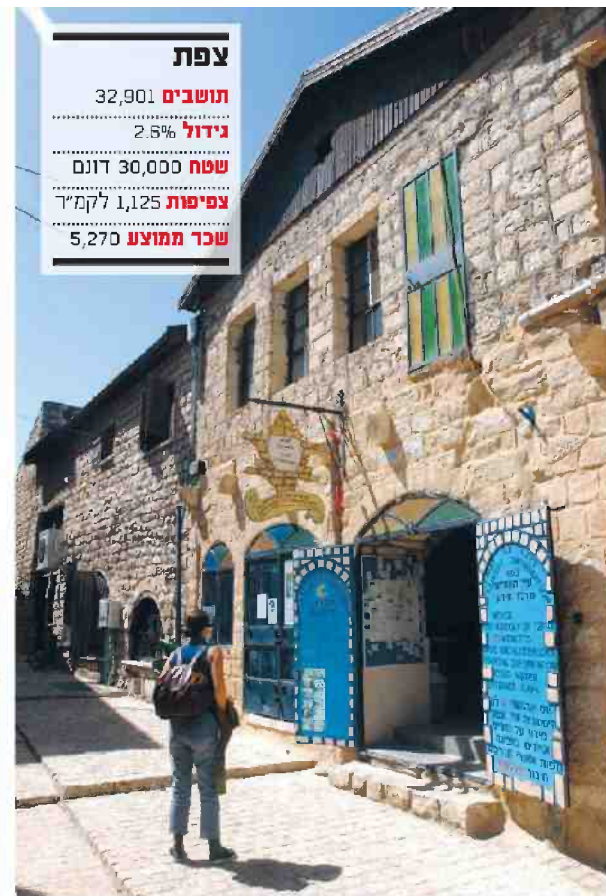




**גבעתיים**  
**תושבים** 56,159  
**גידול** 0.8%  
**שטח** 3,250 דונם  
**צפיפות** 17,301 לקמ"ר  
**שכר ממוצע** 11,345



**קרית גת**  
**תושבים**: 50 אלף  
**גידול** 2.2%  
**שטח** 16,302 דונם  
**צפיפות** 3,027 לקמ"ר  
**שכר ממוצע** 5,700



**צפת**  
**תושבים** 32,901  
**גידול** 2.5%  
**שטח** 30,000 דונם  
**צפיפות** 1,125 לקמ"ר  
**שכר ממוצע** 5,270

(צילום: תמר מצפי) רחוב כצנלסון בגבעתיים. התל אביבים באים לבלות (צילום: איל יצהר) בניה חדשה בקרית גת. קונים בשביל הילדים (צילום: אריאל ירוחל/חסק) העיר העתיקה בצפת. מספר 3 בתירות ישראל

# ”ראש עיר בישראל רוצה שהמדינה תחשוב שהוא דפוק”

● זה הדבר שהביא את התושבים החדשים ליקנעם? אלפסי: "הבנייה הנמוכה הביאה אותם. משפחות חזקות עזבו את חיפה ואת אזור המרכז, כדי לקבל רבע דונם בית פרטי וסגנון כפרי, במרחק סביר לתעסוקה. ב'89 המדינה נתנה קרקע חינם, וכמעט לא היו קבלנים. 25 שנה מאוחר יותר, דונם פה עולה מיליון דולר. בעיני זה הישג שתל אביבים באים לעבוד וצורכים שירותים מיקנעם, ושתושבי יקנעם עובדים במרכז".

