



מעצבים לתחלום פנינת חן שכונת רמה ג' - רח"ש

כדירבנו!

בשעת כתיבת השורות המלחמה עדיין בעיצומה, שוק הנדל"ן בארץ נמצא בקיפאון, אבל אולי כתשובה לאותם מחבלים נתעבים שמבקשים לגרש את עם ישראל מארץ אבותינו, באה השבוע תשובה מוחצת ממשרד השיכון בדמות שכונה חדשה שאושרה השבוע לבנייה בבית שמש, שכונה עם כ-5000 דירות שתבנה אי"ה בין רמה ג' לרמה ה', וככל הנראה חלק גדול מהדירות ישווקו במסגרת ההגרלות של 'דירה בהנחה' // הם אומרים פן ירבה, ורוח הקודש מכרות כן ירבה!

ש. קאליש /

מטרופול של מקרי אלימות על רקע אנטישמי. אם אכן תחתיו זו תתבטא, ויגיעו לארץ אלפי משפחות חדשות שיבקשו לרכוש דירות, תהיה לכך השפעה משמעותית ביותר על שוק הדירות המקומי.

בשעת כתיבת השורות המלחמה עדיין בעיצומה, אבל ביד ראשונה מהקבלים לא בקרב דירות יד שירה, הכל דומם ושקט, עד כי יש המנסים לשווק את מורכבותם עם הכותרת "שינוי לב - מחירי מלחמה", חוץ אמנם והורדת לוח המחירים בגלל המלחמה.

אנחנו כמובן לא נמליץ לאף אחד לא לטאן ולא לטאן, יש מבינים יותר בתחום הנדל"ן שיכולים לתת עצות ורעיונות, האם לנצל את ההצב ואת המוכרים המשותפים להתפטר ממורכבותם, או להמתין עוד יותר אולי המחיר ימשיך לרדת למטה. אולי כמובן דברים שקשה לחזות אותם מראש, כשם שקשה לחזות עשויי מות הסתיים המלחמה בעוטף עזה, אם בכלל, ומתי תתחיל המלחמה בצפון, אם בכלל.

כך או כך ענף הדירה הוא ענף הקפאה בימים אלו, אם כי יש כאלה שטוענים כי אחרי שוך הקרבות וכאשר יוכרז על הפסקת אש, נראה גל גדול של יהודים מחו"ל שיבקשו לעשות עלייה ולרכוש דירות בארץ, אחרי וישנן מדינות בחו"ל שקשה ליהודים להתגורר בהם בשקט, ושנה עליה

החדשה תהיה ייחודית וייתן בה דגש לאתר ארכיאולוגי-הדירה הראשונה אותה קיבלנו ממשרד השיכון מלמדת על כי "אשרה לתוקף תוכנית משרד הבינוי והשיכון להקמת 4,900 יחידות דירות בשטח של 1,075- דונם בבית שמש", ובכך תהיה דוגמה לדרכי עבודה חדשה.

שכונה חדשה

הדירה הראשונה אותה קיבלנו ממשרד השיכון מלמדת על כי "אשרה לתוקף תוכנית משרד הבינוי והשיכון להקמת 4,900 יחידות דירות בשטח של 1,075- דונם בבית שמש", ובכך תהיה דוגמה לדרכי עבודה חדשה.

ליכון העיר מכיוון מעמק האלה. כך נשמר העיקרון המאוסר בתוכנית המקורית הקובע, כי במדרגות הפונים לעמק האלה, תהיה בנייה נמוכה יותר על מנת להקטין את חשיפת העיר מכיוון זה. התוכנית מצופפת את ניצול השטחים המיועדים לפיתוח עירוני ומנגד, מרחיבה את שטח הגן הלאומי "מבוא האלה" ב-120 דונם נוספים, לשמירת המורשת של עמק האלה בו נמצאו ממצאים ארכיאולוגיים וקברים.

