



# תכניות מאשרות

# רמת בית שמש ד'

## סטטוס נוכחי

השיווקים ברמת בית שמש היוו בשנים האחרונות נתח משמעותי מכל השיווקים עבור המגזר החדרי. בשנים 2017 ו-2018 אחוז גבוה מיחידות הדיור ששווקו ברמת בית שמש ד' לא צלחו את ההליך המכרזי. ב-2019 חל שיפור משמעותי בשיווק יח"ד ברמת בית שמש ד', בפרט עם זכייתם של יזמים במכרז שכלל 1,467 יח"ד בשכונה ד'4. מאות יח"ד שלא שווקו בהצלחה בשנים קודמות, לצד יח"ד נוספות שטרם שווקו בעבר, נמצאות כיום בהליכי מכרזי או מתכננות לשיווק עד סוף שנת 2020.

המכרז המשמעותי ביותר שיצא ב-2019 וטרם נסגר כולל את כלל המגרשים בשכונה ד'5. מכרז זה הינו במתכונת תכנן ובנה, בעבורו אוגדו כלל המגרשים לכלל מתחם שיווק בודד ליזם אחד. במסגרת מכרזת במתכונת "תכנן ובנה", היזם הזוכה לוקח על עצמו את בניית השכונה בכללותה (לרבות פיתוח התשתיות). היתרון המרכזי במכרז במתכונת זו הינו צמצום הבירוקרטיה הכרוכה בהקמת שכונה וצמצום עלויות.

## חסמים

הטמעת הנחיות הבה"ת (בדיקת השפעה תחבורתית) הוגדרה בתכניות המאושרות של שכונות ד' וה' כתנאי להיתרים עבור יח"ד חדשות, שמעבר ל-8,000 יח"ד הראשונות שהתנאי לא חל עליהן.

בעבור מילוי הנחיות הבה"ת, נדרש, בין היתר, מסלול תחבורה ציבורית (מת"צ) מבית שמש עד ירושלים. שר התחבורה טרם הכריע בסוגיית הרחבת הכבישים הרלוונטיים הפוטנציאליים.

## המלצות מדיניות

מחוז ירושלים ממליץ על הרחבת מת"צ בכביש 375/39 כיוון שכביש זה יוכל לשרת יישובים נוספים, ובפרט את צור הדסה, ביתר עילית ויישובי גוש עציון. בחירה בתווי זה, פרט לכך שתמלא את הנחיות הבה"ת ותתיר המשך נתינת היתרים, צפויה לשפר את סיכויי הצלחת המכרזים העתידיים באתרי המשרד באזור זה.

## סוגיות נוספות

(

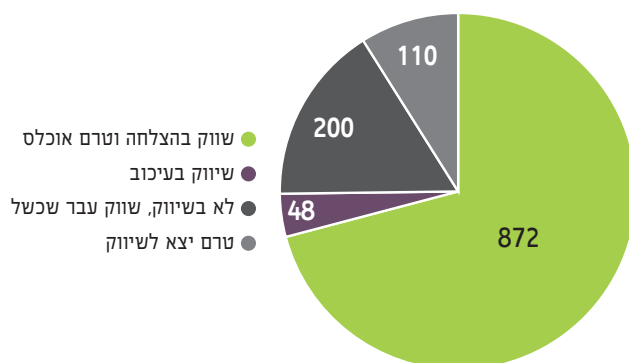
חל עיכוב בבניית שלוחת כביש 38 לתוך רמת בית שמש בשל ממצאים ארכאולוגיים. צפי לסיום הינו במחצית הראשונה של שנת 2020. השלוחה תוכל לתת מענה לגידול האוכלוסייה המשמעותי הצפוי ברמת בית שמש. ישנה סיבה להעריך שהשלמת הכביש תשפר את סיכויי הצלחת המכרזים באתר.

