

כיצד הצבא כמנוע פיתוח אזורי מעצב את שוק הדיור?

סיכום דיון שולחן עגול

מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן, המרכז הבינתחומי הרצליה

מסמך זה מהווה את תמצית הדיון של השולחן העגול שנערך על ידי מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן במרכז הבינתחומי הרצליה מתוך מטרה לשתף את הקהל הרחב בעיקרי הדברים. בקריאת המסמך יש להביא בחשבון שמדובר בתמצית הדיון ולא בפרוטוקול מלא. הדברים מובאים שלא בהכרח בציון שמות כל הדוברים. יודגש כי הדברים מייצגים את עמדותיהם האישיות והמקצועיות של המשתתפים ואינם מייצגים בהכרח את העמדות הרשמיות של הגופים אליהם הם משתייכים.

נושא המפגש: כיצד הצבא כמנוע פיתוח אזורי מעצב את שוק הדיור?

תאריך המפגש: 22 במאי, 2017

הנחיית השולחן העגול: ד"ר אפרת טולקובסקי, מנהלת כללית, מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן, הבינתחומי הרצליה וד"ר נילי שחורי, מתכנתת ערים.

חומר נלווה למפגש: נייר עבודה אשר נכתב בתמיכת מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן בנושא "כיצד צבא כמנוע פיתוח אזורי מעצב את שוק הדיור בעיר פיתוח בתהליכי התחדשות? ניתוח ולמידה של מקרה עיר הבה"דים - ירוחם בתלת מימד", ד"ר מירב אהרון-גוטמן; הטכניון, ומכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן, מאי 2017.

דוברים: ד"ר מירב אהרון-גוטמן הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים הטכניון; ד"ר נילי שחורי מתכנתת ערים; טל אוחנה סגנית ראש מועצת ירוחם; תא"ל במיל' ניסים פרץ, מנכ"ל נתיבי ישראל, לשעבר ראש מינהלת מעבר צה"ל לגב; יונת מרטון-רוזן, סגנית בכירה לראש מינהל המעבר דרומה בפועל; אדרי' רון רוזן, שותף, לינברג-רוזן אדריכלים; ד"ר זאב לרר, הפקולטה למדעי הרוח, אוניברסיטת תל אביב.

בין הנוכחים לפי סדר א"ב: סמדר אהרון (ראש מחלקת תכנון אסטרטגי, עיריית ראש העין), חיים אהרון (מנכ"ל קופיקס), חן אלמליח (תכנית הצוערים לאסטרטגיה ותכנון אורבני), אדרי' ליאת בריקס-אתגר (ראש תחום חברה וארכיטקטורה, בצלאל), ד"ר אבי דגני (יו"ר גיאוקרטוגרפיה), איה דולב (המכון הצבאי למחקר יישומי), ד"ר אשר וטורי (מנהל פרויקטים בכיר, גיאוקרטוגרפיה), יונתן ויינברג (ראש תחום חברתי כלכלי, מכון ראות), שי זוסמן (צוות הטכניון), סני זיו (המכללה האקדמית תל אביב-יפו), פרופ' אמנון להבי (דיקן בית ספר רדזינר למשפטים, מנהל אקדמי, מכון גזית-גלוב לחקר הנדל"ן, הבינתחומי הרצליה), אדרי' עידן לדרמן (צוות הטכניון), אדרי' נעמה מליס (נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים), ד"ר ניר מועלם (הטכניון), מיכל עמיר (מנהלת תוכן, מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן, הבינתחומי הרצליה), יהודה עירוני (יען פרויקטים), נדב פן (מכון ראות), אורי קנדל (האוניברסיטה העברית בירושלים), גיל קרומר (ממונה פרויקטים ושיתופי פעולה, מינהל המעבר דרומה, משרד הביטחון), זאב שרוני (דובר, נתיבי ישראל), גיא שני (אוניברסיטת תל אביב), ד"ר דנה שבח (ראש ועדת תכנון ובנייה, מועצת הגלבע).