ויש גם תגובות על כך ממשרד השיכון: הרב יצחק גולדקופף, שר הבינוי והשיכון: "בתקופה קשה זו, כשכולנו שרויים תחת אלוונקת המלחמה, הנחתו את עובדי המשרד וצוותי התכנון, להמשיך ולתנע את גלגלי הענף בעבודה שוטפת. קידום תכנון ואישור תוכניות נחוצים כעת יותר מתמיד, כדי שנוכל לממשם ולהמשיך לבנות את המדינה ביתר שאת. התוכנית שאושרה בבית שמש ותוכנית נוספת המקודמות על ידי המשרד, הן המנוע והדלק לענף הבנייה. נמשיך לפעול למען חזיון ההתיישבות הכפרית והעירונית כאחד."

ואילו ורד סולומון ממן, האדריכלית הראשית של משרד השיכון אומרת: "התפתחותה המואצת של העיר בית שמש בשנים האחרונות, אפשרה לנו לקדם וליישם רעיונות תכנון חדשנים ומגוונים. למשל - בנושא הניקוח; התייחסנו למסל כמנוף לפיתוח חלב הירוק של השכונה, בעיר מורכבת וגם הושם דגש על המנון המרחבי הציבורי לטובתם, ולם הממצאים הארכיאולוגיים שולבו בצורה חכמה עם יחידות הדירות הרבות. התוכנית מציעה איכות עם כמות".

יהיו הגרלות?

הדיעה על שכונה חדשה בבית שמש עם כ-5000 דירות חדשות, היא בהחלט בשורה חדשה, לבית שמש כידוע יש בקושי רב בציבור החירי, ושכונה שכזו יכולה להיות מתאימה ביותר לעיבוד החירי, אם אכן נדע ויהיו מקומות. מול דיעה שכזו שכו שלא וואים כמותה כל יום, פנינו אל ודברות משרד השיכון עם שני שאלות שבוצאו יעסיקו את תושבי בית שמש אחרי הפרסום על השכונה החדשה והחליטה לצאת הדוך.

בשאלתה שהושגו אל ודברות משרד השיכון, כתבנו: "בעקבות הפרסום היום על השכונה החדשה 'אשרה' לתוקף תוכנית משרד הבינוי והשיכון להקמת 4,900 יחידות דירות בשטח של 1,075- דונם בבית שמש, נשמח לקבל פרטים היכן תמוקם שכונה זו, והאם היא תכלול דירות שיצאו לגורל למשפחות נזכרות, ואם כן, האם יש צפי לשיוק?"

בתגובה לשאלתנו נוסד מדוברות משרד השיכון 'לחדש': "משרד הבינוי והשיכון פועל בהיקף חסר תקדים לקידום בית שמש ובחוק האחרונות העיר זוכה לתועלת בגינה ולתקציבי פיתוח משמעותיים לטובת פיתוח וקידום ופריקטיים ברחבי העיר - השכונה תמוקם בבנייה הדורית לעיר". בדברות המשרד הוסיפו עוד ענין גם לגבי השאלה על דירות במסגרת הגרלות, כי "המשרד פועל ויפעל לקידום ושיוק אלפי יחיד" בבית שמש בהן כן יחיד במסלול "דירה בהנחה", זאת כמפורט לאישורים התכנוניים".

תשוב יפה ובהחלט הם חשובה, אך את המיקום של השכונה לא קיבלנו בתגובה זו, לבי מכך "השכונה תמוקם בבנייה הדורית לעיר", אך בקישור מיקום יותר מדויק, ובמסגרת לכך שלחו לנו מיקום השיכון מפה (מצורפת לכתבה) עם מיקום

מדויק, והוא בין רמה ג' לרמה ה', בשטח המוכר על המפה "כרמית בית שמש ה-2". המיקום אם כן בלב השכונות החדשות, ואין לנו ספק כי ברצונו שהשכונה תצא לדרך, ובמיוחד כאשר יצאו דירות להגדרה במסלול "דירה בהנחה", נראה אלפים מצעירינו נרשמים לדירות אלו, וכך תוקם שכונה נוספת בשרות השכונות החדשות בעיר.