## טבלה 3.1 - נתונים כלליים

יח"ד בתב"ע	שווקו בהצלחה	תוספת שבס-כחלון	אוכלסו	יתרת יח"ד לשיווק
1,230	872	369	0	358

## טבלה 3.3 - פירוט מתחמים שטרם שווקו בהצלחה

מתחם	מגרשים	מכרזים קודמים	יח"ד
49305	902	יח"ד/2017/331	48
51740	56	יח"ד/2018/85, יח"ד/2019/217	200
לא הוגדר		טרם שווקו (מותנה באיכלוס 70% מיחידות הדירור בתב"ע)	110
<b>סה"כ</b>			<b>358</b>

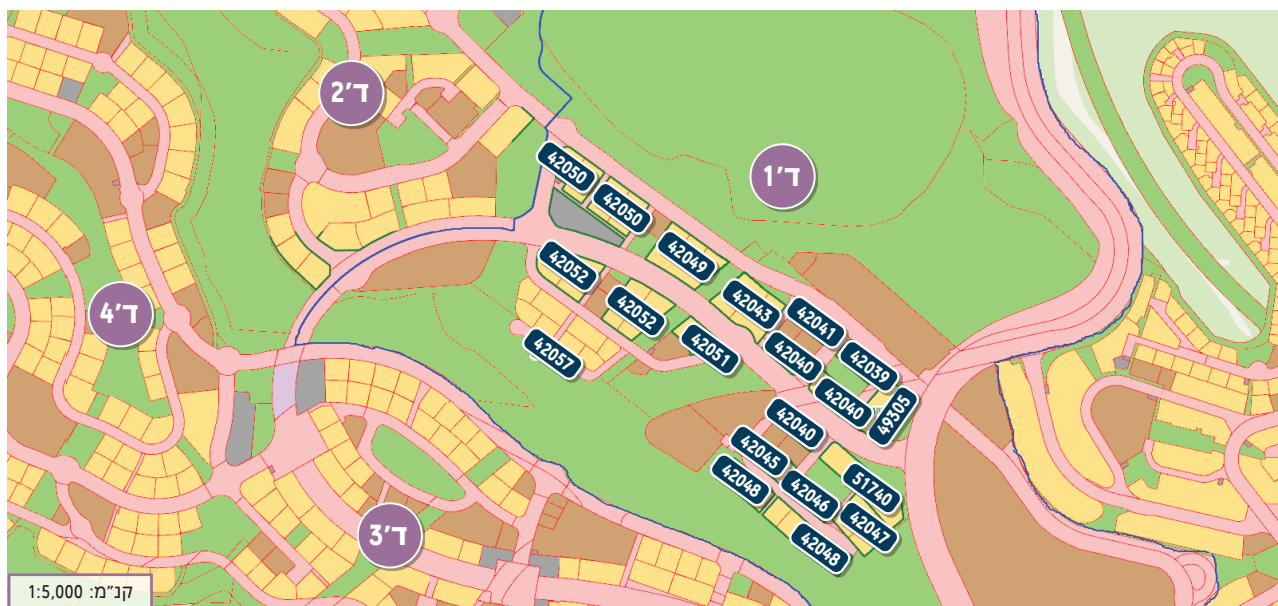


## טבלה 3.4 - מתחמים ששווקו בהצלחה ונותרו עם יתרות אוכלוס

מתחם	מכרז	שנת פרסום	טרם אוכלסו
42039	יח"ד/2015/310	2015	30
42041	יח"ד/2015/310	2015	30
42045	יח"ד/2015/310	2015	32
42046	יח"ד/2015/310	2015	34
42048	יח"ד/2015/310	2015	95
42049	יח"ד/2015/310	2015	87
42051	יח"ד/2015/310	2015	38
42050	יח"ד/2016/96	2016	118
42040	יח"ד/2016/206	2016	126
42043	יח"ד/2016/206	2016	89
42052	יח"ד/2016/206	2016	145
42047	יח"ד/2016/206	2016	48
<b>סה"כ</b>			<b>872</b>

## טבלה 3.2 - פירוט מכרזים ותוצאות

מכרז	שנת פרסום	יח"ד	שווקו לראשונה	שווקו בהצלחה
יח"ד/2015/310	2015	872	872	346
יח"ד/2016/96	2016	526	526	118
יח"ד/2016/206	2016	408	408	408
יח"ד/2017/331	2017	48	48	0
יח"ד/2018/85	2018	200	200	0
יח"ד/2019/217	2019	200	0	0
יח"ד/2019/308	2019	48	0	בהליך מכרזי
<b>סה"כ</b>				<b>872</b>



תב"ע: 102-0066951

## רמת בית שמש ד'2

### טבלה 4.1 - נתונים כלליים

יח"ד בתב"ע	שווקו בהצלחה	תוספת שבס-כחלון	אוכלסו	יתרת יח"ד לשיווק
1,472	1,322	442	0	150

