהילתי-חברתי (כהנר, 2017).

תרשים מספר 1 מציג את מפת הפריסה של הריכוזים החרדים המרכזיים בישראל המבוססים בהתפתחותם המרחבית על סדרת מודלים זו. על פי נתונים מעודכנים לשנת 2018 80% מהאוכלוסייה החרדית מתגוררים במרכז הארץ במרחב הכולל את ערי הראשה (בני ברק וירושלים), ערי הפרוור החרדיות ההומוגניות (מודיעין עילית, ביתר עילית, אלעד ורמת בית שמש) ושכונות בערים גדולות (דוגמת: פתח תקווה, רחובות); 12% מהחרדים מתגוררים בפריפריה הדרומית (כולל אשדוד) בעיקר בשכונות בעיירות הפיתוח (דוגמת: נתיבות, אופקים, קריית גת, ערד) וביישובים כפרים (תפרח, קוממיות); ו-8% גרים בפריפריה הצפונית בערים בסדרי גודל משתנים: ערים גדולות (חיפה, צפת, טבריה), ערים בינוניות (עפולה, כרמיאל), עיירות פיתוח (מגדל העמק) וכן ביישובים כפרים (כפר גדעון, יבנאל) (כהנר, 2019).

תרשים 1: פריסת האוכלוסייה החרדית בישראל



ערים גדולות בני ברק וירושלים מעל 100,000 תושבים חרדים, ריכוזים בינוניים – הערים החדשות מעל 40,000 תושבים חרדים. ריכוזים קטנים – אלפים בודדים של תושבים חרדים.

בתפוצת האוכלוסייה החרדית ניתן להציג שלושה דורות של התיישבות חרדית. הדור הראשון, החל מקום המדינה ועד לשנות השבעים של המאה הקודמת, כלל התיישבות במרחב הכלל ישראלי, בעיקר על ידי עולים חרדים שהגיעו למדינה הצעירה. במקביל, עובו הקהילות החרדיות הקיימות בירושלים ובבני ברק, והוקמו קהילות נוספות בישובים הטרוגניים שונים כדוגמת רחובות, נתניה ופתח-תקווה (Shilhav, 1993; Gonen, 1995).

הדור השני, החל משנות השמונים של המאה הקודמת ועד לראשית המאה הנוכחית, החל לזנוח את הערים המערבות, ולהתכנס אל תוך הריכוזים החרדיים. זאת, בעיקר על רקע שינוי אידיאולוגי שהנחילו מנהיגי הדור השני של הקהילה החרדית, שדגלו בחינוך חוסם, תוך יצירת חיץ גיאוגרפי בין החרדים ויתר האוכלוסייה, במטרה להגן על עתידו הרוחני של צאן מרעיתם. ההפרדות הצליחה על רקע תכנונם והקמתם של מספר ישובים חרדיים, כדוגמת ביתר עלית, מודיעין עלית ואלעד. היו אלו ישובים שמוקמו באזורים הקרובים לריכוזים החרדיים הוותיקים (ירושלים ובני ברק) ומחירי הדיור בהם היו נמוכים ביותר. כך למשל, דירה בת ארבעה חדרים במודיעין עלית, עלתה בשנות התשעים פחות ממאה אלף דולר, ובאופן דומה אף בביתר עלית (שלהב וכהנר, 2012; כהנר, 2016).

במקביל לביסוסן של הערים החרדיות החדשות, הוקמו וטופחו קהילות חרדיות קטנות בערי הפיתוח. הקמתה של ש"ס בשנות השמונים, על מוסדות החינוך שלה, לצד גל חזרה בתשובה נרחב שכלל רבים מתושבי ערי הפיתוח, הובילו לכך שבתחילת המאה הנוכחית, מחצור הגלילית בצפון ועד ירוחם בדרום, אין עיר פיתוח שאין בה קהילה חרדית. עם זאת, במרבית עיירות הפיתוח נותרו השכונות והשיכונים החרדיים קטנים ולא מפותחים. הקמת הישובים החרדיים, לצד כניסתם של חרדים לישובים נוספים כגון אשדוד ובית שמש, נתנה מענה למרבית הצורך החרדי ביחידות דיור, במשך למעלה משני עשורים (צפדיה וכהנר, 2018). תכנון ושיווק הערים החרדיות על ידי המדינה, אפשרו במודע את שינוי פריסתה של האוכלוסייה החרדית במרחב הישראלי, ונתנו מענה להעדפות הדיור ההומוגניות ולהתכנסות הקהילה פנימה (כהנר, 2016).

בדור הנוכחי השלישי, שראשיתו בעשור הקודם, דולדלו במהירות עתודות הקרקע הפנויות, המיועדות לציבור החרדי. כאמור צעירים רבים, הנישאים ומתבקשים להתגורר בתוך תחומי הקהילה, נדרשים לשלם מחירים מופרזים, ולהתגורר בפתרונות דיור שאינם ראויים, כדוגמת מחסנים וחניות. מצוקת הדיור ברחוב החרדי הולכת ומחריפה, וגורמת לעליית מחירים, לבנייה בלתי חוקית, ולהתפשטות השכונות החרדיות אל תוך השכונות החילוניות הגובלות בהן. כך למשל התפשטותה של שכונת בית וגן שבירושלים אל שכונת קריית היובל הסמוכה (פלישמן, וגובמן, 2014; שחר, Flint-; 2018; Ashery, 2015, 2017).

מצוקת הדיור גורמת לרבים מהחרדים, למצוא פתרונות דיור מחוץ לתחומי הקהילה, ברחבי הערים, במתווה המזכיר את דור ההתיישבות הראשון. במסגרת זו ניתן להבחין בהגירה מחודשת של אוכלוסייה חרדית למרכזי ערים ותיקות, הן במסגרת מאורגנת של התיישבות קהילתית, הן במסגרת פתרונות דיור שאינם מאורגנים. ההתיישבות החרדית בערים אלו, מכוונת בעיקר אל השכונות הישנות והמתרוקנות מאוכלוסייה, כגון שכונת הדר

בחיפה, רובעים ז' ו ח' באשדוד, שכונות מרכז העיר בפתח תקווה, ולשכונות בערים צפוניות ודרומיות בפריפריה דוגמת עפולה עלית, טבריה, נתיבות ועוד. התיישבות זו איננה מלווה בהליך תכנוני, ולא נובעת מהתאמה של סביבת המגורים והיצע הדיור לאוכלוסייה החרדית, אלא מתאפיינת בזליגה ספונטנית לאזורים ותיקים בערים הטרוגניות, בהם קיימת אוכלוסייה חלשה ומחירי דיור נמוכים (כהנר, 2018). תהליכים אלו מובילים לעיתים לחיכוכים והתנגשויות עם האוכלוסייה והרשויות המקומיות, המנסים לשמר את אופיין החילוני של השכונות ההולכות ו"נכבשות", תוך תהליך שעשוי להביא לשינוי פני העיר (שחר, 2018 ; Shtern, 2018).

תמונת מצב הדיור החרדי

החל משנות השמונים, אז שוקו הישובים החרדים החדשים, לא תוכנו אזורים חרדים נוספים. בשנות התשעים שוקו הערים החדשות לציבור החרדי. היו אלו אלעד, מודיעין עלית, ביתר עלית, עמנואל, ורמת בית שמש. כל אלו לצד בניה בישובים החרדים הוותיקים – ירושלים, בני ברק, ובערי הפיתוח, הניבו היצע דיור קהילתי גדול יחסית, שענה על הביקושים (רז דרוו וקוסט, 2017).

