

תכנון מול מציאות:
שינוי צביון האוכלוסייה בבית שמש ורמת בית שמש,
בין השנים 1990-2009.

אדר' מיכל נאור ורניק

מבוא

מחקרים שונים עסקו בסוגיית המבנה המרחבי של האוכלוסייה החרדית, פריסת האוכלוסייה והמאפיינים הספציפיים של אוכלוסייה זו. מטרת מחקר זה הייתה לבחון את הקשר בין התכנון העירוני המיועד למגזרי אוכלוסייה מסוימים, לבין אופן מימושו בפועל, ואת ההשלכות של חוסר התאמה או מימוש המנוגד לתכנון, על התפתחות הערים והישובים, במרחב הארצי הכולל, תוך הדגמה על בית שמש ורמת בית שמש. המחקר יטען, כי השפעתם של שיקולים תכנוניים על המרחב היא רבה, וכי אי התחשבות בשיקולים אילו בתהליכי קבלת החלטות בשל שיקולים אחרים, מהווה מכשול בהתפתחותו של היישוב והמרחב שסביבו.

רמת בית שמש תוכננה כהרחבה של עיירה קיימת ליישוב חדש, במרחב שבין ירושלים לתל אביב, עבור הציבור הכללי. העיר החדשה תוכננה במיקום גיאוגרפי מרכזי, במקום ייחודי, בעל איכויות נופיות, היסטוריות ואקלימיות, ותוך גיבוש חזון לקדמה של שנות ה-2000, תוך שיתוף פעולה בין ממשלה לרשות מקומית. המתכננים סברו כי האופי הטופוגרפי הגבעי של האתר יאפשר יישוב פלורליסטי ומגוון, והעירייה הייתה מעוניינת לכל אורך הדרך באוכלוסייה יצרנית ובחיזוק העיר, אך בשטח נוצרו תופעות מנוגדות. המציאות טפחה על פני המתכננים, והעיר החדשה כפי הנראה שונה מהחזון שצפו לה. המחקר התמודד עם השאלה, כיצד התחולל תהליך הפיכתו של ישוב שהיה אמור להיות כללי באופיו, לחרדי, האם התקבלה החלטה תכנונית ממסדית ששינתה החלטה קודמת, או האם שינוי זאת כוחות השוק השונים. נבחנה שאלת הפער בין התכנון לבין הבנייה בפועל, וכיצד הוא מתבטא במרחב, וכן האם וכיצד הותאמו התכנון והשלבים השונים בפיתוח העיר לשינויים החברתיים שחלו בה.

תכנונה של רמת בית שמש

איתור העיר, הסיבות להקמתה, יעד האוכלוסייה ובחירת המיקום

לאחר מיצוי רוב עתודות הקרקע של ירושלים, ובמטרה לחזק את אזור מערב העיר, מונה בשנת 1990 ע"י מחוז ירושלים במשרד הבינוי והשיכון, צוות לאיתור עתודת קרקע עבור פיתוח עיר של 40,000 יח"ד במרחב שבין בית שמש לקריית גת¹. המטרות העיקריות שהוגדרו לצוות, היו איתור שטח קרקע בסדר גודל מתאים, בדיקת פוטנציאל לתעסוקה, ותרומה למערך האזורי. השטח הנדרש היה כ-20,000 דונם, לבנייה בצפיפות בינונית עד נמוכה. נערכה בחינה דו שלבית של 5 אתרים. שני אתרים, הר שכה וצור הדסה נפסלו בשלב א', ובשלב ב' נבחנו 3 אתרים: בית שמש, תל צפית, ונחושה-רמת אבישור.

¹ נ. דונסקי, ור. ופרידמן, : איתור עיר חדשה במרחב בית שמש קריית גת, משרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים, 1990.

הקריטריונים לבחינה היו גודל השטח, סוג הבעלות על הקרקע, זמינות, אקלים, קרקע, נגישות ותשתיות קיימות. מבין 5 החלופות נבחרה בית שמש. הסיבות להמלצה על בית שמש, היו בעיקר השענות על תשתית הנדסית וחברתית בעיר קיימת, עידודה של עיר פיתוח וחיזוק המרקם החברתי- כלכלי בה, צמצום מוקדי עיור באזור למוקדים מעטים יחסית, והשענות על מקורות תעסוקה קיימים. אתר בית שמש עמד בקיבולת הנדרשת, כהרחבה של עיירה קיימת. אדמות בית ג'מאל, שהן קרקעות פרטיות, נתפסו כשטח פתוח, המקשר בין האתר לבין העיירה הקיימת, ולא דווקא כשטח מפריד, כמו כן זוהה שם פוטנציאל למכירת קרקעות. מושב זנוח הסמוך זוהה גם כמקום שהביע מוכנות להפוך ליישוב עירוני².

הצוות המליץ על עיבוי האוכלוסייה בין מישור החוף לירושלים, יצירת עורף עירוני לירושלים, הסטת גידול מטרופולין ת"א לאזורי "ספר", אך בקנ"מ עירוני משמעותי, ולא קטן מדי, שלא הוכיח את עצמו בישובים קטנים קיימים. מבחינה אזורית, נקבע כי העיר המיועדת תושפע מהאזור שתוקם בו וכן תשפיע עליו.

מבחינה תעסוקתית, טען הצוות כי עפ"י ניתוח דפוסי תעסוקה בארץ, עיר של 120,000 נפש מסוגלת לספק תעסוקה ל- 75% מתושביה בתוכה, ללא תלות במיקומה. המרחק של בית שמש מת"א ומירושלים (59 ק"מ ו-30 ק"מ בהתאמה), ושטחי התעסוקה הקיימים של העיר אפשרו תנאים אלה, ולכן מבחינה זו נמצאה בית שמש מועדפת. היא זוהתה כרחוקה מספיק מחד, כדי לא להעמיס את צרכיה התעסוקתיים על ים ות"א, ומאידך קרובה מספיק כדי לתרום ולהיתרם למוסדות אוניברסיטאיים וכלל ארציים.