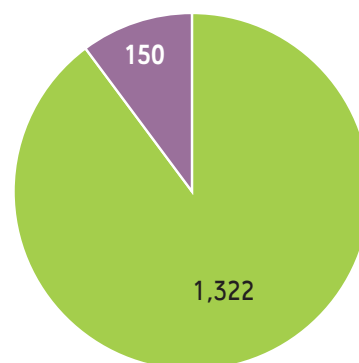
### טבלה 4.3 - פירוט מתחמים שטרם שווקו בהצלחה

מתחם	מגרשים	מכרזים קודמים	יח"ד
62844	58	ים/2019/295	150

### טבלה 4.4 - מתחמים ששווקו בהצלחה ונותרו עם יתרות אכלוס

מתחם	מכרז	שנת פרסום	טרם אוכלסו
42128	ים/2015/305	2015	86
42130	ים/2015/305	2015	77
42124	ים/2016/204	2016	100
42121	ים/2016/204	2016	100
42120	ים/2016/204	2016	80
42131	ים/2016/204	2016	275
42122	ים/2016/204	2016	162
42119	ים/2016/204	2016	135
42129	ים/2016/204	2016	135
42126	ים/2016/204	2016	88
42127	ים/2017/50	2017	84
<b>סה"כ</b>			<b>1,322</b>

● שווק בהצלחה וטרם אוכלסו  
● שיווק ראשון



### טבלה 4.2 - פירוט מכרזים ותוצאות

מכרז	שנת פרסום מכרז	יח"ד	שווקו לראשונה	שווקו בהצלחה
ים/2015/305	2015	1322	1322	163
ים/2016/204	2016	1159	0	1,075
ים/2017/50	2016	84	0	84
ים/2019/295	2019	150	150	בהליך מכרזי
<b>סה"כ</b>				<b>1,322</b>



טבלה 5.1 - נתונים כלליים

יח"ד בתב"ע	שווקי בהצלחה	תוספת שבס-כחלון	אוכלוס	יתרת יח"ד לשיווק
2,446	2,158	739	0	288

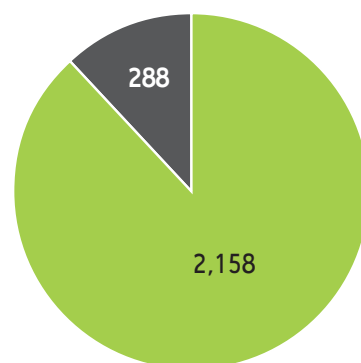
טבלה 5.3 - פירוט מתחמים שטרם שווקו בהצלחה

מתחם	מגרשים	מכרזים קודמים	יח"ד
45080	824-831	ימ/328/2018	44
51468	829-831	ימ/328/2018	44
56300	902	ימ/433/2018	200
<b>סה"כ</b>			<b>288</b>

טבלה 5.4 - מתחמים ששווקו בהצלחה ונותרו עם יתרות אכלוס

מתחם	מכרז	שנת פרסום	טרם אוכלוס
44907	ימ/338/2016	2016	240
45082	ימ/338/2016	2016	143
45083	ימ/338/2016	2016	188
44155	ימ/338/2016	2016	83
44156	ימ/338/2016	2016	124
45085	ימ/308/2016	2017	141
45079	ימ/308/2016	2017	144
44910	ימ/308/2016	2017	116
44905	ימ/308/2016	2017	63
51470	ימ/328/2016	2017	64
45086	ימ/328/2016	2017	167
45081	ימ/248/2018	2018	136
44894	ימ/265/2019	2019	218
45078	ימ/265/2019	2019	235
45084	ימ/265/2019	2019	48
51469	ימ/334/2019	2019	48
<b>סה"כ</b>			<b>2,158</b>

● שווק בהצלחה וטרם אוכלס  
● לא בשיווק, שיווק עבר שכשל



טבלה 5.2 - פירוט מכרזים ותוצאות

מכרז	שנת פרסום	יח"ד	שווקי לראשונה	שווקי בהצלחה
ימ/338/2016	2016	1,477	1477	778
ימ/308/2017	2017	699	0	464
ימ/328/2017	2017	769	769	231
ימ/433/2018	2018	200	0	0
ימ/248/2018	2018	354	0	136
ימ/265/2019	2019	589	0	501
ימ/334/2019	2019	48	0	48
<b>סה"כ</b>				<b>2,158</b>



תב"ע: 102-0082552

## רמת בית שמש ד'4

טבלה 6.1 - נתונים כלליים

יח"ד בתב"ע	שווקו בהצלחה	תוספת שבס-כחלון	אוכלסו	יתרת יח"ד לשיווק
1,839	1,639	552	0	200