בעשור האחרון התהפכה התמונה. העיר בני ברק – אחת מן הערים הצפופות במערב – כמעט ומיצתה את יכולת ההתפתחות שלה (זאת למעט כמה אלפי יחידות דיור בהתאם לתכנית מתאר חדשה לבני ברק, שטרם אושרה). כך גם לגבי האזורים החרדים במערב ירושלים. מנגד, השכונות שבירושלים המזרחית, והישובים ביתר עלית ומודיעין עלית, מתקשים להתפתח של אילוצים מדיניים. הישוב אלעד, מוקף מכל צדדיו באזורים שאינם מאפשרים את הרחבתו לעת עתה. רק בישוב בית שמש לבדו, קיימת עתודה משמעותית של יחידות דיור, ואולם בהתאם להסכמים הקואליציוניים של הממשלה ה-34, עתודה זו תשווק לכלל הציבור. תמונת המצב של מיצוי אפשרויות הבניה באזורים החרדים הקיימים, מעלה תמונה שאיננה יכולה לתת פתרון דיור, למלוא הצרכים העתידיים של האוכלוסייה החרדית (משרד השיכון, 2016).

במטרה להתאים את פתרונות הדיור לצרכי הקהילה החרדית, נדרשו הקמתן של 32,000 יחידות דיור ייעודיות בין השנים 2006-2015, כך עולה מדוח מיוחד שהוכן עבור משרד הבינוי והשיכון בשנת 2006 (שטרן וכנען, 2006). עם זאת, על פי נתוני הלמ"ס ומשרד הבינוי והשיכון, עד שנת 2013 הושלמה בנייתן של כ-15,000 יחידות דיור בריכוזים החרדיים ההומוגניים, כאשר עיקר הבניה התרכזת בערים החרדיות המרכזיות: בני ברק, ביתר עלית, מודיעין עלית, אלעד, רמת בית שמש וירושלים. בשנת 2014, נוספו עוד כ-4,000 יחידות דיור עבור האוכלוסייה החרדית, רובן ברמת בית שמש. סך הכל עולה כי במהלך העשור האחרון, נבנו כ-60% מצרכי הדיור החרדיים בשנים אלו, וכי קיים חסר של למעלה מ-10,000 יחיד (משרד השיכון, 2015).

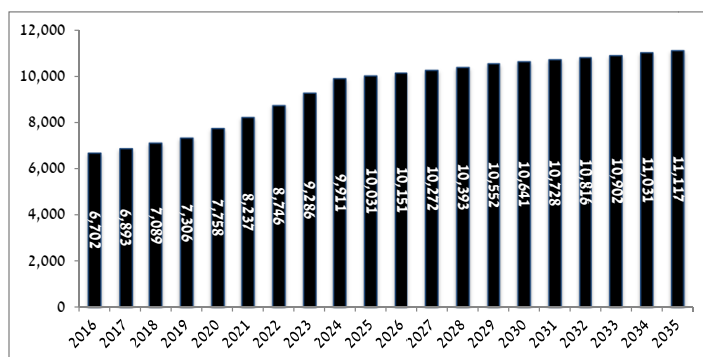
החל משנת 2008 תכנן משרד הבינוי והשיכון את הישוב חריש עבור הציבור החרדי בהתאם לנורמות תכנוניות הנדרשות עבור אוכלוסייה זו. עם זאת, משיקולים משפטיים, שוק שלב א' של העיר חריש עבור כלל הציבור. לאחר הכרזת הזוכים התברר כי מלבד מספר מתחמים קטנים, קבוצות הרכישה החרדיות נכשלו, ומרבית יחידות הדיור שוקו ליזמים מסחריים שמיירו

לשנות את תכנון המתחמים מן היסוד ולמכור את הדירות לכלל הציבור. העיר חריש שינתה אפוא את צביונה המתוכנן והפכה לעיר הטרוגנית. משכך, הפתרון הממשלתי המתוכנן עבור הציבור החרדי, נכשל (המועצה הארצית לתכנון ובנייה, 2012; משרד השיכון, 2016).

כאמור, על פי נתוני הלמ"ס, בתוך שני עשורים, תכפיל האוכלוסייה החרדית את מספרה ותמנה 1,891,300 נפשות, שיהוו כ-17% מכלל האוכלוסייה בישראל (מלאך וכהנר, 2017). על בסיס האומדן הדמוגרפי של האוכלוסייה החרדית, נקבע צורך של 200,000 יחידות דיור עד שנת 2035. מספר זה מגלם את הערכת מספר בתי האב שיוקמו במהלך שנים אלו, בהפחתת הדירות המתפנות בתוך הקהילה. מלבד זאת, הוערך החסר הקיים נכון לשנת 2015, בכ-10,000 יחידות דיור נוספות (משרד השיכון, 2016).

תרשים 2: אומדן צורך עתידי ביחידות דיור באוכלוסייה החרדית

2035-2016



משרד השיכון (2016). תוכנית אסטרטגית לדיור למגזר החרדי 2015-2035. ירושלים: משרד השיכון והמכון החרדי.

כישלון שיווקה של העיר חריש לאוכלוסייה החרדית; המחסור בעתודות עתידיות לבנייה וקצב הצמיחה המהיר של אוכלוסייה זו, כל אלו מחייבים לטענתנו חשיבה אסטרטגית לדיור עבור האוכלוסייה החרדית, כזו שתיצר "סל פתרונות" התיישבותי רחב. כאשר הטענה המרכזית היא כי יש לתכנן את מרחבי ההתיישבות החרדים בארץ לאור הגידול הדמוגרפי, תוך התאמה למגוון קבוצות האוכלוסייה בתוך החברה החרדית ולאור תהליכי השינוי באוכלוסייה זו.

"סל פתרונות" דיור לציבור החרדי

בחלק זה מבקש המאמר להציג את "סל פתרונות", התואם לתפיסתנו את ביקושי האוכלוסייה מחד, ואת ההיתכנות הריאלית מאידך. מילוי הצורך העתידי ביחידות דיור, יכול להיעשות במגוון פתרונות, בין היתר ביצירת יחידות דיור הומוגניות חדשות, אך גם באמצעות רכישת דירות חדשות או יד שנייה במסגרת ההיצע של האוכלוסייה הכללית בסביבות הטרונות. עבור כל אחד מסוגי הפתרונות שיוצעו להלן, מתקיים הדיון בשלושה מישורים שונים. הראשון, מישור הביקוש: האם יש ביקוש לפתרון זה, ובאיזה היקף. השני, מישור ההיתכנות: מהי ההיתכנות הביצוע של הפתרון המוצע. השלישי, מישור המדיניות: האם, בהתקיים ביקוש ובהינתן ההיתכנות ביצוע, נכון לפעול לכינונו של פתרון זה. עבור כל פתרון מוצע גם חלקו היחסי במענה הכולל (משרד השיכון, 2016). להלן פירוט הדיון בחמש פתרונות המוצעים:

- פתרון 1: מיצוי פוטנציאל בריכוזים חרדיים קיימים

שיקולי המדיניות תומכים במיצוי הפוטנציאל בדרך של עיבוי וציפוף הריכוזים החרדיים, בשל חמש סיבות מרכזיות: ראשית, אזורים אלו, שהינם בעלי "תפיסת מקום" מגובשת בתוך הקהילה, זוכים לביקוש גבוה ואינם דורשים השקעה ביצירת ביקוש באזור חדש. שנית, התשתיות הקהילתיות, בדמות מוסדות ציבור וחינוך, קיימות, כמו גם תשתיות העל היישוביות. שלישית, בשונה מהקמת אזורים חדשים הנתקלים בקושי משפטי לשיווקם לאוכלוסייה החרדית (כך למשל שיווק העיר חריש), שיווקן של יחידות דיור באזורים החרדים הקיימים, איננו מתמודד עם קושי זה, משום שאזורים אלו "צבועים" חרדים, ובשל כך קיימת ודאות שוקית, לפיה הם יאוכלסו על ידי חרדים. רביעית, במרבית האזורים החרדיים, הרשות המקומית לא תעכב את שיווק יחידות הדיור לאוכלוסייה החרדית, ובכך מוסר הקושי הפוליטי. חמישית, פתרון זה הינו הקל ביותר, ונגיש לביצוע בטווח המידי. הוא עשוי להיות מקודם הן על ידי משרדי הממשלה, הן על ידי יזמים קהילתיים, הן על ידי הרשויות המקומיות עצמן. מנגד, עלות פתרון החסמים בחלק מתכניות אלו גבוה, ונדרש תכלול בין גורמים סטטוטוריים שונים, לצורך פתרון החסמים והוצאת הפרויקטים אל הפועל.