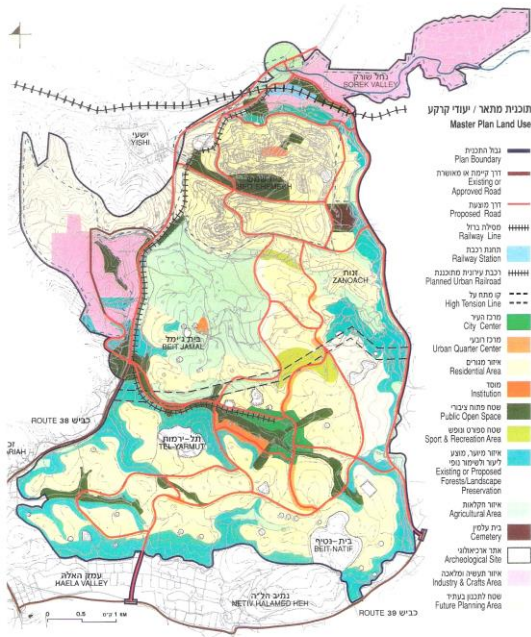
בית שמש במערך האזורי, רמת בית שמש, מחוז ירושלים, משהב"ש, 1992

תהליך תכנון העיר

לאחר אימוץ מסקנות הדו"ח, החלו תהליכי התכנון המתארי ובמקביל התכנון המפורט של העיר, עבור הציבור הכללי. תכנית המתאר הכוללת ליישוב כללה את כל חטיבת הקרקע שאותרה, מבית שמש הותיקה בצפון, דרך רכס זנוח, רכס בית ג'מאל שבמרכזו המנזר, רכס בית נטיף הכולל את תל ירמות, נחל ירמות החוצה את האתר כולו ממזרח למערב, ועד הרכס שמצפון לעמק האלה בדרום. האתר כולו זוהה כמשופע באתרים ארכיאולוגיים של יישובים בעיקר חקלאיים מתקופות שונות, ולכן במקביל להליכי התכנון, בשנים 1990-1994 נערך סקר ארכיאולוגי מקיף בתחומי תכנית המתאר³.

² שם.

³ י. דגן, מפעל החפירות ברמת בית שמש, חדשות ארכיאולוגיות, קה, 1996.

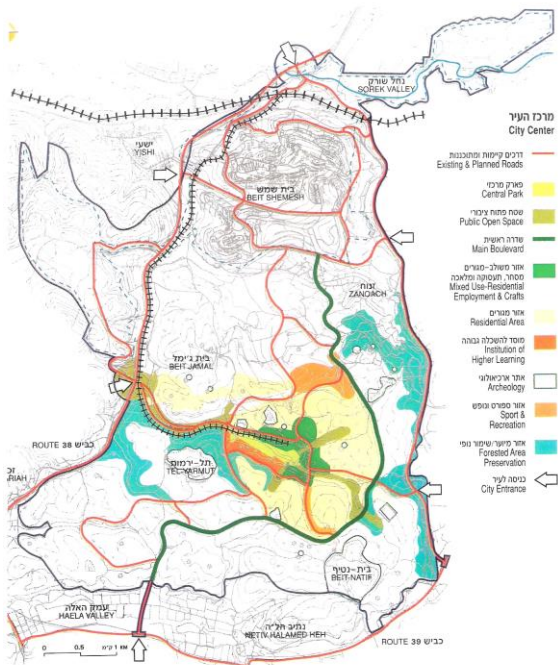


תכנית המתאר, רמת בית שמש, מחוז ירושלים, משרד הבינוי והשיכון, 1992

עם תכנון השכונות הראשונות ניתן שם חדש לאזור המתוכנן: "רמת בית שמש", עבורו תוכנן ובוצע כביש כניסה חדש מכביש ארצי 38, במנותק מבית שמש הותיקה⁴. השכונות השונות תוכננו ע"י אדריכלים שונים, בהתאמה לגבעות הטבעיות של האתר, כאשר ביניהן שטחים פתוחים, עפ"י מיטב הידע התכנוני באותו זמן: "השכונות השונות מאפשרות סגנונות שונים של מגורים וחוויה אורבאנית מגוונת ועשירה"⁵.

עבור תכנונו של מרכז העסקים הראשי של העיר החדשה, הוכרזה תחרות מתכננים, ונבחרו זוכים, שהחלו בתכנונו המפורט של "מע"ר" בית שמש העתידית. האתר למרכז העיר הוגדר סביב הוואדי המרכזי, הוא נחל ירמות, באופן שישלב את מרכז הפעילות העירונית עם השטח הפתוח שיועד לפארק

עירוני מרכזי. הכוונה הייתה להעביר את מרכז הכובד העירוני מן העיר הותיקה אל רמת בית שמש, כולל בניין העירייה, בנייני הציבור המרכזיים כגון ספרייה עירונית מרכזית, אולם מופעים, משרדי ממשלה ושירותים ציבוריים נוספים, כמו גם הקמת מכללה ומוסדות חינוך אזוריים נוספים, למרכז שישרת גם את המרחב הכפרי שסביב העיר.



מפת מרכז העיר, רמת בית שמש, מחוז ירושלים, משרד הבינוי והשיכון, 1992

סוגיה חשובה ובלתי נפרדת בתהליך תכנונה של עיר חדשה היא שאלת השלבויות. דיונים רבים התקיימו בשאלת בחירת המיקום המתאים לתחילת הפיתוח ברמת בית שמש. דעה אחת הייתה שיש לפתוח את שיווק העיר במנותק ככל הניתן מהעיר הקיימת, בסמוך לכביש הכניסה החדש מכביש ארצי 38, ולעשות זאת ע"י שיווק מגרשים לבנייה צמודת קרקע, פעולה שתיצור תחושה של יישוב חדש ואיכותי. דעה מנוגדת הייתה שיש להתחיל את העיר באזור המרכזי, ובבנייה רוויה⁶. ההחלטה שהתקבלה הייתה להתחיל בפיתוח האזור המרכזי, לעתיד שכונות 1א ו-2, ולהתקדם דרומה עם התפתחות העיר.

⁴ ראיון עם קרלוס דרינברג, 3.2.10.
⁵ מחוז ירושלים, "רמת בית שמש", מבוא, משרד הבינוי והשיכון, 1992.
⁶ ראיון עם קרלוס דרינברג, 3.2.10.

ההומוגניות של אוכלוסיית העולים בשכונות החדשות, רבים מהם דתיים לאומיים ממדינות אנגלו-סכסיות, גרמו לתושבים המקומיים של שכונות אילו לחפש את מקומם דווקא בשכונות החדשות של רמת בית שמש, שעפ"י הפרסומים היו צריכות להיות "שכונות מעורבות", כלומר חילונים ודתיים יחד¹¹.