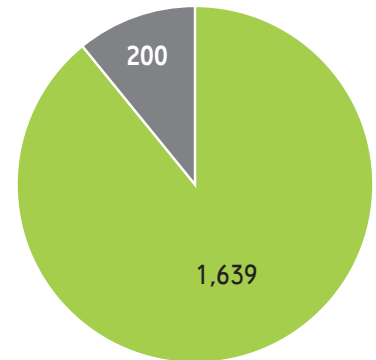
טבלה 6.3 - פירוט מתחמים שטרם שווקו בהצלחה

מתחם	מגרשים	מכרזים קודמים	יח"ד
לא הוגדר	טרם שווק		200

טבלה 6.4 - מתחמים ששווקו בהצלחה ונותרו עם יתרות אכלוס

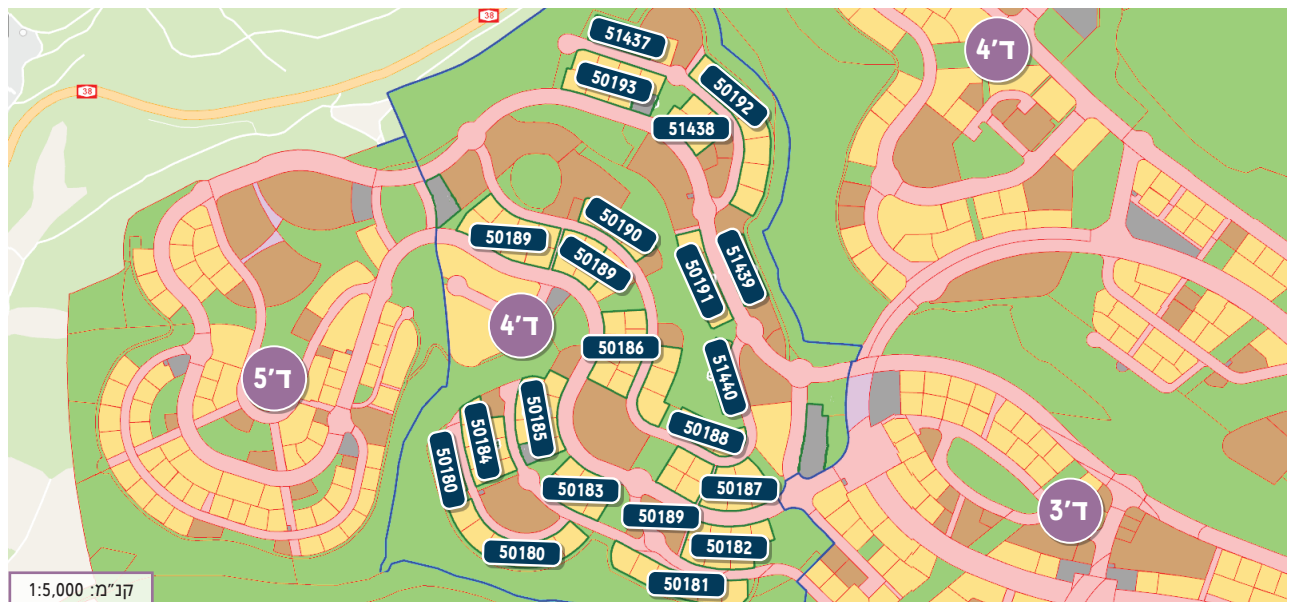
מתחם	מכרז	שנת פרסום	טרם אוכלסו
51437	ים/2017/376	2017	54
50190	ים/2017/376	2017	54
50191	ים/2017/376	2017	64
50180	ים/2019/16	2019	112
50181	ים/2019/16	2019	84
50182	ים/2019/16	2019	103
50183	ים/2019/16	2019	69
50184	ים/2019/16	2019	91
50185	ים/2019/16	2019	95
50186	ים/2019/16	2019	99
50187	ים/2019/16	2019	128
50188	ים/2019/16	2019	120
50189	ים/2019/16	2019	189
50192	ים/2019/16	2019	120
50193	ים/2019/16	2019	110
51438	ים/2019/16	2019	63
51439	ים/2019/16	2019	54
51440	ים/2019/16	2019	30
<b>סה"כ</b>			<b>1,639</b>

