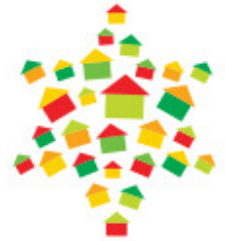


שפירא הלרמן מתכננים

יעוץ ותכנון אורבני, כלכלי, חברתי ומוניציפאלי
planner@qos.net.il | www.shplanner.com
ת.ד. 1822, רמת השרון 47117 | טל': 03-6164671



שוק היעד לעיר החדשה - כסיף מאפיינים וצרכים

מאי 2018 - סיוון תשע"ח



שוק היעד לעיר החרדית החדשה - כסיף

מאפיינים וצרכים

סקר עמדות / שיתוף הציבור

סיוון תשע"ח מאי 2018

Vox populi, vox Dei

קול הרבים כקול שדי

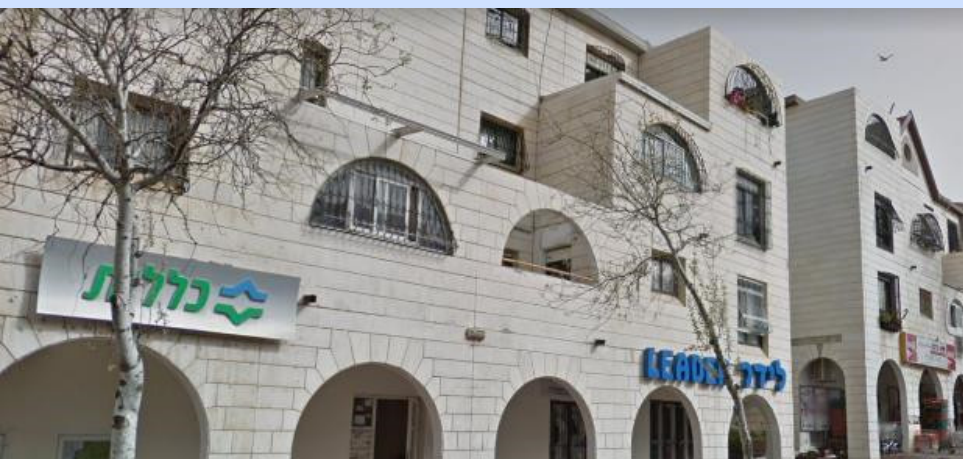
רבי יצחק אברבנאל, "נחלת אבות"
בפירוש למשנה, מסכת אבות, פרק ג', משנה ט'

פִּיק חֲזִי מֵאֵי עֲמָא דְבַר

צא וראה מה העם נוהג

ביטוי תלמודי בשימוש רחב כגון תלמוד בבלי, מסכת עירובין, דף י"ד, עמוד ב'.

תוכן העניינים



1	מבוא
2	מתודולוגיה
4	הנכונות לגור בכסיף
5	תנאים להקמת עיר חרדית
6	שיקולים והעדפות בבחירת מיקום רכישה למגורים
7	התעניינות רחבה בעיר כסיף
8	אפיון אוכלוסיית היעד
9	אורח החיים של הציבור החרדי
11	מאפיינים של המתעניינים בעיר כסיף
13	מעמד אישי של רוכשים פוטנציאליים
14	מאפיינים דמוגרפיים של אוכלוסיית היעד
15	רמות ההכנסה של אוכלוסיות היעד
16	התקציב לרכישת דירה
17	התרחקות מהמרכזים החרדיים
18	אפיון הדיור המבוקש
19	צרכי הדיור
20	מאפייני הדיור המבוקש
21	שיקולים בבחירת הנכס ומאפייניו בקרב המתעניינים בכסיף
23	שירותים
24	דפוסי צריכה של שירותים
25	נגישות מיידית לשירותים
26	מערכות החינוך
27	מוסדות ציבור
28	שטחים פתוחים, ספורט ופנאי
29	מסחר ושירותים עסקיים
30	תעסוקה
31	תעסוקה
32	תעסוקה והכנסה
33	צרכים בתחום התעסוקה
34	סיכום

מבוא

משרד הבינוי והשיכון ביחד עם גורמי התכנון הממשלתיים האחרים מופקד על תכנון ופיתוח פתרונות דיור עבור האוכלוסייה החרדית בישראל ולרבות הקמת העיר החרדית כסיף כמענה חלקי למצוקת הדיור הקיימת במגזר זה. תכנון פתרונות הדיור מיועד לענות על הצרכים ההולכים וגדלים של האוכלוסייה החרדית ומכוון למתן תשתיות, שטחים ושירותים ציבוריים, מוסדות ותעסוקה המותאמים במיוחד לאורח חיי הקהילה. התכנון מקודם בהתאם להחלטת ממשלה מס' 1823 מיום 11.08.2016 בדבר תכנון ושיווק מקרקעין לאוכלוסייה החרדית, וכן בהתאם להחלטות הממשלה מס' 1578 מיום 15.04.2007 ומס' 877 מיום 10.11.2013 לקידום הקמת הישוב כסיף בצביון דתי-חרדי בצומת בין כביש 31 וכביש 80 שבנגב הצפוני.

צוותי תכנון להכנת "תכנית מתאר כסיף" ו"תב"ע שלב א' – רובע ראשונים" הורכבו ומופעלים באמצעות המשרד על ידי מתכננת ערים ואזורים שולמית גרטל ותחת הנחייתה של האדריכלית הראשית של המשרד מנהלת אגף בכיר תכנון ורד סולומון ממן. במסגרת שיתוף פעולה של הגורמים הרלוונטיים להקמת העיר כסיף, נוצר תהליך שנועד לספק הזדמנויות נדירות לצמיחה והעצמה חברתית, סביבתית, כלכלית ואישית של חברי הקהילה של כלל האזור המיועד. לצורך העניין, בוצעו מספר רב של פעולות יחד עם מומחי המשרד בתחומים רלוונטיים לתכנון ולפיתוח, ובמסגרתו עם האדריכלית אירינה ניידמן סגנית מנהל החטיבה הטכנית במחוז הדרום אשר מלווה התכנון באדיקות רבה.

במסגרת העבודה המקיפה לשיתוף הציבור בתכנון העיר החרדית כסיף, עמלו רבים במישורים שונים. כל אחד הוסיף מהידע והניסיון הקשורים לתחומו להבנת אורח החיים החרדי. כלל הגורמים הסבירו את שאיפות האוכלוסייה המגוונת והייחודית. נציגי המגזר החרדי דנו יחד עם בכירי משרד הבינוי והשיכון ועם צוותי התכנון על הדרך הנכונה להקמת עיר נוחה, מתפקדת ומותאמת לצרכי האוכלוסייה. ראוי לציין שפעולות אלה כללו בין השאר קיום קבוצות מיקוד על מגוון הנושאים השונים והקמת פורום של נציגי זרמים שונים של החברה החרדית הנקרא "קונגרס". הקונגרס ליווה את הצוות המתכנן וכלל מנהיגי קהילות בעלי תפקיד במוסדות ובארגונים ויזמים מהמגזר הפרטי. בנוסף, התקיימו התייעצויות עם ראשי ערים חרדיות ועם חברי ועדות מקומיות, יציאה לסיורים, מפגשים עם מהנדסי ערים חרדיות ומומחי חינוך, חברה, כלכלה ותחזוקה שם. כמו כן, התקיימו מפגשים עם אקדמאים ואנשי מחקר בתחום וביקורים במרכזי תעסוקה הדרכה והכשרה.

בשלב של הכנת התכנית המפורטת לרובע ראשונים בכסיף, עלו שאלות התואמות את הרזולוציה של תכנית מסוג זה בעיקר בקשר לנושא הדיור, סוג האוכלוסייה שתגיע לעיר כסיף וסוגיות נוספות הנוגעות לנושא התעסוקה כולל תעסוקת נשים. המענה הנדרש כרוך היה בעריכת סקר בנושא, שאת ממצאיו אנו מביאים בדוח זה. ממצאי הפגישות הנוספות של קבוצות המיקוד בנושא חינוך, תעסוקה, נשים אקדמאיות, תעסוקת נשים ומפגשים בתחום המוניציפאלי-כלכלי נחקרו ונכללו בדוח שיזם המשרד כהכנה להקמת העיר כסיף. העבודה הנוכחית מביאה אם כן בתמצות את ממצאי הסקר, יחד עם ממצאי שיתוף הציבור בנושאים השונים, כך שממצאים איכותיים וכמותיים מחזקים ומשלימים זה את זה.

אנו מודים מקרב לב לכלל המשתתפים בפגישות המיקוד וביסורים, ולכל אלו שהקדישו מזמנם, חלקו עמנו את דעתם ושיתפו אותנו בניסיונם ובידע הרב לקדם את תכנון העיר. תודה על כך שהעשרתם אותנו בחומרים רב גוניים וסייעתם לנו לבצע עבודה מעמיקה ונרחבת. ברצוננו להביע תודה מיוחדת לראשי הרשויות המקומיות ביתר עילית ואלעד, מהנדסי הרשויות ביתר עילית, בית שמש, אלעד, מודיעין עילית, חברי הוועדה המיוחדת חריש, מנהל "טללי ערד", "מטריקס" – מודיעין עילית, "קמח", "תמך" ולצוותי התכנון של כסיף ובראשם משרד דונסקי ומשרד מן-שנער. נותר רק להוקיר את הצוות הנפלא במשרד שפירא הלרמן מתכננים, שעמלו על המלאכה: חנה שפירא, ג'וס הלרמן, הלל שלו, רומן גרינשטיין ודנה לנדאו; ולצוות מכון סקר כהלכה שביצעו את איסוף נתוני הסקר הסטטיסטי בהנחיית ד"ר דרור אסנת.

שולמית גרטל

ורד סולומון ממן

31 למאי, 2018. י"ז סיוון תשע"ח

מתכננת ערים ואזורים, אגף בכיר תכנון

אדר' ראשית, מנהל אגף בכיר תכנון

מתודולוגיה

שיתוף הציבור

- **קונגרס שולחן עגול** בהשתתפות מתכננים ובעלי תפקידים בעבר ובהווה במגוון תחומים כגון: ניהול מוניציפאלי, עסקים, תקשורת, הנדסה ובינוי, תעסוקה, חינוך, שווק, תכנון ועוד.
- **קבוצות מיקוד** עם אוכלוסיות יעד ללימוד צרכים ומאפיינים: נשים עובדות, אנשי עסקים ויזמים, בעלי עניין מתחום החינוך ומוסדות הציבור.
- **מפגשים מקצועיים** על היבטים תכנוניים ויישומיים עם פרנסי יישובים ובעלי תפקיד ביישובים ובוועדות תכנון: ירושלים, מודיעין עלית, ביתר עלית, כוכב יעקב, קרית יערים, חריש, ועוד.
- **סיורי שטח** בערים ובשכונות חרדיות.
- **פגישות** ותיאום עם נציגי משרדי ממשלה: משרד הכלכלה, משרד החינוך, משרד הבינוי והשיכון.
- **ראיונות** עומק עם חוקרי החברה החרדית מהאקדמיה.
- **סקר** עמדות ציבור In-market.

**לקראת כסיף –
העדפות דיור בקרב הציבור החרדי**

ממצאי סקר עמדות

טבת תשע"ח
ינואר 2018

סקר פהלכה
מכון המחקר של הציבור החרדי

סקר עמדות ציבור In-market

- **סקר טלפוני** בקרב חרדים הרואים את עצמם רוכשים דירת מגורים בשנים הקרובות, עבור עצמם או עבור ילדיהם.
- סה"כ 464 משיבים עם טווח טעות של +/- 4.6%.
- בוצע בינואר 2018 ע"י מכון "סקר כהלכה".

