

בדור לקורות גג



בשורה לכלל הציבור, השר גלנט וראש העיר פרוש באלעד, השבוע

צילום: אלי סגל

"פריצת דרך משמעותית", הגדיר השבוע שר הבינוי יואב גלנט את הסכם הגג הצפוי להוסיף 12,500 דירות לציבור החרדי באלעד, אך בכירים במשרדי הממשלה מצננים את ההתלהבות. הכלכלן יוגב שרביט: "יהיו באלעד גירעונות כבדים" • ראש העיר פרוש: "לקחנו הכל בחשבון"

חיים פריד

"פריצת דרך משמעותית", הגדיר השבוע שר הבינוי יואב גלנט את הסכם הגג בעיר אלעד, שצפוי להיחתם בקרוב בין הממשלה לעירייה ולהביא לבניית 12,500 יחידות דיור לציבור החרדי. הסכם הגג צפוי להיחתם רק בעוד כחודשיים, אך גלנט הפתיע והכריז עליו במהלך סיורו בעיר. הוא הוסיף כי "יש בישראל צורך במיליון יחידות דירות לעשרים השנה הקרובות. 20 אחוז מתוך דירות אלו צריכות להיות עבור הציבור החרדי. לשם כך הקמנו לאחרונה אגף לענייני חרדים על פי המלצת חברי בסיעות החרדיות. המטרה שלנו היא לתת מענה איכותי במחירים סבירים. עלינו לפתור את הבעיות באמצעות בניית ערים חרדיות ובהוספת יחידות דיור בערים הטרוגניות".

למרות צהלות השמחה על התכנית, הכלכלן המוניציפלי יוגב שרביט, עורך כלי התקשורת הכלכלי 'המדר המוניציפלי' שמתמחה בהסכמי גג, מזהיר בשיחה עם 'בקהילה' כי למרות שהסכמי הגג עשויים להוביל לפתרון במשבר הדיור, הם עלולים להוביל את העיר אלעד לגירעונות כבדים. "הסכם גג נחתם בין הרשות המקומית לממשלה, ולפיו המדינה מקצה לרשות כסף עוד לפני תחילת הבנייה לטובת פיתוח תשתיות ציבוריות. כלומר, מבני ציבור, בתי ספר, בתי כנסת, מקוואות וכל שאר השירותים העירוניים שהתושבים הנכנסים יודקו להם. מלבד זאת, המדינה משפה את הרשות המקומית על ה'הפסדים' שנוצרים בעקבות המחיר המופחת של הקרקע, מה שפוגע בהיטלי ההשכחה של העירייה. מדובר ביתרון עבור הרשות המקומית, משום שבדרך-כלל היטלי ההשכחה משולמים רק אחרי הליך הבנייה, אבל בהסכם גג הכסף נכנס לפני הליך".

אם כך, היכן טמונה הבעיה?

"רשות מקומית מממנת את התפעול השוטף מהכנסות ארנונה, היטלי השכחה, אגרות, קנסות וכו'. אולם מרכיב עיקרי הוא הכסף הממשלתי. יש שני צינורות עיקריים מהם מגיע הכסף. אחד,

משרדי החינוך, הרווחה ועוד, שמתקצבים את העירייה כנגד הסכומים שהיא משקיעה. הדרך השנייה, מענקי איוון ממשלתיים. ברגע שהעיר גדלה משמעותית היא צריכה להשקיע עוד כסף בחינוך וברווחה ובשאר שירותים, כדי שהמדינה תשים סכום כסף נגדי גדול יותר. הסכום למימון מגיע מארנונה, ובעיריית אלעד היא לא גבוהה, גם כי התעריפים לא גבוהים וגם כי רבים זכאים להנחות. בנוסף, מענקי האיוון הממשלתיים גם הם פוחתים, כי הם משולמים לפי מפתח תושבים, וככל שהעיר יותר גדולה, הסכום פר תושב קטן. כלומר, עיריית אלעד תצטרך לספק שירותים עירוניים לעוד עשרות אלפי אנשים, אבל עם פחות כסף".

הפתרון: ערים מעורבות

אומנם עיריות רבות מכניסות כספים רבים מארנונה לעסקים, אבל עיריית אלעד נמצאת במעמד שונה, "בגלל שכשכנו אותה כדי לתת מענה לציבור החרדי, לא שילבו בתוכה שטחי מסחר ועסקים. נכון שיש הסכם שמדבר על אזור תעשייה בשיתוף המועצה האזורית דרום השרון, אבל זה מתחם לא מפותח שייקח הרבה שנים עד שהוא יהפוך למכניס עבור העירייה, כינתיים העירייה תגיע למצב לא מאוזן כלכלית, מה שיחייב אותה להעלות את הארנונה לתושבים". שרביט מוסיף כי לדעתו הסכמי גג צריך לעשות רק בערים הגדולות, הנהנות מעצמאות כלכלית. "הערים הללו יכולות כבר כיום לספק שירותים אלפיים משפחות נוספות". לדבריו, החרדים צריכים לשאוף להשתלב בתוך הסכמי הגג באותן ערים. "אני נגד גטאות, זה פוגע בעיקר בצעירים חרדים מבחינת הזדמנויות תעסוקה, צמצום עלויות מחיה ועוד. אם הציבור החרדי יידע שיש אלטרנטיבות לגור במעורב ולשמור על צביון החיים החרדי, לא בטוח שהוא לא יבחר בכך. הנה אני גור ברמת השרון, בה כ-5%