טבלה 1: ריכוז ההמלצות התכנון מיצוי פוטנציאל בריכוזים חרדיים קיימים

הפתרון	ביקושים	היצע	מדיניות	סה"כ יח"ד לשנה
מיצוי פוטנציאל הבניה בריכוזים החרדיים הקיימים – קרקע פרטית ומקרקעי מדינה	גבוהים – בהתאם לביקושים בריכוז הרלוונטי	תוכניות בהכנה: קרקע מדינה: 47,000 יח"ד קרקע פרטית: 22,500 יח"ד	בעד: תפיסת מקום מגובשת; תשתיות קיימות; היעדר קושי משפטי; ביצוע מיידי נגד: עלויות פתרון חסמים; ציפוף גבוה מאוד בישובים הוותיקים	סה"כ כ-3,500 יח"ד לשנה בממוצע, המהווים סה"כ כ-37% מסל הפתרונות הכולל
המלצות	<ul style="list-style-type: none"> ביצוע מיפוי חסמי תכנון ושיווק, והקצאת תקציב ייעודי לפתרון לצורך אישור ושיווק מהיר. מעקב חצי שנתי של ועדת חסמים שיתוף כלל משרדי הממשלה הרלוונטיים והרשויות מקומיות בביצוע התוכניות בחנית אפשרות הרחבת היישובים החרדיים על ידי ועדת הגבולות 			

פתרון 2: הקמת שכונות חרדיות חדשות בישובים הטרונגניים

הקמתן של שכונות חרדיות חדשות בישובים הטרונגניים מסייעת לחיבור שבין האוכלוסיות השונות בישראל. הניסיון מלמד, כי ישובים ותיקים וגדולים בהם מתגוררת אוכלוסייה הטרונגנית, אינם מייצרים חיכוך מיותר, אחרי שנמצא איזון בין צרכי האוכלוסיות השונות. הקמתן של שכונות אלו, מאפשרת את המגורים הקהילתיים הנדרשים למשפחה החרדית מחד, תוך שהקהילה איננה מבודדת את עצמה מכלל חלקי האוכלוסייה. לטענתנו פתרון זה עשוי להיות הפתרון המיטבי עבור חוסנה של החברה הישראלית. מראיונות שערכנו הן עם נציגי הקהילה האוכלוסייה החרדית והן עם נציגי הממשלה, עולה כי זהו הפתרון המיטבי והמומלץ ביותר עבור האוכלוסייה החרדית, תוך שמירה על מגורים קהילתיים מחד, ואפשרויות השתלבות בכלכלה ובתעסוקה, מאידך. פתרון זה גם מאפשר לקבוצות החרדיות הרוצות להיות חלק מרשות הרבים הישראלית להתגורר "בקו התפר" בין המרחב החרדי לכללי.

שכונות ייעודיות קיימות כבר כיום במספר רב של ישובים, ופרויקטים שונים מתוכננים באופן ייעודי לאוכלוסייה החרדית במגוון ישובים כלליים ברחבי הארץ, כדוגמת אופקים, חצור הגלילית, גבעת זאב וקריית מלאכי. מוצע לפעול לתכנון שכונות חרדיות באזורים בהם מתקיים תכנון נרחב, ובעיקר בישובים הסמוכים לישובים חרדיים. כך לשם הדוגמה, ניתן לקדם תכנון לכינונה של שכונה חרדית במרחב העירוני החדש בראש העין, הסמוכה לעיר אלעד. לטענתנו נכון לקדם פתרון זה בערים גדולות שיוכלו לשאת את הצביון

התרבותי והכלכלי של האוכלוסייה החרדית, בנוסף על ראש העין, ערים כמו : פתח תקווה, באר שבע, חיפה, רחובות ראשון לציון וערים נוספות בסדרי גודל אלו.

עם זאת, הניסיון מלמד כי הקמת שכונות חרדיות חדשות נתקלת בדרך כלל בהתנגדות של ראשי הרשויות המקומיות וכן של הציבור בעיר, על רקע החשש משינוי צביון העיר ומהתחרדותה (שטרן וכנען, 2006). יישומו של פתרון זה דורש אפוא עבודה מאומצת מול ראשי הרשויות המקומיות, שיאפשרו את שיווקם של מתחמים שיאפשרו את כינונה של קהילה חרדית בעיר. יש לפעול להסדר עם ראשי הרשויות שיעקר את התנגדותם הצפויה לתכנית. זאת הן בדרך של עיגון התכנון הייעודי במסגרת הסכמי הגג הנחתמים עם ראשי הרשויות תוך העמדת תמריצים רלוונטיים, הן בדרך של תחימת האזורים החרדיים והגדרתם כרובעים העומדים בפני עצמם.

בשונה מתהליך הזליגה לדירות יד שנייה במרכזי הערים, המובל על ידי כוחות השוק, הרי שבהקצאת קרקע ייעודית לבניית שכונה חרדית, נדרשת קבלת החלטה לייעוד השכונה לאוכלוסייה החרדית, דבר שיבוא לידי ביטוי בפרוגראמות התכנוניות, בתמהיל שימושי הקרקע ובהקצאה ותכנון של מוסדות חינוך, ציבור ותרבות.

טבלה 2: ריכוז ההמלצות - הקמתן של שכונות חרדיות חדשות בישובים הטרוגניים

הפתרון	ביקושים	היצע	מדיניות	סה"כ יח"ד לשנה
הקמת שכונות הומוגניות בערים מעורבות	בינוניים – בהקמת שכונות קטנות גבוהים – בהקמת שכונות גדולות	בלתי מוגבל, בכל אזור בו מתוכננת בניה רחבת היקף	בעד : תמיכה בתהליכים חברתיים, קיום היצע רחב נגד : התנגדות ראשי רשויות, חיכוך עם אוכלוסייה, קושי משפטי	תרחיש א' – תכנון מינורי : 13% מסך הפתרונות הכולל תרחיש ב' – תכנון מזוירי : 23% מסך הפתרונות הכולל
המלצות	<ul style="list-style-type: none"> • תכנון ושיווק שכונות חרדיות בישובים בהם מתקיים תכנון רחב • הכללת התכנון הייעודי בהסכמי הגג עם הרשויות ותמרוץ מתאים • יצירת אמנה חברתית בין ראשי הקהילה ונציגי העיר, בעידוד השר • פתרון משפטי לשיווק ייעודי 			

מספר יחידות הדיור שניתן לשווק בדרך זו, כמעט ואינו מוגבל. זאת משום שבכל ישוב בו משווקת המדינה קרקע בהיקפים נרחבים, ניתן לתכנן אזור מוגדר עבור האוכלוסייה החרדית. הסיבה לאחוז הנמוך יחסית שהצבנו

לפתרון זה, מעבר לתוכניות שנמצאות כבר בתהליך, נעוצה בהבנה לפיה קיים קושי גדול בתכנון ובשיווק יחידות דיור ייעודיות, בהיעדר הסכמה מצד ראשי הרשויות (ראו טבלה 2). עם זאת, ככל ויימצא פתרון שיאפשר את הגדלת השיווקים הייעודיים בפתרון זה, הרי שניתן יהיה להקטין את חלקם של הפתרונות האחרים המוצעים על ידנו, כדוגמת הצורך בעיר חדשה. שיווק שכונות חרדיות במרחבים הטרוגניים, יתאפשר רק עם קיומו של פתרון משפטי שיתמוך בכך.