תחום	קבוצה	יעד מדגם	דגימה בפועל
דגימה לפי זרם	ליטאים	120	127
	חסידים	150	151
	ספרדים	120	124
	חב"ד	30	30
דגימה גיאוגרפית	חרדי כללי	30	32
	ירושלים ובני ברק	120-150	159
	יישובים חרדיים חדשים	150-180	153
	שכונות חרדיות בערים מעורבות	120-150	152

הנכונות לגור בכסיף

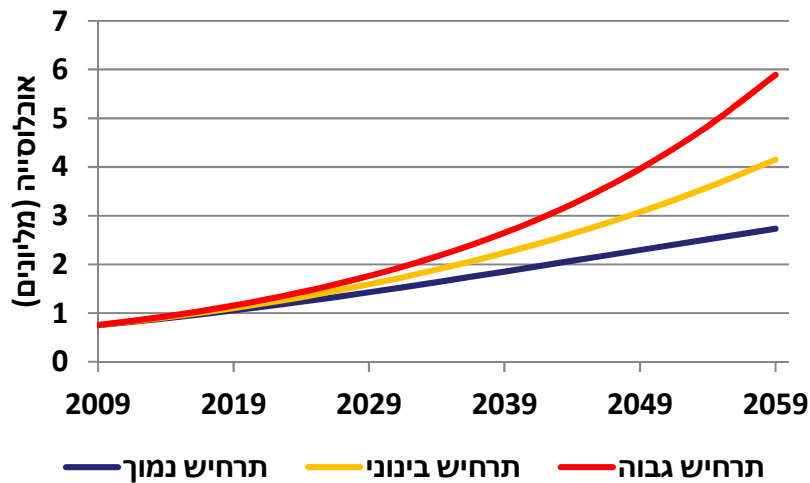
תנאים להקמת עיר חרדית חדשה בכסיף



ממצאי שיתוף הציבור

- מיתוג העיר הינו בראש ובראשונה על ידי עוגנים: מוסד ישיבתי משמעותי ו/או חצר חסידית, עוגן תעסוקה משמעותי, מוסד להשכלה גבוהה חרדי.
- רצוי למשוך קהילות מובילות, דהיינו שלוחה של ישיבה ליטאית מובילה ו/או חצר חסידית מובילה.
- הרוב המכריע של הזרמים והקבוצות נכון להשתלב במוסדות החינוך של הזרם הליטאי ואילו מוסדות הזרמים החסידיים ימשכו רק את החצר הספציפית והמקורבים אליהם. על כן יש צורך בשילוב מוסדות ליטאיים ביישוב.
- חשוב מאד לבצע את האכלוס הראשוני של העיר בצורה מושכלת תוך הבטחת מכלול שירותים איכותיים ותוך שיתוף הגורמים הציבוריים וההלכתיים המקובלים.
- הכרחי להציע דיור בר-השגה, מסובסד, לפחות בשלבים הראשוניים.
- אפשרויות תעסוקה יתרמו להצלחת העיר ומיתוגה, בפרט תעסוקת נשים.
- הכרחי לספק לרשות המקומית אשר תקום מקורות הולמים למימון אספקת השירותים, שמשמעותה תכנון ופיתוח אזור תעסוקה.

האוכלוסייה החרדית עד שנת 2059



מקור נתונים: למ"ס, תחזיות אוכלוסייה לישראל לטווח ארוך: 2009-2059

שיקולים והעדפות בבחירת מיקום רכישה למגורים

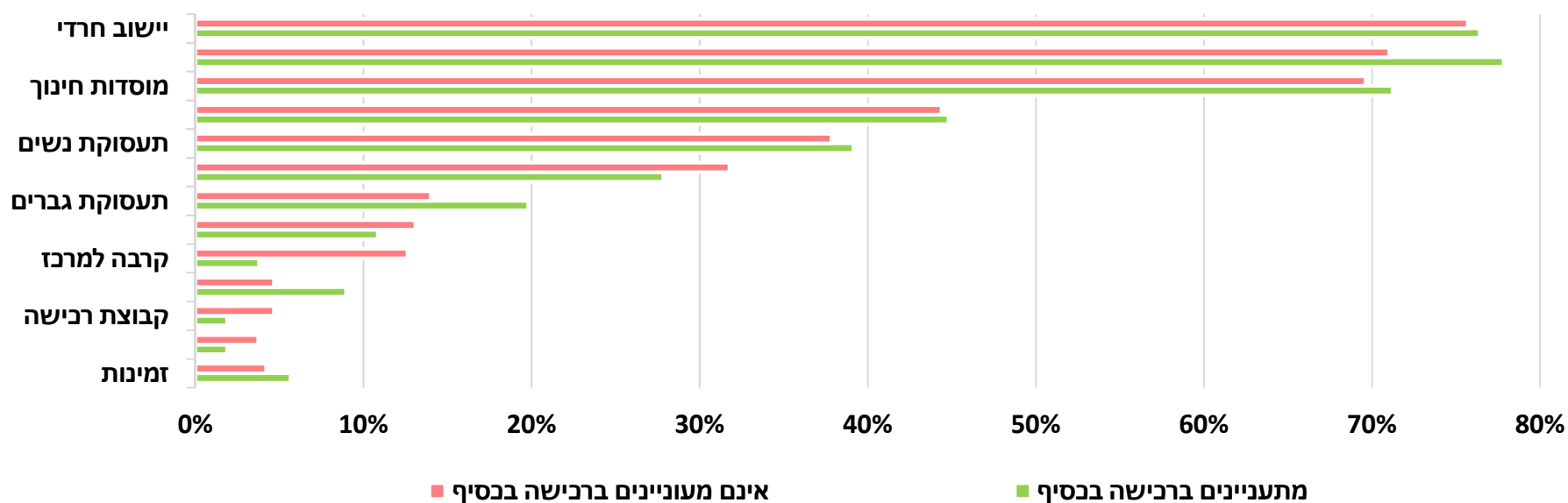
ממצאי שיתוף הציבור

- ככלל ממצאי הסקר תואמים את הדיווחים.
- בנוסף לצביון חרדי שהינו תנאי מוקדם, סוגיית הזהות והשיוך לזרם הינו שיקול משמעותי. הדבר מקבל את ביטויו במשקל המוקנה למערכת החינוך.
- כדי למשוך אוכלוסיה חרדית לכסיף יש להבטיח את ייעודו כיישוב חרדי ולהימנע מהניסיון של חריש.
- בין היתר יש להקים ישיבה גבוהה, שלוחה של ישיבה מובילה, אשר תקנה ליישוב תדמית חרדית איכותית.

ממצאי הסקר

- צביון חרדי, מחיר בהישג יד ומוסדות החינוך הינם למעשה תנאי הכרחי של הרוב המכריע בציבור החרדי כאשר נושא המחיר בולט אף יותר בקרב המתעניינים בכסיף.
- התחבורה הציבורית הייעודית הינה בעלת משקל רב.
- תעסוקת נשים הינה בעלת משקל רב מאשר תעסוקת הגברים. אולם, סוגיית התעסוקה עבור גברים עולה משמעותית בקרב המתעניינים בכסיף.
- מיעוט לא מבוטל מעניק חשיבות לשירותים נוספים מעבר לשירותים עבור מערכת החינוך.

שיקולים בבחירת מיקום מגורים



התעניינות רחבה בעיר כסיף

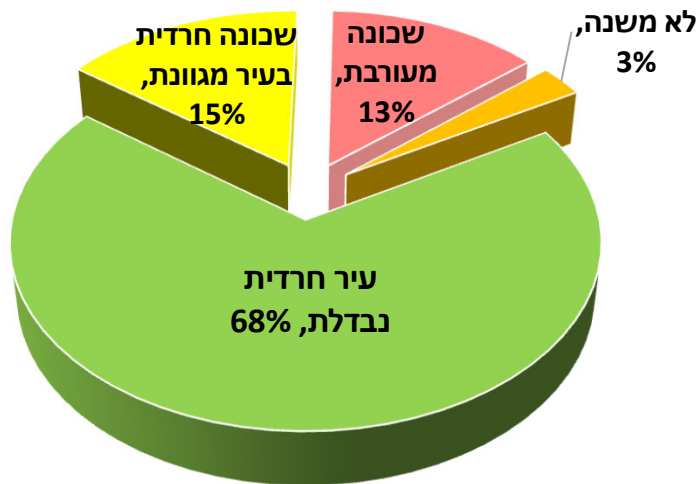
ממצאי הסקר

- כמחצית מהציבור המבקש לרכוש דירה בשנים הקרובות מתעניין ברכישה בכסיף (35%) ו/או נכון לשקול זאת בתנאים (16%). דהיינו, כסיף רלוונטית למחצית השוק.
- הרוב המכריע של הציבור החרדי מעוניין בדיוור בעיר חרדית מובהקת (68%) או בשכונה חרדית בעיר מעורבת (15%).
- רק שיעור קטן (כ-13%) מעדיף מגורים בשכונה מעורבת עם אוכלוסיות אחרות.

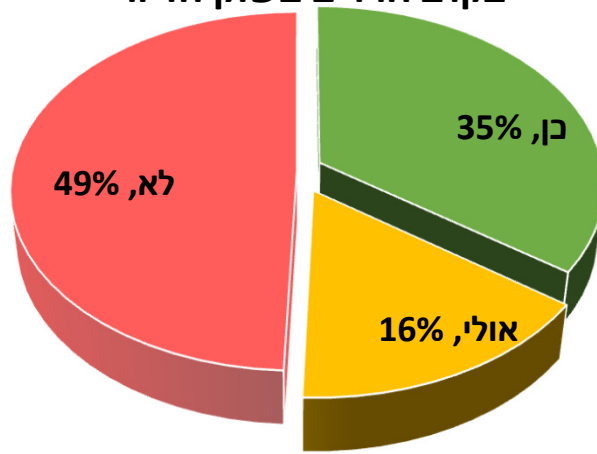
ממצאי שיתוף הציבור

- הרוב המכריע של הציבור החרדי שואף לגור במסגרת חרדית מובהקת עם העדפה ברורה ליישוב חרדי. זאת, כדי להבטיח את האופי הקהילתי ואת השירותים הנחוצים, עם דגש על החינוך והדת, וכן על מנת להימנע מחיכוכים מיותרים עם ציבורים אחרים.
- הרצון להתגורר בעיר מעורבת מוצג כמבוסס על שיקולים של מקורות מימון שירותים.
- שיעור המתעניינים בכסיף בקרב המשיבים בסקר עולה על ההערכות של נציגי הציבור החרדי ושל האקדמאים המתמחים בתחום. להערכתנו הדבר משקף את עומק מצוקת הדיוור במגזר.
- לעיתים קרובות נציגי ציבור אשר התנגדו בתחילה לכסיף, שינו את דעתם בעקבות פגישות והסבר על התכנון והמיקום.

העדפות מיקום בקרב חרדים בשוק הדיור



נכונות לשקול רכישת דירה בכסיף בקרב חרדים בשוק הדיור

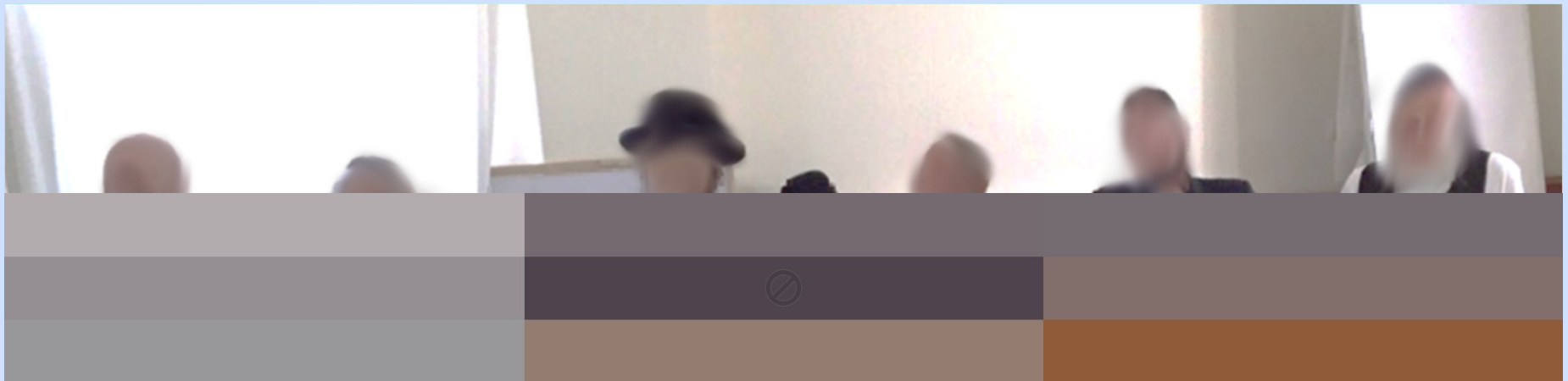


אפיון אוכלוסיית היעד

אורח החיים של הציבור החרדי

ממצאי שיתוף הציבור

- **חברה מתבדלת** - החרדי נוטה לרוב להתבדל ולהסתגר חברתית (הזרם של חב"ד וחלק מהחרדים הספרדים, שונים במקרה זה כיוון שהם רואים שליחות במגורים בסביבה הטרוגנית).
- **ריכוזיות** – החרדי נוטה לרוב להתרכז בסביבה חרדית מובהקת. לריכוז זה סיבות חברתיות (שיוך והזדהות קבוצתית, קשרי משפחה וכו'), תרבותיות-דתיות (כגון הקפדה על דפוסי לבוש ונושא הצניעות, סגירת דרכים בשבת, פריסת הערוב וכו'), פרקטיות (נגישות למקורות פרנסה ולשירותים ייחודיים כגון חינוך, בתי כנסת ומקוואות, גנרטורים לשבת וכו').
- **חלוקה לזרמים** - החברה החרדית מתחלקת לזרמים ולתתי זרמים עם היררכיה ברורה הנגזרת מטיב ומוניטין מוסדות החינוך, כאשר המעמד החברתי נקבע לפי הזרם.
- **ערבות הדדית** - החברה החרדית הינה חברה קולקטיבית עם קשרים הדוקים בין חבריה אשר משפיעים על המוטיבציה של חבריה להתנדב ולסייע לזולת.
- **חשיבות הצביון החרדי** - לרוב ישנה חשיבות גדולה למגורים בתוך הקהילה לה הפרט משתייך (במיוחד בקרב חסידויות נבחרות) ובנגישות למוסדות חינוך ובתי כנסת של הזרם.
- **צניעות** - הצניעות הינה מרכיב הכרחי באורח החיים החרדי ומקבלת ביטוי בכל תחומי החיים החל מהגיל הרך.
- **משפחות מרובות ילדים** - החברה החרדית מתאפיינת בשיעורי פריון גבוהים מאד ובמשפחות מרובות ילדים. מבנה המשפחה מאופיין בריבוי ילדים, אישה עובדת ובעל לומד לרוב. לאחרונה, בחלק מהזרמים והקבוצות, גם הבעל משתתף בטיפול במשפחה.