● שווק בהצלחה וטרם אוכלסו  
● טרם יצא לשיווק



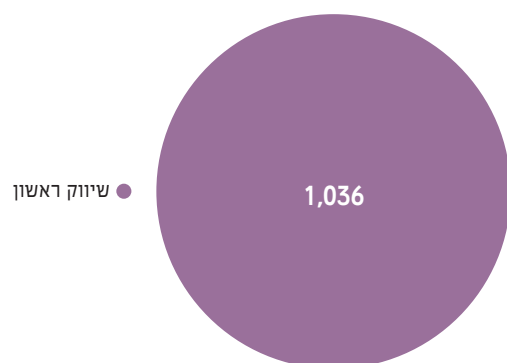
טבלה 6.2 - פירוט מכרזים ותוצאות

מכרז	שנת פרסום מכרז	יח"ד	שווקו לראשונה	שווקו בהצלחה
ים/2017/376	2017	1,639	1,639	172
ים/2018/278	2018	1,467	0	0
ים/2019/16	2019	1,467	0	1,467
<b>סה"כ</b>			<b>1,639</b>	<b>1,639</b>



טבלה 7.1 - נתונים כלליים

יח"ד בתב"ע	שווקו בהצלחה	אוכלסו	יתרת יח"ד לשיווק
1,036	0	0	1,036



טבלה 7.2 - פירוט מכרזים ותוצאות

מכרז	שנת פרסום מכרז	יח"ד	שווקו לראשונה	שווקו בהצלחה
ימ/284/2018	2018	1,036	1,036	בהליך מכרזי (מועד סיום נדחה 4 פעמים)
<b>סה"כ</b>				<b>0</b>



# נוף הגליל, הר יונה ג'

## סטטוס נוכחי

בהר יונה ג' ישנה תב"ע מאושרת של כ-3,000 יח"ד. כבר שווקו עד כה בהצלחה כ-1,300 יח"ד, והשכונה יכולה הייתה לספק מענה זול לביקושים בחברה החרדית, ולמשוך אוכלוסייה מהמרכז אל הגליל, בעידוד הרשות המקומית שמעוניינת בקליטת תושבים חדשים. מנגד, שלושה מגרשים, הכוללים כאלף יחידות דיור, נכשלים בשיווקים לחילופין במהלך העשור האחרון. אלו מתווספים לכ-800 יח"ד שטרם הוצאו לשיווק לאור כישלון שיווק המגרשים הראשונים. חוזי בנייה מצד חלק מהיזמים לא ממומשים, בין היתר לאור ביקוש ומיתוג נמוכים לדירות כתוצאה מאי שיווק ומיתוג של האתר.

בתחילת 2019 הוטנע רה-תכנון לפרוגרמה למגור החרדי עבור חלקה המזרחי של השכונה. לאחר אישור, ניתן יהיה לשווק לצביון חרדי. מכרז שאמור היה לצאת ב-2019 נדחה עד לאחר סיום רה-התכנון.

## חסמים

**א | השכונה לא תוכננה בפרוגרמה מותאמת למגור החרדי - חסם** זה משפיע במספר דרכים על צד הביקוש. בראש ובראשונה, העדר תכנון מותאם והעדר שיווק לצביון חרדי תורם לאי-בהירות כללית בנוגע לעתיד השכונה, שמשפיעה מאוד על החלטות רוכשים. שנית, פרוגרמה שאינה מותאמת מקשה על בניית מוסדות הציבור הנדרשים לקהילה חרדית.

**ב | העדר מוסדות ציבור -** מיעוט בשטחי ציבור (כאמור, בשל פרוגרמה שאינה מותאמת), כמות מצומצמת של דירות מאוכלסות (המשפיעה על היקף תקבולי הרשות מהמדינה) והיותה של הקהילה הקיימת מגוונת מבחינת תתי-קבוצות, מביאים לכך שהיצע המוסדות אינו עונה גם על צורכי התושבים.<sup>4</sup>

**ג | סיבות אחרות לביקוש נמוך -** פרט לאי בהירות ביחס לעתיד השכונה והיעדר מוסדות ציבור, מרחקה ממרכזי המגור, קשיי הנגישות אליה, והשתמרותה כאתר בנייה משפיעים בתורם על צד הביקוש.

**ד | עלויות פיתוח גבוהות ו/או לא ברורות -** לצד ביקושים נמוכים, באתר ישנן מספר סוגיות הנוגעות לפיתוח, ומשפיעות במישורין או בעקיפין על ודאות היזמים בנוגע לעלויותיהם. ראשית, **קו הניקוז -** בהר יונה ג' קו הניקוז הקיים אינו עונה על הצורך. בתחילת שנת 2019 פקע פטור שהעניק משרד הבריאות להנפקת טופס 4. היתרי בנייה יינתנו רק על תנאי. נושא קו הניקוז נידון ביהמ"ש בעקבות עתירה של כפר קנא. משרד הבינוי והשיכון הזמין אומדן עלויות מרשות הניקוז. שנית, **גלישת קרקע -** השכונה יושבת על מדרון ואזורים מסוימים דורשים תחזוק שוטף.