מתודולוגיה של תכנון עירוני לפי סוגי אוכלוסייה "ארגז הכלים" לתכנון העירוני

משרד הבינוי והשיכון הינו גוף הפועל כיום ציבורי של שכונות מגורים לכלל הציבור בכל רחבי הארץ. בעשור האחרון פעל אגף האדריכל הראשי במשרד, בייזום והכנה של מדריכי תכנון במגוון הנושאים הקשורים לתכנון העירוני, מתוך תפיסת עולם של תכנון ופיתוח בני קיימא. המחקרים אותם יזם האגף הינם מחקרים יישומיים, שתוצאתם היא מיסוד כלי עבודה, דהיינו הנחיות ומדריכים לתכנון. רוב המדריכים התמקדו בנושאים העיקריים של קיימות, כגון משאב הקרקע, משאב המים, אנרגיה ואיכות הסביבה. בין כלים אלה ניתן למצוא את מסמך העקרונות להקמת ישובים ושכונות בני קיימא, המדריך לבנייה משמרת נגר עילי, מדריך לתכנון מרכזים מסחריים בשכונות מגורים, הנחיות לתכנון רחובות בערים, מדריך לתכנון שטחים פתוחים עפ"י אקלים וסוגי אוכלוסייה, מדריך לתכנון טיפוזי בינוי בטופוגרפיה משופעת ועוד. תהליך הכנת ההנחיות נעשה כתהליך מקביל לתהליך התכנון והפיתוח של שכונות מגורים לכל מגזרי האוכלוסייה, בכל רחבי הארץ. ההנחיות נובעות ממסקנות ולקחים מתהליכי התכנון מחד, ומאידך הן מיושמות בתכנון השכונות החדשות כפרויקטי חלוץ. שיטת עבודה זו מאפשרת מירוב של למידה, הפקת לקחים ויישום המסקנות בעבודה השוטפת. שכונות חדשות המתוכננות במודיעין, באר שבע, כרמיאל, ראש העין ועוד, מיישמות כבר משלבי התכנון המוקדמים תהליכים וסטנדרטים שטרם הפכו לחוק, תקנה או כלל מחייב אחר בתכנון ובנייה.

מאפייני התכנון העירוני לאוכלוסייה החרדית

מתוך תפיסת העולם, השואפת לתכנון מיטבי, בר קיימא, המותאם לאוכלוסייה העתידית, נדרשת התייחסות שונה לתכנון עבור מגזרי אוכלוסייה שונים. לאוכלוסייה החרדית צרכים שונים, המכתיבים נתונים פרוגרמאטיים שונים לתכנון. לימודם של נושאים אילו הועמק בתהליכי התכנון והבנייה של יישובים כגון ביתר עלית, אלעד, ועוד.

השוני קיים הן במאפיינים השונים של התכנון העירוני הכולל, והן בבינוי עצמו, לדוגמא מגבלת השימוש במעלית בשבת, המאפשרת בינוי בגובה מוגבל של קומות.

בתחום הקצאת הקרקע לשטחי ציבור (שטחים לבתי ספר, גני ילדים, מעונות יום וכיוצב), נדרשות הקצאות גדולות יותר לאוכלוסייה החרדית מאשר לאוכלוסייה הכלל, בעיקר בשל גודל המשפחה. נושא זה נדון במפורט ב"מדריך להקצאות קרקע לשטחי ציבור"¹², וקיבל התייחסות פרטנית, עפ"י מאפייני החינוך וההקצאות הנדרשות לכל מוסד. קיימים גם הבדלים בפריסת ההקצאה, הנובעים מהפרדה בין בנים לבנות כבר מגיל הגן, גודל כיתה קטן יותר, שייכות שונה לזרמי חינוך אצל הבנים, וחינוך בקרבה לבית

¹¹ ראיון עם דרור אוברמן, 3.2.10.

¹² לרמן, ע, מדריך הקצאות קרקע לשטחי ציבור- משרד הבינוי והשיכון- 2001.

אצל הבנות, וכתוצאה מכך גם שוני בתכנון של תחנות ההיסעים למוסדות החינוך. בחינוך העל יסודי נדרשות "שיבות קטנות" ושיבות גבוהות לבנים, בתי ספר תיכון וסמינרים לבנות, ועוד.



מבט על בית שמש הוותיקה

במדריך ספציפי לנושא. בציבור החרדי קיים שימוש מוגבר בשטחים הפתוחים, ויש צורך בהקצאה שונה, הן בכמות ההקצאה והן בפריסת השטחים בעיר. אוכלוסייה זו עושה שימוש רב בשטחים פתוחים, הן בשל צפיפות דיור גדולה יותר מאשר באוכלוסייה הכללית, הן בשל רמה סוציו-אקונומית נמוכה יותר, היוצרת משיכה לשימושי פנאי שאינם בתשלום, והן בשל תרבות צריכה שונה, העדר שימוש בטלוויזיה וכדומה. בנושא פריסת השטחים הפתוחים, אובחן כי באוכלוסייה זו ישנה העדפה מובהקת לשטחים קטנים מרובים יותר, ובפריסה רחבה יותר, על פני גנים גדולים, רובעיים או עירוניים, המרוחקים ודורשים נסיעה ברכב. כך מתאפשר הבילוי בשטחים אלה למשפחות גדולות, ולילדים קטנים בלוויית אחיהם הגדולים יותר¹⁴, באופן הנפוץ בקרב הציבור החרדי. בתכנון היישוב החרדי ביתר עילית, נלמדו לקחים אילו מתוך השכונות הראשונות שאוכלסו, ויושמו תוך כדי תכנון בשכונות הבאות, בשיתוף פעולה בין



מבט לשכונות הראשונות של רמת בית שמש

נושא השטחים הפתוחים, הגנים והפארקים, לא קיבל במדריך להקצאות קרקע לשטחי ציבור התייחסות מיוחדת עפ"י סוג האוכלוסייה, מעבר לכך שתחשיב ההקצאות מבוצע עפ"י מס' נפשות ליח"ד, ובציבור החרדי מספר הנפשות למשק בית גדול יותר מאשר באוכלוסייה הכללית¹³ (5.5 נפש לעומת 3.5 בממוצע לערך). האבחנה כי נושא הקצאת השטחים הפתוחים, דורש אף הוא התייחסות שונה למגזרי אוכלוסייה שונים, באה לידי ביטוי

הממשלה כיום, לבין הרשות המקומית שלה היכרות מיידית יותר עם צרכי התושבים. מרכיב נוסף של התכנון העירוני הוא הקצאת שטחי מסחר. מבחינת שטחי מסחר שכונתי ועירוני קיימת בציבור החרדי העדפה מובהקת לחזית מסחרית לאורך רחובות, על פני מרכזים מסחריים סגורים.

מרכיבים עירוניים נוספים המקבלים ביטוי שונה בתכנון לאוכלוסייה חרדית הם הצורך בתעסוקה משולבת במגורים, הצורך המובהק בתעסוקת

¹³ ב. וויל, פרוגרמה לשלד ד' רמב"ש, משהב"ש, 2010.

¹⁴ ג. שריג ות. טרופ, מדריך לשטחים פתוחים עפ"י אקלים וסוגי אוכלוסייה, דו"ח מסכם, משהב"ש, 2010, עמ' 19-22.

נשים בתוך היישוב, בקרבה למוסדות החינוך ולבתים, כמו כן צורך במתן שירותים כלליים בתוך היישוב והשכונה¹⁵.

מבחינת תכנון תנועה ותחבורה ישנם נתונים תכנוניים שונים למגזר החרדי¹⁶. הבעלות על רכב פרטי היא נמוכה יותר באופן משמעותי בציבור החרדי מאשר בציבור הכללי, וקיימת העדפה ברורה לתחבורה ציבורית. עובדה זו משפיעה במספר אופנים על התכנון העירוני, הן בתכנון עפ"י תקן חנייה מופחת ליח"ד בתוך מגרשי המגורים, הן בתכנון דרכים ורחובות בהתאמה לתחבורה ציבורית מוגברת, תכנון תחנות היסעים, ועוד. תופעה ייחודית היא ריבוי הנסיעות בסופי שבוע וחגים למרכזים עירוניים כמו ירושלים ובני ברק.