סיכום הדיון

ד"ר אפרת טולקובסקי

ברוכים הבאים לשולחן העגול של מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן שיעסוק בנושא: "כיצד הצבא כמנוע פיתוח מעצב את שוק הדיור?". הדוברת המרכזית וכותבת המחקר עליו מתבסס המפגש היום היא ד"ר מירב אהרון-גוטמן, סוציולוגית אורבנית, חברת הסגל בפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים בטכניון, מנהלת אקדמית של המעבדה הוויזואלית בטכניון וממלאת מקום חברה במועצה הארצית לתכנון ובנייה. המחקר שכתרתו "כיצד צבא כמנוע פיתוח אזורי מעצב את שוק הדיור בעיר פיתוח בתהליכי התחדשות? ניתוח ולמידה של מקרה עיר הבה"דים - ירוחם בתלת מימד", נערך על ידי דר' אהרון-גוטמן במימון ובתמיכת מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן במרכז הבינתחומי הרצליה. בפתח המפגש תציג ד"ר אהרון-גוטמן את מחקרה, ולאחר מכן יערך דיון בהנחיית ד"ר נילי שחורי, מתכנתת ערים ומומחית בכלכלה מוניציפאלית.

ד"ר מירב אהרון-גוטמן

כך אני מלמדת את תלמידיי: בבואנו לחקור נושא, קחו דף וכתבו עליו את נקודות המוצא שלכם, את העמדות והדעות הקדומות שלכם, את השערות המחקר שלכם. את הקובץ הזה אנחנו שומרים ובמחצית הסמסטר אנחנו שבים אליו ובודקים האם זזנו? האם למדנו? האם חידשנו? האם המחקר התגבש לכדי מסע? כך עשיתי גם אני במחקר זה. על הדף שלי כתבתי שתי נקודות מוצא: מקצועיות וביורפיות שעיצבו את הדעה הקודמת שלי. במשך שש שנים, בין השנים 2006-2012, הייתי יועצת של משרד הביטחון עבור אגף תקשוב. הייתי יועצת של משרד הביטחון בתוך המינהלת של אגף תקשוב ומה שלקחתי משש השנים האלה זו אמונה מאוד גדולה בכוח המהלך הזה. הייתי בתוך לוט"ם, הייתי בסרברים של ממר"ם, ראיתי את האנשים, העשייה, העוצמות ואם הייתם שואלים אותי בסוף אותן שש שנים מה אני חושבת, הייתי אומרת לכם שאני חושבת שזה מהלך מדהים בעוצמותיו. השאלה אם הוא באמת יביא שגשוג לנגב קשורה ב"איד" יעשו את זה.

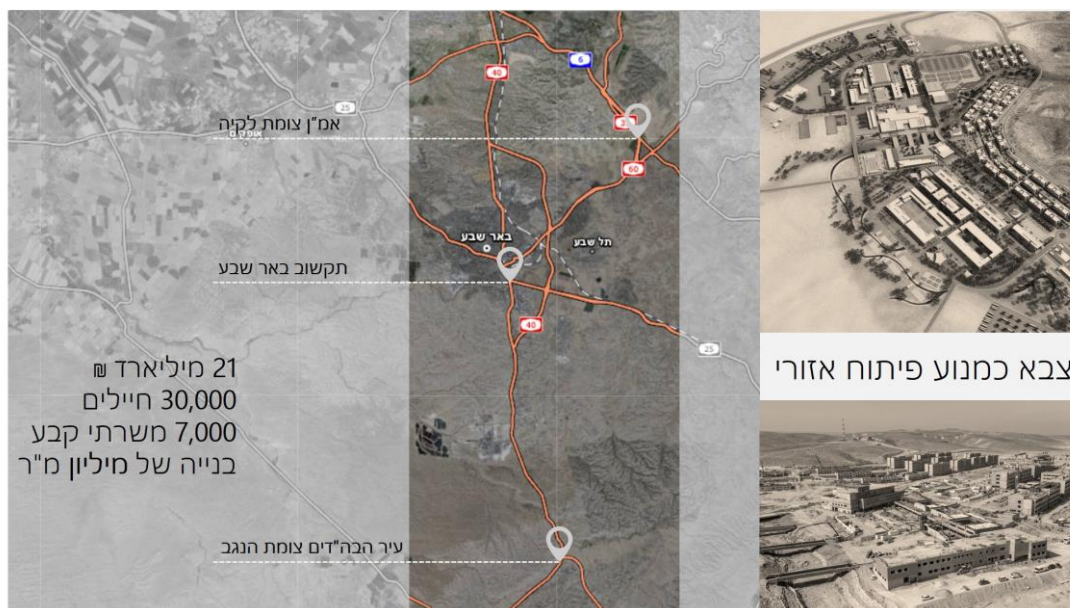
נקודת מוצא שנייה שאולי פחות נהוג להסגיר אותה באקדמיה, אבל אני לא יכולה אחרת, זאת נקודת מוצא ביוגרפית. נולדתי וגדלתי בקריית שמונה עד גיל 12, ובגיל 12 עברנו לגור ביבנה. יבנה של שנת 1984 מורכבת מיבנה החדשה והישנה. יבנה החדשה היא יבנה שבראשה שכונה צבאית ויבנה הישנה היא שכונה המורכבת מפרולטריון עתיר שיכונים של מזרחים. זאת אומרת שבפעם הראשונה ביבנה אני נחשפת למילים כמו "אינטגרציה" ובמובנים רבים התשוקה שלי למחקר של אי-שוויון התהוותה במתח שבין טייסים ופועלים, בין צמוד קרקע לשיכון ובין אשכנזים למזרחים.