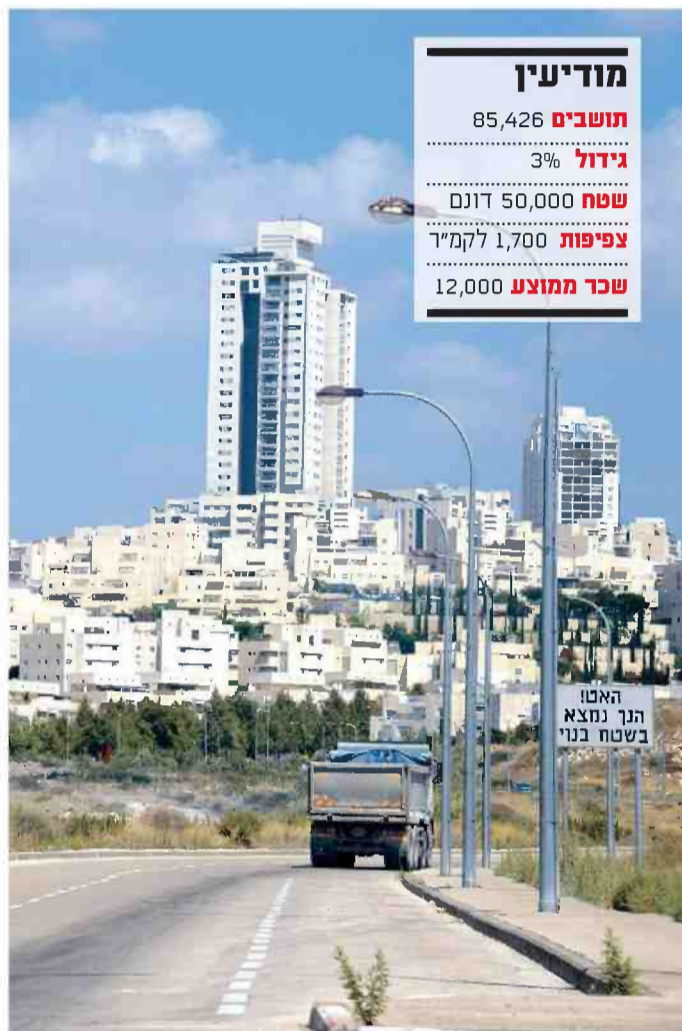
● אולי הגיע הזמן שערים יפסיקו למדוד את עצמן בקורבה למרכז? ביבס: "גם אצלנו 60% יוצאים לעבודה במרכז הארץ או בירושלים,

(המשמש גם כיו"ר מרכז השלטון המקומי), הסכימו כי הקמפיין לקרית גת, כמי שנמצאת "רק 35 דקות מתל אביב", הוא יחסי ציבור בלבד. עם זאת, אלפסי הזכיר לכולם שהפוטנט עבר בעבר גם בשבילי: יקנעם נהפכה מעיר של 5,000 תושבים ליותר מ-20 אלף, כש"התקרבה למרכז", באמצעות כביש 6.

**גלובסיטי**  
 ערים חזקות - מדינה צומחת

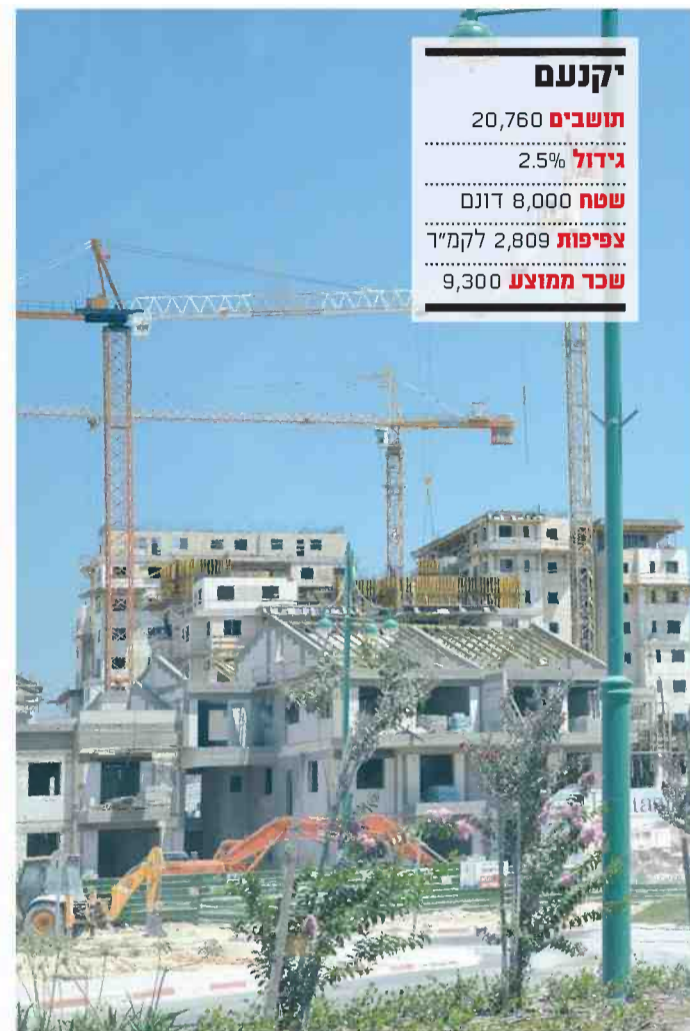
דירה זה לא מיטה. אדם לא שומע פרסומת ואומר: "אללה, קח מיליון שקל ותן לי בית בקרית גת", מסביר בלהט אבירם דהרי, ראש עיריית גת, בבואו לנמק את ההצלחה שנרשמה החודש במכרזי שיווק הקרקעות בעיר. "כיום קונים אצלי דירה מקבלן לא כשיש היתרי בנייה, לא כשיש יסודות, אלא עוד לפני שהוא זכה במכרז". דהרי השתתף בפורום ראשי ערים שערך "גלובס" לפני שבוע. המשתתפים הנוספים הגיעו כולם מ"ערים לוויניות", נעדי מאסה קריטית שיש בעיר גדולה: רן קוניק, גבעתיים; אילן שוחט, צפת; שמעון אלפסי, יקנעם, והיים ביבס, מודיעין

