

# איגוד זוכי - רוכשי חריש

---

דיו רב נשפך על נושא "מצוקת הדיור" בארץ בכלל ובציבור החרדי בפרט. מידי שנה יש צורך ב 70,000 אלף יח"ד חדשות בכדי לענות על הצריכה של כלל הציבור, אך בפועל בין השנים 2006-2015 נבנו בכל שנה סה"כ 40,000 יח"ד (ע"פ נתוני משרד השיכון) מצב שיצר לחץ עצום על שוק הדיור ובהתאם המחירים הרקיעו שחקים. כאשר זוגות צעירים המעוניינים לקנות דירה במרכז מוצאים את עצמם בפני שוקת שבורה ובמקום למצוא פתרונות אמיתיים מוכרים לציבור אדמות טרשים בכל מיני מקומות וד"ל.

בשנים האחרונות במטרה לנסות להוזיל את מחירי הדיור השיקה הממשלה את תוכנית "המחיר למשתכן". במסגרתה מפחית משרד השיכון את מחירי הדירות בקניה ישירה מהקבלן אך בפועל גם לאחר ארבע שנים של התוכנית מחירי הדירות ממשיכים לעלות כאשר הנפגע העיקרי הוא הציבור החרדי הצורך אלפי יח"ד בשנה ב"ה. למעט מספר שכונות בבית שמש ואחיסמך לא נבנה לציבור החרדי שום מענה ראוי מאז הוקמו מודיעין עילית ביתר ואלעד לפני 20 שנה ויותר.

## פתרון חריש

בשנת 2012 העבירה הממשלה החלטה להסב את חריש משוב קטן לעיר ענקית בכדי לענות על מצוקת הדיור החרדית. המדינה השקיעה 1.4 מיליארד ₪!!! מחשבונה ע"מ שתהיה עיר יפה ומרווחת ומתאימה לכלל צורכי הציבור החרדי. בנינים נוחים של לא יותר מ 4 קומות, (כך נבנו למעשה 2 השכונות הקיימות. בשכונות החדשות

יותר ישנם גם 9 קומות.)

מתכנני העיר עמלו ע"כ שכל החנויות ומבני הציבור יהיו במרחק הליכה של 5 ד"ק מקסימום בכדי להקל על אלו שאין ברשותם רכב ולכן בנו שדרה מרכזית של חנויות שחוצה את העיר ועיצבו אותו בדומה לרחוב ר"ע בבני ברק.

שטחים חומים (המיועדים לשטחי ציבור) הוקצו בסדר גודל ענק התואם את צורכי הציבור החרדי וכן בתי הכנסת בעיר נבנים במימון מלא ע"י משרד השיכון. המדרכות בעיר רחבות וכן גינות ענק רבות נמצאות בכל פינה.

מתוך הבנה שמשפחה חרדית ממוצעת צורכת דירת 4 חדרים של מינימום 100 מ"ר רוב הדירות בעיר נבנו ע"פ תפיסה זו, (וזו הסיבה שכמעט ואין בעיר דירות 3 חדרים).

## אלא

שבשעת הגשת המכרזים התאגדו כלל העמותות החרדיות תחת עמותה אחת בשביל להרוויח מספר דברים (ואכמ"ל) אך לדאבון לב ביהמ"ש פסל את התאגדות העמותות החרדיות מלהתמודד במכרזים וכך בעצם איבד הציבור החרדי את ההזדמנות היחידה שניתנה לו ב 20 שנה האחרונות (וכנראה גם הבאות).

הקבלנים שזכו במכרזים החלו לשווק במרץ לציבור הכללי את הדירות מתוך חישוב פשוט שהעיר נמצאת במיקום כ"כ אטרקטיבי מכל הבחינות, ואכן שתי השכונות הראשונות בעיר ("החורש" ו"אבני חן") נמכרו ברובן למשקיעים וחלקן למשפרי דיור וכך החלו האיכלוסים בשנת 2017. יעד הממשלה הוא לסיים את בניית העיר עד 2025.