- **רמות הכנסה נמוכות והסתפקות במועט** - אורח החיים החרדי מקדם את הרוחניות לעומת החומריות "הגשמיות". עקב כך ובשל רמת ההכנסה הנמוכה, הצריכה למשק הבית מאופיינת במשקל רב למזון והעדפה למוצרים זולים. עם זאת, קיימים סימנים לצרכנות מפותחת יותר לרבות אופנה מתאימה, רכב וריהוט איכותי בקרב החרדים המודרניים.
- **עול פרנסת המשפחה נופל על האישה** כאשר ככלל הגברים מקדישים את זמנם ללימודים בכולל. אולם, בשנים האחרונות יותר גברים משתתפים בנטל תחזוקת הבית כדי לאפשר לאישה לעבוד במשרה מלאה ו/או מצטרפים למעגל העבודה.

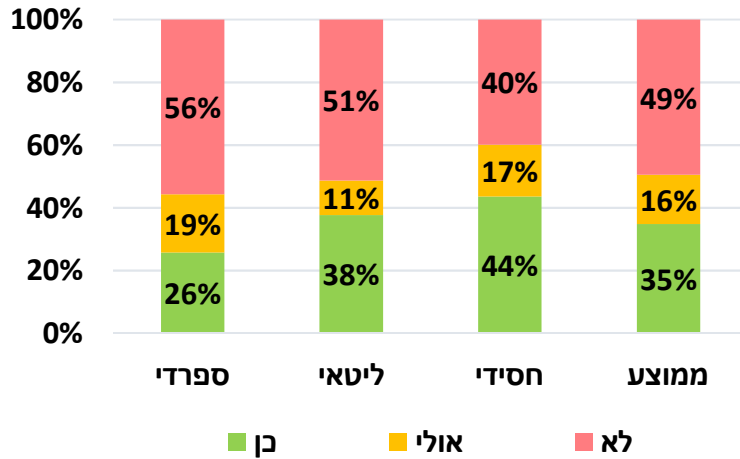
- **הרגלי נסיעה** - רמת המינוע נמוכה ביותר והתחבורה מתבססת בעיקר על תחבורה ציבורית, הסעות והליכה ברגל. אולם, רמת המינוע נמצא במגמת עלייה בקרב קבוצות רבות ובעיקר בקרב החרדים המודרניים ותושבי ערים מרוחקות יותר. השימוש באופניים מוגבל לילדים בנים ובמידה פחותה גם גברים. גם השימוש באופניים נמצא במגמת עלייה מתונה.
- **ריבוי מוסדות ציבור** - בשל ריבוי האוכלוסייה, הפרדת המגדרים ומוסדות הדת, קיימת דרישה למוסדות ציבור רבים.
- **דרישה לשירותי ציבור** ברמה גבוהה ובקרבה מיידית - על מוסדות הציבור ושירותי הציבור (רפואה לדוגמא) להתמקם בקרבה מיידית למגורים בשל הרגלי התחבורה.



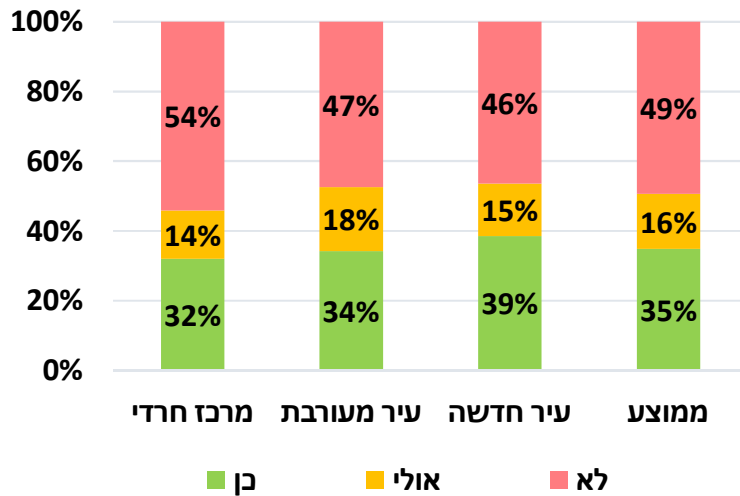
מאפיינים של המתעניינים בעיר כסיף

נושא	רמת עניין גבוהה יחסית	רמת עניין בינונית	רמת עניין נמוכה יחסית
זרם	חסידיים	ליטאים	ספרדים
מיקום מגורים נוכחי	עיר חדשה	עיר מעורבת	מרכז חרדי (י-ם, ב"ב)
קבוצת גיל	26-35	18-25, 36-45	+45
מצב משפחתי	נשוי		לא נשוי
גודל משפחה (מ"ב נשואים)	כ- 3.5		2-3
מטרת הרכישה	מגורים		השקעה/השכרה חלופית
מי מחפש דירה	זוג עבור עצמו / הורים עבור ילדיהם		עבור השקעה
מגורים נוכחיים של העתיד לגור בדירה	גר בשכירות או בבית ההורים	מגוון יחסית	דירה בבעלות (משפרי דיור)
רמת הכנסה למשק בית	12,000 – 6,000 ₪	12,000 ₪ ומעלה	עד 6,000 ₪
תעסוקת גברים	אברכים או משרה מלאה		אברכים או משרה חלקית
תעסוקת נשים	העדפה בתוך היישוב	נכונות מוגברת לנסיעה	
נכונות מרחק מגורים מהמרכז החרדי	1.5-2 שעות	0.5-1.5 שעה	עד 0.5 שעה

נכונות לשקול רכישת דירה בכסיף בהתפלגות לזרמים עיקריים



נכונות לשקול רכישת דירה בכסיף בהתפלגות לפי מיקום מגורים נוכחי



ממצאי הסקר

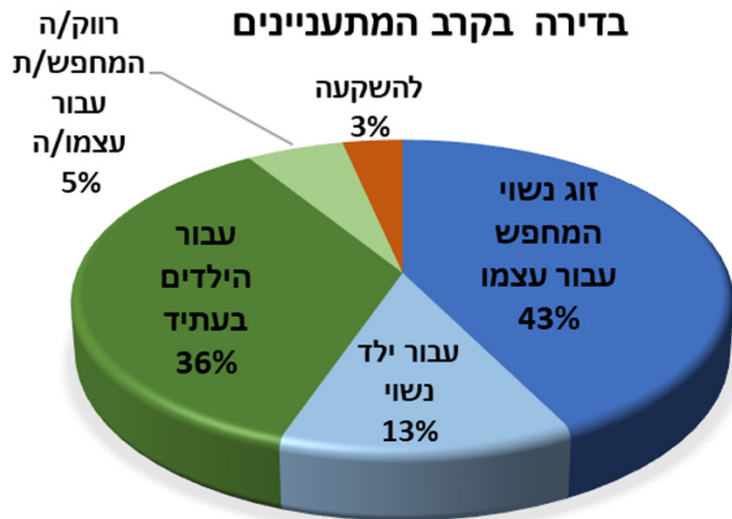
- הזרמים החסידיים ככלל, מביעים עניין רב בכסיף (כ- 60%), כאשר כמעט מחצית הליטאים מגלים עניין (כ- 49%).
- לעומתם רוב החרדים הספרדיים אינם מעוניינים בעיר אם כי מיעוט לא מבוטל כן נכון לשקול זאת (45%).
- העניין בעיר כסיף גבוה יחסית בקרב תושבי הערים החדשות הקיימות (54%) וכן בערים המעורבות (53%).
- אפילו מיעוט גדול מתושבי המרכזים החרדיים, ירושלים ובני ברק, מביעים עניין בכסיף (46%).

ממצאי שיתוף הציבור

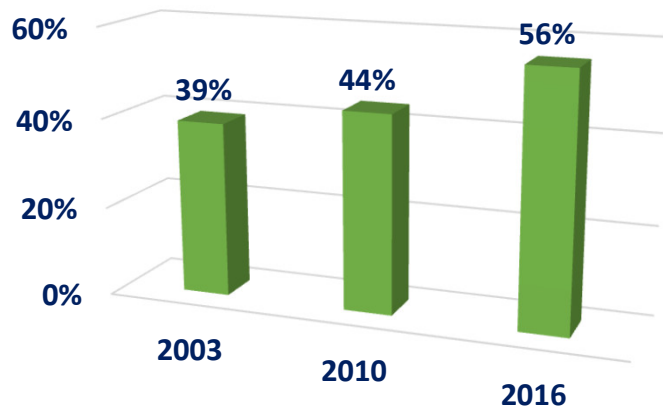
- הציבור הליטאי מעניק את הזהות והמעמד בהיררכיה ובעקבותיהם נמשכים יתר הקהילות, לרבות הציבור הספרדי. כדי למשוך אותם יש צורך בישיבה גבוהה המזוהה כמובילה.
- לשם משיכת הציבור החסידי נדרשת נוכחות או הכוונת אדמו"ר וכן ישיבה גבוהה המתאימה (לרבות ישיבה ליטאית).
- ניכר כי הדור הצעיר בערים החדשות או בערים המעורבות אינו רואה אפשרות כניסה לשוק הדיור במקום מגוריהם וכסיף נתפסת כחלופה סבירה בכפוף לתנאים.
- תושבי ים- וב"ב נכונים לשלם מחירים גבוהים, כספיים ו/או אחרים, כדי להתמקם בקרבת המרכז הרוחני שלהם.

מעמד אישי של רוכשים פוטנציאליים

העדפות הרכישה לפי המיועד להתגורר



שיעור רווקים ורווקות בני 20-25 באוכלוסייה החרדית



מקור נתונים: שנתון חברה החרדית, המכון הישראלי לדמוקרטיה ומכון ירושלים (דיווח בהארץ 24.12.2017).

ממצאי הסקר

- כמעט כל המתעניינים בכסיף, מעוניינים ברכישה עבור מגורים שלהם או של ילדיהם כאשר רק כ- 3% מגלים עניין ברכישה לשם השקעה או רכישה והשכרה.
- רוב הנשואים המתעניינים בכסיף מתגוררים כיום בשכירות (57%) ורק מיעוט הינם משפרי דיור.
- אוכלוסיית היעד לעיר בשלב הראשון הינה אוכלוסייה נשואה (56%), לרוב צעירה ובעלת ילדים, המתגוררת בשכירות.
- הלא-נשואים (רווקים/ות וילדים שעבורם הורים מגלים עניין בעיר), מהווה אוכלוסיית יעד משני משמעותי (41%).

ממצאי שיתוף הציבור

- גיל הנישואים בחברה החרדית במגמת עליה ועקב כך שיעורי הפריון עלולים לרדת במעט.
- רמת הניידות המרחבית של הציבור החרדי נמוכה ולרוב חרדים מעדיפים להיצמד לקהילה שלהם. רק כאשר התנאים אינם מאפשרים זאת פונים החוצה. לפיכך, שוק היעד העיקרי של העיר הינו משפחות בתהליכי גדילה וכן הורים בעלי אמצעים המבקשים לרכוש דיור עבור ילדיהם.

מאפיינים דמוגרפיים של אוכלוסיית היעד

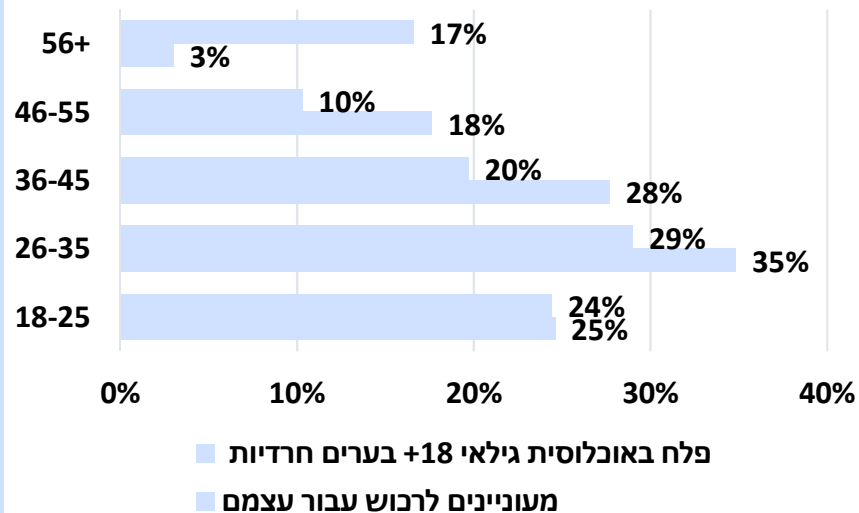
ממצאי הסקר

- משפחות בשלבי גדילה מתעניינות בכסיף כאשר בני 26-35 וכן בני 36-45 בולטים בהשוואה למשקלם באוכלוסייה.
- לאור זאת, המשפחות המתעניינות בכסיף הינן כבר מרובות ילדים עם ממוצע של 5 ילדים למשק בית.
- שיעור המתעניינים בקרב מבוגרים בני 56+ נמוך במיוחד.