מטרות המחקר שלי הן משולשות: המטרה הראשונה היא לבחון כיצד צבא, כמנוע פיתוח משפיע ומעצב את הדיור ביישוב קהילתי ואת תהליכי ההתחדשות העירונית. זאת אומרת, מכל המהלך הגדול אני גוזרת מקטע מאוד קטן ומדויק: עיר הבה"דים בירוחם בסוגיה של דיור. המטרה השנייה היא לתרום לפיתוח לארגז כלים מחקריים, המוכוון למחקר דיורי חברתי, המבוסס על טכנולוגיית מידול חדשניות ותלת מימד. אני אחשוף את העבודה שלנו כאן ואנסה לשכנע אתכם שתלת המימד עוזר לנו להבין חברה. המטרה השלישית היא לתרום להתבססות של סוציולוגיה של הדיור בישראל. אנו כבר סוגרים כמעט עשור עם לכאורה משבר דיור שמתנהל במדינה הזאת, עם מעט מאוד דיון על סוציולוגיה של דיור. לפני שלושה ימים התפרסם מאמר בדה-מרקר שאמר שאולי לא הבנו נכון, אולי יש נרטיב, זאת אומרת, איתן אבריאל אומר לנו אולי יש חברה, ואני כאן להגיד יש חברה ואנחנו הסוציולוגים עוסקים וגאים באופן שבו אנו עוסקים בנושא הזה. המחקר הזה מתפרסם בנקודת זמן מאוד חשובה, אנחנו שנתיים פלוס אחרי הקמת עיר הבה"דים, ואנחנו עם הפנים למעבר תקשוב ואמ"ן לדרום ואני חושבת שזה זמן מצוין לדיון ציבורי ולמחשבה המסתכלת גם אחורה ובעיקר קדימה.

המחקר הזה שואל לשלומה של ירוחם. זה מעניין שאתם קוראים את הניירות וההקדמות למחקר הזה, מה אין שם בניירות- ייהוד הנגב, טובת הצבא, טובת הקרקע, טובת המדינה, ניצול הקרקעות ומה לא? ואני רוצה לשאול מה שלומה של ירוחם, מה קרה לירוחם ומה האתגרים שנמצאים בפתחה היום.