חשוב גם לציין כי השכונה אשרה, אבל זה רק של ראשון, עדיין אין לוח זמנים לשיווק ולהגדרות, אבל נקווה מאוד שבמשרד השיכון לא יבזבזו זמן יקר, וידורו את השיווקים של השכונה, הציבור בבית שמש מתוך לכך לאחר שכבר עבר זמן רב ביותר מאז ששווקה בעיר השכונה האחרונה, ומאז הביקוש רק עולה ועובר.

שיכון וותיקים

ועתה לידעה השנייה שעוסקת לא בבנייה של השכונות החדשות של העיר, אלא של השכונות הוותיקות בעיר, אבל כידוע יש קשר בין הדברים, וכל תוספת בניה בבית שמש מביאה רוח וחצלה להורים.

ולפרטים בתרחבה: תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה המוכרת בשם "תמא" 38 הסתיימה לה באופן רישטי בחודש האחרון. עם זאת, עוד טרם סיומה, החליט לאפשר לרשויות המעוניינות בכך להכין תוכניות עירוניות המחליפות את תמא, ובתן וארץ תוקפה של תמא 38. את התוכניות בערים מקודמות עבור הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, אשר פועלת הן בהיבט הכלכלי של מימון התוכניות והן בתכנון בפועל.

תוכניות עירוניות כאלה מקודמות כעת ב-18 רשויות מקומיות ובכללן בית שמש: נהריה, פתח תקווה, אשדוד, כפר סבא, ראשון לציון, קריית ביאליק, חיפה, רמלה, חדרה, רעננה, לוד, בת ים, אשקלון, באר שבע, רמת גן, בית שמש, יבנה ובני ברק.

ההחלטה על ביטול תמא 38 התקבלה כבר בנובמבר 2019 על ידי המועצה הארצית לתכנון ובנייה ונקבע כי היא תפקע באוקטובר 2022. מאוחר יותר החליטה המועצה להאריך את תוקף תמא 38 עד לאוקטובר 2023. על פי ההחלטה, התנאי להארכת התמא מעבר לכך - עד לשנת 2026 - על למנת לאפשר פעילות רציפה של חיזוק בעיר, הוא תגשת תכנית חליפת לוחדה המחוזית עד לסוף ינואר 2024. עד למנדע זה נדרשות הרשויות המקומיות להגיש את עמדתן.

עתה בשל חדיית הבחירות ברשויות המקומיות לחודש



יחי גמ מגרלות. שר השיכון הרב גולדקופף, מנכ"ל משרד ייחוד מורגשטון, ומנכ"ל יחי גמ עוקב פועים, בפניית ההגדרה הקודמת של דירה בהנחה. צילום ודברות המשרד

יהושע הדס

למרות הכל: ממשיכים!

זה היה רב בתחילת חודש אלול האחרון. הוועדה המחוזית בירושלים אמורה הייתה לדון אז בבקשות לשינוי תוכנית של שכונת רמה ה-2. שינוי שכלל שני מגדלי ענק בגובה 18 קומות בשטח שממול רמב"ש ג-2. האמירה של "בניית מגדלים" עבור תושבי בית שמש היא אמירה ברורה וידועה שכולם יודעים מה עומד מאחוריה.

הבחונת רבני העיר שלי"א נערך באותם ימים מסע החתמה בשכונת ג-2. מאות רבות חתמו על התנגדות לשינוי התוכנית, ובקשה לשמור על התוכנית המקורית. בודואי שלא הקמת מגדלים בה גבוהים שלא מתאימים לאזור, ובסך הכל לא יסיבו עם אף אחד. למעשה עוד נקודות חיכוך בתוך בית שמש החדרת. כביכול מיישור עדיין לא הפנים את הציאות החיים של בית שמש תשפ"ג.