## המלצות מדיניות

**א |** בראש ובראשונה נדרשת הכרעה בנוגע לעתיד השכונה. האפשרויות הינן:

1. האצת תהליך הרה-תכנון לחלק המזרחי וקידום תיקונים נקודתיים לתכנון בחלק המערבי, תוך התחשבות בצורך במוסדות ציבור. אופציה זו מצריכה פתיחת חוזים עם יזמים בעבור איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים, גריעה או הוספה של יחידות דיור. מימון מיוחד לעלויות הפיתוח.
2. תכנון ושיווק של הר יונה הגדולה ממזרח לשכונה - הכרזה על קידום תכנון חדש בפרוגרמה מותאמת תסמן כיוון לשכונה. התכנית הינה על חשבון יער בית קשת וצפויות עבורה התנגדויות שונות.
3. צירוף השטח הבנוי הקיים בהר יונה ג' להר יונה ב' וביטול המשך פיתוח השכונה מזרחה.

במידה ומתקבלת החלטה על המשך קידום השכונה:

- ב |** יש לקדם תכנית שיווק לשכונה בתוך המגור החרדי, תוך הדגשת התאמת השכונה לצביון חרדי (בעקבות הרה-תכנון) וכן עתידה של השכונה, כשכונה חרדית גדולה.
- ג |** יש להאיץ את הליכי הרה-תכנון בחלקה המזרחי של השכונה.
- ד |** יש לבחון הקמת עוגנים מגזריים מיוחדים - כדוגמת קריה ישיבתית שתביא משפחות צעירות רבות ובית הבראה ליולדות, ובית ספר שדה לאזור החרדי שיכול להישען על איכות הנוף והאוויר באתר ועל מיקומו של האתר במרכז הגליל.
- ה |** יש לאשר שימוש בכלי האכיפה של רשות מקרקעי ישראל בנוגע ליזמים שאינם מממשים חוזים.
- ו |** יש להמשיך לעקוב אחר השלמת פתרון לבעיית הניקוז, הן בעבור הר יונה ג', והן בעבור כפר קנא. ב-2018 המחוז הוציא הזמנה ע"ס 200,000 ש"ח לרשות הניקוז עבור תכנון ראשוני ובחינת חלופות. במחצית 2019 הוצגה על ידי רשות הניקוז חלופה נבחרת עם אומדן ראשוני לביצוע סביב 50 מיליון ש"ח. רשות הניקוז הציגה דרישת תקציב לתכנון מפורט. הסכמה על מימון מקודמת מול הרשות.

## סוגיות נוספות

- א |** נדרשת הקמת גשר בין חלקי השכונה בהמשך למציאת קברים.
- ב |** נבחן ביטול חוזה מול היזם הזוכה במתחם 6059 בשל אי עמידה בתנאי החוזה (חילוט הוסדר)

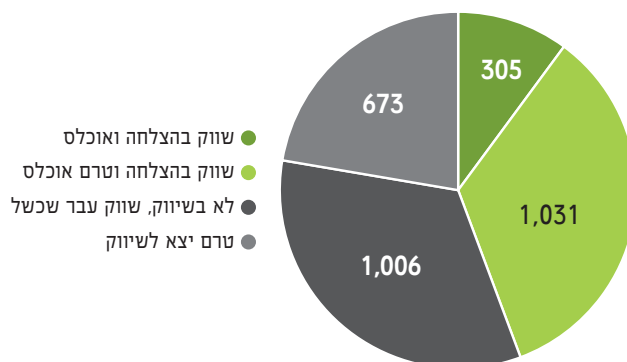
<sup>4</sup> המשרד, בשיתוף משרדי ממשלה נוספים, השתתף בהקמת מוסדות ציבור בהיקף של 29,587 אלפי שקלים. (מתוכם 18,207 אלפי שקלים על ידי משרד הבינוי והשיכון). התקבל אישור לקדם-מימון מהותי בסך של 10,263 אלפי שקלים להקמת מוסדות ציבור בשכונה, על חשבון שיווקים עתידיים. נכון להיום, יתרת קדם המימון עבור מוסדות ציבור הקיימים בהר יונה ג' עומדת על סך 8,000 אלפי שקלים. מוסדות הציבור הקיימים בשכונה, הן: 4 בתי כנסת, 3 מועדוני נוער, 2 מקוואות, מתנס, 3 אשכולות של מעונות יום - סה"כ 13 מוסדות ציבור שהמשרד תיקצב. בנוסף, תוקצבו והוקמו על ידי משרד החינוך 6 גני ילדים ו-24 כיתות ביה"ס יסודי.