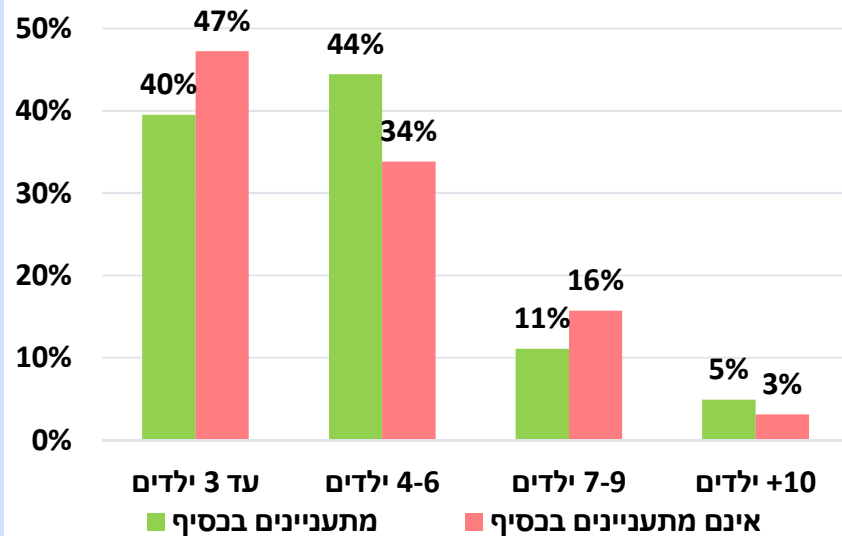
ממצאי שיתוף הציבור

- לרוב בקרב זוגות צעירים בגילאי ה-20 המוקדמים, בן הזוג ממשיך את לימודיו כאברך בכולל ועל כן מתבססים על הכנסות בת הזוג בלבד. בהעדר מימון משפחתי מספק, הזוג מתגורר בשכירות ודוחה רכישת דירה.
- עם הפסקת הלימודים בכולל וכניסת בן הזוג למעגל העבודה, לרוב בתחילת גילאי ה-30 עם משפחה מרובת ילדים, רמת ההכנסה המשפחתית עולה והזוג פונה לרכישת נכס.
- קיימת תופעה של הורים המוכרים דירות במרכזים הראשיים ועוברים לגור בקרבת הילדים בדירות זולות יותר וכך ממנפים רכישת דירות עבור הילדים. ניתן לצפות למגמה זו בעיר כסיף בשלבים עתידיים אך לא בשלבים הראשונים.

גילאי המתעניינים בדירה בכסיף עבור עצמם

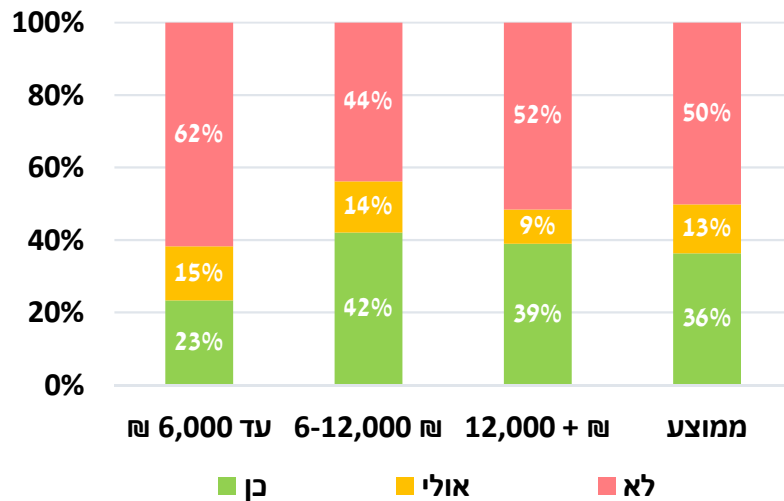


מספר ילדים בקרב הנשואים בעלי הילדים

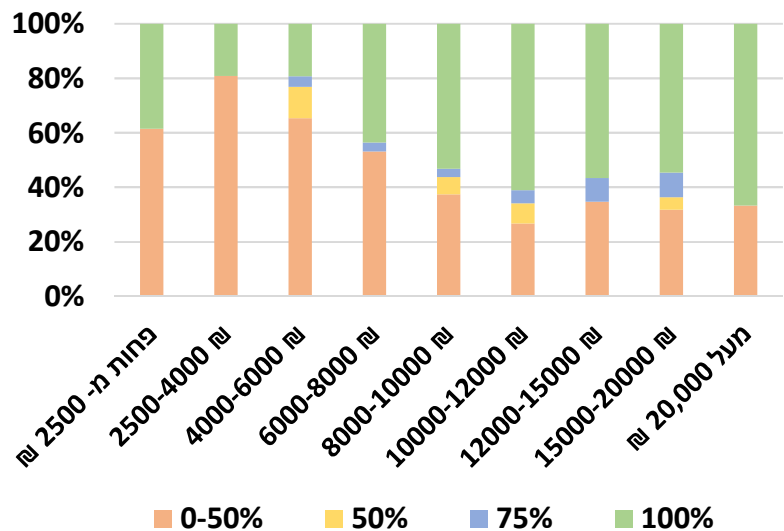


רמות ההכנסה של אוכלוסיות היעד

העדפות הרכישה לפי רמת ההכנסה המשפחתית



הכנסת מ"ב לפי שיעור משרה של הגבר



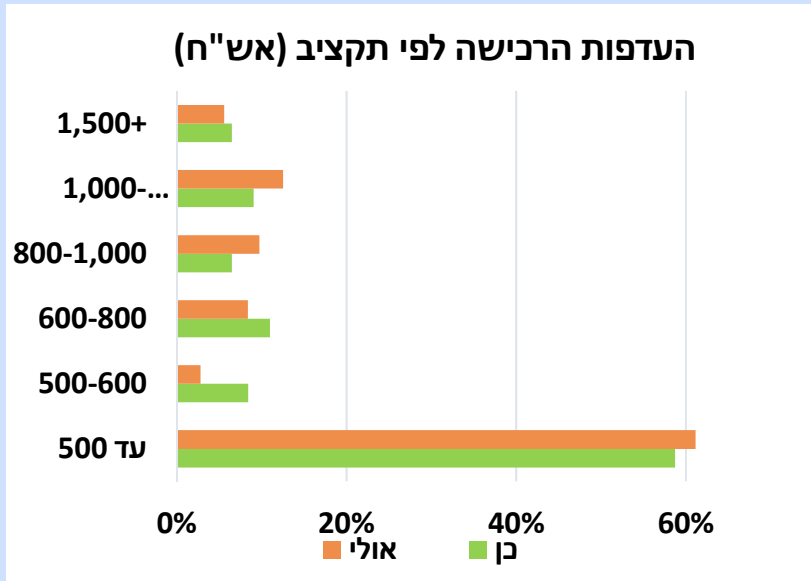
ממצאי הסקר

- רוב משקי הבית המשתכרים בין 6,000 – 12,000 ₪ בחודש למשק בית מביעים עניין בכסיף (56%).
- המשתכרים נמוך, 6,000 ₪ למשק בית ומטה, נוטים פחות לשקול רכישה בכסיף (62% שוללים את כסיף).
- כצפוי קיים קשר בין היקף השתתפות הגבר במעגל התעסוקה לבין רמת ההכנסה של משק הבית.
- קיים קשר בין הגיל לבין ההכנסה, כאשר ככל שהגיל עולה, שיעור ההשתתפות במעגל התעסוקה עולה ובעקבותיה רמת ההכנסה עולה.

ממצאי שיתוף הציבור

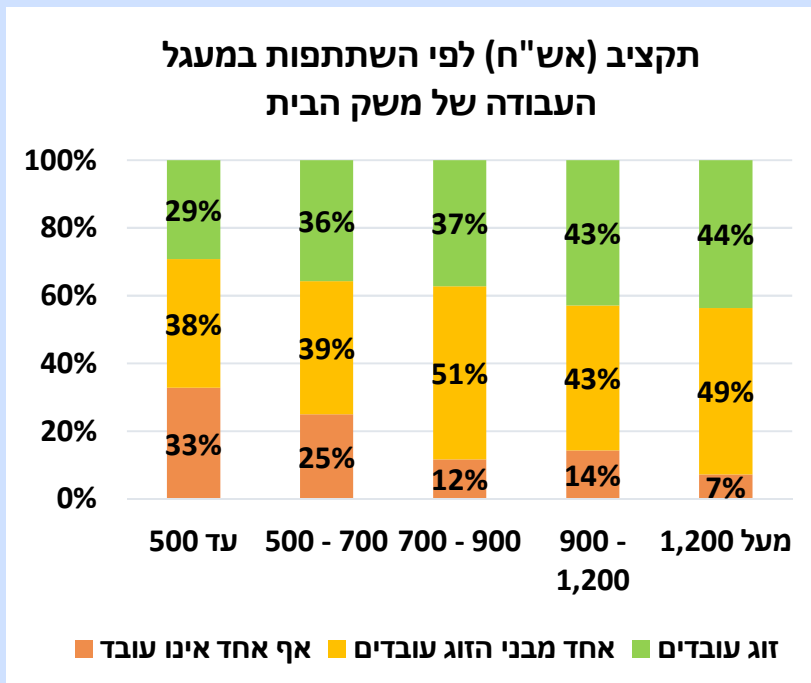
- ממצאי הסקר תואמים את הדיווחים אודות מגמות התעסוקה וההכנסה.
- קיימת ציפייה לעלייה ברמות ההכנסה עקב שינויים בדפוסי העבודה - בשילוב גברים במעגל העבודה והן בהרחבת שיעור המשרה בקרב נשים.
- היצע תעסוקתי לנשים הינו הכרחי, היצע תעסוקתי לגברים יגביר את כושר המשיכה של כסיף.

התקציב לרכישת דירה



ממצאי הסקר

- לרוב המתעניינים בבסיף תקציב רכישה של עד 500,000 ₪.
- התקציב הממוצע בקרב המתעניינים בבסיף הינו כ- 600,000 ₪, נמוך במעט מהמחירים השכיחים כיום בערי הפריפריה של מטרופולין באר שבע עבור דירות חדשות וגבוה בהשוואה לדירות ישנות.
- כצפוי קיים קשר ישיר בין שיעור ההשתתפות במעגל העבודה לבין גובה התקציב המשפחתי לרכישת דירה.



ממצאי שיתוף הציבור

- ממצאי הסקר תואמים את הדיווחים אודות מגמות התעסוקה וההכנסה.
- נציגי המגזר הציגו טווח של 500-600 אלף ₪ כיעד, בהנחה כי ההיצע התחרותי לדירות חדשות בקרית גת יתומחר בכ- 700 אלף ₪.
- התקציב השכיח לרכישת דירה הינו בחלוקה בין: הורי הכלה (1/3), הורי החתן (1/3), משכנתא (1/3).
- קיימת ציפייה ודרישה לסבסוד עלות הפיתוח בנוסף לויתור על מחיר הקרקע לטובת משיכת אוכלוסיות חרדיות לכסיף.