יחיד ההחלטות אין שיהיו, אבל תושבי בית שמש החדרים לא יוותרו על השכונה החדשה, שכונה עם 5000 יחידות דיוור שיכולות להיות מענה מצויין למצוקת הדיוור ההרפיה בציבור החירי, לא תכל חלילה לאיבוד בגלל מיישור כזה או אחר. לא משנה את האג'נדה, לא משנה המסר. הציבור החירי שאת אחריותו בבית שמש קנה בעמל רב לא יוותר עליה כל כך מזה, ואם שכונה חדשה תולדת ומוקמות בתוכני רמב"ש, בין רמה ג' לרמה ה' ורמה ד', אך טבעי ששכונה זו תהיה המשך להתיישבות החדרת המוכרת של בית שמש.

לכן ההחלטה שהתקבלה השבוע לקדם את הקמת השכונה ולהוציא אותה לשיווק היא החלטה חשובה, ואם מיישור חרש שכם שני מגדלים הוא יצילנו לעצור אותנו, הוא טועה והכי נרע מטעה. ונסביר את דבריו: בבית שמש יש קונים רבים לדירות. כל יום שמורק את בית שמש מנלה במחיריות את המטביצאל הגלום בעיר. אבל וזה האלב' הגדול, רוב מוחץ מקרב המתגוררים בבית שמש הם משפחות חדירות, וישנן חשוב להתאים את התוכנית לציבור זה. וכל מי נוספת לימים ספורים אחרים הוא משנה אותם ביודעת, ולמרות המאב קבלנים רבים לעוד זאת על בשנים אחרי שהתפתח אחרי כל מיני אמירות שהם

אין זה חוץ, הציבור אחרים יש רבים. השכונה הראה שארטיסטיביות יותר מבחינתם, הם קוראים חדשות וממלים גאור מזה כי בית שמש היא לא היי"ש שלהם. המבחר שבת שמש מייצרת חדשים לבקשים לרוב בעזרת פוליטיקאים קטנים שלא מתגוררים חרדי, מונעת בהם עצמם וחוזרת להם במסגרתם. הם מתכוונים אולי לפגוע בציבור חרדי, אך בפועל הקורא הממין בתל אביב או בחמת השיווק מבין היטב את מה שהוא קורא או שומע, שבת שמש איננה המקום עבור. מבין חשש שהציבור ישים את עינו על השכונה החדשה שהשכונת יוצאת לדרך, 5000 דירות ואולי אף יותר לא החליטים ברצל. במשרד השיכון עדיין לא מסרו את המנדט לשיווק השכונה, אבל זה יהיה לכאורה במהלך השנה הקרובה, ומשכך נכון יהיה לקבוע אחרי השכונה הזו, ובמאב זאת אם זה יהיה במסגרת הגרלות או בכל מסגרת אחרת. להבין כי השכונה הזו היא המשך לכל השכונות החדירות, קרית מלך וב, ויש לפעול בשום שכל בכדי שיהיו בה גם כל התשתיות המתאימות לציבור החרדי.

בורא עולם בקנין, השלם זה הבנין!

מדברים הרבה על תמ"א 38 והתחשבות עיונית, אם אתם קשורים לעניין שימו לב
 להודעת הבאה - בהתאם לתיקון חקיקת ההתחשבות העיונית שהסדרים משנת
 2002, 17.11.23 בלי עיון ושימוש רק עם כלל שולל של עסקת ההתחשבות
 עיונית, בין אם פנינו בינו ובין אף התחשבות בניית (תמ"א 38 חלופה), ויכול להביא
 לביטול של עסקה, או אם היום לא נעמד הכלל המניע המינימלי שנקבע בחוק קידום
 הפיתוח, באופן שנובעת אף ביטול עסקאות אשר מקדמות כלכלה עסקית סביר.
 לפי תיקון חקיקה זה, רוב מקרה בעלי הדירות בבניין (כולל אלו שלא חתמו כלל על
 עסקה), רשאים להחליט על ביטול עסקאות שנחתמו בין אדם דירתי רגיל, אותם חתם,
 במקרה זה, על ידי הצלה לחלוקת חתימת עסקאות עם רוב מוסרם מבין עדי הדירות
 מנסגרת המועדים הקבועים בחוק, וכן במקרים אף לא קידם את מימושו של הפרויקט
 בכלל או כאשר לא קידם תחבית בינו או מוסד התכנון, או כאשר לא קידם הוצאת היתר
 להקמת הפרויקט. כלל הוסיף שנובעת כלל בחוק.