בנייה נמוכה או חינוך מיוחד? משפחות עם שלושה ילדים שעולות כסף ונשארות, או סטודנטים שמגיעים לכמה שנים ועוזבים? חמש ערים, המישה ראשי ערים, התכנסו לדון במה שמשפיע באמת על איכות החיים שלנו / דרור מרמור ומירב מורן



**מודיעין**  
 תושבים 85,426  
 גידול 3%  
 שטח 50,000 דונם  
 צפיפות 1,700 לקמ"ר  
 שכר ממוצע 12,000

הכניסה למודיעין. כביש ישר לקניון (צילום: תמר מצפי)



**יקנעם**  
 תושבים 20,760  
 גידול 2.5%  
 שטח 8,000 דונם  
 צפיפות 2,809 לקמ"ר  
 שכר ממוצע 9,300

הבנייה החדשה ביקנעם. ראש העיר אומר שזה סגנון כפרי (צילום: תמר מצפי)

## נפלאות הסולם: "לא טובעים, לא צפים"

מה הוא, לשלב 8 בסולם. מצד שני העירייה עניייה. אין לנו אזורי תעשייה, אין לנו כסף, אבל זה כנראה לא נכנס בחישוב. זה פרדוקס". שוחט: "צפת העיר היחידה בגליל שעלתה ב-6 שנים האחרונות. טבריה נפלה מ-5 ל-4, כרמיאל נפלה מ-6 ל-5. ההיגיון אומר לראש עיר - אל תעלה בסולם. אני רוצה לדעת את הנתון הקובע, לתקוע אותו ולהישאר בדירוג הנמוך. ככה זה, ראש עיר במדינת ישראל רוצה שהמדינה תחשוב שהוא דפוק, כדי לקבל יותר כסף". שוחט סבור שהנוסחה הייתה צריכה להיות שכלל שעולים בסולם הסוציאקונומי דווקא מקבלים יותר. "ככל שילד גדל, הוא צריך יותר אוכל, אבל זה מלמד איך המדינה מסתכלת עלינו. היא מחזיקה את ראשי הערים, במתכוון, כשיטה, לא טובעים, לא צפים, עם האף מילימטר מעל המים, מוחלשים ותלויים בה".

● תוותר על עזרת המדינה? שוחט: "הבאתי בחמש שנים האחרונות 5 מיליון דולר מתורמים מחו"ל והמדינה נתנה לי כנגדם 5 מיליון. כוח האדם שלי מגויס לפי תקנים של משרד הפנים בירושלים. מאיפה ידעו מה אני צריך? אולי זקוקים בצפת ליותר גגות ופחות גגנים? אולי להיפרך? אבל אם אני מגייס אדם שלא לפי תקן, התשלום עלי. יש שרים ששואלים: 'מה אני יכול לעזור לך?', ואני מבקש: 'רק אל תעשה כלום, אל תדבר עם שום גורם, אנחנו יודעים את העבודה מצוין'. אנחנו לא צריכים טובות מאף אחד".

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מדרגת ישובים ל"אשכולות", המדרגים מ-1 ל-10, לפי מה שמכונה "הרמה החברתית-כלכלית של האוכלוסייה" (למשל: אום אל פאחם באשכול 2 וסביון באשכול 10). למיקום בסולם יש השלכות על גובה התמיכה שמקבל יישוב ממושרדי הממשלה השונים. כך יוצא שככל שתדמית העיר עולה כשהיא מטפסת בסולם, היא מפסידה בצד הכנסות שהיא עשויה להשיג מתמיכת המדינה. "מי שביא את הנוסחה ממנה מורכב הסולם, או שיסביר איך מחשבים אותו, אני אתן לו מיליון דולר", אומר כעס אילן שוחט, ראש עיריית צפת. "שכרתי משרד רו"ח ומשרד עו"ד, שיפענחו את הסוד, ולא עזר לי. שאלנו בלמ"ס, בממשלה. סיפקו לנו שבבי מדע: פעם אחוז מתגייסים, פעם אחוז בגרורות, פעם אחוז מובטלים, מספר כלי רכב, מספר סופרמרקטים, מספר מותגים, מספר כניסות, אף אחד לא יודע. פתאום ביום בהיר מודיעים לי קפצת מ-3 ל-4, והופ! קיצצו לי 7 מיליון שקל בתקציב התמיכות".