נושאים מיוחדים נוספים האופייניים למגזר, הם מניעת "היזק ראייה" בין חלונות בתים ועוד.

תהליך השינוי ברמת בית שמש

סקר הספרות

בחיפוש אחר מענה לשאלה, האם נכתב על תופעה דומה שקרתה במקום אחר, לא נמצא תיעוד מחקרי "מהפך" באופי אוכלוסייתה של עיר או של יישוב אחר בארץ, על השלכותיו התכנוניות, או לתופעה של עיר שלמה המשנה לחלוטין את צביונה.

במחקרים מתוארת התופעה של כניסת אוכלוסייה חרדית לשכונות בערים מעורבות, כגון ירושלים, כחלק מניתוח כולל של המבנה המרחבי של האוכלוסייה החרדית בישראל.

במחקר שנערך ע"י ד"ר לי כהנר, מתוארת רמת בית שמש כבר כיישוב חרדי לכל דבר, המנותק מבית שמש הוותיקה, אחד ממספר יישובים חרדיים בישראל, בדומה לבני ברק, ביתר עלית, אלעד, ומודיעין עלית¹⁷.

כרקע מתודולוגי למחקר הנוכחי נסקרו תדריכי תכנון, שהוכנו לערים חרדיות שונות, כגון ביתר עלית, אלעד, חריש, לבחינת הפרוגרמה, צרכי האוכלוסייה וכדומה¹⁸.

סקר השטח

סקר השטח כלל סיורים בשכונות קיימות, בשכונות הנמצאות בתהליכי בנייה, ובאתרים לפיתוח עתידי. בסיורים ניתן היה להתרשם מתופעות שונות הקשורות לשינוי במקום, כתוצאה משינוי האוכלוסייה. תמונת המקום של השכונות הקיימות הייתה ברוב האזורים תמונה אופיינית של יישוב חרדי, על מאפייניו השונים, ביניהם שמות מוסדות החינוך, רשתות



¹⁵ ז. ברקאי, פרוגרמה לתכנון חריש, 2009.

¹⁶ מינהל תכנון והנדסה, הצעה למחקר בנושא תכנון תנועה ותחבורתי למגזר החרדי, משהב"ש, 2009.

¹⁷ ראה לעיל הערה 10, עמ' 172.

¹⁸ תדריך תכנון לביתר עלית, משרד הבינוי והשיכון, 1985.

השיווק, השילוט העירוני הרב, האוסר על מעבר שלא ב"לבוש צנוע", תוספות הדיור וההרחבות המאולתרות של בנייני מגורים ומוסדות ציבור, ועוד. בלטה הדוגמא של המרכז המסחרי "רסידו סנטר", שנבנה בשכונה ב', במתכונת של "קניון" סגור, שנזנח בטרם סיום הבנייה ע"י היזם, כתוצאה מחרם צרכני של הציבור בשכונה. כמו כן נצפתה התופעה של מגרשי חנייה הריקים כמעט לחלוטין מתחת לבתי המגורים, ומקומות חנייה רבים שנסגרו לצורך הקמה של בתי כנסת, משפחתונים, עסקים קטנים ועוד.

בסקר נאסף ונלמד חומר הכולל מפות ותכניות של שלבי העיר השונים, כמו כן נסקר חומר משפטי הכולל עתירות לבתי משפט לאורך התקופה ופסקי דין, ונאסף חומר עיתונאי רלוונטי, כולל כתבות בעיתונים ארציים ומקומיים בנושאי תהליכי ההתפתחות של העיר.

לצורך המחקר רואיינו גורמים שונים, שהיו מעורבים לאורך השנים בתהליכי התכנון והפיתוח של רמת בית שמש. במשרד הבינוי והשיכון רואיינו אדר' קרלוס דרינברג, האדריכל הראשי, גב' צביה אפרתי, מנהלת אגף פרוגרמות, ומר דב גל, סגן מנהל מחוז ירושלים. בעיריית בית שמש רואיינו אדר' יעל היימן, אדריכלית העיר, מר מרדכי חורש, מתכנן העיר, ובניהול הפרויקט, מר יורם בצלאל מחברת "אולניק", כמו כן רואיינו תושבים מרמת בית שמש א'.

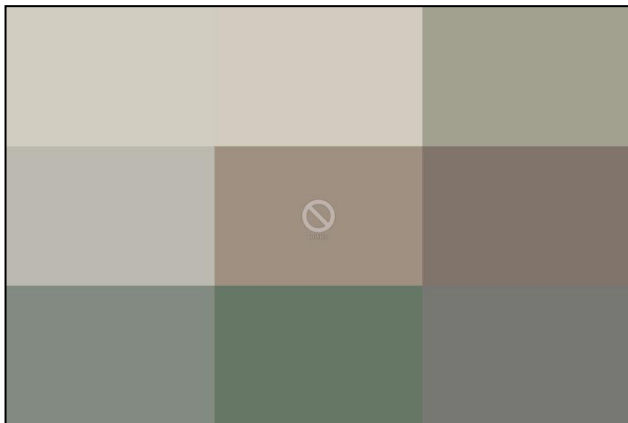
בראיונות עלתה תמונת התפתחות העיר, כפי שנצפתה ע"י גורמי השלטון המקומי, וכן התמונה הרחבה יותר של כלל משק הבנייה, שתוארה ע"י הגורמים הממלכתיים. לדוגמא, לדעת אדריכלית העיר, נקודת המפנה בקיבוע הצביון החרדי הייתה בשלב רכישת שטח למסחר במרכז הרובעי של שכונה א', ע"י רשת המזון החרדית "ברכת רחל"¹⁹



שכונות רמת בית שמש א ו- ב :
הרחבות בנייה למתן מענה להתרחבות המשפחה
מגרשי חנייה ריקים במגרשי המגורים
מבנה המרכז המסחרי הנטוש

¹⁹ ראיון עם יעל היימן, 2.2.10.

תמונת התהליך כפי שתוארה ע"י תושבים הייתה מקיפה ביותר. תופעות כגון עזיבה מרוכזת של קבוצות בכל קיץ את רמת בית שמש לטובת מודיעין מחד, ולמושבי המרחב הסובב את העיר מאידך, המעקב אחרי רמות מחירי הדירות שהשתנו עם השנים, בהשוואה בין שכונות העיר לבין מודיעין והסביבה, היעדר מוסדות חינוך מתאימים לציבור הדתי או הכללי, פגיעה באפשרויות התעסוקה בתוך היישוב בשל אי התאמת סגנון הלבוש, פתיחת מרפאות של קופות החולים, נפרדות לנשים ולגברים²⁰, ועד תופעות של "היעלמות" מקומות הישיבה ברחבות המרכזים המסחריים וליד המסעדות ובתי הקפה, בשל איסור שהייה משותפת²¹.