**אך, בשטח ישנם מספר נתונים המעכבים את העיר מלהתאכלס בציבור חילוני.**

**א,** היות והעיר היתה אמורה להיבנות לחרדים ישנה תפיסה בציבור החילוני שחריש זו עיר חרדית לכל דבר, וזה שמונע מרבים לחשוב על מגורים בעיר (עירית חריש כמובן מנסה לשנות תפיסה זו אך זו המציאות בשטח כידוע למי שמעורה בנדל"ן בעיר)

**ב,** לאחר שנפסלה העמותה שיצגה את כלל הציבור החרדי התברר כי ישנם כמה עמותות חרדיות שלא היו תחת אותה עמותה וכן זכו.

העמותה המרכזית היא "לעבדך באמת" בראשות הרב זיגדון שליט"א אשר פעיל ומוכר בעיר מזה 8 שנים, ותחת הנהגתו יש 150 משפחות שגרות בעיר בפועל, ועוד כ – 400 אמורות לקבל את הדירה לאחר החגים. (כעת קיבלו מבנה לת"ת מהעיריה).  
וכן יש עוד מספר עמותות חרדיות בבניה כגון: "ערבים לדיור" ו "דיור בר השגה" שכל אחת מונה 70 משפחות. וכן קיימת קהילת ברסלב המונה כ – 85 משפחות.

**ג,** כידוע רוב מי שרוצה להשקיע כסף משקיע זאת בנדל"ן, ורבים מהציבור הכללי רכשו דירות בחריש בתקווה שהעיר תתאכלס במהירות וכך יוכלו להרוויח. אלא שלאחר מעשה התברר שמרוב משקיעים רבים העיר כיום מלאה בדירות להשכרה.  
עפ"י הערכת העיריה בשנת 2020 אמורים להיות 40,000 תושבים, אך עפ"י נתוני משרד הפנים מתגוררים כיום 13,000 תושבים – דבר המעיד על הפופולריות הנמוכה של העיר בציבור הכללי.

**ד,** אם לא די בכך, גולת הכותרת של אכזבת החילונים מהעיר היא רכישת פרויקט בשכונת הפרחים בעיר שיהיה מוכן בעוד כשנתיים ע"י חסידות תולדות אהרון, שלבנתיים הקימו קהילה מכובדת בעיר, דבר שגרם לסערת רוחות רבתית בין תושבי העיר אשר אומרים כי לנגד עיניהם חריש הופכת להיות בית שמש מספר 2.  
ואידך זיל גמור.

המצב הגיע עד כדי כך שראש העיר מר יצחק קשת הוציא הודעה בה הוא מבקש מתושבי העיר לשנות את השיח השלילי שנוצר על העיר לשיח חיובי.  
מעדות אישית שהגיעה ע"י האיגוד מכמה משרדי מכירות של הקבלנים קצב המכירות בפרויקטים בחודשים האחרונים ירד פלאים מאז שהגיעה החסידות לעיר.  
בחודשים 3-5/19 קצב המכירות היה די אחיד, אך בחודשים 6-8/19 המכירות ירדו משמעותית.  
את הנתונים ניתן לראות בנתוני רשות המיסים אשר כל דירה שנרכשת רשומה שם.  
כמו"כ עיריית חריש מפעילה אגף הסברה מיוחד המקיים כנסי התרשמות מהעיר, ובראיון לאתר

חריש 24 אומרת המארגנת שבכל ככנס השתתפו בד"כ 70 זוגות, אך מאז שהגיעו תולדות אהרון משתתפים בקושי 20.

חסידי תולדות אהרון מגבשים גם קבוצה ליטאית בכדי לרכוש מקבילן מספר דירות גדול ומרוכז. וכן ישנה גם קבוצה ליטאית עם ועדת קבלה שעומדת בקשר מול הקבלנים לרכישה מרוכזת. (באם תהיה התקדמות מצידם נעדכן).