טבלה 8.1 - נתונים כלליים

יח"ד בתב"ע	שווקו בהצלחה	תוספת שבס-כחלון	אוכלסו	יתרת יח"ד לשיווק
3,015	1,336	52	305	1,679

טבלה 8.3 - פירוט מתחמים שטרם שווקו בהצלחה

יח"ד	מתחם	מגרש	מכרזים קודמים
170	24040	303, 211-212, 309-310	צפ/79/2011, צפ/36/201, צפ/208/2015, צפ/340/2015
160	24041	310, 309, 212, 211	צפ/79/2011
162	24042	316-315	צפ/79/2011, צפ/219/2015
158	24043	315, 215, 213	צפ/79/2011, צפ/219/2015
219	24044	312, 311, 210, 206	צפ/79/2011, צפ/219/2015
137	24045	207-209, 101-103	צפ/79/2011, צפ/219/2015
673	לא הוגדר	טרם שווק	
1,679	סה"כ		

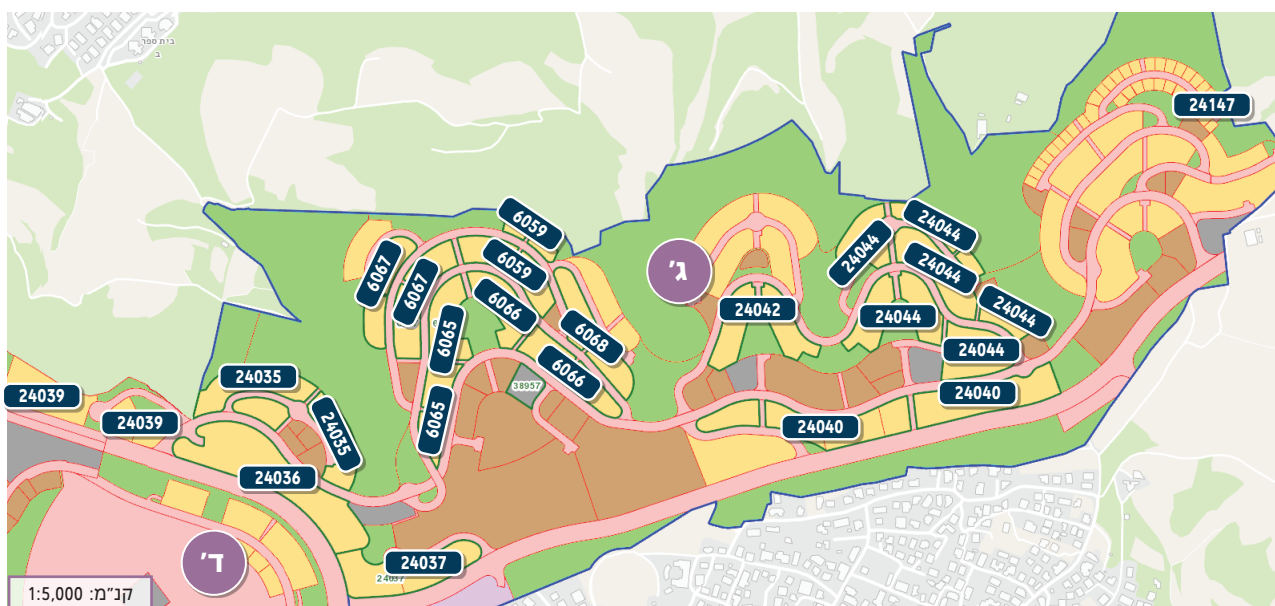


טבלה 8.4 - מתחמים ששווקו בהצלחה ונותרו עם יתרות אוכלוס

יח"ד	שנת פרסום מכרז	מתחם	טרם אוכלסו
79	2011	6059	79
162	2011	6065	162
40	2011	6066	174
95	2011	24036	266
160	2011	24037	160
170	2011	24039	170
118	2013	24035	118
78	2015	6068	78
129	2016	6067	129
1,031	סה"כ		