אני רוצה להגיד כמה מילים על צבא כמנוע פיתוח, מה בעצם מקור כוחו? איך קורה שאנחנו חושבים שצבא יכול להיות מנוע פיתוח אזורי? ואני רוצה להצביע כאן על שני משתנים שכאילו ידועים אבל אולי צריך לאסוף אותם יחד. משתנה אחד שאומר שלמערכת הביטחון יש "אור ירוק" בתוך מערכת התכנון והבנייה ו"אור" זה מתחיל להתערער בשנים האחרונות, בעקבות פסיקה, אבל בעצם הם כאילו יקום מקביל למערכת האזרחית. והמשתנה השני שהוא מעניין ועושה את הצבא למקור גדול של כוח: כשאנחנו באים לתכנן בספרה האזרחית, הרגילה נקרא לזה, אנחנו יכולים לצבוע חלקים בעיר בסגול לתעשייה ובאדום למגורים ובחום לציבורי, אבל אז ראש העיר/ראשת העיר צריך ללכת להביא את היזם ולהפיק את הצבעים האלה, ולתת לצבעים האלה לחיות. בעצם הצבא יוצא לדרך כשיש לו סעיפי תקציב ממשרד האוצר, אם אין לו סעיפי תקציב - הוא לא יצא לדרך, וזה מקור כוח גדול. זאת הסיבה בשלה הציבור הישראלי מאמין לצבא יותר מאשר שהוא מאמין בהרבה למנועי כוח אחרים.

אני אגיד בקצרה מהו המהלך הזה, ולמי שיושב כאן בחדר אני לא צריכה להסביר על ההחלטה מ-93, אני לא רוצה להיכנס לזה. אנחנו מדברים בגדול על 3 מחנות, אמ"ן בצומת לקייה, תקשוב בבאר שבע ועיר הבה"דים בצומת הנגב. כמה מספרים לסבר את האוזן מבחינת המהלך, ואני חושבת שוב שכולכם מכירים את הנתונים האלה (נתונים בשקף).



אני רוצה להגיד משהו על תאוריות פיתוח, תיאוריות פיתוח של פיתוח אזורי, יש איזה דמיון לזה שאנחנו זורקים לבריכה אבן ויש גלים, אדוות הפיתוח, שחלק מההיגיון הניאו-ליברלי, הוא הגיון של חלחול העושר או הרווחה, המשאבים יחלחלו במרחב. המחשבה על חלחול מרחבי חושבת ברדיוסים, כאילו הם מחלחלים על פי מרחק גיאוגרפי. במקרה שלנו האבן המושלכת יכולה להיות אינטל ובמקרה של המחקר שלנו היא מחנה צבאי.

אנחנו רואים יותר ויותר בעולם: ככל שאי-השוויון מתרחב שבעצם הרבה פעמים תהליכי פיתוח נראים אבל יש להם גבולות (שקף שמראה שכונות בדרום אמריקה הנבדלות בחומה ומשקפות פערים עצומים). זאת אומרת, יש לנו גל שמכה ואז הוא נעצר. מה הגבול? האם זה גבול של אתניות, של מעמד, האם זה גבול גיאוגרפי? מה טבעו? האם זה חומרים, זה נושא שסוציולוגים חושבים עליו הרבה ומנסים לפענח אותו. הכותרת שנתתי לשקף הזה "אי-שוויון

מרחבי ואינטנסיביות מרחבית", היא כותרת שאני חושבת שצריכה להדאיג ולהעסיק אותנו. גם בנגב שאנחנו עד היום חושבים שהוא בעל המון קרקעות, ופתוח, הוא מאד צפוף והוא מאד מלא. אני חושבת שהאתגר הזה של אי-שוויון באינטנסיביות מרחבית זה משהו שאנחנו צריכים אפרופו דיון ציבורי להתחיל לדבר עליו יותר.

מילה אחת על אי-שוויון לבוא ולהזכיר לנו איפה מדינות ה-OECD נמצאות ואיפה אנחנו נמצאים, אני חושבת שאם היו אומרים לנו שהחברה הישראלית של שנות ה-80 בשנת 2017 תהיה מקום חמישי אחרי מקסיקו, תורכיה וארצות הברית, לא היינו מאמינים. אנחנו רואים את זה בשלל נתונים: מתכולת עוני ואחוז מקבלי שכר מינימום וכו', הדברים מוכרים. הסוגיה הזאת הטרידה חוקרי מדעי החברה והיא עברה או התעצמה מתחת לרדאר, אבל אז אי-השוויון הזה הכה גלים בזירה הפוליטית וחוקרי החברה חושבים היום, שזה הרקע לעלייה של טראמפ וגם לברקזיט, ועכשיו זה הפך להיות בעיה פוליטית שתשומת הלב אליה הולכת וגוברת.