יש לציין כי גם בבנינים שאין בהם מרפסות סוכה בבירור עם גורמי מקצוע מבינים בתחום יהיה אפשר בעתיד עם תוכנית אדריכלית מסודרת להוציא מרפסות סוכה בצורה שלא תפגע מראה הבניין.

בקרב ישנו מכרז ל 160 דירות אשר ככל הנראה יתמודדו בו רק קבוצות חרדיות. יש לציין כי כיום חריש בכללותה היא עיר דתית עם אוכלוסייה צעירה ברובה, ראש העיר מר יצחק קשת הוא אדם שומר תו"מ, ומתוך 9 חברי מועצה 2 חרדים ו 3 של הציונות הדתית – חרדלית. העיר מחולקת כך: 30% חרדים, 30% חילונים ו 40% דתיים. התושבים החרדים בעיר מספרים שמרוצים מאוד באופן כללי ממרקם החיים הרגוע והמכבד בעיר.

## **בעיר כיום יש 2 שכונות בנויות מהממסד ועד הטפחות:**

**שכונה א: "אבני חן" - 3,000 יחידות דיור,** בה שוכנת קהילת "לעבדך באמת" של הרב זיגדון שליט"א. (בעיקר ברחוב ספיר והאיזור) וכן ישנם עוד מספר עמותות חרדיות שבנו שם.

**שכונה ב: "החורש" - 3,500 יחידות דיור** שגם בה יש מספר פרויקטים של "לעבדך באמת", וכן קהילת ברסלב בראשות הרב טייכנע שליט"א שזכתה בפרויקט בשכונה.

**שכונה ג: הפרחים - 2,500 יחידות דיור,** וכן רכשו בה חסידי תולדות אהרון פרויקט. (וכן הם משווקים דירות לציבור החרדי הכללי בפרויקטים הסמוכים). בשכונה יש מס' פרויקטים של המחיר למשתכן בה רכשו עשרות מקרב הציבור החרדי (אבני דרך, דונה). השכונה התחילה להתאכלס בזמן האחרון, רוב האיכלוסים יהיו במהלך 2020.

**שכונה ד: "בצוותא" - 1,600 יחידות דיור** (שכונה זו נבנית ע"י קבלן אחד ומאכלסת רק לאחר סיום כל השכונה ומבני הציבור בה. בשכונה זו יש בתוכנית המחיר למשתכן כ – 680 דירות, ועפ"י עדות

של אחראי מטעם הקבלן רוב הזוכים הם מבני הציבור החרדי. כך גם הוכח מכנסים שהקבלן מקיים בימים אלו לרוכשים, כאשר עפ"י עדויות של המשתתפים יש בכל כינוס לפחות 60% חרדים. השכונה אמורה להתאכלס במהלך שנת 2021.

**שכונה ה: "מעוף" – 800 יחידות דיור.** שכונה זו ברובה עתידה להיות מסחר, הייטק, משרדים, בנייני עירייה וכדו'. גם בשכונה זו שווקו דירות ע"י המחיר למשתכן וגם בהם רכשו אברכים רבים. **ישנם 2 שכונות נוספות** שמתוכננות כבר אבל טרם יצאו לשיווק: "שכונה דרומית" ו "מתאור חריש 3/1" (שמות זמניים כמובן) ועפ"י כל ההערכות קבלנים מהציבור הכללי לא יתמודדו לרכישת שטחים מאותן שכונות, ומסתבר שהציבור החרדי ינהר לשם בהמוניו. כל המכרזים בשנת 2018 נכשלו מפני שאף קבלן לא ניגש, היות ויש עודף היצע ומעט ביקוש.

### מצב הבניה בעיר:

בנוי 6,300 שכונות החורש ואבני חן.  
בבניה 5,000 הפרחים, בצוותא ומעוף.  
בתכנון 13,000 הגדלת השכונות הקיימות וכן השכונה הדרומית ומתאור חריש 3/1.  
סה"כ 25,000 שהם 100,000 תושבים. עפ"י תוכנית הממשלה עד שנת 2025 הכל אמור להיות בנוי.