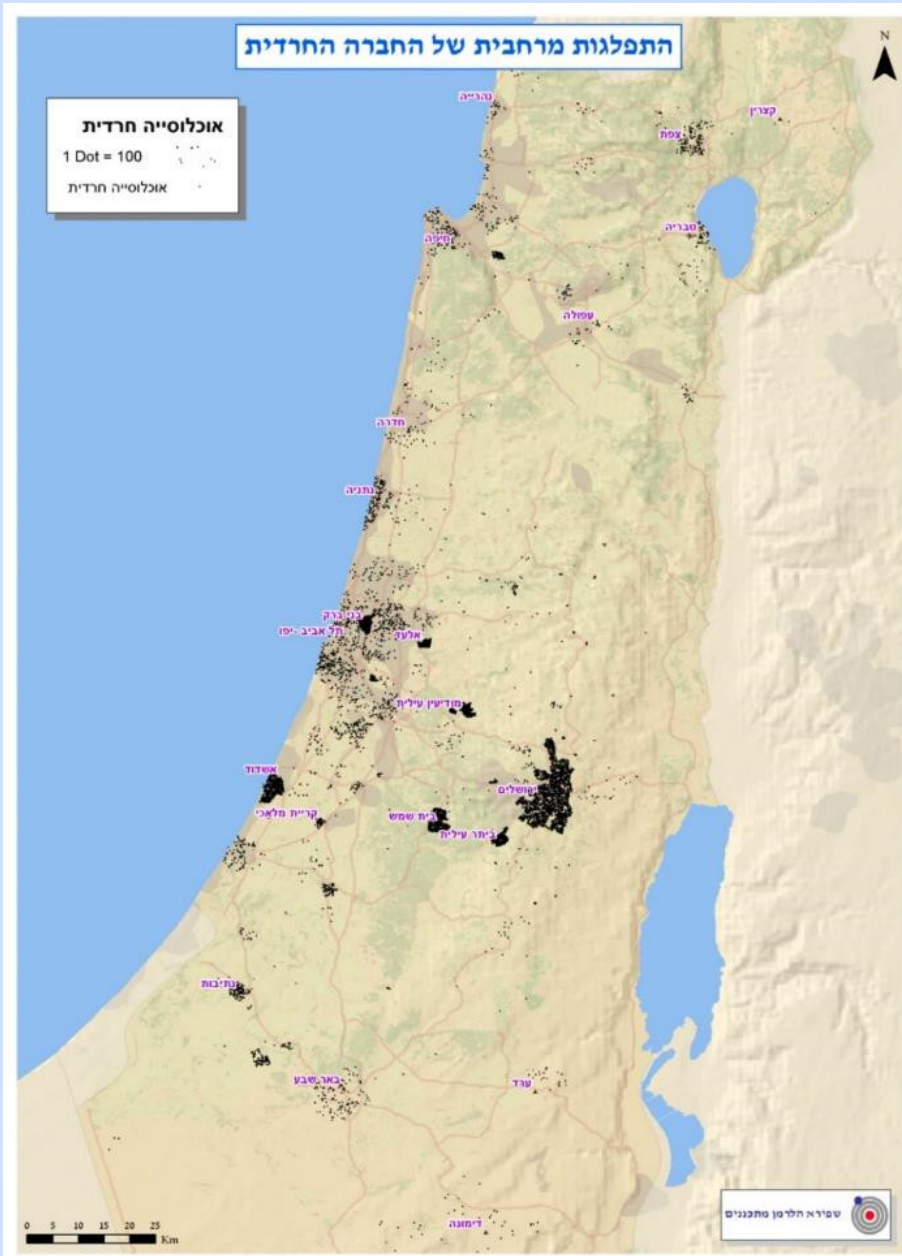
התרחקות מהמרכזים החרדיים

ממצאי הסקר

- כצפוי חרדים המוכנים להתגורר במרחק נסיעה מהמרכזים (ירושלים ובני ברק) נוטים יותר להתעניין בכסיף.
- אפילו בקרב אלו המבקשים להגביל את זמן הנסיעה לאחד המרכזים עד שעה אחת, רוב המשיבים מביעים עניין לבחון את כסיף.
- קיים קשר בין מיקום המגורים הנוכחי לבין הנכונות להתרחק ממרכז חרדי, כאשר לרוב מי שמתגורר באחד המרכזים נוטה פחות להתרחק ומנגד, רוב המתגוררים מחוץ למרכז נכונים להתרחק עוד יותר.

ממצאי שיתוף הציבור

- יוקר הדיור, הביא ליציאת משפחות צעירות לפריפריה.
- כיום קהילות חרדיות רבות מתמקמות בערים בפריפריה (כגון ויז'ניץ בעפולה, קריית צאנז בטבריה, בעלז בנצרת עילית וגור בערד) בתהליך המוצג כסוג של "דילוגים" מהמרכז.
- במידה ויהיה עוגן משמעותי של ישיבת דגל ליטאית או חצר חסידית, תהיה משיכה של אוכלוסייה איכותית.
- תחבורה ציבורית ייעודית ואיכותית, תוכל לגשר בצורה חלקית על המרחקים מהמרכזים כפי שקיים במספר קהילות חרדיות בפריפריה.



אפיון הדיור המבוקש

צרכי הדיור

ממצאי שיתוף הציבור

- כיום, ישנו מחסור חמור בדירות למגורים ולכן חשוב מאד ליצור מלאי דיור בר-השגה "שהדירות שיהיו זולות".
- ישנה חשיבות ליצירת אפשרות להרחבת הדירה בעתיד, מכירת הדירה עם זכויות לא ממומשות.
- חל איסור הלכתי על שימוש במעלית שבת.
- גובה המבנים המקסימאלי הינו 10 קומות לפי דעה אחת לעומת 7 קומות לפי דעה אחרת (מובהר כי רוב המשתתפים בדיון הרלוונטי היו תושבי ירושלים וביתר עילית וההתייחסות הינה בהקשר לערים אילו עם טופוגרפיה משופעת המאפשרת בנייה מדורגת וכניסות מדורגות).
- יש להתאים את מבני המגורים לצרכי האוכלוסייה (מרפסות סוכה, פינת אוכל גדולה, מקום לאחסן עגלות בקומת כניסה, שמירת הצניעות, שירותים כפולים וכו').
- חשוב למעט ביצירת אזורים שאינם באחריות דירות פרטיות מכיוון שאין וועדי בתים חזקים הדואגים לאסתטיקה והדבר גורם להזנחה.
- בשלבים הראשונים של העיר, לא צפוי ביקוש לדירות צמודות קרקע (לעומת הדעות הנ"ל הסקר מעיד על ביקוש ער למדי לדירות גן, גג ובתים צמודי קרקע).

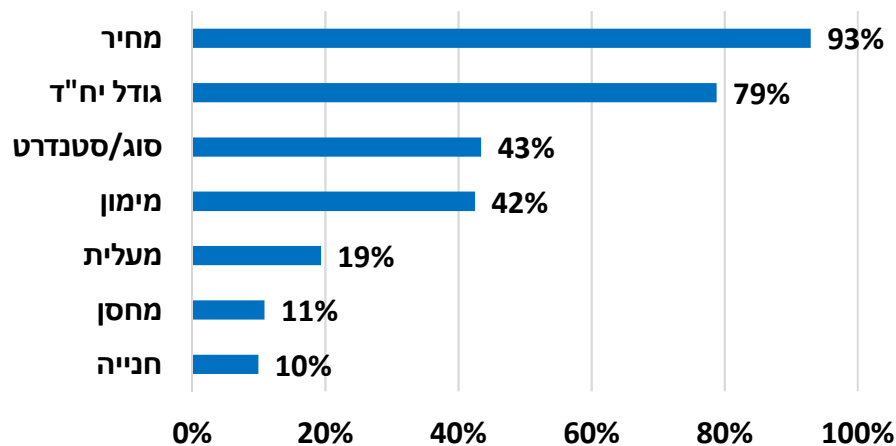


מאפייני הדיור המבוקש

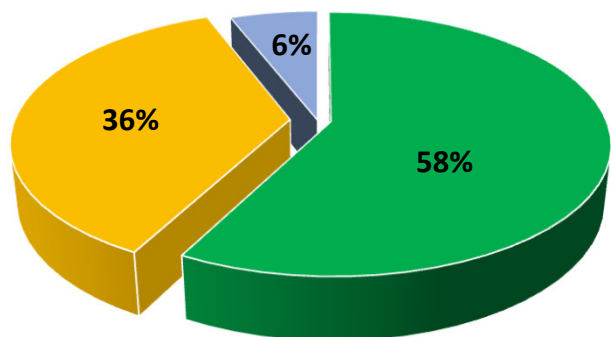
נושא	רמת עניין בכסיף גבוהה יחסית	רמת עניין בכסיף בינונית	רמת עניין בכסיף נמוכה יחסית
תקציב	עד 600 א"ש	600 אש"ח-1.5 מש"ח	1.5 מש"ח ומעלה
מאפייני הנכס הרצוי	דירה בעלת אפשרות הרחבה	דירות גג/גן/צמוד קרקע	דירה ללא אפשרות הרחבה
מספר חדרים	3-4	5	1-3, +6
מחסן	הכרחי	הכרחי	לא צוין
מספר חניות ליח"ד	1	1	+2
סוכה	מרפסת צמודה הכרחית		
חלוקה פנימית	בהתאם לזרם או קבוצה		
סלון	גודל מינימאלי לאירוח כל המשפחה ולספריה ביתית		
חדר הורים	שירותים צמודים, רוחב מינימלית עבור 2 מיטות והפרדה		
מטבח	גודל מינימלי 3X2.5 מ' עם תצפית על חצר פנימית		

שיקולים בבחירת הנכס ומאפייניו בקרב המתעניינים בנסיף

שיקולים בבחירת דירה



הדירה המועדפת



■ דירה עם אפשרות הרחבה עתידית
 ■ דירות גג/גן או צמודי קרקע
 ■ דירה בבניין שלא יאפשרו הרחבות

ממצאי הסקר

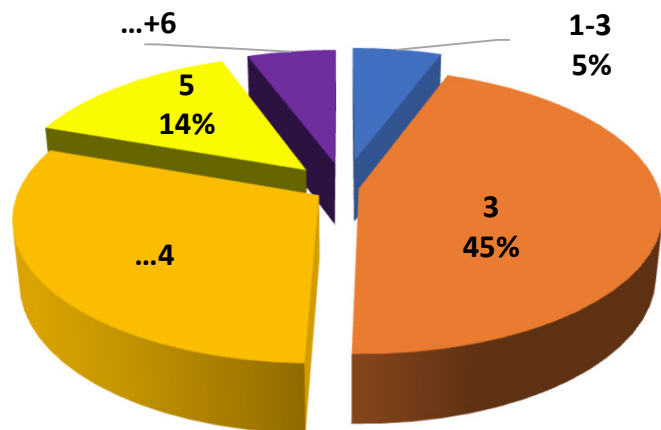
סדרי עדיפויות בבחירת נכס (במיקום העונה על הדרישות לרבות צביון חרדי, מוסדות חינוך וכו'):

- מחיר מהווה שיקול מכריע עבור כמעט כלל המשיבים.
- גודל יח"ד הינו שיקול מכריע אצל רוב המשיבים.
- סטנדרט הבנייה הינו משמעותי אצל מיעוט גדול.
- אפשרות המימון משמעותית בקרב מיעוט גדול.
- גורמים נוספים בעלי משמעות הינם הימצאותם של מעלית, מחסן, וחנייה עבור קהלים ספציפיים, לרוב בעלי אמצעים.

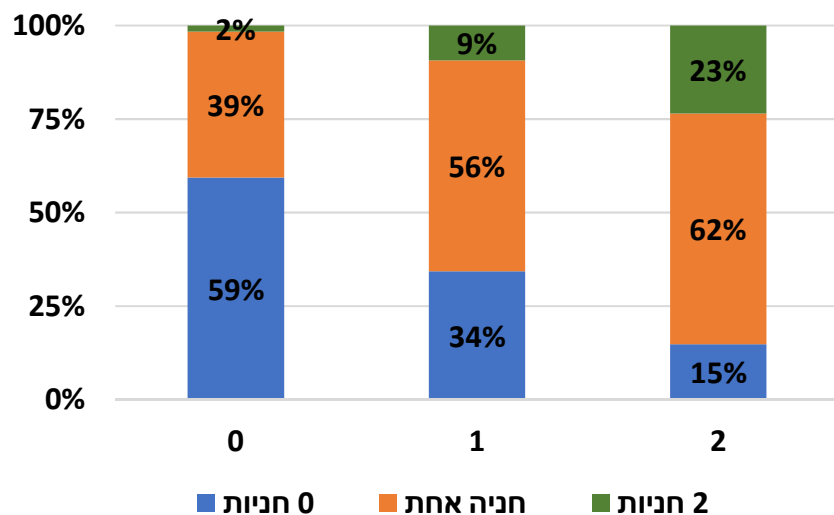
מאפייני הנכס המבוקש:

- הרוב המכריע מחפשים דירה סטנדרטית בבניין קומות. כמו כן, קיים ביקוש משמעותי לדירות מיוחדות (גן/גג, צמוד קרקע).
- מתוכם, הרוב הגדול מעדיפים דירה עם אפשרות הרחבה (עקב שיקולי תקציב וצפייה לגידול המשפחה).
- מיעוט קטן מעדיפים דירות ללא אפשרות הרחבה.
- גודל הדירה המבוקשת לרוב הינו 3-4 חדרים (3 חדרים 45%, 4 חדרים 30%), אם כי ישנו גם ביקוש לדירות גדולות.
- מיעוט קטן מבקש דירות קטנות.
- בממוצע 10% מבקשים מקומות חנייה צמודים לכל יח"ד כאשר הביקוש משתנה לפי מספר המועסקים למשק הבית ורמת ההכנסה.