פתרון 3: יישובים חרדיים הומוגניים חדשים

פתרון זה מציע את תכנונם והקמתם של שני יישובים חרדים הומוגניים חדשים, בקצוות הצפוניים והדרומיים של מרכז הארץ (הפריפריה הקרובה). אלו נחוצים על מנת לתת מענה לצורך ביחידות דיור עד שנת 2035 והן לאחריה, זאת משום שבתוך תקופה זו ימוצו מרבית עתודות הדיור באזורים החרדים הקיימים.

טבלה 3: פתרון - יישובים חרדיים הומוגניים חדשים

הפתרון	ביקושים	היצע	מדיניות	סה"כ יח"ד לשנה
ערים הומוגניות חדשות	גבוהים – בהתאם לאופי היישובי על פי חמשת תנאי הביקוש: מסה, קרבה לקהילת אם, מחיר, תפיסת מקום ואפשרויות תעסוקה	החל משנת 2030 – 4,000 יח"ד לכל ישוב חדש (2,000 יח"ד לאחר מקדם היתכנות)	<p>בעד: מחיר נמוך לצרכן, ביקוש קשיח, היעדר חיכוך, היעדר התנגדות מצד ראשי הרשויות נגד: עלות ביצוע תשתיות, סגרגציה, קושי תעסוקתי</p> <p>וככלכלי, תמ"א 35</p>	<p>4,000 יח"ד (לשני יישובים) החל משנת 2030.</p> <p>סה"כ מהווה פתרון זה 10% מסך יח"ד הנדרשות בתכנית</p>
המלצות	<ul style="list-style-type: none"> • קידום תכנון שני יישובים הומוגניים בפריפריה הקרובה למרכז • לייצר תפיסת מקום חיובית באמצעות יצירת עוגנים תרבותיים • הישוב יכלול אזורי תעסוקה רחבי היקף שיאפשרו יציבות כלכלית ופתרון תעסוקתי • במידה ויגדל ההיצע הייעודי בערים הכלליות – ניתן להקטין את הצורך בפתרון זה, שנתפס כפתרון פחות טוב המשמר סגרגציה ועוני. 			

אכן, ערים הומוגניות כפי שהוקמו בעבר, מדגישות את הבידול החברתי והגיאוגרפי בין הציבוריים בישראל, ויוצרות מובלעות סגורות הגורמות לצמצום נקודות המפגש בין המגזרים השונים (שלהב, 1997). עם זאת, סביר כי יצירת עיר חדשה לא תעכב תהליכים המתרחשים בציבור החרדי, דוגמת כניסה לשוק התעסוקה וההשכלה, זאת בתנאי שקיימים פתרונות דיור אחרים, המאפשרים בחירה באחד מהפתרונות השונים, לכל אחד בהתאם להשקפתו.

הישובים החדשים נדרשים להיות בעלי חוסן כלכלי ופתרון תעסוקתי. זאת בשונה מהערים החרדיות שהוקמו במהלך שנות ה-90 (אלעד, ביתר עלית ומודיעין עלית) הסובלות מעוני, ממחסור באזורי תעסוקה ותעשייה, והיקף נמוך של שרותי מסחר ופנאי (כהנר, 2016). גידול השתתפות הציבור החרדי בשוק העבודה, והעלייה המתמדת ברכישת השכלה אקדמית, הינם תהליכים המייצרים צרכים נוספים ומאפייני ביקוש שלא היו קיימים בעת הקמת הערים החרדיות בעבר ויש להתייחס אליהם בנקודת זמן זו (מלאך וכהנר, 2017).

תכנון עתידי של עיר חרדית חדשה צריך לכלול הקמת מרכזי מסחר, פנאי ותעסוקה משמעותיים ומגוונים, אשר יוכלו לספק מענה לתהליכי ההשתלבות ההולכים וגוברים של החברה החרדית בשוק העבודה ובמרחבי השיח המשותפים, ובנוסף למזער את תלותה של הרשות המקומית במקורות מימון חיצוניים. עיר חרדית צריכה להיות מחוברת לריכוזים החרדיים הקיימים בירושלים ובבני-ברק ולתחבורה נוחה. זאת, תוך יצירת מרחב התיישבות ל"קהילות אס" חזקות, שיאפשרו המשך פיזור גיאוגרפי של התיישבות חרדית עתידית כ"קהילות משנה" במעגלי ההשפעה המרחביים והחברתיים של העיר (כהנר, 2018).

פתרון 4: התחדשות עירונית: פרויקט התחדשות עירונית²

פרויקט התחדשות עירונית מעמיס הוצאות כבדות על היזם, אותן הוא מממן באמצעות מכירת יחידות דיור נוספות במתחם, תוך יצירת תשואה סבירה לדיירי המתחם הישן. לשם כך נדרשים שלושה תנאים עיקריים: ערכי קרקע גבוהים המאפשרים את ביצוע הפרויקט מן הפן הכלכלי; קיומה של תשתית התומכת בבניית יחידות דיור תוספתיות; הסכמתם של הדיירים, בעלי הדירות, לביצוע הפרויקט. לאחר מכן נדרש הליך תכנוני ארוך, ואישור רשויות התכנון המוסמכות. חלק נכבד מן הריכוזים החרדיים הוותיקים, כולל מבנים ישנים המתאימים מן הפן העקרוני להתחדשות עירונית. אולם, ריכוזים אלו תומכים באופן מוגבל בתנאים הנזכרים.

טבלה 4: פתרון - התחדשות עירונית

הפתרון	ביקושים	היצע	מדיניות	סה"כ יח"ד
התחדשות עירונית	נמוכים, בשל מחיר קרקע גבוה וקיום קומות גבוהות	מוגבל. מחייב היתכנות סטטוטורית וערכי קרקע גבוהים. לעתים נדרשת מעלית שבת	בעד: חידוש האזור הוותיק, ניצול הקרקע, יעד ממשלתי	סה"כ 9,330 יח"ד המהווים 5% מסל הפתרונות הכולל
המלצות	<ul style="list-style-type: none"> הקמת יחידה מקצועית שתקדם פרויקטים להתחדשות מול הרשות המקומית ויזמים קהילתיים פעילות ממשלתית מול רשויות מקומיות חרדיות להסרת ההתנגדות לפרויקטי התחדשות עירונית בתחומן 			

כדאיות כלכלית לביצוע של פרויקטי התחדשות עירונית, אפשרית רק באזורים בעלי ערכי קרקע גבוהים ביותר, הרי שסביר להניח כי מחירי הדירות בפרויקטים אלו, יהיו גבוהים ממחיר המטרה החדרי. בחלק מישובים אלו, אין תשתית התומכת בתוספת יחידות דיור. זאת בשל שתי סיבות עיקריות: ראשית, צפיפות הריכוזים הוותיקים רבה, וחלקם לא יכולים להכיל יחידות דיור נוספות. שנית, תוספת יחידות דיור במרחב עירוני בנוי, מחייבת בניה לגובה, לעתים 9 קומות ויותר. בהיעדר פתרון קהילתי מוסכם שיאפשר את השימוש במעלית שבת, הפרויקט איננו אפשרי.

עם זאת, על רקע המחסור ביחידות דיור חדשות, סביר כי פרויקטים אלו שמתבע הדברים יבנו במרכזי המטרופולינים החדשים, ייהנו מביקוש. כפי שנכתב קהל היעד החדרי נמצא בשינוי ויותר ויותר מעוניינים לגור במגדלים ובתי דירות. בנוסף, הנוכחות הקהילתית וההנהגה האקטיבית של הקהילה החדרית, מקלה על יכולת ההתארגנות מול דיירי הבניין המיועד להתחדשות. בכך יש יתרון מסוים לאוכלוסייה החדרית, אותו ניתן למנף לצורך ביצוע מואץ של הפרויקטים.