### היכן העיר ממוקמת?

מבחינה גיאוגרפית העיר ממוקמת במיקום מצוין ואסטרטגי. העיר יושבת על על כביש 6 (מחלף עירון) ועל כביש 65 לעפולה, ובקרבת הכבישים 2 ו 4. העיר לא ממוקמת בשפילת החוף אלא באזור הררי ומוקפת ביער כך שהאוויר בה נעים וצח. כמובן שהעיר לא נמצאת בפרפריה אלא ממש במרכז.

### מרחקי נסיעה:

חדרה - 15 דקות	נתניה - 25 דקות
חיפה - 30 דקות	אלעד - 30 דקות
בני ברק - 45 דקות	מודיעין עילית – 50 דקות
ירושלים – שעה ועשר דקות	

## תעסוקה

מלבד שטחים נרחבים מהעיר שהוקצו לתעסוקה (טרם נבנו), במרחק 15 דקות נסיעה ישנו פארק תעשייה ענק המכיל את כל סוגי העבודות הנקרא "פארק קיסריה" ובו 3,000 דונם של תעסוקה והינו מהגדולים הארץ. בחדרה הסמוכה מקומות עבודה רבים, בחיפה וביוקנעם הממוקמים במרחק 30 דקות נסיעה – משרדי ההיטק וכדו' רבים. הוראה, מזכירות וכדו' בעיר עצמה ובשובי הסביבה.

## תחבורה

כמו בכל עיר מתפתחת התחבורה ג"כ בהתפתחות. חברת קווים הידועה בטיב השירות והתדירות פועלת בעיר. כרגע ישנם קווים לחיפה, ת"א, חדרה ולתחנת הרכבת הסמוכה, ומספר קווים פנימיים. עם התאכלסות יתר חלקי העיר יתווספו קווים עפ"י בקשת התושבים לערים נוספות (ב"ב י-ם וכדו'). התחבורה הציבורית נוסעת בכביש 6 הפנוי והמהיר.

## מחירים

דירות 3 חדרים בשוב חריש הישן (נמצא בשכונת "החורש") בין 600,000 ל- 700,000 ₪. (בניה טרומית ישנה).

דירות 3 חדרים חדשה (יש מעט בפרויקטים בודדים) 850,000 ₪.

דירות 4 חדרים בנויות בין 950,000 ל- 1,100,000 ₪.

דירות 4 חדרים בבניה 940,000 ₪.

דירות 5 חדרים בנויות 1,200,000 ₪ פלוס.

דירות 5 חדרים בבניה 1,050,000 ₪.

מחירי הדירות משתנים לפי גודל, מיקום, קומה וכדו'. מומלץ לראות נתונים באתר יד 2 נדל"ן.

# זוכי המחיר למשתכן בשכונת "בצוותא" ("שפיר") שימו לב!

---

בימים אלו מקיימת החברה כינוסים ל – 680 הזוכים  
בשכונה זו. עפ"י עדויות של המשתתפים בכינוסים מעל  
60% מהזוכים חרדים.

השכונה נמצאת סמוך לפרויקט של חסידות תולדות  
אהרון בשכונת הפרחים, גם שם יש זוכים רבים מקרב  
הציבור החרדי במכרזי המחיר למשתכן, כך שעפ"י הנראה  
יהיה למקום צביון חרדי מאחר ועפ"י רוב חילונים לא  
באים להתגורר בשכונה המלאה חרדים.

על כן ישנה חשיבות רבה להשתתף בכינוסי החברה בכדי  
להראות נוכחות חרדית מוגברת דבר שיגרום לביטולי  
זכיות מצד הציבור החילוני והכנסת זוכים חרדים נוספים  
לפרויקט.

"בשם ד' נעשה ונצליח".