העדפות מספר חדרים בדירה בקרב המתעניינים בנסיף



מספר חניות נדרש לפי היקף השתתפות בתעסוקה (מספר מועסקים במשק הבית)



ממצאי שיתוף הציבור

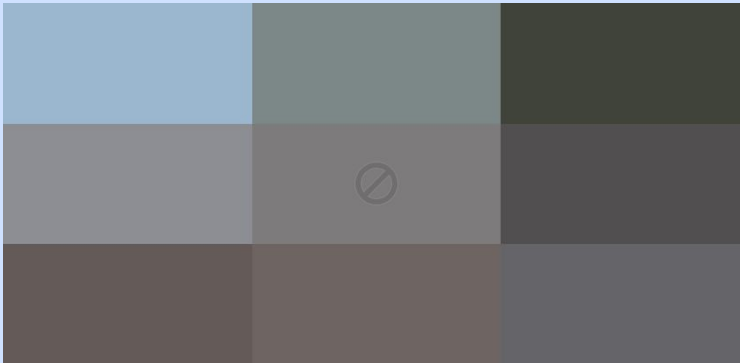
- ממצאי הסקר תואמים את הדיווחים של הציבור החרדי.
- התכנון המפורט והבינוי חייבים לאפשר רישום נבדל של כל מבנה מגורים כבית משותף עם כניסות ומתקני תשתית מוסדרים.
- החלוקה הפנימית הנדרשת בדירה משתנה בין הזרמים, בעיקר בחלוקת השטח בין הסלון לבין חדרי המגורים.
- נדרשת תצפית על חצר פנימית או גינה מהמטבח.
- מחסנים קומתיים מנוצלים כחדרי מגורים לכן יש להקפיד על מיקומם בקומת הכניסה.
- מרפסת סוכה צמודה ליח"ד הינה הכרח כאשר ניתן. בתנאי מגבלות שטח ניתן להסתפק במינימום 5-6 מ"ר לא מקורה (מיקום ישיבה לגברים בוגרים).
- קיים צורך בחדר ילדים גדול המתוכנן בצורה יעילה, בחדר יכולים להיות 4 מיטות ועוד תינוק.
- נדרשת יחידת הורים עם שירותים צמודים ובמידות מתאימות ל-2 מיטות בודדות לא צמודות.
- על המטבח להיות מופרד מהסלון לחלוטין, אפילו עם אפשרות לסגירתו. גודל מינימאלי למטבח 3 על 2.5 מטר
- הדירה תכלול סלון גדול מספיק להכיל ארון ספרים, שולחן גדול ופינת ישיבה – בשבת אוכלים בסלון כולם.
- חנייה תת-קרקעית אינה מתאימה עקב העלות ועקב החשש ליצירת מקומות מוסתרים שאינם עומדים בדרישות הצניעות.

שירותים

דפוסי צריכה של שירותים

ממצאי שיתוף הציבור

- ככלל השירותים רבים והשימוש בהם אינטנסיבי (בתי ספר, בתי כנסת קטנים "שטיבלים", סניפי קופ"ח רבים בגלל ילודה ונגישות).
- שירותי הדת הם בליבת החברה החרדית, הן במהות ובעיסוק כלל הציבור והן כמקור פרנסה עבור רבים.
- לדפוסי צריכת השירותים השפעה רבה על פריסת האוכלוסייה החרדית, הן ברמה המרחבית והן ברמה השכונתית המקומית.
- ההפרדה המגדרית מחייבת פיצול מוסדות וכתוצאה מכך ריבוי מוסדות קטנים - מבנים קטנים יחסית או חלוקת מבנים לאגפים נבדלים עם כניסות ושטחי שירות נפרדים.
- גם פיצול מוסדות החינוך בין הזרמים השונים מחייב ריבוי מוסדות קטנים אם במבנים קטנים ואם באגפים נפרדים.
- הצורך להבטיח נגישות נוחה ובטוחה לשירותים, עבור ילדים ועבור הורים עם מספר ילדים ביד ובעגלה מחייב גם כן פיצול ופריסה רחבה של מוסדות ומתקנים.
- הפיצולים הללו מביאים לריבוי תפקידים מנהלתיים והסעות ובכך מספקים מקומות עבודה במחיר של יעילות השירות.
- מרחקי ההליכה לגני ילדים, בתי כנסת, גני שעשועים ומתנ"סים הינם בין 7-15 דקות.
- נדרשים שטחים ומתקנים לאירוח ולאחסון עבור אירועים בהיקפים שונים (משמחות משפחתיות עד טקסים וכינוסים גדולים).
- קיימת דרישה רבה לגינות ומגרשי משחקים קטנים "ליד הבית".
- חלק מהשירותים מוצנעים עם כניסות ושבילי הליכה מופרדים.



נגישות מיידית לשירותים

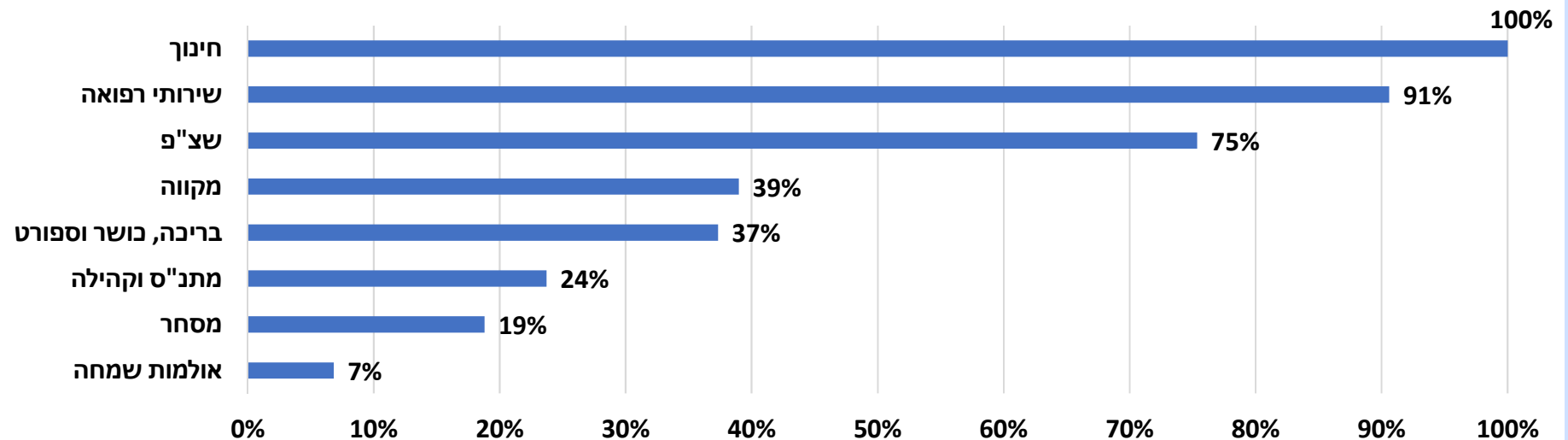
ממצאי שיתוף הציבור

- ככלל, לתכנון עבור הציבור חרדי דרושות הקצאות קרקע משמעותיות (הפרדה מגדרית ושנתונים גדולים, ריבוי מוסדות דת) לצרכי ציבור בגדלים ובפריסה שונה. חשוב מאד ליצור נגישות מרובה לגנ"י, בי"ס יסודיים, בתי כנסת ועוד.
- לעיתים, ישנה חלוקה למוסדות בין הזרמים השונים ולעיתים, ניתן לשלב מספר זרמים באותו מוסד. ישנם מוסדות מסוימים כגון מקווה נשים המשותפים לכלל הזרמים. המוסדות מגדירים את צביון השכונה ואת אוכלוסיית היעד וההפך.

ממצאי הסקר

- שירותים הנדרשים בטווח נגישות רגלית נוחה:
- חינוך, בדגש על הגיל הרך והיסודי, הכרחי עבור כלל הציבור.
 - מוסדות דת (בתי כנסת ומקווה נשים) הכרחיים.
 - השירותים הרפואיים, בדגש על תחנות לבריאות המשפחה ומרפאות קופ"ח, הכרחיים עבור הרוב המכריע.
 - שטחים ציבוריים פתוחים מבוקשים על ידי רוב גדול.
 - מקווה נגיש לגברים מבוקש על ידי פלגים גדולים, בעיקר חסידים.
 - מיעוט לא מבוטל מבקש מתקני ספורט סגורים (כושר ובריכה) וכן מתנ"ס כולל ספריה ושירותי תרבות וקהילה.

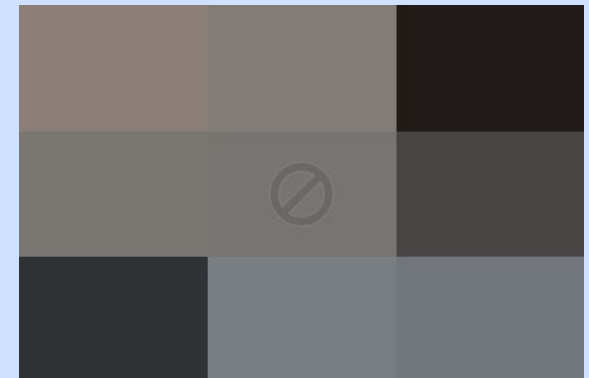
שירותים חשובים בקרבת המגורים



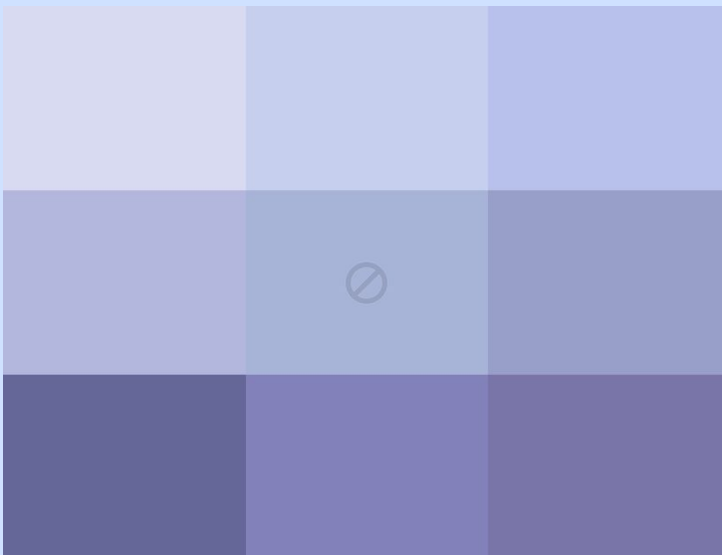
מערכות החינוך

ממצאי שיתוף הציבור

- החינוך הינו בלב החיים החרדיים ומוסדות החינוך מהווים מקום מרכזי בעיר החרדית.
- מוסדות החינוך הרשמיים, מוחזקים וממומנים בידי המדינה או בידי הרשויות המקומיות וחל עליהן פיקוח מלא של משרד החינוך.
- מוסדות החינוך המוכרים שאינם רשמיים, מתנהלים בפיקוח חלקי של משרד החינוך ולכן גם ממומנים חלקית (75%). אלה בעיקר מוסדות החינוך היסודיים ומשתייכים למרכז החינוך העצמאי או לרשת מעיין החינוך התורני – שתי רשתות החינוך החרדיות הגדולות.
- מוסדות פטור אשר הינן עמותות של תלמודי תורה (ת"תים- בתי ספר יסודיים לבנים), מתנהלים בלא פיקוח שוטף של משרד החינוך וגם הם ממומנים באופן חלקי אך בשיעור נמוך מהמוסדות המוכרים שאינם רשמיים (55% מהעלות לתלמיד).
- לעיתים קרובות משלבים כיתות גן לבנים בתוך הת"תים.
- ככלל ביי"ס יסודיים לבנות משלבים תלמידות מבין טווח רחב יחסית של זרמים ואילו הבנים הולכים (לרוב מוסעים) לת"תים של הזרם הספציפי או לחלופין לזרם איתו ניתן להזדהות וניתן להתקבל.
- הבנים עוברים מבית הספר היסודי ללמוד בישיבות קטנות ואחר כך בישיבות גבוהות.
- חלק ניכר מהישיבות הקטנות וכל הישיבות הגדולות, הינן בתנאי פנימייה. לאור אורך יום הלימודים, נדרשים גם חדרי מנוחה עבור תלמידים שאינם בפנימייה.
- הבנות בחינוך העל-יסודי לומדות בסמינרים השייכים למוסדות מוכרים שאינם רשמיים. קיימת מגמה הולכת וגוברת של המשך לימודים לכיתות י"ג-י"ד לשם הכשרה תעסוקתית בתוך הסמינרים.
- כיום הבנייה של מוסדות החינוך מכל הסוגים ומכל הזרמים הינה באחריות הבלעדית של הרשויות המקומיות והבעלות על הנכס הינה של הרשות המקומית. ישנן המלצות על מבני חינוך גדולים ואף קריות חינוך גדולות כדי לאפשר חלוקה פנימית למספר זרמים.
- מוסדות העל, ישיבות מיוחדות משמשות בפועל כמו אוניברסיטה נחשבת ויכולים לעצב את תדמית העיר ולקדם את פיתוחו. בשל כך, יש חשיבות למשיכת ישיבה גדולה לעיר.