אני רוצה להציג לכם מושג שאנחנו עובדים אתו, מושג שתבע אותו גסטון, מתכנן ערים צרפתי: טופוגרפיה חברתית. במידול הזה רואים את הנגב, מזהים את באר שבע ועומר, אבל המפה הטופוגרפית היא לא קו פני הים אלא היא קו סוציולוגי, במקרה הזה מועסקים. זאת אומרת, אם המישור הוא 9 או 7 אחוז, עיירות הפיתוח עם 4-12 אחוזי אבטלה. היום המצב יותר טוב. והנה היישובים הבדואים עם 45-35 אחוזי אבטלה. המידול הזה נותן לנו אופק חדש של מחקר סוציולוגי של אי-שוויון, כי בעצם על כל מה שאנחנו מכירים מגיאודזיה וטופוגרפיה אנחנו יכולים לדבר כאן. אנחנו יכולים לדבר על קו פרשת מים סוציולוגי, איפה היישובים הקהילתיים, ואז לשאול אם יורד "הגשם" הזה של המשאבים, לאן הוא הולך ולאן הוא לא הולך ואנחנו יכולים לחשוב גם, אם באמת אי-שוויון הוא מטרה חברתית או בעיה חברתית שאנחנו רוצים למגר, אז לאן כדאי שהמשאבים האלו יעברו?



מבחינה תיאורטית המטרה שהפריקט שלנו רוצה לקדם היא מושג של "המרת הון". מאמצע שנות ה-80 אנחנו מדברים על חברה, הון אנושי, הון כלכלי והון תרבותי, אבל לא מדברים על "המרת הון". באיזה תנאים יישובים יכולים כשמשו שמיצר משאב מייצר טובין נמצא 9 קילומטר מהם, האם הם יכולים להשיט את היד ולאמץ ולצמוח עם האירוע, לעשות מוביליות חברתית. חשוב לי להגיד גם בייחוד בתכנית האסטרטגית שכתבה חברת טריגר פורסייט, ובהחלטות ממשלה מאוד ברורות ואני מצטטת מתוך המסמך "שירוחם היא נהנית טבעית" אבל אני פה מקדימה את המאחר.

במחקר שלנו יש פרק עבה מאוד על ההיסטוריה האורבנית של ירוחם, ברמה האישית כי אני לא אפרוש פה את היריעה, בשנותי כחוקרת חקרת לעומק את ההיסטוריה של עיירות פיתוח, חצור, שדרות, אשדוד שהתחילה את דרכה כעיירת פיתוח, קריית שמונה, אבל כזה סיפור עוד לא שמעתי. קראתי את הפרק ובכיתי, וכאן אני מצטטת את שני בר און שכתבה ספר על אופקים "אורגים קהילה" ובו היא מדברת על הריק כמצב עירוני. אני ממליצה בחום למי

שמתעניין, הריק בירוחם הוא מהדהד, לוקחים אנשים, דרך אגב לא מזרחים אלא רומנים וזורקים אותם באמצע המדבר והולכים. מה שמיוחד בהיסטוריה של ירוחם שיש שם בחור אחד קיבוצניק מתלמי יוסף שמתנדב והוא נמצא בשטח, וכותב מכתבים לשלטונות והמכתבים שלו הם עדות מדהימה בכוח שלה. הוא אומר איך עשיתם? איך שכחתם? אין סניטריה, התינוקות מתים.

דבר שני שהפרק על ירוחם מעלה הוא כיצד בהזדמנויות ומצבים שונים גלי הפיתוח כמעט ומכים בעיר- העבירו את הכביש מסביב, שמו את מפעל הפוספטים ליד ממשית, כל פעם היה משהו שפסח עליה ואני חושבת שירוחם היום, ויושבים פה אנשים שכותבים את תכנית המתאר של ירוחם ויושבת פה סגנית העיר של ירוחם, ירוחם עדיין זקוקה להגיון מחולל שייתן לה עוצמה כלכלית.