● אז מה, בדאי לרדת בדירוג? דהרי: "אני לא רוצה להישאר בדירוג סוציאקונומי 4 או 5 או 3, אני חושב שכל ראש עיר צריך לשאוף לעלות. אבל ארבעה ראשי ערים הצליחו לאחרונה לרדת. למשל מעלות ביקשה שיבדקו אותה שוב, וירדה. קרית מוצקין ירדה מ-8 ל-7 וקיבלה עוד 6 מיליון שקל".

קוניקי: "בגבעתיים יש תושבים מאוד חזקים ולכן אנחנו מגיעים בחישוב, שאני לא יודע

לשמעון אלפסי, ליקנעם".  
 ● והילדים של מי שבאים לבריכה של קרית גת היום, יגורו אולי בעיר עצמה כשיתבגר?

דהרי: "אני בטוח שכן. הרי דירה כבר קנו להם, לילדים, בקרית גת. מי שבא לגור בעיר, בכל עיר, גם אם הוא לא עובד או מבלה בה, בסוף מפקיר את הילדים שלו בידי מערכת החינוך. אף אחד לא עושה דבר כזה בשביל הנחה של 100 או 200 אלף שקלים. ברעננה עשו כותרות על ילד שקיבל סיעת בלי תקן, ואצלי יש מאה כאלה, לא אחד. אנחנו מקום ראשון בארץ בחינוך מיוחד. אני גם ראש העיר היחיד שמחלק מחשבים. כל צעיר שסיים קורס קצינים וגר בעיר, מקבל מחשב נייד מהעירייה".

● אתה מדבר רק על הוצאות. מאיפה מוניע הכסף לכל זה, מהארנונה שמשלמת אינטל? "הייתי נותן עכשיו את אינטל בשביל מגדל אחד שבונה קוניק בגבעתיים. אזור הבורסה משלם לרמת גן פי עשרה יותר ארנונה מאשר אינטל, וממילא, מתוך מה שאינטל משלמת, חצי הולך למועצות האזוריות. כשנבחרתי קיבלנו רק 40%, עלינו ל-50% ואנחנו נלחמים כדי לקבל עוד". חלוקת הקרקעות בין רשויות עירוניות למועצות אזוריות היא נושא נפיץ. איזכור המהלכים שעשה גרעון סער תחת הכותרת "צדק חלוקתי", רגע לפני שסגר

אבל אי אפשר שכל מדינת ישראל תגור במגדל אחד בת"א, מה עוד שכולם רוצים שהוא יהיה במחיר דיוור למשתכן. מודיעין תמיד תהיה עיר מחוז, שזה דפוס שונה מת"א או מעיר בירה. תושבי מבושרת ויישובי מטה יהודה יורדים לעשות קניות במודיעין, בלי אף רמזור".

קוניקי: "לבתי הקפה ולפאבים ברחוב כצלסון מגיעים בליינים מת"א. במדינה קטנה לעולם לא יהיו יותר משתיים-שלוש ערים גדולות, אבל לתושבי ערים רחוקות יותר - ואני היחיד פה שבאמת נמצא 35 דקות מת"א - לא פריע לעבוד בת"א בבוקר, אם בערב יהיה להם איפה לשתות קפה בלי לנסוע חצי שעה לכל כיוון".

דהרי: "אלי מגיעים תושבי הישובים המבוססים שבסביבה כדי לשחות בבריכה העירונית. בשביל לשמוע קונצרט כבר לא נוסעים לבאר שבע או לכפר מנחם, אלא מגיעים להיכל התרבות שלנו".