טבלה 8.2 - פירוט מכרזים ותוצאות

מכרז	שנת פרסום מכרז	יח"ד	שווקו לראשונה	שווקו בהצלחה
צפ/79/2011	2011	2,342	2,342	1,129
צפ/219/2011	2011	805	0	0
צפ/71/2012	2012	325	0	0
צפ/68/2013	2013	325	0	0
צפ/178/2013	2013	325	0	0
צפ/36/2015	2015	537	0	0
צפ/208/2015	2015	537	0	78
צפ/340/2016	2016	459	0	129
סה"כ			1,336	



# רכסים, שכונת הפרסה

## סטטוס נוכחי

פורסמו לשיווק 592 יח"ד (מכרז פעיל). עלויות הפיתוח טרם אושרו בוועדה לתכנון ופיתוח.

## חסמים

**א | מידת היכולת של הרשות המקומית לספק שירותים לתושבים חדשים** - הרשות המקומית מצויה לפני גידול משמעותי מבחינת אוכלוסייה. שכונת הפרסה המשווקת ושכונת רכסים צפון המתוכננת עתידות לשלש את מספר תושבי היישוב. מדובר במועצה בעלת דירוג סוציו-אקונומי נמוך.

הרחבת היישוב צפויה לאתגר את יכולת המועצה לספק את צורכי התושבים. בהקשר זה, יש להדגיש בעיקר **העדר של מוסדות ציבור** שהרשות מתקשה לתקצב. לפי גורמי המקצוע במחוז נדרשת תמיכה ממשלתית מיוחדת במועצה בשנות ההרחבה.

**הומלץ כי תמיכה תסופק במסגרת הסכם גג**, שיקודם לאחר הבחירות לכנסת ה-22. בהחלטת הממשלה 768 ("הסכמי גג עם רשויות מקומיות לטובת הסרת חסמי שיווק ופיתוח") הוגדר כי ההסכם גג יכלול 5,000 יח"ד לכל הפחות, אך בשתי התכניות ברכסים, הפרסה (1890 יח"ד) וצפון (2,500) יש פחות יחידות דיור.

**ב | עלויות פיתוח גבוהות שצפויות להשפיע על מחירי הדירות** - כוח הקניה של האוכלוסייה נמוך ביחס לעלויות הבניה באזור, שגבוהות מהממוצע בשל התנאים הטופוגרפיים. השאלה האם ישנו ביקוש לדירות יקרות יחסית באזור זה טעונת בדיקה.

## חסמים נוספים:

**1 |** נדרש קידום של הכביש האזורי 762 שייתן פתרון תחבורתי לגישה בשכונה. המחוז פועל להכללת פיתוח הכביש בסדר העדיפויות של משרד התחבורה במטרה לתקצבו במסגרת החומש הקרוב.

**2 |** נדרש הסדרה של בית עלמין תל רגב לצורך קבורה של תושבי רכסים. הסכם חלוקה לבית העלמין כרוך בעלות בגובה 11 מלש"ח.

## המלצות מדיניות

במידה ויתגלו בעיות בשיווקים הפעילים או העתידיים ניתן ליישם או לקדם מספר פתרונות נוספים:

**א |** יש לקדם הסכם גג מול רכסים לאחר הקמת הממשלה ה-22. לאור כמות יח"ד הצפויה לשיווק (שכאמור נמוכה מהנדרש להסכם גג) ישנו, לדעת המחוז, מקום לקדם החלטה ממשלה ייעודית עבור הסכם גג ברכסים. לחלופין, ניתן לבחון הגדלת כמות יחידות הדיור בפרויקט או קידום שיווקים חדשים בתוך גבולות היישוב הוותיק, כדי להגיע למכסת יחידות הדיור הנדרשת בהחלטת הממשלה.

**ב |** יש לקדם תכנית אסטרטגית מפורטת ליישוב, בדגש על חינוך ותעסוקה, בשל הפיתוח הצפויה של היישוב למרכז החרדי הגדול ביותר בצפון הארץ.

**ג |** להצעת המחוז, יש לשקול הכרזה על אזור עדיפות לאומית בעבור התמודדות עם עלויות הפיתוח הגבוהות שתשפענה על המחירים. סבסוד תשתיות נוסף ברכסים על בסיס החלטת עדיפות לאומית יאפשר ליישוב להתמודד עם הגידול הצפוי מ-21 אלף תושבים ל-30 אלף תושבים.