פטרון 5: זליגת קהילות חרדיות אל שכונות ותיקות

גל ההתיישבות בציבור החרדי בעשור האחרון, הופנה לשכונות ותיקות בערים שאינן חרדיות בהן קיים גרעין של קהילה חרדית (צפדיה וכהנר, 2018; כהנר, 2018). הדירות הישנות מאופיינות בדרך כלל במחירים התואמים את היכולת הכלכלית של הציבור החרדי, ואופי הבנייה הנמוכה בשכונות הוותיקות תואם אף הוא לביקוש החרדי. הריכוזים החדריים הוותיקים אפשרו "זליגה" של קבוצות קטנות לשכונות סמוכות, תוך שהן נתמכות על המרכזים החדריים הקיימים בכל הנוגע למוסדות ולשירותים הציבוריים.

לטענתנו זליגת האוכלוסייה החרדית אל השכונות הוותיקות, איננה רע מוחלט. היא מאפשרת מגע עם האוכלוסייה המקומית, אף שלעתים נלווה אליו חיכוך. היא מאפשרת רכישת יחידות דיור ישנות על ידי אוכלוסייה חלשה יחסית, ובכך מעניקה פתרון דיורי זול. היא אף מאפשרת כניסתה של אוכלוסייה צעירה ותוססת אל מרכזים חלשים ונעזבים.

על המדינה לפעול להקטנת תופעת הזליגה, תוך ניתובה לישובים שעשויים לצאת מורווחים מתופעה זו. בהקשר זה, יש להבחין בין ערים בעלות תשתית חברתית כלכלית חזקה, אוכלוסייה גדולה ופיתוח קיים ועתידי המסוגלות להכיל את גידול הדיור החרדי, ללא השפעה מכרעת על אופי האוכלוסייה והמרחב העירוני, ובין ערים קטנות בעלות תשתית כלכלית חלשה, אשר תהליך זה יכול להפר את האיזון הפנימי בין קבוצות האוכלוסייה השונות ולהפוך לחלוטין את אופי הרחוב העירוני. במקרים אחרים, תהליכי זליגה חרדיים עשויים להיעשות באופן מתוכנן, על ידי הממשלה והרשויות המקומיות, כפתרון לישובים חלשים בפריפריה ובמרכז. זאת באמצעות תכנית לה שותפה הממשלה, הרשות המקומית והקהילה החדרית. קיומם של עוגנים תרבותיים וככלכליים חרדיים, לצד מחירי דיור זולים וקרבה לקהילות קיימות, עשויות להוביל לתהליך חיובי של התחדשות האוכלוסייה.

סל פתרונות הדיור לאוכלוסייה החרדית המוצע במאמר זה, אינו שלם ללא התייחסות לצרכי הדיור הקהילתיים, לא רק בפן הגיאוגרפי אלא אף בפן המשפטי ובפן הכלכלי. המגבלות הכלכליות גורמות לבחינת פתרונות דיור

בשיטות שונות, בהן דירות להשכרה, והיעזרות במרכזים מוזלים שמציע משרד הבינוי והשיכון, כדוגמת מחיר למשתכן ומחיר מטר. לצד זאת, יש לבחון התייחסות לפתרונות הדיור הציבורי במסגרת הקהילות החרדיות השונות, באופן שייתן מענה לאוכלוסיות חלשות בקהילה (משרד השיכון, 2016; רז-דרור וקוסט, 2017). הפן המשפטי כולל את הצורך במציאת פתרון משפטי, שיאפשר את תכנון ושיווקן של יחידות דיור ייעודיות לאוכלוסייה החרדית (זיכרמן, 2015; הצעת מחליטים, 2017). הסוגיה המשפטית והסוגיה הכלכלית לא יפורטו במאמר זה בשל קוצר היריעה.

טבלה 5: זליגת קהילות חרדיות אל שכונות ותיקות

הפתרון	ביקושים	היצע	מדיניות	סה"כ יח"ד לשנה
זליגת קהילות חרדיות אל שכונות ותיקות נעזבות	גבוהים – בישובים בעלי קהילות חרדיות קיימות	בהתאם לכוחות השוק	בעד: הישענות על כוחות שוק, הסתמכות על תשתיות קיימות, אין צורך בבניית יח"ד, מגע עם אוכלוסייה מקומית נגד: חיכוך עם אוכלוסייה מקומית, תהליך לא מובנה והיעדר שליטה ממשלתית	תרחיש א' - 25% מכלל הפתרונות, בשל תכנון מינורי וקיום חסר חריף תרחיש ב' - 15% מכלל הפתרונות, לאור קיומם של פתרונות דיור יזומים (בנוסף ל-10% לא קהילתיים)
המלצות	<ul style="list-style-type: none"> הגדלת היצע על ידי המדינה במטרה להקטין את תופעת הזליגה כיוון הזליגה לישובים חזקים שלא ישנו את אופיים, או לישובים חלשים המבקשים לשנות את אופיים 			

סיכום

המאמר המבוסס על תוכנית אסטרטגית לדיור למגזר החרדי, בה סומן צורך של 200,000 יחידות דיור עבור האוכלוסייה החרדית עד שנת 2035³. במאמר נטען שהשגת יעדי תכנון ושיווק, שייתנו פתרון דיור לכלל האוכלוסייה החרדית, מחייבים קיומו של "סל פתרונות" מגוון, שעשוי לתמוך בביקושים השונים (הומוגני מול הטרוגני), תוך שליטה במוקדי הפתרון והתאמתם לקהל היעד.

במסגרת התפלגות הפתרונות וכסיכום למאמר אנחנו מבקשים לעלות שני תרחישים. הראשון, לפיו תעניק המדינה מענה מינורי לצרכי הדיור הקהילתיים. במקרה זה עשויה הקהילה להמשיך ולהגדיל את תהליכי הזליגה לשכונות ההטרוגניות. **בתרחיש א**, חלקה של המדינה ביצירת הפתרונות עבור האוכלוסייה, עומד על מחצית בלבד מכלל הפתרונות (עיר חדשה, מיצוי פוטנציאל בריכוזים קיימים על קרקע מדינה, ושיווקים ייעודיים). כתוצאה מכך, כוחות השוק, הבאים לידי ביטוי בזליגה לשכונות חלשות, מתחזקים. על פי תרחיש א', התפלגות הפתרונות הינה כדלקמן:

טבלה 6: תרחיש א' של פתרונות דיור לאוכלוסייה החרדית

הערות	מענה למס' יח"ד	שיעור הפתרון מהסל הכולל	פתרון	
קצו"מ	47,000	25%	מבקשי דיור בעיר מעורבת – מסגרת קהילתית	
			מבקשי דיור בעיר מעורבת – ללא קהילה	
פריים	19,000	10%	מספר קבוע המייצג הנחה לפיה 10% מהחרדים המתגוררים מחוץ לקהילה בכל מקרה. קבוצה זו איננה דורשת פתרונות דיור	
	22,500	12%	מספר ידוע וקבוע המורכב מסכימות יח"ד בתוכניות הנמצאות בהליכי תכנון, על קרקע פרטית בתוך הריכוזים החרדיים	
	9,330	5%	על רקע קשיים ביישום תוכניות התחדשות עירונית בריכוזים החרדיים, הונח כי כ-10,000 יח"ד ייבנו במסגרת זו, בתקופת הדוח (כ-500 יח"ד לשנה)	
פריים	47,000	25%	מספר ידוע וקבוע המורכב מסכימות יח"ד בתוכניות הנמצאות בהליכי תכנון, על קרקע מדינה בריכוזים החרדיים	
	20,000	10%	מספר זה מייצג את יח"ד כתוצאה מהקמת שתי ערים חדשות עבור הקהילה החרדית (הונח אכלוס החל מ-2030). פתרון זה יניב מענה גם לצרכים שמעבר לתקופת התוכנית	
	24,000	13%	פתרון זה, המועדף על ידי המחברים וצוות התוכנית האסטרטגית, מייצג את יתרת הצורך. ככל שפתרון זה יגדל, וכך מוצע, יקטן הצורך בפתרונות האחרים, לרבות הצורך בהקמת ערים חדשות	
סך הכל		188,830	100%	