מוסדות ציבור



ממצאי הסקר

בנוסף למוסדות החינוך והדת (בתי כנסת ומקווה נשים) ישנה חשיבות ל:

- שירותים רפואיים נגישים, בדגש על תחנות לבריאות המשפחה ולמרפאות קופ"ח, הכרחיים עבור הרוב המכריע (91%).
- מקווה לגברים נגיש מבוקש ע"י 39% (קרוב למשקל החסידים בדגימה).
- מתנ"ס כולל ספריה (24%) ואולמות שמחה (7%).

ממצאי שיתוף הציבור

- בתי כנסת ומקוואות לנשים במרחק הליכה נוחה לשבת הינם הכרחיים עבור כלל הציבור החרדי.
- בית הכנסת יכול להיות גם חלל תפילה מעל או בתוך מבנה אך לא מתחת לשטחי מגורים או שירותים. בתנאי מצוקת שטח יש להקפיד כי לפחות ארון הקודש והבימה אינם מכוסים ע"י שימושים אלו.
- מרחק ההליכה למרפאות הוא 7-10 דקות עם עגלת תינוק.
- יש למקם מקווה נשים בצורה נסתרת, אם במבנה נבדל ואם במשולב עם שימוש אחר (בי"כ, גנ"י וכו').
- תדירות השימוש במקוואות גברים משתנה לפי זרם וקבוצה כאשר חסידויות אחדות משתמשות באופן יומי ואחרות לפני שבת וחגים.
- יש ביקוש למרפאות של כל אחת מקופ"ח.
- חשוב מאד ליצור אולמות גדולים לכינוסים כיוון שישנם הרבה אירועים ציבוריים מרובי משתתפים.

שטחים פתוחים, ספורט ופנאי

ממצאי הסקר

בנוסף למוסדות ישנה דרישה ל:

- שטחים ציבוריים פתוחים (75%).
- ספורט, כושר ופנאי (37%).

ממצאי שיתוף הציבור

- קיים ביקוש גדול לשימוש בשטחים ציבוריים פתוחים, הן העירוניים והן הקטנים בסף הבית.
- חשוב במיוחד פיזור רב של גינות משחק קטנות, החל מ-250 מ"ר בתוך המרקם הבנוי למגורים ("גינות כיס") המתוחזקות ע"י הרשות המקומית. למעשה נדרשת חלוקת מגרשים כך שהחצר הינה בבעלות ובאחריות ציבורית.
- במקביל נדרשים גם שטחי מדשאות נרחבים ונצפים עם דרישה למזעור שטחים מוסתרים.
- חלקים הולכים וגדלים של החברה החרדית עוברים תהליך של שינוי ומודרניזציה (מוצג כ"אמרקניזציה") אשר כוללת מודעות מוגברת לנושא הבריאות ובעקבות זאת דרישה הולכת וגוברת לשירותי ספורט ופנאי: בריכות שחייה, חדרי כושר, הצגות וחוגים לילדים וכו'.
- משיקולי צניעות מתקני הספורט הנדרשים הינם סגורים ו/או מוסתרים לשימוש גברים ונשים בימים ו/או שעות שונים.
- לרוב השימוש באופניים מוגבל לבנים ולצרכי נסיעה בלבד אם כי ישנם דיווחים על סימנים ראשוניים של שימוש למטרות פנאי.
- רכיבת אופניים וריצה אינן נחשבת כהולמת לנשים ואף הליכה מהווה בעיה בציבורים ספציפיים.



מסחר ושירותים עסקיים

ממצאי שיתוף הציבור

- יש לספק מגוון פתרונות למסחר, החל מהמסחר השכונתי, דרך המסחר הרובעי ועד העירוני, ממכולות ועד רשתות גדולות.
- רכישת מזון כיום במגזר, נעשית בעיקר בסופרים וצרכניות גדולות, בקרבת הבית תמיד יש חנויות קטנות משלימות לקניות היום – יום, מזון ומכשירי כתיבה לדוגמא.
- חלק גדול מהוצאות המשפחה מופנה למזון ולעיתים קרובות המסחר למזון גורם למפגעים תברואתיים ותנועתיים.
- בתוך השכונה, ישנן מכולות, מרכולים קטנים ועסקים לממכר מזון מהיר. הילדים נשלחים מידי יום למכולת הפינתית כדי לערוך קניות בסיסיות לעיתים תוך חציית דרכים הומות. יש להבטיח נגישות נוחה ובטוחה.
- סופרים גדולים, 2,000 מ"ר ומעלה, יכולים להתמקם בסמוך לשכונות (בתפר בין שכונות) או בקצוות היישוב. נפוץ לקחת מוניות מהסופר חזרה לבית או משלוחים, כך שנגישות ברכב פרטי לא מחויבת. אולם מדווח גם על לקיחת עגלות למרחק של 2-3 ק"מ.
- הדפוס הקיים במרכז ערים חרדיות הינו עירוב שימושים של חנויות קטנות מתחת לבנייני מגורים. לעיתים, הדבר מהווה מטרד וסכנה (חנויות בחניונים תת קרקעיים). בערים החדשות ושכונות ישנו גם מסחר לא מוסדר לאורך הכבישים.
- משיקולי הצניעות יש להקפיד על חשיפת המסחר והשירותים לצירים עם תנועה ערה. יש להימנע ממרכזים סגורים ומיצירת שטחים מוסתרים. אין להזכיר את המילה 'קניון' כי היא ממותגת לא טוב במגזר.
- עקב מגבלות ביקושים רצוי לרכז שירותי מסחר במרכזים אחדים.
- במע"ר יש לתכנן מסחר, שירותים אולמות שמחה, שירותים רפואיים, בית העירייה ומקומות ההתכנסות.



תעסוקה

תעסוקה

ממצאי שיתוף הציבור

- קיימת מגמת שינוי במבנה ובדפוסי התעסוקה במגזר עם ציפייה שבטווח הארוך, התעסוקה במגזר תהיה יותר דומה למבנה התעסוקה במגזר הכללי. על כן יש לצפות ולתכנן עבור שילוב תעסוקתי בעיר החרדית ושילוב של האוכלוסייה בתעסוקה המרחבית.
- נגישות של תחבורה ציבורית למקורות תעסוקה, הינה גורם הכרחי לקיום תעסוקה.
- הנספח לבראיונות הכרוך לפעילות לצרכים תעסוקתיים ושנוי איור במגנטים וברלוט ממשלטים לבידום הציבור בתעסוקה ובידום על הכושר

ומסורות המוכנות לעבוד בשכר מינימום ועקב כך חברות שונות משקיעות בהכשרתן.

- לעומתן, לגברים ישנו חסם השכלתי בכניסה לתעסוקה - לימודי אנגלית וחשבון. מפני שגברים נכנסים למעגל העבודה לרוב בגיל מבוגר ובתנאי לחץ כלכלי רובם אינם מתאימים או מוכנים להכשרה מקצועית מעבר לשישה חודשים.
- כתוצאה, נשים נכנסות למגוון תפקידים, בתנאים הולמים לאישה חרדית אך לרוב בשכר נמוך, ואילו הגברים לרוב מוגבלים למסחר או מקצועות הצווארון הכחול (נהגים, שוחטים, טכנאים וכו').
- בקרב הגברים באוכלוסייה החסידית נוטה יותר למקצועות הטכניים (צווארון כחול) לעומת האוכלוסייה הליטאית.



תעסוקה והכנסה

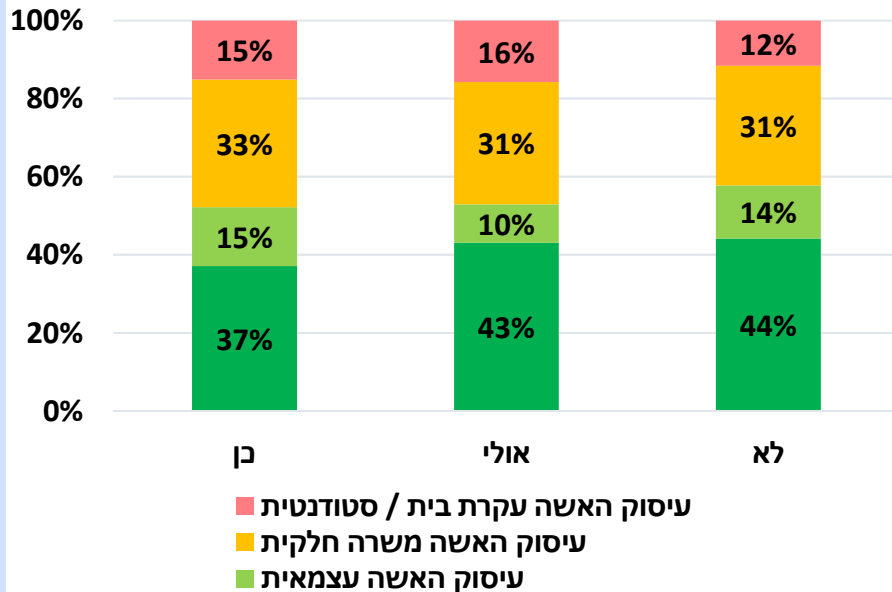
ממצאי שיתוף הציבור

- עול הפרנסה נופל בעיקר על האישה והנטל הינו כבד מאד.
- מגמת הגברת הצרכנות מוסיפה לנטל הפרנסה ודוחפת לשילוב מוגבר במעגל התעסוקה.
- נשים רבות מועסקות בחלקי משרות, חלקן עובדות מהבית, אך קיימת מגמה הולכת וגוברת של מעבר למשרה מלאה.
- חלק מהגברים יוצאים גם כן לעבוד ואחרים משתתפים בתחזוקת הבית וטיפול בילדים כדי לתרום לכלכלת הבית.
- רבים עובדים בכלכלה בלתי פורמאלית "שחורה" במחיר ויתור על זכויות סוציאליות.

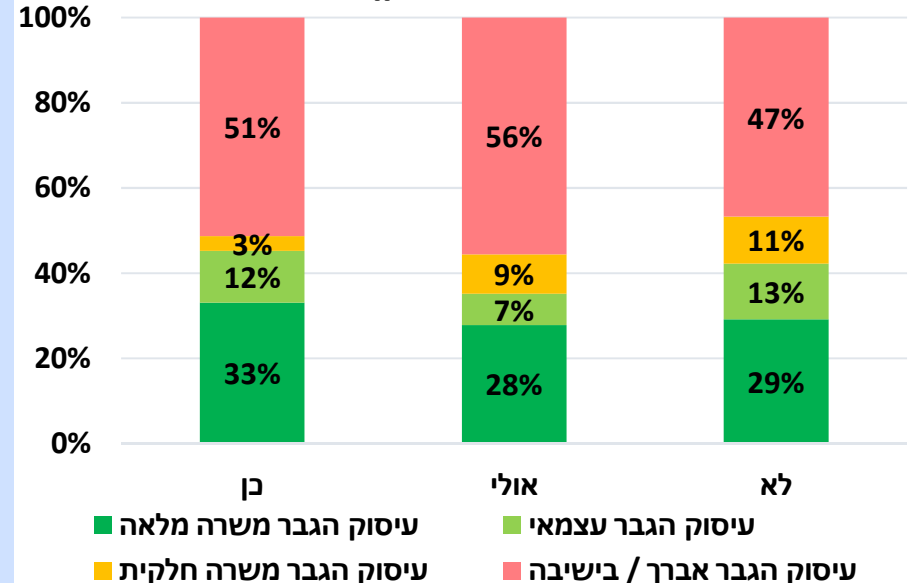
ממצאי הסקר

- כמחצית מהגברים אינם עובדים או הינם אברכים בכולל לעומת 13% של עקרות בית/סטודנטיות בקרב הנשים.
- רק כ-30% מהגברים עובדים במשרה מלאה לעומת 42% מהנשים.
- קיים קשר בין היקף השתתפות הגבר במעגל התעסוקה לבין התקציב העומד לרשות משק הבית. התוצאה היא ששיעור המתעניינים בכסיף גבוה יחסית בקרב משפחות בהן הגבר עובד במשרה מלאה.