בעיה לאומית. יוגב שרביט

מהאוכלוסייה חרדית, ואפילו שלחתי את הילדות שלי לגן חרדי. אין שום בעיה להשתלב אם יש כבוד חרדי".

בכל זאת, מה הפתרון? השילוב כרגע לא על הפרק והוא מביא לחיכוכים מיותרים, עיין ערך הקמפיינים נגד ההתחדדות בבית שמש ובקריית היובל בירושלים.

"לאלעד יש ראש עיר חכם, הוא צריך לבוא ולהכריז, אני רוצה להיות בני ברק. בני ברק מצליחה לא רק בגלל אזור העסקים בצפון העיר, אלא בגלל שהשירותים מעורבים. לא צריך ללכת לקצה העיר לקנות בסופר, יש חנויות, בתי מלאכה ועוד והכל במרחק הליכה מהבית. פרוש צריך לדרוש מהמדינה לקדם זכויות מגוונות של בנייה, תעסוקה ומשרדים וכדומה, בתוך העיר".

החזון: "זו תהיה עיר ענקית"

שרביט לא לכד בכירים נוספים במשרדי הממשלה מצהירים לאחרונה דברים דומים. כך, מנכ"ל משרד הפנים מרדכי כהן, הזהיר בכנס הנדל"ן האחרון של 'דה מרקר' כי "יש רשויות שעומדות להתמוטט פיננסית, עקב תוספת אדירה של מגורים שנעשית בלי מחשבה על

המשמעויות הפיננסיות וכלי תכנון עירוני". מנגד, ראש עיריית אלעד אומר ל'בקהילה' כי כל הטענות של מבקרי ההסכם נלקחו בחשבון. "באלעד אמרו תמיד שאין שטחים ליחידות דיור. כשבאתי לעיר דווקא כן ראיתי שטחים כאלו, אבל לא טיפלתי בהם. קודם היינו צריכים להפוך את העיר למאוזנת כלכלית, העיר הייתה עם חשב מלווה ובגירעונות של עשרות מיליונים. חשבתי מה לעשות, העיר הונו נמצאת במרכז הארץ ויש לה את הפוטנציאל להצליח. לא יכול להיות מצב שאנחנו לא מקבלים את התקציבים שהערים מחוץ לקו הירוק מקבלות, כי אנחנו במרכז הארץ, ואנחנו לא מקבלים ממפעל הפיס תקצוב לפי אמות מידה שכל הערים בפריפריה מקבלות, בגלל שאנחנו במרכז. אז אם אנחנו במרכז הארץ,

בואו נהפוך אותה למרכז. "עשינו הסכם עם ועדת הגבולות. גרעון סער עור לי בזה ורדעי עכשיו חתם על זה. קיבלנו את המחצבה ועוד 700 דונם על כביש 6, שיביאו אותנו למצב של אזורי תעסוקה ומסחר במרכז הארץ על עורק התחבורה הראשי. מדובר בקרוב ל-2 מיליון מטר רבוע של אזורי מסחר ותעסוקה שיכניסו למעלה מ-200 מיליון שקל ארנונה בשנה. אחרי שייצבנו את העיר והיא תכניס בקרוב עוד כספים, ממילא אפשר יהיה לפתח אותה לדיר. הרמתי את הדגל ויצאנו למלחמת עולם, אף אחד לא האמין בזה, אבל בסוף הגענו לעוד 12.5 אלף יחידות דיור. המעלה בהסכם הגג שחתמנו, שנקבל כסף לשפץ את התשתיות בעיר הישנה. משרד השיכון בנה את העיר, אבל הוא לא בנה בתי כנסת, מקוואות וכו', התושבים הוותיקים רק ירוויחו".

פרוש ער לחששות של הכלכלנים, ולכן הפקיד בותמ"ל את התכניות של אזור התעשייה המתוכנן יחד עם התכניות של העיר החדשה. לדבריו, "אזור התעשייה יוקם מיד עם הדירות. בנוסף, כל העיר החדשה תיבנה בצורה בה בקומות הקרקע יהיו חנויות, גני ילדים וכדומה, לא יהיו מרכזים מסחריים נפרדים, השימושים יהיו מעורבים. כעת יושבים על הפרטים הקטנים, זו תהיה עיר ענקית למופת".