רציתי להראות נתונים על אי-הגידול של ירוחם לאורך השנים. מי שמכיר את תהליכי הפיתוח במרכז רואה שהטבלה הזאת מהממת. בעצם אנחנו רואים קפיצות באוכלוסייה הזאת רק בשנים בהם מגיעה עלייה מאסיבית לישראל, זאת למרות שהריבוי הטבעי בירוחם גבוה. זאת אומרת תזכרו את הסטגנציה הזאת ותכף נדבר עליה כשנדבר על המפגש בין עיר הבה"דים לירוחם.

ריבוי טבעי: 21.1 לאלף תושבים לעומת ממוצע ארצי של 16.3 לאלף תושבים

מקור	שנה	אוכלוסייה	אחוז השינוי
השוואה בין מפקדי אוכלוסייה (1995)	1961	1600	
השוואה בין מפקדי אוכלוסייה (1995)	1972	5900	+268.75%
השוואה בין מפקדי אוכלוסייה (1995)	1983	6200	+5.08%
השוואה בין מפקדי אוכלוסייה (1995)	1995	7500	+20.97%
דוח סטטיסטי - 2005	2005	8600	+14.67%
דוח סטטיסטי - 2014	2014	9000	+4.65%
דוח סטטיסטי - 2015	2015	9078	

גידול האוכלוסייה בירוחם על פי שנים מקור: למ"ס

אז בא הצבא ובאה המדינה עם רעיון להעביר מחנות צבא בכדי לייצר פיתוח, מה פתאום מחנות צבא ופיתוח? הייתה כאן הבטחה לתרומה בשלושה אספקטים- פיתוח תשתיות, אספקת מקומות עבודה, שינוי דמוגרפי וייצור של הגירה חיובית. המחקר שלנו כמובן עוסק בסוגיה האחרונה. אבל כאן היינו חייבים לבחון: "האם עיר הבה"דים היא אירוע דיורי?" בואו נסתכל ונתעמק בסוגיה הזאת. הצבא מעביר בתוך כל המהלך 30,000 חיילים לשרת בנגב, מתוכם 7,000 אנשים משרתי קבע לשירות בנגב. ואז התחילה עבודה שאני הייתי חלק ממנה בתוך המינהלת, התחילה הערכה כמה מהם אכן יעברו, כמה מהם ייקחו את עצמם ואת משפחותיהם או יבנו את ביתם בנגב. היו הערכות באכ"א של 50 אחוז עוברים, ההערכות האלו צוננו על ידי גורמים שונים גם מממד"ה, גם על ידי אנשים במינהלות, אנשים במשרד הביטחון, והכיוון שגובש הוא שצריך להיערך ל-1,500-2,000 איש.

אני רוצה לומר כאן במילה שעיר הבה"דים שונה מאוד מאמ"ן ומתקשוב: היא אוספת בתוכה 8 בסיסי הדרכה ורוב הסגלים בה הם סגלים צעירים. זאת אומרת, בתכנית האסטרטגית שנכתבה נקבעו שלושה פרופילים, והפרופיל הנפוץ ביותר של עיר הבה"דים הוא פרופיל של קבע ראשוני ושני, ואלו הם אנשי קבע צעירים מאוד, רווקים, לאו דווקא נשואים, ולכן האירוע הזה גרם לגל גופי התכנון לחשוב שנכון לדבר על שכירות ולא דווקא רכישה, וגם גרם לכוון למטה את ההערכות, אבל גם לכוון למטה מביא אותנו ל-1,500-2,000 איש. במשרד הביטחון הרבה פעמים

אומרים נערכנו ל- 1,500-2,000 איש אבל לא הבטחנו אפילו אחד, כי מדובר פה באנשים פרטיים. אני רוצה לחזור למשפט החשוב הזה ולסוגיה הזאת בהמשך.