העדפות הרכישה לפי היקף משרת אשה



העדפות הרכישה לפי היקף משרת גבר



צרכים בתחום התעסוקה

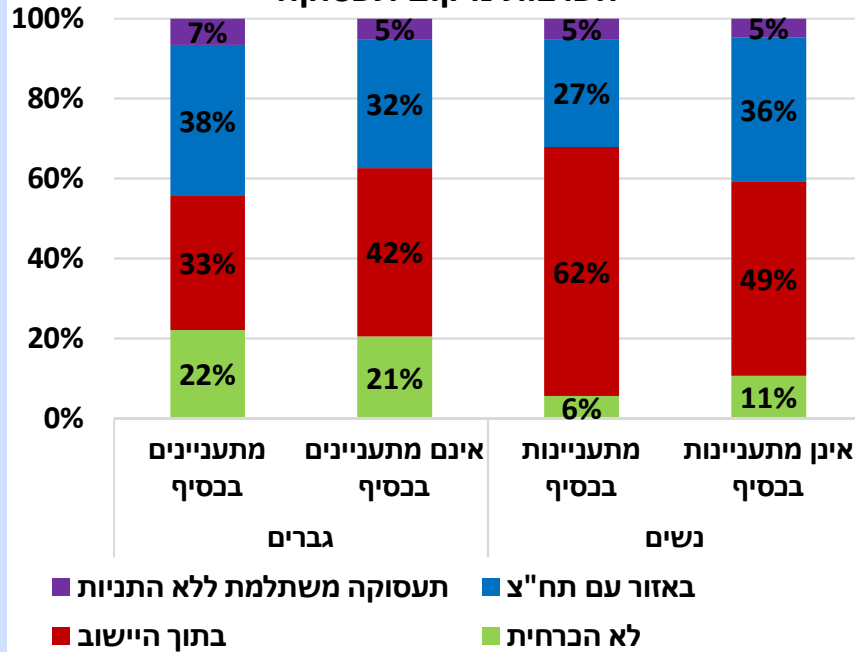
ממצאי הסקר

- בקרבת המתעניינים בכסיף, העדפת מיקום תעסוקת הנשים בתוך היישוב, גבוהה לאין ערוך מאלו שאינם מתעניינים בכסיף (49%-62% בהתאמה).
- העדפת מיקום תעסוקת הגברים המתעניינים בכסיף, בכלכלה המרחבית, מחוץ ליישוב גבוהה יותר בקרב המתעניינים בכסיף (38% לעומת 32% בקרב שאינם מתעניינים בכסיף).
- כ-30% מהמשיבים, זקוקים להכשרה תעסוקתית.
- ישנו ביקוש רב יותר וצורך בהכשרה תעסוקתית לנשים מאשר לגברים.
- בקרב הגברים, ישנו צורך רב יותר בהכשרה לתעסוקה בקרב המתעניינים בכסיף מאלו שאינם מתעניינים.

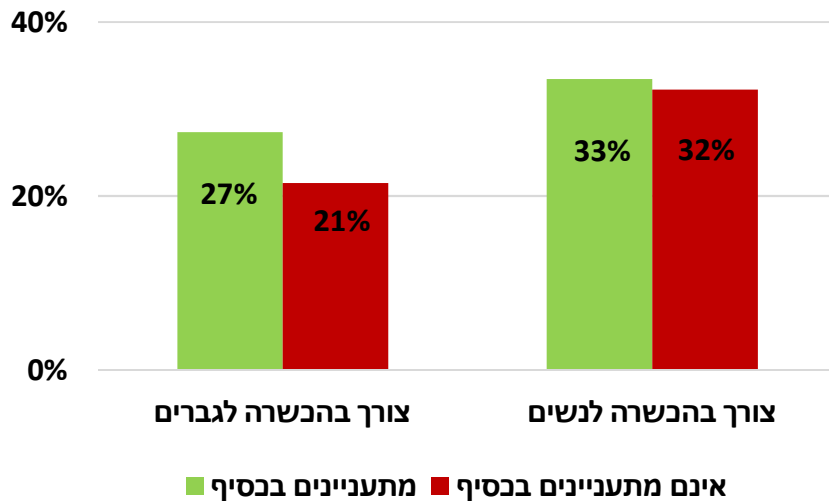
ממצאי שיתוף הציבור

- מרבית הנשים מעוניינות לעבוד עד רבע שעת נסיעה מהבית אף במחיר רמת ההכנסה בשל הצורך לנהל את הבית ולטפל בילדיהן.
- לרוב, גברים עובדים מוכנים לנסוע לתעסוקה משתלמת יותר.
- חלק מהנשים עובדות מהבית.
- חברות היי טק מכשירות נשים לתעסוקה בהיי טק ומעסיקות אותן לאחר מכן. אחדות פתחו מרכזים גם בפריפריה.
- גיל היציאה להכשרה אצל הגברים ירד ועומד היום על גיל 24.

העדפות מיקום תעסוקה



צורך בהכשרה תעסוקתית



סיכום

מסקנות

אוכלוסיית היעד לעיר כסיף

- ניתן לצפות כי כסיף תמשוך בראש ובראשונה משפחות בתהליכי גידול, רובם עם מספר ילדים, המתגוררים כיום בשכירות.
- בנוסף ניתן לצפות לעניין רחב בעיר גם בקרב הורים המבקשים לרכוש דירה עבור ילדיהם, בפרט מקרב תושבי הערים החדשות אשר כבר התרחקו ממגורים במרכזים החרדיים ב-ים וב"ב.
- רמת העניין של זוגות צעירים בתחילת דרכם ללא יכולת לרכוש דירה וכן של משפחות מבוגרות מבוססות צפויה להיות נמוכה יחסית.
- רוב משקי הבית המשתכרים בין 6,000-12,000 ש"ח בחודש מביעים עניין בכסיף. משתכרים נמוך או גבוה יותר מתעניינים פחות בכסיף.

הדיר המבוקש

- השיקול המוביל אצל כמעט כל המתעניינים בכסיף הינו המחיר. יעד טווח מחירים הינו 450-600 אלף ש"ח ליח"ד.
- עיקר הביקוש הינו ליח"ד של 3-4 חדרים. רוב המתעניינים מעדיפים יח"ד קטנות עם אפשרות הרחבה כאשר מיעוט לא מבוטל מגלה עניין ביח"ד מיוחדות (גן, גג וצמודי קרקע).
- הביקוש לחנייה צמודה הינה כ- 1.0 מקומות ליח"ד. השימוש ברכב בקרב חרדים במקומות מורחקים וכן בקרב אלו המבקשים להשתלב בתעסוקה מרחבית (שיעור מוגבר בקרב המתעניינים בכסיף) גבוה בהרבה מאשר הנהוג והמוכר במרכזים החרדיים ואף בערים החרדיות החדשות הקיימות.
- הבינוי ככלל והצבת המבנים בפרט צריך לאפשר תצפית על מגרשי המשחקים ובו בזמן להבטיח את הפרטיות והצניעות.
- הכרחי להתייעץ עם סמכות הלכתית בשלב הצבת המבנים וכן בתכנון להיתר ולביצוע.
- התכנון המפורט והבינוי חייבים לאפשר רישום נבדל של כל מבנה מגורים כבית משותף עם כניסות ומתקני תשתית מוסדרים.

הציבור החרדי

- לציבור החרדי מאפיינים מיוחדים וצרכים ייחודיים, בין היתר מדובר בחברה מתבדלת, ריכוזית באופייה אך מחולקת לזרמים.
- הציבור החרדי הינו קהילתי באופיו, מאופיין בערבות הדדית, בחשיבות הצניעות וההסתפקות במועט, במשפחות מרובות ילדים ועוד. הוא מקדש את החינוך, מקפיד על הכשרים ועל התייעצות עם הרבנים, לפי השיוך לזרם.
- היחס כלפי הטכנולוגיה, שילובה או דחייתה, משתנה בין הזרמים והקהילות השונות כאשר ניתן לזהות תהליכי שינוי ומודרניזציה בהתהוות בקרב חלק מהציבור.
- אורח החיים החרדי הינו עירוני מוחלט עם דגש על ניצול מרבי של המרחב הציבורי והפניית מרבית הפעילות לרחוב תוך התבססות על הליכה ברגל ועל תחבורה ציבורית.

העניין בעיר כסיף

- למרות הדעה הרווחת שכסיף תהיה עיר מרוחקת מהמרכזים ישנו עניין רב בעיר כסיף בקרב הציבור החרדי הרואה את עצמו רוכש דירה בשנים הקרובות, עבור עצמם או עבור ילד/ה שלהם. זאת בכפוף לכך שכסיף תענה על ציפיותיהם.
- תנאי הכרחי בקרב מרבית הציבור החרדי הינו שהעיר תהיה עיר חרדית, בעלת צביון חרדי מובהק.
- הצביון של עיר חרדית מוענק בראש ובראשונה על ידי קיומה של ישיבה גבוהה מוכרת ו/או הקמתה של חצר חסידית מוכרת ומכובדת. זאת כאשר ישיבה ליטאית מושכת קהלים רחבים ואילו חצרות חסידיות מושכות קהלים ספציפיים.
- אי לכך, רצוי מאד לקדם הקמת שלוחה של ישיבה גבוהה מוכרת, עם פנימייה, עוד בטרם אכלוס שכונות המגורים הראשונות וכן לשלב חצר חסידית באחת השכונות הראשונות ובכך להבטיח את התאמת העיר לציבור חרדי רחב ככל הניתן.

שירותים

- הציבור החרדי מאופיין בריבוי שירותים בשימוש אינטנסיבי וכן בריבוי מוסדות עקב הצורך בפיצול לפי מגדר ולפי זרם ותת-זרם.
- שירותי הדת הם בליבת החברה החרדית.
- הנגישות הרגלית, מחייבת פריסה רחבה של המוסדות. מרחקי ההליכה לגני ילדים, בתי כנסת, גני שעשועים ומתנ"ס עד 15 דקות.
- ישנה העדפה רחבה אך לא מוחלטת לריכוז שטחי ציבור לבתי ספר בגדלים תקינים ולבנייה באגפים המותירים בידי הרשות המקומית את האפשרות לחלק ולנהל את הבנייה בהתאם לצרכים משתנים.
- קיימת דרישה רבה לגינות ומגרשי משחקים קטנים "ליד הבית", בסדר גדול של 250-300 מ"ר, הנצפים מהמטבח.
- יש להבטיח את הנצפות של מעברים להולכי רגל ולהמעיט ככל הניתן מיצירת מקומות מוסתרים אך במקביל יש להצניע את הכניסות לשירותים אחדים (בפרט מקווה נשים).
- יש צורך להבטיח שירותים של כל קופות החולים.
- ישנם ביקושים הולכים וגדלים לשירותי תרבות (מתנ"סים ובמיוחד ספריות) וספורט (בריכת שחייה ומרכזי כושר סגורים). חשוב לספק שירותים אילו בפריסה רחבה בציפייה להרחבת הביקוש.

מסחר

- נדרשים פתרונות למסחר בכל הרמות.
- חלק גדול מהוצאות המשפחה מופנה למזון. נדרשים גם סופרמרקטים גדולים (2,000+ מ"ר) וגם פריסה רחבה של צרכניות.
- מפני שנהוג לשלוח ילדים לצרכייה על בסיס יומי הכרחי להבטיח נגישות רגלית לצרכניות נפרדת מהתנועה המוטורית.
- משיקולי הצניעות יש להקפיד על חשיפת המסחר והשירותים לצירים ראשיים. יש להימנע ממרכזים סגורים או מיצירת שטחים מוסתרים. בתכנון הבינוי יש להיוועץ עם סמכות הלכתית.
- עקב מגבלות ביקושים רצוי לרכז שירותי המסחר במרכזים אחדים.
- במע"ר יש לשלב מסחר, שירותים, אולמות שמחה, שירותים רפואיים עם ולצד המגורים.

תעסוקה

- קיימת מגמת שינוי במבנה התעסוקה במגזר.
- בכסיף יש לצפות לשילוב מוגבר של האוכלוסייה בתעסוקה המרחבית ועל כן יש להבטיח נגישות בתחבורה ציבורית למקורות התעסוקה במרחב.
- יש לשלב בעיר אזור תעסוקה משמעותי כמקור הכנסה מוניציפאלי.
- היצע תעסוקתי לנשים הינו הכרחי, היצע תעסוקתי לגברים יגביר את כושר המשיכה של כסיף, כאשר ישנו עניין מוגבר לתעסוקה במשרה מלאה בקרב הגברים המבקשים להשתלב במעגל העבודה (מחצית הגברים הנם אברכים).
- הנשים מעוניינות לעבוד עד רבע שעת נסיעה מהבית אף במחיר רמת ההכנסה.
- יש לקדם תעסוקת נשים בקרבת הבית, תוך הבטחת תנאים הולמים. חלק מהנשים עובדות מהבית.
- חברות היי טק מכשירות נשים לתעסוקה בהיי טק ומעסיקות אותן לאחר מכן, לרוב בשכר מינימום. אחדות פתחו מרכזים גם בפריפריה.
- מקרב המתעניינים בכסיף כמחצית הגברים מגלים עניין להיכנס למעגל העבודה כאשר שיעור גבוה מהם נכונים לתעסוקה מחוץ לעיר בכדי לשפר את רמת ההכנסה.
- כ-30% מהמעוניינים בכסיף, זקוקים להכשרה תעסוקתית ויש להסדיר מנגנונים וכלים לקידום התעסוקה בדגש על הכשרה.
- לגברים ישנו חסם השכלתי בכניסה לתעסוקה וקושי ממשי בהכשרה מקצועית בפרק זמן של למעלה משישה חודשים.
- גיל היציאה להכשרה אצל הגברים ירד ועומד היום על גיל 24.
- ישנו עיסוק רחב גם בכלכלה הלא-פורמאלית.

שפירא הלרמן מתכננים

יעוץ ותכנון אורבאני, כלכלי, חברתי ומוניציפאלי
planner@qos.net.il | www.shplanner.com
ת.ד. 1822, רמת השרון 47117 | טל: 03-6164671