המרכז הרובעי ברמת בית שמש א 1

מצד ניהול הפרויקט תוארו החיכוכים והמאבקים בין התושבים החרדים לבין העירייה והגורמים המפתחים בעיר, על ה"שליטה" במרחב הציבורי, בנושאים כגון ריבוי השילוט הקורא לצניעות, פינוי קרוואנים שהוצבו באופן לא חוקי, ונדליזם, סגירת נתיבי תנועה ועוד²².

הכוחות שהשפיעו על עיצוב המקום

ניסיונות לבלימת האוכלוסייה החרדית ברמת בית שמש נעשו כבר משנת 1996, באופנים שונים, משפטיים, תכנוניים, ועוד. בכל שלב היה ניסיון "להגדיר" גבול חדש בין שני סוגי האוכלוסייה, כאשר בצפון יהיה אופי אוכלוסייה חרדי, ובדרום יישאר הייעוד המקורי של העיר, צביון כללי. לאורך השנים התקיים שיתוף פעולה בין הממשלה לעירייה, מתוך אינטרס משותף לבלום את התחדדותה של העיר, במטרה לחזק אותה מבחינה סוציו אקונומית. בתקופה זו שררה אי בהירות בכל שלב, בשאלה לאיזו אוכלוסייה מתוכננת העיר.

אחד הניסיונות מטעם הרשות המקומית, עדיין באזור שמצפון לנחל ירמות, היה לאפשר באזורים שנתרו לבנייה בשכונה א'1 דירות גדולות בלבד. המחשבה הייתה כי ע"י הכתבת גודל הדירות, תגיע לשכונה רק אוכלוסייה "חזקה" שתוכל לרכוש דירות יקרות, ובכך תיעצר כניסתה של אוכלוסייה חרדית, שהיא מעוטת יכולת בד"כ²³. ניסיון קודם היה, להחתים את הקבלנים, שעליהם למכור דירות ליחידים בלבד ולא לקבוצות, אך גם ניסיון זה כשל, כיוון שבפועל הממסד לא יכול היה לספק לקבלנים קונים אלטרנטיביים למלאי הדירות²⁴.

²⁰ . שלהב, "השפעה דתית על מרחב תרבותי: החרדיות בירושלים", ירושלים יומיום, עיר ואזור 19-20,

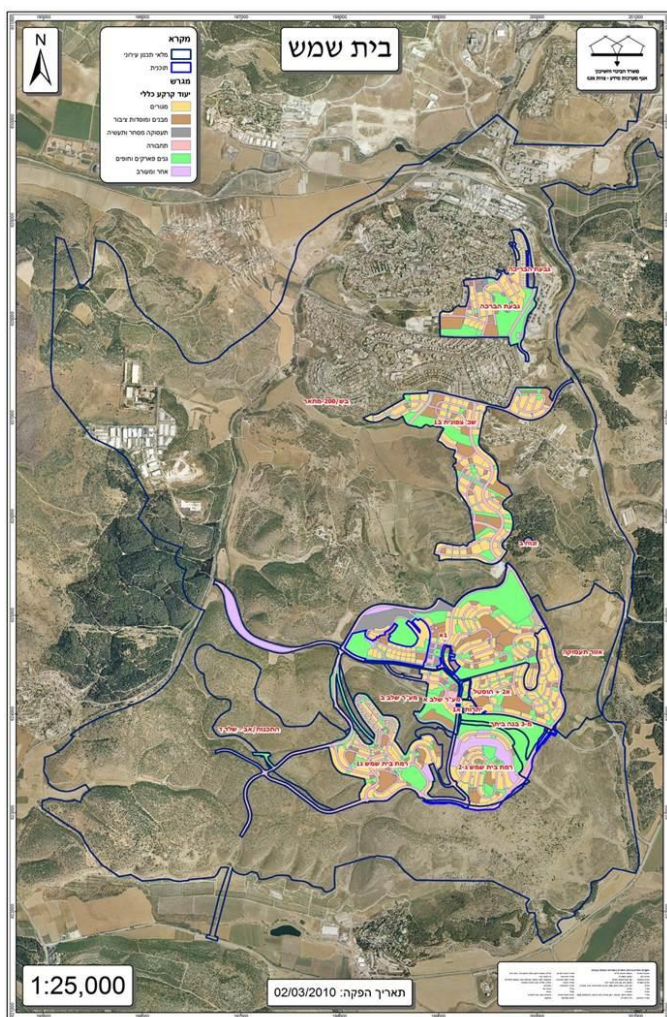
ספטמבר 1989, עמ' 22-42.

²¹ ראיון עם דרור אוברמן, 3.2.10.

²² ראיון עם יורם בצלאל, 2.2.10.

²³ ראיון עם יעל היימן, 2.2.10.

²⁴ ראיון עם צביה אפרתי, 3.2.10.



מפת בית שמש ורמת בית שמש, קנ"מ 1:40,000, מרכז מידע
גיאוגרפי, משהב"ש

בניסיון נוסף "להתחיל מחדש" את העיר מדרום לנחל ירמות, למרות מלאי דירות קיים בצפון, נערך בשנת 2000 שיווק של מגרשים בשיטת "בנה ביתך", שלווה בקמפיין שיווקי, ומתן שם חדש לשכונה: "שכונת השחר". הכוונה הייתה שוב, לכונן באמצעות מגרשים לבנייה צמודת קרקע, לרכישתם ע"י אוכלוסייה מסוימת. עם היוודע תוצאות המכרזים, בוטל שיווק המגרשים, והחלה סדרה של עתירות לבתי המשפט נגד משרד הבינוי והשיכון, מטעם הזוכים במגרשים, שהיו חרדים. ההתנהלות בבתי המשפט נמשכה מספר שנים, עד שלבסוף תמך בית המשפט בזוכים המקוריים של המגרשים. הניסיון אם כן נכשל. במסגרת מאבקים פוליטיים מקומיים של ראש העירייה הקודם, עוכב שיווק השכונות שמדרום לנחל ירמות על ידו, עד לשיווק המע"ר, אך זה בוטל ברגע האחרון בשל התנגדות חרדית²⁵.

בשלב מאוחר יותר, בשנת 2009, עם

התקבעות המגמה של התרחבות אוכלוסיית העיר, החלו תביעות הפוכות, מטעם נציגי הציבור החילוני והדתי בעיר, נגד המדינה, בטענה כי זו משווקת דיור בעיר לחרדים בלבד, ובדרישה לייחד חלקים מהשיווק לאוכלוסיות מסוימות. עתירות אילו נדחו, ועם תחילת 2010 נחתמו המכרזים עם היזמים שזכו בקרקע בשכונה ג'1, הראשונה מדרום לנחל ירמות, ברובם יזמים הפונים לציבור החרדי.