מבחינתי כחוקרת רגע אחד עצרתי ואמרתי, אבל הייתה כאן הבטחה למגורים וכרגיל כמו בכל מחקר אני רוצה למסמך את הדבר הזה ולשאול האם ההבטחה הזאת אכן הייתה, או שהעיתונות והשיח הציבורי יצרו אותה? למשל מקור ראשוני: מתוך ספר תכניות העבודה של המדינה לשנת 2014 העתקתי את הדברים כפי שהם מובאים, המקור מראה כי אכן הוצב יעד לפיו עד 2018 יתגוררו בנגב 3000 איש. דו"ח מבקר המדינה בשנת 2015 אומר: אחד המדדים להצלחת המהלך בטווח הארוך הוא מספר המשפחות שהעתיקו את מגוריהן. זאת אומרת, יש יעד ויש כוונה שמשפחות יעתיקו את מקום המגורים וגם מתוך התכנית האסטרטגית שכתבו טריגר פורסייט, ורובה ככולה, אומצה ותורגמה להחלטות ממשלה, מדברים על יעד של משרד הביטחון שבין 30-50 אחוז ממשרתי הקבע יעברו להתגורר בנגב כו'.

אז הלכנו לבדוק האם כמה שכונה צבאית בירוחם? האם האירוע הזה נפגש בסוגיית דיור ואם כן באיזה אופן? ואני רוצה לספר רגע סיפור על שכונת צהלה בירוחם. בעין ראשונה גם אם אתם תתחילו במסע פשוט, קודם כל תגלו שיש שכונה כזאת, שכונה המונגשת לכוחות הביטחון ומפורסמת גם במשרד הביטחון, בעמותת אור, במינהלת משרד המגורים. אני חשבתי שזאת אותה שכונה צבאית שאני מכירה מילדותי מיבנה ושזאת אותה שכונה צבאית שאני מכירה מהמקום שלי כיועצת שמינהלת המגורים מובילה ומקדמת. אבל הסיפור הוא סיפור אחר ואני רוצה לגלול אותו מאוד בקצרה. הרעיון של השכונה הזאת נהגה על ידי עמרם מצנע שהיה ראש הוועדה הקרואה בירוחם, והוא בא ומעלה את הרעיון שתהיה בירוחם שכונה להשכרה. הטיעון שלו מעניין: הוא יודע שירוחם בסטגנציה ולא כל כך מהר אנשים ינהרו אליה. הוא בא ואמר, אני רוצה לתת לאנשים הזדמנות לבוא ולגור בשכירות בכדי לטעום. אנשים שבאים וטועמים מתאהבים במקום וככה הם יתאהבו במקום ויישארו. הוא הולך ודופק על דלתות במשרד הביטחון ומוצא שם אוזן קשבת. אנשים מכירים אותו גם אני מניחה על בסיס אישי, אני מניחה את זה, אני לא יודעת את זה, אנשים עם לב פתוח לנושא ירוחם ולקידום ירוחם ומתחילים בעצם להתקדם לנושא השכירות, והצבא אומר, גם אני רוצה שכירות וגם אתה רוצה שכירות ואפשר להתחיל לעבוד על כך.

למעשה, אנחנו רואים מצב שבו ככל שהתחלנו לחקור אותו ונכנסו לעובי הקורה, שמשרד הביטחון, מצנע ואחרים באים ואומרים, אבל למה לא מינהלת המגורים? משרד הביטחון בא ואומר מינהלת המגורים עובדת באמצעות ארגון אנשי הקבע שלי לעמותות, כדי לפתוח עמותה אני צריך נרשמים, אני לא מעריך שמכל האירוע הגדול הזה של עיר הבה"דים יהיו לי 50 נרשמים, שזה מאוד חשוב לי להגיד את זה, שיש קונפליקט ועוד מעט יהיה וויכוח על המשפט הזה, אבל זאת האמת וזאת המציאות. העובדה הזאת גרמה להם לא להיות כפי שהם רגילים ויודעים להיות במקומות אחרים בארץ שבהם יש ביקוש, כי בעצם אתה פותח כנס אתה בא אתה חושב שירצו בעכו, ברמלה, בכפר יונה, ולפי הנרשמים מינהלת המגורים שהיא לא משקיעה כסף מכיסה היא בעצם עוזרת ומפיקה ומקדמת שכונה, יוצאת לארגון ולהפקת השכונה הצבאית. אבל הדבר לא קרה בירוחם.