מאידך, על פי תרחיש ב', חלקה של המדינה ביצירת פתרונות דיור גדול יותר, והוא מצריך מציאת פתרונות לכ-10% נוספים מהאוכלוסייה. אנו סבורים כי הפתרון המיטבי הינו יצירת שכונות חדשות בערים כלליות, ועל כן מתקיים משחק שסכומו אפס, בין שני המשתתפים: ככל שיגדלו שיווקי המדינה במסגרת שיווק שכונות חרדיות בערים הכלליות, תקטן תופעת הזליגה הלא מבוקרת אל השכונות ההטרוגניות הוותיקות. יש להעיר, כי במידה והמדינה תאיץ עוד

את שיווקיה הייעודיים לאוכלוסייה החרדית במסגרת הערים הכלליות, ניתן יהיה להפחית אף את הצורך בפתרונות האחרים, היקרים יותר, ובראשם – יצירת ערים חדשות. על פי תרחיש ב, ההתפלגות הינה כדלהלן :

טבלה 7: תרחיש ב' של פתרונות דיור לאוכלוסייה החרדית

הערות	מענה למס' יח"ד	שיעור הפתרון מהסל הכולל	פתרון	
הונח, כי עם התערבות המדינה, שיעור הזליגה לשכונות כלליות יקטן	28,000	15%	מבקשי דיור בעיר מעורבת – מסגרת קהילתית	זיווג
מספר קבוע המייצג הנחה לפיה 10% מהחרדים המתגוררים מחוץ לקהילה בכל מקרה	19,000	10%	מבקשי דיור בעיר מעורבת – ללא קהילה	
מספר ידוע וקבוע המורכב מסכימת יח"ד בתוכניות הנמצאות בהליכי תכנון, על קרקע פרטית בתוך הריכוזים החרדיים	22,500	12%	מיצוי פוטנציאל בריכוזים חרדיים קיימים – קרקע פרטית	סגור
על רקע קשיים ביישום תוכניות התחדשות עירונית בריכוזים החרדיים, הונח כי כ-10,000 יח"ד ייבנו במסגרת זו, בתקופת הדוח (כ-500 יח"ד לשנה)	9,330	5%	התחדשות עירונית (באוכלוסייה הכללית ובריכוזים חרדיים)	
מספר ידוע וקבוע המורכב מסכימת יח"ד בתוכניות הנמצאות בהליכי תכנון, על קרקע מדינה בריכוזים החרדיים	47,000	25%	מיצוי פוטנציאל בריכוזים חרדיים קיימים-קרקע מדינה	פתרונות זיווג
מספר זה מייצג את יח"ד כתוצאה מהקמת שתי ערים חדשות עבור הקהילה החרדית (הונח אכלוס החל מ-2030). פתרון זה יניב מענה גם לצרכים שמעבר לתקופת התוכנית	20,000	10%	עיר חדשה/צמודת דופן	
פתרון זה, המועדף על ידי הצוות, מייצג את יתרת הצורך. ככל שפתרון זה יגדל, וכך מוצע, יקטן הצורך בפתרונות האחרים. תרחיש זה מייצג עלייה של 10% בפתרונות המדינה בסעיף זה, על חשבון פתרונות השוק, הכוללים זליגה לאזורים כלליים. ככל ופתרון זה יגדל יותר – ניתן יהיה לוותר על הקמת אחת הערים.	43,000	23%	שיווקים ייעודיים של המדינה (שכונות חדשות באזורים כלליים)	
	188,830	100%		

פתרונות דיור מגוונים לאוכלוסייה הכללית, ללא התייחסות למאפייניה הייחודיים ולצורת המגורים והפריסה של החברה החרדית, לא יוכלו לפתור את מצוקת הדיור החרדית (האן ושפירא, 2008; נוסבאום, 2011). ההנחה כי "היד הנעלמה", תפעל גם במקרה זה, וכי הציבור החרדי ישתלב בתוך מערך הפתרונות המוצע ללא בחינה רחבה יותר של מערך הצרכים והביקושים בחברה החרדית, תוביל להמשך המצוקה, ליצירת מרחבי מגורים שאינם תואמים לחברה החרדית ומוקדי חיכוך גדולים יותר עם האוכלוסייה הכללית.

בשנת 2035, תהווה האוכלוסייה החרדית כ-17% מאוכלוסיית מדינת ישראל. הגידול המשמעותי באוכלוסייה זו ישליך על היחסים החברתיים, הכלכליים והתרבותיים בין חרדים וכלל החברה הישראלית וכן על האוכלוסייה החרדית עצמה. סל פתרונות רחב ומגוון בצורות התיישבות שונות, התואמות את המאפיינים והצרכים הייחודיים של האוכלוסייה החרדית ותת-קהילות שבה, מאפשר גמישות בנוגע לפריסה הרצויה ולבחירה האסטרטגית במספר יחידות דיור בכל צורת התיישבות והתאמה של פתרונות הדיור לאוכלוסיות נקודתיות בחברה החרדית. זאת תוך שמירה על איזון נכון בין הרצון להיבדלות ובין תהליכי חיברות חדשים העוברים על החברה החרדית. בין כוחות השוק, ובין מדיניות מכוונת והובלה של יצירת מרחבים גיאוגרפיים ועירוניים נכונים, המהווים כר פורה להמשך יצירה של ממשקי חיברות עם האוכלוסיות השונות במדינת ישראל ומתן מענה לביקושי הדיור המגוונים בחברה החרדית.

הצורך בפתרונות דיור לאוכלוסייה החרדית המהווה שחקן "בעייתי" במגרש המרחבי הישראלי ימשיך לנתב את הצורך המחקרי-יישומי להבנת הצרכים וההיצע של ציבור זה בשוק המגורים. תהליכי השינוי העוברים על החברה החרדית בעשורים האחרונים מייצרים דגמים מרחביים חדשים. מעקב מחקרי נכון ימדוד דפוסיים ומודלים אלו אל מול צירי ההתכנסות והשמרנות החברתית והמרחבית (ערים נבדלות) ואל מול תהליכי הישראליות של החברה החרדית שתוצריה במידה רבה הם מודלים מרחביים חדשים. בציר זה יהיה מעניין להמשיך ולעקוב אחר המרחבים של הקהילות החרדיות המודרניות, המעבר למגורים במגדלים והתפתחותם של קהילות רווקים חרדים על קווי התפר בין המרחב החרדי למרחב רשות הרבים הישראלית (כהנר, 2017).

מחקרי המשך בנושא צורכי הדיור של החברה החרדית בישראל, נכון ויחזרו לשאלות החברתיות העסקות במקומה של קהילה זו במרחב שבין מרכז לפריפריה. מעניין יהיה למקד את המבט בניתוח מיקום הקהילות החרדיות בגלעין ובשוליים של המרחב הישראלי, תוך הבנת הצרכים הדתיים, המעמדיים והאתניים במערך הזהויות החרדיות המתחדש (ליאון, 2016; כהנר, 2018). כאשר המושג "מרכז-פריפריה" מתקיים בשלושה רבדים שונים: בתוך מרחבה של עיר (בין השכונות החלשות בשוליה לשכונות החזקות בגלענה); בניתוח מיקום הקהילה במרחב האזורי (בין יישובים "חלשים" מבחינה סוציו-אקונומית לבין יישובים "חזקים" באותו האזור); ובניתוח מרחב מדינת ישראל כולה. מחקרי המשך נכון ויתמקדו בשאלות כמו היכן יש למקם את הקהילות החרדיות על המודלים המרחביים החדשים המרכיבים אותן: בפריפריות המרוחקות או במרכזה של המדינה, בקרבת הגלעין

הכלכלי-חברתי-תרבותי של החברה הכללית ובקרב גלעינה התרבותי של החברה החרדית (כהנר, 2018).