הקבוצות החרדיות עצמן היוו כוח חזק מאד לשינוי צביון היישוב. הקבוצה הקיצונית ביותר שהגיעה לרמת בית שמש הינה חסידות תולדות אהרון, שאנשיה הם ממנהיגי מאבקי הדת בירושלים²⁶. בעיר התרבו תופעות שונות, החל מחלוקה של עיתון חרדי לכל תיבות הדואר בשכונה א', לדיירים שלא מעוניינים כלל בעיתון זה, ועד תקיפת נוסעים בתחבורה הציבורית, אם אינם עונים על קודי התנהגות המקובלת על קבוצות אילו²⁷. תהליך זה הלך והתרחב, מתוך ציפייה ברורה שהסביבה למעשה תתאים את עצמה לקבוצות אילו.

²⁵ שם.

²⁶ ראה לעיל הערה 10, עמ' 173.

²⁷ כפייה, בין רמות בית שמש לקאבול, ארץ אחרת, גיליון 51, 2009.

במהלך שנת 2009, בעקבות חילופי השלטון המרכזי והמקומי ועם חידוש הבנייה במקום, נמשך אמנם שיתוף הפעולה בין הממשלה לעירייה, אך הפעם כאשר התמיכה באוכלוסייה החרדית משותפת לשני הצדדים²⁸. התיאור של הציבור הדתי לאומי, וקל וחומר של החילוני, כיום ברמת בית שמש, הוא שהם עוברים "חוויה של גירוש"²⁹.

קיבוע תדמיתה של בית שמש כעיר חרדית

ניתוח הסקר: זיהוי הגורמים לשינוי ונקודת המפנה

מניתוח הסקר, הראיונות וכלל הנתונים שנסקרו, התבררה התמונה המלאה של הקורות את רמת בית שמש. מספר גורמים חברו יחדיו לשינוי המציאות העירונית והתכנונית.

במרחב העיר נוצרו תנאים טובים לציבור החרדי, החל מהעברת השטח של נחלה ומנוחה לעמותות חרדיות, הפיכת דרום בית שמש הותיקה לחרדי, ושווק קרקע ע"י המושבים במרחב העיר בית שמש, כגון זנוח ומחסייה, ליזמים פרטיים שכיוונו את פעילותם לציבור זה.

בשנים 92-94, עם החלפת השלטון ושינוי שיטות השיווק (כניסתו לתוקף של חוק חובת המכרזים), נוצרה אווירת "ריק" וקיפאון במשק הדיור³⁰. אווירה זו, עם האינפלציה הגבוהה במשק, יצרה לחץ גדול לאספקת פתרונות דיור מיידיים. בימים האחרונים של שנת 1994, התקבלה החלטה ע"י מנכ"ל משהב"ש דאז, מונע מהלחץ להוכיח "ביצוע" באותה שנה קלנדארית, לשווק 4500 יח"ד בשכונות הראשונות של רמת בית שמש, א'1 ו-א'2, שתוכננו לאוכלוסייה הכללית. יח"ד רבות מאד שווקו בו זמנית, בסה"כ כ-7000 יח"ד במודיעין ו-4500 ברמת בית שמש א', מתוכן בשלב ראשון בבית שמש נחתמו חוזים עם קבלנים על 3300 יח"ד. לחרדים נאמר בדיעבד, כי עבורם מתוכננת שכונה "ב", הצפונית יותר וקרובה למרכז החרדי, אך בשלב ההוא תכנונה טרם הסתיים, ובשל בעיה של "חוסר אימון" בממסד, לא חיכו החרדים לשכונה זו³¹, והחלו לרכוש דירות בשכונה א'. שכונה ב' אכן שווקה בשנה שלאחר מכן, בשיטת מכרז שנקראה "מחיר למשתכן", כאשר היזם מציע מחיר דירה נמוך מלכתחילה ועפ"י המחיר הנמוך זוכה בקרקע, שיטת מכרז שפותחה על מנת להוריד את מחירי הדירות, ושימשה במקרים רבים בשיווק למגזר החרדי.

השיווק הגדול מדי בשכונה א' יצר עודף רב של דירות לא מכורות, מצב שהוביל את הקבלנים להורדת מחירים. תרמה למצב כניסתם של קבוצות מאורגנות בראשות עסקני תיווך מהמגזר החרדי³², שהבטיחו לקבלנים פתרון יעיל להיצע הדירות שברשותם. בפועל, יכולת המימוש של החרדים מבחינה כלכלית לא תאמה את ההיצע, וגם עסקאות מאורגנות אילו לא תמיד הצליחו, מה שהביא לירידה נוספת של המחירים.

²⁸ ראיון עם קרלוס דרינברג, 3.2.10.

²⁹ ראיון עם דרור אוברמן, 3.2.10.

³⁰ ראיון עם צביה אפרתי, 3.2.10.

³¹ ראיון עם דב גל, 1.2.10.

³² שם.

מספר גורמים חברו אם כך לשינוי, העלייה ההמונית וחוסר בדיור, משק אינפלציוני, מצאי קרקע נמוך בירושלים ובעיות הביטחון שהחלו בדרך המנהרות לביתר עלית, יחד עם זמינות השיווק בבית שמש, והלחץ הפוליטי להתחיל בשיווק במקביל לשיווק מודיעין, זאת בניגוד לדעת הגורמים המקצועיים במשרד. בנוסף, השפיעה רבות ההחלטה על מיקום השיווק הראשון בעיר החדשה, עם בנייה באופי של בנייה רוויה, ובהיקפים אליהם עיריית בית שמש דאז לא הייתה ערוכה לטפל. גורמים אלו טענו כי יש להמתין עם שיווק של רמת בית שמש, וכי שיווק גדול במקביל לשיווק במודיעין יהיה לרעתה של העיר, מבחינת משיכת אוכלוסייה³³.

ואכן, בקרב אוכלוסיית צרכני הדיור, ברמה המקומית, מודיעין נתפסה כאיכותית יותר, בשל קרבתה למכבים ורעות, ורמת בית שמש כפחות איכותית, בשל קרבתה לבית שמש הותיקה. בראייה לאחור, מבחינה אזורית רחבה יותר, מודיעין נתפסה כחלופה למרחב גדול יותר, שכלל את ירושלים, ת"א, לוד, רמלה ועוד, ובית שמש כחלופה לירושלים בלבד. כמו כן מודיעין נתפסה כעונה לצרכי הציבור הכללי.