כך, בהתאם לחקיקה, ניתן לפעול לביטול עסקת תמ"א 38, אם היום לא הגיע לרוב של 50% מקרב בעלי הדירות בתוך 18 חודשים ממועד חתימת העסקה הראשונה בבנין, או לרוב של 67% בתוך 36 חודשים ממועד זה. בנוסף, רשאים בעלי הדירות לביטול את העסקה אם היום לא הגיש בקשה להיתר למסוד התכנון המוסכם בתוך 42 חודשים ממועד חתימת עסקת הראשונה.

באשר לעסקאות פינוי בינוי, ניתן לפעול לביטול עסקה אם היום לא הגיע לרוב של 50% מבין בעלי הדירות תוך 24 חודשים ממועד חתימת עסקה ראשונה, או שלא הגיע לרוב של 60% בתוך 48 חודשים ממועד זה. בנוסף, רשאים בעל הדירות לבטל את העסקה אם יהיו לא הגיש תכנית פינוי בינוי למסד תכנון בתוך 54 חודשים ממועד חתימת העסקה הראשונה בבניין.

משמעות התיקון היא כי בעל דירה שיבטל התקשרות עם יום בנסיבות האמורות, לאחר קבלת החלטת רוב בעלי הדירות באסיפה כללית ולאחר שנמסרה על כך הודעה ליום, לא יחשב כמי שמפר הסכם. עם זאת, היום זכאי לקבל מאותו בעל דירה תשלום בסכום שייקבע שר המשפטים בתקנות.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית קוראת לבעלי הדירות הנמצאים בתהליכי התחדשות עירונית, נקלעו למיזם שאיננו מתקדם לאורך שנים ומעוניינים לממש את אפשרות הביטול המוקנת להם בחוק, לפנות למינהלות העירונית או לרשות הממשלתית בצמצה לליזוי ועזרה.

[illegible]

ינואר 2024, נבחנת האפשרות לדחות את חלון הזמנים לקבלת עמדה במספר חודשים, עד לחודש מאי 2024.

על מנת לאפשר לערים המעוניינות להמשיך ולחזק מבנים

גם בזרמת המבנה הבודד הוחלט כי הרשות להתחדשות עירונית תסיע לרשויות להגיש תוכנית חלופית אשר בשונה מתמ"א 38 אשר קבעה חוקים אחידים לכלל הערים בארץ, תאפשר להתייחס לכל עיר בהתאם לתשתיות הקיימות ולמבנה העיר, כך שגם בהמשך ניתן יהיה לחזק מבנים בודדים.

נכון למועד זה, 12- מתוכן כבר הושלמה הגשת התוכנית לועדה המחוזית, שהיא כאמור תנאי להארכת תוקף התמ"א בתחומי אותן רשויות. בשש רשויות מקומיות נוספות התכנית בשלבי ההנה מתקדמים, ויושגו בחודשים הקרובים. לצד ערים אלה, קיימת כבר היום תוכנית עירונית מחליפת תמ"א 38 במספר ערים, בהן חולון, הרצליה, קריית מוצקין, תל אביב, רמת השרון וגבעתיים.

נציין כי מבחינת בית שמש התוכנית נמצאת בהליך של "הכנת מסמכי הנית", כמו כן לפי הירושות להתחדשות עירונית, בבית שמש יכללו בתוכנית 466 מבנים שבהם 5602 דירות, אשר במסגרת התמ"א יוכלו להתרחב לעוד 9664 דירות נוספות.

הרב יצחק גולדקופף, שה הבינו והשיבו: "שימור הפעילות ורציפות העבודה בשוק חשובים בשגרה, ועל אחת כמה וכמה בעתות חירום, כמו בימים אלו. תהליכי התחדשות עיונית לא רק מגדילים את היצע הדיוו ומחדשים את השכונות הוותיקות, הם גם ממגנים ומחזקים מבנים, וקידומם עשוי להציל חיים. אני קורא לממשק שיתוף הפעולה של הרשויות המקומיות ובעלי המעצוב לבחון את פרויקטים לאומיים אלו."