שוחט: "גם אני הייתי רוצה לבנות בריכת שחייה, אבל בריכה שבונים ב-4 מיליון שקל בשפלה, תעלה בצפת 14 מיליון בגלל הטופוגרפיה. צפת היא השלישית במספר התיירים בישראל, אבל רק רבע מהם נשארים לישון בלילה. ובכלל, קרית גת זה לא פריפריה, וגם יקנעם כבר לא פריפריה. צפת, לעומת זאת, היא הפריפריה של יקנעם. עם זה אני צריך להתמודד. גם האוכלוסיות שזקוקות לטיפול מיוחד שמגיעות אלי, כמו עולים חדשים, לא נקלטים אצלי. בשביל מגורי קבע הם עוברים

החשך בעמ' 12 <<

**המשך מעמ' 11 <<**

מאחוריו את דלת משרד הפנים, פותח אצל אלפסי פצע ישן. "מועצה אזורית מגידו תוספת 170 אלף דונם, ולעומתה יקנעם תופסת 8,000 דונם. לפני כמה שנים הקימו ועדת גבולות שעבדה שלוש שנים ואישרה להעביר 130 דונם ממגידו ליקנעם, כדי שאקים עליהם 600 יחידות דיור. אצטרך עוד שטחים, כדי להכניס עוד תושבים, ולהקים עוד יחידות דיור כדי להגיע ל-36 אלף תושבים עד 2030, אז שוב יקימו ועדה שתשב ותעבור מי יודע כמה זמן ומה היא תיתן בסוף".

**300 דונם מתנה**

שוחט: "אני נתתי במתנה 300 דונם ל-15 רשויות. חילקתי משלי, איך עוד ראש עיר שעשה זאת. פחות מעניין אותי באיזה כתובת גרים האנשים, אני מתבונן מגובה הלוויין ומאמין שבעוד עשרים שנה כולם יבינו שזו נקודת המבט הנכונה. על הפקולטה לרפואה היה ריב. בחובט רצה אותה למעלות, עדי אלוך רצה לכרמיאל, ניסים מלכה רצה לקריית שמונה. גועל נפש, כאילו זו חתיכת בשר שצריך להילחם עליה. היום צפת, ראש פינה, קריית שמונה, יסוד המעלה, טובהזנגריה, רמת הגולן, קצרין, טבריה, חצור - כולנו שותפים בשטח שלי, שעכשיו הארנונה ממנו תתחלק 1 חלקי 15. אבל לא סתם - יש תנאי, והוא שכל מוסד אקדמי שמגיע לגליל נוחת ב-300 דונם האלה והארנונה תתחלק בינינו. החתמתי את כולם על הסכם".

ביבס: "לא כל הפתרון של בעיית הדיור נמצא בתוספת קרקעות, חלק יכול וצריך לבוא בהתחדשות עירונית. זה יביא לשיפור מקומות שהוותיקים עוברים וצריך להחזיר אליהם אוכלוסייה".

קוניק: "בגבעתיים יש מגפת תמ"א. בעל דירה יוצא לשנתיים מהבית שלו, מקבל שכירות, חוזר לדירה חדשה, מקבל רבע מיליון שקל מתנה, ונלחמים עליו 10 יזמים. גם אם אני רוצה למנוע את זה, אני לא יכול. יש מטרה לאומית, ויש הוועדה מחוזית שמחליטה אם זה קומה וחצי או שתיים. במדינת ישראל ראש העיר לא ממש קובע מה עושים בעיר שלו".

ביבס: "אבל צריך להביא בחשבון שאלה תהליכים שיביאו להתפתחות כלכלית של ערים, יאפשר להן להיות פחות תלויות בשלטון, במדינה, במשרד הפנים".

● **יפה לדבר על חיזוק ישובים, אבל הממשלה מכריזה על הקמת יישובים וערים חדשות.**

ביבס: "אז הכריזו על ערים חדשות, אז מה? הקושי אינו נובע מהערים החדשות שבינתיים עוד לא ראיתי אפילו אחת מהן קמה, והפתרון אינו בקרקעות החדשות שמתכוונים להפשיר. משבר הדיור נובע מכך שאין כבר קבלנים במדינת ישראל,

יש רק יזמים שרוצים להתעשר, ומהר, וגרמו לתהליך התייקרות לא נורמלי. דירת ארבעה חדרים במודיעין ב'97 עלתה 600 אלף שקל, ב'2004 היא עלתה 630 אלף שקל, והיום מחירה מגיע ל-1.5 מיליון שקל. מה קרה? כלום. הסיבה היחידה לקפיצה היא הרווח היומי שהתנפח"