השלכות השינוי על מרחב העיר והתפתחותה

בעוד שהשכונה הראשונה מדרום לנחל ירמות, שכונה ג'1 שווקה עפ"י התכנון המקורי, עוברת שכונה ג'2 הצמודה אליה, בדיקת התכנות להתאמתה לאוכלוסייה חרדית³⁴. בין היתר נבחן נושא הורדת גובה הבינוי המתוכנן, תוספת מגרשים למוסדות ציבור ועוד. לשכונות העתידיות בדרום רמת בית שמש (רובע ד' ורובע ה'), החל להתבצע תכנון עפ"י פרוגרמה המותאמת לאוכלוסייה דתית אך גמישה לשינויים³⁵. בעיר הקיימת, התשתית שהתפתחה הינה בעיקר לאוכלוסייה החרדית, במוסדות החינוך הביקוש עולה במגזר זה בלבד³⁶, בעוד שמוסדות חילוניים נסגרים וכמעט ולא קיימים בעיר. כיוון שלא הוקמה תשתית תעסוקתית מספקת, איזונה הכלכלי של העיר אינו ברור, דבר הבא לידי ביטוי ברור ברמת תחזוקה עירונית שאינה גבוהה.



מבט לשטח הפיתוח העתידי של רמת בית שמש ד'

כתוצאה מתכנון לציבור שונה מהקיים, קיים מחד גיסא חוסר מענה לצרכים האמיתיים של ציבור התושבים, כגון מוסדות חינוך, בתי כנסת, מקוואות, ומאידך גיסא קיים מענה לצרכים שאינם קיימים, כגון חנייה, נתיבי תחבורה וכדומה, למעשה בזבוז וחוסר התאמה של

³³ ראיון עם קרלוס דרינברג, 3.2.10.

³⁴ שם.

³⁵ ב. וויל, פרוגרמה לשלד ד', מחוז ירושלים, משהב"ש, 2010.

³⁶ ראיון עם מרדכי חורש, 2.2.10.

הקצאת משאב הקרקע בפריסת השכונות.

מרכז העיר, שתכנונו המפורט ארך מספר שנים, אינו מתאים אף הוא לצרכי האוכלוסייה הקיימת, ונדרש תכנונו מחדש, בהתאמה למאפיינים הייחודיים, כפי שהוזכר לעיל. מצב זה יוצר עיכוב בתהליכי הפיתוח, וירידה לטמיון של משאבי זמן ותקציב.

גם המצב שנוצר במרחב הסובב את העיר, הינו למעשה חוסר התאמה בין העיר המרכזית במרחב לבין היישובים שסביבה, שרובם חילונים או מסורתיים, כאשר העיר הראשית בה הם אמורים לקבל שירותים היא ברובה חרדית.

סיכום: מסקנות ושאלת עתיד העיר

בשנים 92-94, בהן בשלו התכניות הראשונות של רמת בית שמש, שררה במשק אווירה של לחץ ליצירת פתרונות דיור. השפעתה של הפוליטיקה בקנה המידה הארצי הכולל, והכרעתה על פני השיקולים המקצועיים והמקומיים, הביאה לתוצאה שלילית. השיווק המקביל לשיווק בעיר מודיעין, שיצר בשנים שלאחר מכן עודף גדול מאד לעומת הביקוש, בנוסף לגרעין החרדי שכבר החל להתפתח בה, הכשיל את ההתפתחות הרציפה של העיר. המטרות ברמה הלאומית, של הורדת המדד והגדלת מצאי הדיור, הושגו, אך ברמה המקומית, בית שמש נפגעה. העיר שילמה למעשה את מחיר השגת היעד הלאומי, וכתוצאה מכך, המציאות שהתפתחה הייתה שונה לחלוטין מהתכנון. גם המבנה הטופוגרפי של העיר, בגבעות נפרדות זו מזו, שלכאורה יכול היה לאפשר שילוב של סוגי אוכלוסייה, התברר כלא מסייע.

תהליך התפתחותה של העיר נבלם לשנים, בשל חוסר וודאות באשר לקהל היעד, ומשק הבנייה הפסיד את אחת העתודות המתוכננות הגדולות במרכז הארץ, במרחב החשוב בין ירושלים לת"א. הסברה של הממסד, כי לציבור החרדי לא יהיה כוח קנייה מספיק על מנת לאכלס יישוב בסדר הגודל המתוכנן לרמת בית שמש, ובמחירי מרכז הארץ, טרם הוכחה, והיא עומדת להוכחה במימוש השכונות הבאות. בשנתיים האחרונות נראה שהכיוון התברר ושהעיר ממשיכה בפיתוח, אך יש צורך לבדוק בהמשך לאן התפתחה המגמה.

בדיון על שינוי ציביון האוכלוסייה בעיר, קשה שלא להיקלע לסוגיות ערכיות, שכן הצלחה או כשלון בהיבט זה הם בעיני המתבונן. כמו כן עולה ונדונה בפורומים שונים שאלת הליברליות והסובלנות בסוגיית התכנותם של מגורים בעיר מעורבת, וביטויים של ערכים אלה במציאות היומיומית. מאידך הצלחתו של יישוב מבחינה כלכלית, חברתית ומרחבית, תלויה במידה רבה בהתאמה בין התכנון לביצוע בפועל. להבטחת מימוש וביצוע של תכנון בצורה מיטבית, רצוי לתכנן בהתאמה לציבור המיועד לאכלס את השכונה או העיר, תוך הבטחת מענה הולם של דיור לכל סוגי האוכלוסייה.

מקרה הבוחן הבא יהיה כפי הנראה העיר חריש, שלאחר ניסיונות כושלים רבים לשווקה לאוכלוסייה הכללית תוכננה מחדש בהתאמה לאוכלוסייה חרדית, בהליך ליווי צמוד ושיתוף פעולה עם נציגי אוכלוסיית היעד. עיר זו מתוכננת כדוגמה להתאמה מרבית של המרחב על כל מאפייניו לאוכלוסיית היעד של המקום. היבטים שנסקרו כגון שילוב תעסוקה, אופי התחבורה, שטחים פתוחים וכדומה מיושמים בתכנון העיר, ומושם דגש על תיאום עם נבחרי הציבור המיועד ונציגיו, במטרה לצמצם את הפער בין תכנון למימוש. לקחי העבר שנלמדו מיושמים בתכנון העיר באופן מלא. ימים יגידו האם וכיצד תצליח העיר, אך מבחינה תכנונית נעשים המאמצים להתקרב למטרה זו ככל הניתן.