מלבד השאלות החברתיות העסקות במקומה של הקהילה החרדית במרחב שבין מרכז לפריפריה, נכון יהיה לחזור ולהתעמק במערכת היחסים בין הרשות המקומית לאוכלוסייה החרדית במבנים עירוניים שונים. לבחון את תפקידו של השלטון המקומי במארג היחסים עם הציבור החרדי; לבחון את מדיניות הרשויות המקומיות כלפי החרדים ואת צירי שיח המדיניות. ציר אחד, ציר השיח שעניינו היחס, ואופי ואיכות השירותים שמפגינה הרשות המקומית כלפי הקהילות החרדיות. ציר שני שעניינו תכנון ובנייה למגורים, לכאורה ללא קשר לסוגיית החרדים, והוא נע בין אפשרות של תוכניות מחיר למשתכן, הסכמי גג ותוכניות ותמ"ל, לבין הימנעות הרשות המקומית מכניסה לתוכניות אלו (צפדיה וכהנר, 2018). לצירים אלו השפעות מהותיות על הגירת חרדים למרחבים עירוניים שונים וכפועל יוצא מכך על התפתחות המרחב החרדי.

הערות

1. המאמר מבוסס על תוכנית אסטרטגית לדיור למגור החרדי, שכתבה על ידי צוות שעבד עבור משרד השיכון והמכון החרדי. להלן ראו: משרד השיכון (2016). תוכנית אסטרטגית לדיור לאוכלוסייה החרדית 2015-2035. ירושלים: משרד השיכון. המכון החרדי
2. החלטה מספר 376 (דר/12) של הממשלה ה-33 "קידום מדיניות לאומית כוללת לחידוש ופיתוח המרחב העירוני" (03.06.2013).
3. מספר זה מגלם את הערכת מספר בתי האב שיוקמו במהלך שנים אלו, בהפחתת הדירות המתפנות בתוך הקהילה. כעשרה אחוזים מקרב החברה החרדית, אינם דורשים פתרון קהילתי, בשל העדפותיהם למגורים מחוץ לקהילה מסיבות שונות. בהתאמה, קבוצה זו לא נכללה בצורך בפתרון ייחודי. על פי ניתוח הביקוש וההיצע שבוצע במחקר עולה כי בין 15% ל-25% ימצאו פתרונות קהילתיים מחוץ לריכוזים החרדיים, תוך זליגה לשכונות חלשות ונעזבות בערים הטרוגניות.

מקורות

- בנק ישראל (2016). דיו וחשבון 2016 – סוגיות ברווחה: הפריסה המרחבית של החרדים וערביי ישראל והמאפיינים החברתיים-כלכליים. ירושלים: בנק ישראל.
- בג"ץ 6698/95 קעדאן נ' מינהל מקרקעי ישראל ואחרים, פ"ד נד(1) 258 (2000).
- בראון, ב (2017). מדריך לחברה החרדית. ירושלים: עם עובד, המכון הישראלי לדמוקרטיה.
- גונטובניק, ג (2014). הפליה בדיור וקבוצות תרבותיות: בין חומות משפטיות לגדרות חברתיות. תל אביב: נבו.
- גורביץ, נ. וכחן-קאסטר, א. (2004). תפרוסת גיאוגרפית ומאפיינים דמוגרפיים, חברתיים וכלכליים של האוכלוסייה החרדית בישראל 1996-2001. ירושלים: הלמ"ס. עדכון (2009, 2011).
- גנדלגורטמן, ח. דוד נבנצאל, י. ומרים ביליג (2010). "גורמים המשפיעים על הערך

- הנתפס של אזור המגורים – מחקר השוואתי בין יישובי השומרון לבין הקו הירוק".
 קובץ מחקרי יהודה ושומרון יט 187
- דגני, א. ודגני, ר. (2000). הביקוש למגורים במגזר החרדי. תל אביב: גיאוקרטוגרפיה.
 דורון, ש. (2013). המהלכים בין העולמות – "חזרה בתשובה" ו"חזרה בשאלה"
 בחברה הישראלית. תל אביב: הקיבוץ המאוחד.
- המועצה הארצית לתכנון ובנייה (2012). עת"מ (חי) 11475-07-11 חריש הירוקה
 אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ נ' ועדת העררים שליד המועצה הארצית
 לתכנון ולבניה (פרסם בנבו 1.5.2012).
- זאבי, ע. וכהנר, ל. (2019). "שפת הפרסומת החרדית לנדל"ן כמייצגת את "תפיסת
 המקום" החרדית". סוגיות חברתיות במדינת ישראל. (בשיפוט).
- וסרמן, נ. (2014). חברת הקדושה: דגם חלופי לחברת הלומדים. קתדרה. 152: 139-167.
- זיכרמן, ח. וכהנר, ל. (2012). חרדיות מודרנית מעמד ביניים חרדי בישראל. ירושלים:
 המכון הישראלי לדמוקרטיה.
- זיכרמן, ח. (2014). שחור לבן בצבעים: מסע אל תוך החברה החרדית בישראל. תל
 אביב: ידיעות אחרונות.
- זיכרמן, ח. (2015). חוות דעת משפטית בנושא שיווק מכרזים לצביון חרדי. נספח
 לתוכנית אסטרטגית לדיור 2015-2016. ירושלים: משרד השיכון, המכון החרדי.
 כהנר, ל. (2009). התפתחות המבנה ההיררכי והמרחבי של האוכלוסייה החרדית
 בישראל. חיבור לשם קבלת תואר בפילוסופיה. הפקולטה למדעי החברה החוג
 לגיאוגרפיה. אוניברסיטת חיפה. חמו"ל.
- כהנר, ל. ושלמה, י. (2012). "מגטו לפרוור – תמורות במרחב החרדי בישראל",
 מהישרדות להתבססות תמורות בחברה החרדית בישראל ובחקרה. עורכים: קפלן,
 קימי. ווסטלר, נורית. ון ליר והקיבוץ המאוחד, תל אביב ירושלים, עמ' 252-272
- כהנר, ל. ושלמה, י. (2013). "התנחלויות חרדיות ביהודה ושומרון", סוגיות חברתיות
 בישראל. גיליון 16, עמ' 41-62
- כהנר, ל. (2016). "מגטו פוליטיקה לגאו-פוליטיקה - התנחלויות חרדיות בגדה
 המערבית", תיאוריה וביקורת. עמ' 65-87
- כהנר, ל. (2017). "קו תפר תרבותי על קו תפר גיאוגרפי – חרדיות מודרנית בערים
 מעורבות", תרבות דמוקרטית. כרך 17: 159-202.
- כהנר, ל. (2018). "מרחב חברה וקהילה: המבנה המרחבי של הקהילה החרדית
 בישראל בעידן של שינויים". כתב העת משפט וחברה. (התקבל לפרסום).
- כהנר, ל. (2019). סקר ייעודי בחברה החרדית – טיפולוגיה של קבוצות בין שמרנות
 למודרנה – עמדות, אורחות חיים ורמת חיים. קובץ פנימי. ירושלים: המכון הישראלי
 לדמוקרטיה.
- להבי, א. (2009). "מבוא", בתוך: להבי אמנון (עורך), קהילות מגודרות משפט חברה
 ותרבות, תל אביב: אוניברסיטת תל אביב. עמ' 493-535
- ליאון, נ. (2010). חרדיות רכה - התחדשות דתית ביהדות המזרח. ירושלים: יד בן
 צבי.
- ליאון, נ. (2016). המצנפת והדגל: לאומיות-שכנגד בחרדיות-המזרחית בהנהגת הרב
 עובדיה יוסף. ירושלים: מכון ון ליר.
- ליאון, נ. (2017). " פרק המבוא לקובץ המאמרים בנושא החרדיות המודרנית ".
 תרבות דמוקרטית. 17: 7-19.
- מבקר המדינה (2015). דו"ח ביקורת המדינה על משבר הדיור. ירושלים: משרד
 מבקר המדינה.