● **מה אתה מצייע כדי לשנות את המציאות הזו?**

"צריך להחזיר את הפועלים של פעם ואת חברות הבנייה של פעם, ולפתוח את הענף לחברות בין לאומיות שייבנו כאן. יש חברה סינית שהציעה להקים שכונה של 5,000 יחידות במחיר 700-600 אלף שקל לדירה, זה מהלך שיחזיר את השוק לפרופורציה. בפיתוח המתוכנן דרך הסכמי הגג יש חברות מנהלות, אני מצייע שהן יוציאו מכרזים לבנייה, על עלות הבנייה נטו, בלי שום דבר אחר. בניית דירה בת שלושה ארבעה חדרים בשטח 80 מטר עולה 700 אלף שקל, כולל הכול. בתוספת 200 אלף פיתוח, 100 תקורות, יש לנו דירה במיליון שקל למשפחות צעירות, וזה מה שצריך כדי לפתור את המשבר".

● **את מי תרצו לראות בתור המהגרים החדשים?**

דהרי: "לא מעניין אותי שיבוא מישהו בן 30 לגור בקריית גת, או מישהו עשיר שיבוא לגור בקריית גת, אותי מעניין זוג עם שלושה ילדים לפחות. לא סטודנטים, אלא רוצה גני ילדים, בתי ספר, אני רוצה לחנך ציבור. סטודנטים זה נחמד, אבל אין לסטודנט, ולחילופין לאימא שלי, מה להציע. היא כבר מבוגרת, והוא לא שייך לקהילה המרכזית, אין להם תרומה לעיר".

קוניק: "גבעתיים בתפוסה מלאה, תודה לאל. אני לא צריך לשווק את עצמי ללקוחות חדשים. כיום קרוב ל-50% מהתושבים שלי גרים בדירות שכורות. הוותיקים הלכו לעולמם או עברו לדור מוגן, והילדים שלהם, בגילאי 30 עד 40, לא גרים בגבעתיים, כי לא יכלו להרשות לעצמם לקנות דירה בעיר. הילדים נשארים עם נכס ומשכירים אותו, וכך הגיעו הרבה צעירים לעיר. לשמחתי אין שכונות עוני, התושבים משלמים את הארנונה הכי גבוהה בארץ, והם רוצים תמורה. האבסורד הוא שאנחנו עירייה שמקבלת ארנונה גבוהה מתושבים מבוססים ולמרות זאת אין הרבה כסף, כי יש מעט שטחי מסחר ומשרדים".

שוחט: "אני תופס את הסטודנטים שהגיעו לצפת כמנוע עירוני. זו תנועה של 3,500 איש ששוכרים דירה, אוכלים שווארמה, ומשלמים חניה. הם מניעים מסחר, משתמשים בשירותים ונמצאים ברחובות. הם גם נותנים שיעורים פרטיים, ופעילות הפר"ח שלהם - ההתנדבות הקהילתית - נעשית בקרב האוכלוסייה המקומית". ●

(צילומים: תמר תאפי)



**חיים ביבס, מודיעין:**

אין קבלנים, יש רק יזמים שרוצים להתעשר, ומהר. צריך לפתוח את הענף לחברות בין לאומיות שיבנו כאן. יש חברה סינית שהציעה 5,000 דירות במחיר 700-600 אלף שקל ליחידה"

**אבירם דהרי, קרית גת:**

אין לסטודנט, ולחילופין לאימא שלי, מה לתרום לעיר. היא כבר מבוגרת, והוא לא שייך לקהילה המרכזית, אותי מעניין זוג עם שלושה ילדים, לפחות. כי משפחות יוצרות קהילה"



**אילן שוחט, צפת:**

אנחנו הפריפריה של יקנעם. עולים חדשים שבאים אלי בהתחלה לא נקלטים אצלי בשביל מגורי קבע הם עוברים לשמעון אלפסי. חילקתי 300 דונם משלי לרשויות השכנות"



**שמעון אלפסי, יקנעם:**

הוועדה ישבה שנתיים ואישרה לתת 130 דונם ממ"א מגידו שיש לה 170 אלף דונם לעיר יקנעם שיש לה 8,000. כדי שנוכל לבנות ל-36 אלף תושבים יקימו עוד ועדה ומי יודע כמה היא תיתן בסוף"



**רון קוניק, גבעתיים:**

יש מגפת תמ"א. בעל דירה יוצא לשנתיים, מקבל שכירות, חוזר לדירה חדשה, מקבל רבע מיליון שקל מתנה, ונלחמים עליו 10 יזמים. בישראל ראש העיר לא קובע מה עושים בעיר שלו"