עקבות הידיעה הזו על אישור בית שמש במסגרת תוכנית 38 המחודשת, פינוי אל דבורות הרשות להתחדשות וניתן וביקשו תוספת פרטים על התוכנית. עם ההשלכות שלה ליתר שבת הוותיק.

שיאלה הגושאל אל דבורות הרשות להתחדשות, נכתב: ופירוטיו על הארכת תוכנית תמ"א 38 ו-18 ע"כ קלן בית שמש. לפי הפרסום בבית שמש זה רק "שליש" הנת "נית". נשמח להבין את המינוח של משפט זה, והאם לפי זה שבת בית שמש יתכן בן לקדם תוכנית תמ"א 3838 שהודרך עדיין

[illegible]

סוג	מספר תושבים	מספר יחידות דיור	מספר חדרים	מספר חדרים
מגורים	1,140	760	440	29
מגורים	6,350	3,850	2,500	200
מגורים	11,792	7,086	4,788	370
מגורים	26,146	16,138	10,246	822
מגורים	14,110	9,570	4,540	500
מגורים	11,600	7,000	3,700	415
מגורים	34,803	20,813	12,542	1,040
מגורים	37,820	22,272	34,557	932
מגורים	31,000	19,000	10,000	1,265
מגורים	80,000	37,000	45,000	800
מגורים	18,689	11,117	6,552	818
מגורים	97,563	58,000	36,000	4,300
מגורים	1,060	1,780	2,390	260
מגורים	35,875	21,525	14,350	1,470
מגורים	70,000	26,000	53,000	2,891
מגורים	15,200	9,400	5,600	740
מגורים	133,341	80,000	51,441	734

יחידות מסופק, רשימת 18 הערים שמתאמצות בתוכנית

מקומו שמבשרתו הדבור וסניע לציבור התושבים, אחי ובתקופה
הזוהנה אנחנו וראים מודעות של מכירת דירות בעיר הוותיקה
הכיתוב "תמ"א 38 בקרוב", וציבור גדול שמטענין ברכישות
אם לצורכי מגורים או לצורכי השקעה, ורצה להבין מה עומד
אחרי המפלט הזה, ולכן חשוב היה להבין את הדברים, ולדעת
מה תהיה מעורבות.

במיוחד לגננות!



קורסי B.A. מקצועיים לגננות

**גננת,
בואי
ליהנות
מחווית
למידה
מיוחדת
עבורך <<<**

// אומנות המגשש הסיפורי – הכשרה מקצועית למסירת שעת סיפור בגיל הרך | **מ. פוקס**
// אבחון ציורי ילדים – כלים להבנת נפש המצייר | **ש. פרבשטיין**
// הורות לדורות – מהאמא שלך לאמא שבך | **ר. דושניצקי**
 בלעדי! הקורס המבוקש בשיעורים פרוטסליים
// אימון קשב – כלים חדשניים לאימון ילדי ADHD בבית ובגן | **ב. פיין**
// פסיכולוגיה חיובית – הדרך לנהל את חיך מתוך סיפוק, ופיתוח חוסן נפשי | **נ. ברדי**
פיתוח אקלים חברתי – כלים ישומיים לאצירת אירה חיובית בכיתה,
 פתרו בעיות חברתיות | **א. שיהולבסקי**

לרישום לקורסים מקצועיים ולגמולים
רבקי: 052.7153742
rishum1@alibeer.org

לרישום ללימודי B.A.
מירי: 054.8582141
5005116@alibeer.org



**מרכז הכשרה
ופיתוח מקצועי**
גן בית יעקב עלי באר - קוֹק



 משרד החינוך והשכלה
משרד החינוך והשכלה

אגודה
שידוק

צוות

מרכז@alibeer.org / 02.5005116 / המ"ג 5 י-ם / רבינא 4 ב"ש