- מלאך, ג. וכהנר, ל. (2017). נגיעות מודרניות או חרדיות מודרנית? אומדן מספרי לתהליכי המודרניזציה בחברה החרדית". *תרבות דמוקרטית*. 17 : 19-52.
- מלאך, ג. וכהנר, ל. (2018). שנתון החברה החרדית בישראל 3. ירושלים : המכון הישראלי לדמוקרטיה.
- משרד השיכון (2016). תוכנית אסטרטגית לדיור לאוכלוסייה החרדית 2015-2035. ירושלים : משרד השיכון. המכון החרדי.
- משרד השיכון (2015). קובץ נתוני דיור לאוכלוסייה החרדית. ירושלים : ממשד הבינוי והשיכון.
- משרד השיכון (2019). הנחיות לתכנון לאוכלוסייה החרדית. ירושלים : משרד השיכון, המכון החרדי. (טרם פורסם).
- סדן, ע. גונן, ע. ופלסנר, י. (2011). *כינון עיר שדה חרדית לעומת עיר הערוכה כפסיפס חרדי ולא חרדי*. תל אביב, סדן-לובנטל בע"מ.
- נוסבאום, ג. (2011). מדריך תכנון לשילוב מבני ציבור, מסחר, תעסוקה ומגורים. ירושלים : משרד השיכון.
- פינקלמן, י. (2013). פוטבול וציציות : חרדיות בין ישראל לארה"ב. דעות, 62 : 7-10 פלינט, ש. אלפסי, נ. ובנסון, י. (2010). דומים ושונים : מיקרו-סרגרציה של חרדים במרכז ירושלים. *סוציולוגיה ישראלית*, י"ב, 81-110.
- פלינט, ש. (2012). הקהילה החרדית כלכלה דת וזהות -הקהילה הליטאית בירושלים ובלונדון. טמבור. כתב עת שנתי לענייני היסטוריה, חברה, הגות של מרכז אירופה. 5 : 95-123
- פלינט, ש. (2014). פעולה קבוצתית במרחב העירוני : התחרדותה של שכונת קריית יובל בירושלים כביטוי למפגש בין קולקטיביזם לאינדיבידואליזם. מגמות. 4 (49) : 692-722
- פלישמן, ל. וגובמן, י. (2014). רמת דתיות בשכונות המגורים : תפיסת התושבים לעומת המציאות. ירושלים : הלמ"ס.
- פרידמן, מ. (1991). *החברה החרדית – מקורות, מגמות ותהליכים*. ירושלים : מכון ירושלים לחקר ישראל.
- צפדיה, א. וכהנר, ל. (2018). מגמות ההגירה החרדית אל ערי הפיתוח והשפעתן על מרחבן החברתי. דוח פנימי, תל אביב : מפעל הפייס והשלטון המקומי.
- קפלן, ק. (2007). *בסוד השיח החרדי*. ירושלים : מרכז זלמן שזר. 245-261.
- רגב, א. (2017). *דפוסי השתלבות החרדים בשוק העבודה : ניתוח פנים-חרדי והשוואה רב-מגזרית*. ירושלים : מכון טאוב.
- רגב, א. (2019). *שוק הדיור לציבור החרדי*. ירושלים : המכון הישראלי לדמוקרטיה. (דוח פנימי).
- רז-דרור, ע. וקוסט, נ. (2017). התוכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040. ירושלים : המועצה הלאומית לכלכלה.
- שחר, י. (2018). נקודת מפנה בזהות שכונתית : תפקיד המוסדות החברתיים בהתחדדות שכונת קריית יובל בירושלים. חיבור מגיסטאר למדעים בתכנון ערים ואזור. חיפה : הטכניון.
- שטרן, א., כנען, ש. ועוזיאל-כרמל, ט. (2006). צרכי הדיור של המגזר החרדי. ירושלים : משרד השיכון.
- שטרן, ש. (2013). "הכלה והדרה במרחב הישראלי : הזכות לקניין כמפתח לפתרון סוגיית ההדרה הגיאוגרפית". *עיוני משפט* לו, 137-95.

- שטרן, ש. (2016). "חרדים לקהילה". מחקרי משפט ל: 509-520.
- שטרן, ש. (2017). כניסה משטר ויציאה: קהילות מגורים במשפט הישראלי. משפט וממשל י"ח. 1-51.
- שטרן, ש. (2018). הקהילה החרדית ותביעותיה לאוטונומיה בראי המשפט הישראלי. כתב העת משפט וחברה. קובץ ייעודי המשפט והחרדים בישראל (קובץ אינטרנטי).
- שלהב, י. (1991). עיירה בכרך: גיאוגרפיה של התבדלות והשלמה. ירושלים: מכון ירושלים לחקר ישראל.
- שלהב, י. (1997). מנהל וממשל בעיר החרדית. ירושלים: מכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות.
- שני, נ. וגוטמן-אהרון, מ. (2015). עבודת המקום בעיר צפת – בין מרכז דתי לפריפריה מדינית. סוציולוגיה ישראלית ז' (1): 57-78.
- שפירא, ע. ואיריס האן (2008). שטחים ציבוריים פתוחים בערים. ירושלים: המשדד לאיכות הסביבה.
- ת"א (נ-ם) 6061/04 אלמוג ב.ז. בניה נ' משרד הבינוי והשיכון (פורסם בבנו, 2.11.2004)
- Blatman-Thomas, N. (2017). Commuting for rights: Circular mobilities and regional identities of Palestinians in a Jewish-Israeli town. *Geoforum*, 78(January 2017), 22–32
- Cahaner L. (2017). " Between Ghetto- Politics and Geopolitics: Ultraorthodox Settlements in the West Bank ". In: Allegra Marco, Handel Ariel and Maggor Erez (eds.). *Normalizing Occupation: The Politics of Everyday Life in the West Bank Settlements*. Indiana University Press. pp 112-128
- Enos, D. R. and Gidron, N. (2016) "Intergroup Behavioral Strategies as Contextually Determined: Experimental Evidence from Israel," *The Journal of Politics* 78, no. 3 July: 851-867
- Flint-Ashery, S., Benenson, I. and Alfasi N. (2013). "Between the Individual and the Community: Residential Patterns of the Haredi Population in Jerusalem". *International Journal of Urban and Regional Research* 37 (6): 2152-2176.
- Flint-Ashery, S. (2015). Public welfare or sectarianism: A new challenge for planning. *Planning Theory & Practice*, 16(3), 299-318.
- Flint Ashery, S. (2017). 'Decision not to decide': a new challenge for planning. *European Planning Studies*, 25(6), 1076-1098
- Gonen, A. (1995). *Between City and Suburb*. Aldershot: Avebury.
- Shtern, M. (2018) The urban geopolitics of neighboring: Conflict, encounter and class in Jerusalem's settlement neighborhood. *Urban Geography*, 5, 1-19.
- Shilhav Y. (1993). " The Emergence of Ultra – Orthodox Neighborhoods in Israeli Urban Centers". in: Efraim Ben – Zadok ed. *Local Community and Israeli State Policy*. 157-193.