ביבליוגרפיה

1. אגף למידע וניתוח כלכלי, רוכשי דירות ברמת בית שמש, משרד הבינוי והשיכון, 1998.
2. ארץ אחרת, "כפיייה-בין רמות בית שמש לקאבול", גיליון מס' 51, מאי-יולי 2009.
3. ברקאי, זאב, פרוגרמה לעיר חריש, עבור משרד הבינוי והשיכון, 2009.
4. דגן, יהודה, מפעל החפירות ברמת בית שמש (שלב א'), חדשות ארכיאולוגיות, קה, ירושלים 1996, עמ' 77-78.
5. דונסקי, נחום ופרידמן, רות, **איתור עיר חדשה במרחב בית שמש קריית גת**, משרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים, 1990.
6. וייל, בנימין, פרוגרמה לשטחי ציבור- רמת בית שמש שלב ד', מחוז ירושלים, משרד הבינוי והשיכון.
7. כהנר, לי, **התפתחות המבנה המרחבי וההיררכי של האוכלוסייה החרדית בישראל**, הפקולטה למדעי החברה, החוג לגיאוגרפיה ולימודי סביבה, אוניברסיטת חיפה, 2009.
8. לרמן, עדנה, **מדריך הקצאות קרקע לשטחי ציבור**- משרד הבינוי והשיכון- 2001.
9. לרמן, עדנה ולרמן, גדעון, **מדריך לתכנון מרכזים מסחריים בשכונות מגורים**, משרד הבינוי והשיכון, 2009.
10. מינהל תכנון והנדסה, הצעה למחקר: **מדריך לתכנון תנועה ותחבורה במגזר החרדי**, משהב"ש, 2009.
11. מחוז ירושלים, **רמת בית שמש**, משרד הבינוי והשיכון, 1992.
12. מרכוס, אילן, אבינר, עמוס, צפריר, דורון, זאבי, שלומי, פרישר, בני, קרני, שמואל, ועמיר, דני- **הנחיות לתכנון רחובות בערים**, משרד הבינוי והשיכון ומשרד התחבורה, 2009.
13. משרד הבינוי והשיכון, תדריכי תכנון: ביתר עילית, 1985.
14. קפלן, מוטי, קמחי, ישראל וחושן, מאיה, **הרי ירושלים ושפלת יהודה- מדיניות שימור ופיתוח בר קיימא**, מכון ירושלים לחקר ישראל, 2000.
15. שלהב, יוסף, **"השפעה דתית על מרחב תרבותי: החרדיות בירושלים"**, ירושלים יומיום, עיר ואזור 19-20, מכון ירושלים לחקר ישראל, ספטמבר 1989, עמ' 28-51.
16. שריג, גדעון וטרופ, תמר, **מדריך להקצאות קרקע לשטחים פתוחים עפ"י אקלים וסוגי אוכלוסייה- טיוטת דו"ח מסכם**, משרד הבינוי והשיכון, אגף האדריכל הראשי, 2010.

ראיונות

צביה אפרתי	מנהלת אגף פרוגרמות	משרד הבינוי והשיכון
דב גל	ס' מנהל מחוז ירושלים	משרד הבינוי והשיכון
קרלוס דרינברג	אדריכל ראשי	משרד הבינוי והשיכון
דרור אוברמן	תושב שכונה א'	רמת בית שמש
יעל היימן	אדריכלית העיר	עיריית בית שמש
מרדכי חורש	מתכנן העיר	עיריית בית שמש
יורם בצלאל	מנהל הפרויקט	משרדי ניהול הפרויקט

צילומים

מיכל נאור ורניק, פברואר 2010

קטעי עיתונות

1. פולק, אורי, "700 אלף שקל לדירת 3 חדרים", **שעה טובה בחדשות**, (31.12.09), עמ' 18.
2. זרחין, תומר, ואטינגר, יאיר, "העליון הורה להקפיא זמנית את מכרזי הבנייה ברמת בית שמש ג', עקב טענות על התחרדות", **הארץ**, (7.1.10), עמ' 4.
3. פרדס, שרה, "יש חדש תחת השמש", **משפחה- חדשות הציבור החרדי**, (28.1.10), עמ' 8.
4. בר, מאיר, "הדיל הגדול", **מרכז העניינים ירושלים**, (25.1.10), עמ' 10.
5. ריבלין, יעקב, "קרן שמש", **בקהילה**, (28.1.10), עמ' 6.
6. נחום-הלוי, רונית, וטוקר, נתי, "משה ליאון מלווה קבוצת רכישה לבניית 1500 דירות בבית שמש", **הארץ**, (1.2.10), עמ' 15.
7. סבר, יחיאל, "בג"צ דחה באופן סופי את העתירה הקנטרנית נגד הבנייה ברמת בית שמש ג'", **יתד נאמן**, (1.2.10), עמ' 24.
8. גרובייס, אברהם, ורוזן, שי, "שר השיכון להמודיע": "זכינו לסייעתא דשמיא בכך שביהמ"ש נתן החלטה מהירה במכרזי בית שמש", **המודיע**, (1.2.10), עמ' 2.
9. פז-פרנקל, עינת, "המכרזים ל- 2000 יח"ד בבית שמש יוצאים לדרך", **גלובס**, (2.2.10), עמ' 14.
10. פאוזנר, שי, "ביהמ"ש אישר הקמת שכונה לחרדים בלבד בבית שמש", **כלכליסט**, (2.2.10), עמ' 8.
11. פרידמן, אליעזר, "עסקת ענק- נמכרו מתחמים ל-1500 יח"ד לציבור החרדי במתחם גולובנצ'יץ ברמת בית שמש א'", **המבשר**, (2.2.10), עמ' 2.

12. אפרתי, עידו, "חודשיים אחרי-המכרז בבית שמש יוצא לדרך", **מעריב-עסקים**, (2.2.10), עמ' 7.
13. נחום-הלוי, רונית, "בית המשפט העליון אישר את מכרז הקרקעות בבית שמש", **הארץ**, (2.2.10), עמ' 16.
14. ליזרזון, חיים, "שמחה ומתח", **חדש בבית שמש**, (5.2.10), עמ' 30-31.
15. סבר, יחיאל, "מחירי דירות שלושה חדרים ברמת בית שמש ג' ינועו בין 550 ל-850 אלף שקל", **יתד נאמן**, (10.2.10), עמ' 4.
16. ישראלי, חיים, "מהפכת הדיור החלה", **יום ליום**, (11.2.10), עמ' 3.
17. גרין, שלמה, "מסתמן: מאות יח"ד ברמת בית שמש ג' ישווקו במחירים נמוכים", **המבשר**, (11.2.10), עמ' 1.
18. בלום, אבי, "שלושה חדרים ב-550 אלף שקלים", **השבוע בירושלים**, (11.2.10), עמ' 20-22.
19. סלע, נטע, "האוכלוסייה החילונית בבית שמש סופגת מכה נוספת", **זמן ירושלים**, (19.2.10), עמ' 56.
20. רייניץ, יעקב, "בג"צ דחה סופית עתירת האופוזיציה נגד מכרזי רמת בית שמש ג'", **המודיע-כותרת**, (18.3.10), עמ' 3.
21. ליזרזון, חיים, "נדחה, סופית", **חדש בבית שמש**, (19.3.10), עמ' 30.
22. ליזרזון, חיים, "רמה קדישא", **חדש בבית שמש**, (19.3.10), עמ' 26.
23. "פרחים פורחים באוויר", **שופינג מקומי- בית שמש**, (15.4.10), עמ' 28.
24. אשכנזי-אביאן, טליה, "מאבדים איזון", **שופינג מקומי-בית שמש**, (10.6.10), עמ' 3-7.

נכתב ביולי 2010