אז מה כן קורה בירוחם או באיזה אופן מערכת הביטחון מסייעת בהיווצרותה של שכונה כזאת? היא עוזרת מאוד. קודם כל היא הולכת ומבקשת מתוקף סעיף 24 את הקרקעות בשם החברה הכלכלית של ירוחם והם מקבלים את הקרקעות ללא מכרז, אבל מי שמשלם את הכסף זאת כן ירוחם. תחת החלטת ממשלה, משרד השיכון לוקח על עצמו ומפתח 75 אחוז. מעבר לזה אנשים מתוך מינהלת המעבר וממקומות במשרד הביטחון הולכים עם מצנע ועם מיכאל ביטון לבנקים אומרים אנחנו פה ואנחנו נתמוך. אבל מה שחשוב לי להגיד שזה הם עצמם כוחם הרגיל או כוחם שפועל במרכז הארץ, לא פועל בתוך ירוחם. בתוכה הם אומרים אנחנו שותפים בתוך מהלך. התוצאה של הדבר הזה אנחנו מדברים על 110 יחידות ש-85 למכירה ו-25 להשכרה, ובעצם המקום היחיד שמעבר לתמיכה ומעבר לגליטימציה ומעבר לאמון ומעבר לתקנות חוק התכנון והבנייה, המקום היחיד שהצבא בא ושם מעוצמותיו על

השולחן היא רשת בטוח ל-25 יחידות להשכרה. זאת אומרת, משרד הביטחון בא ומעניק רשת ביטחון ואומר אם לא תהיה שכירות מהיזם, אני אתן לכם את רשת הביטחון הזאת. זה האירוע הדיורי שהצבא מחולל בירוחם.

מה שעוד חשוב לי לומר זה עוד נקודה שתופיע בהמשך, שגם מצנע ואחר כך מיכאל ביטון קשה להם להזיז את הסטגנציה הזאת, אבל גם קורים המון דברים ברקע. בין היתר מתחיל להיות עניין ודיבור סביב השכונה הזאת. בראיונות שעשיתי עם יזמים וקבלנים שעובדים היום בירוחם, אחד מהם אמר לי לגבי עיר הבה"דים: "ראיתי כמו אינטל, לקחתי בחשבון שזה יעלה את הערך של ירוחם, למרות שהאנשים בירוחם הם כבר ברמה גבוהה, למרות שאנשי הקבע אלו אנשים שהצבא תורם להם מבחינת לימודים ואישית וזה טוב". זאת אומרת, יש איזה שהוא עניין של תודעה: השכונה הצבאית בעצם מייצרת אמון של הסקטור הפרטי בשוק הדיור של ירוחם, ושוק הדיור של ירוחם זו עובד והיום הוא במקום אחר.

בשבילנו כחוקרים ואנשי נדל"ן זאת סוגיה מרתקת, כי עוצמותיו של התהליך בסוף היום באמת המטריאלית שלו, הוא אירוע מאד מצומצם, בטח ביחס להבטחות אבל גם כשהוא מצומצם, הוא עובד, ואני חושבת שאת אותו הדבר אפשר להגיד על הפארק וההי-טק האזורי בבאר שבע, שהצבא לא שם ועוד לא הגיע, אבל הפארק כבר נמצא ויום אחד יהיה שם צבא, הדברים עובדים ואפילו מצוין. מורי ורבי פרופ' חיים חזן אומר שאם רק מדברים על אירוע מבחן (case study) מבלי לדבר על התמונה הגדולה "זה פחות חצי עבודה", אני רוצה לספר משהו על הקונטקסט על השכונה הזאת צהלה בירוחם - איזה עיר היא פוגשת.

כאן המקום להציג את המעבדה הוויזואלית שלנו – מדובר בחדר אטום, מסך גדול 7 מטר על 2.5, מסך קעור, יש לנו יכולת בעזרת משקפיים להעלות מודלים בתלת מידע ולעשות immersion, עידן לדרמן האדריכל של הפרויקט שלנו מידל את ירוחם, אנחנו בשמחה ניתן לירוחם במתנה את המודלים, המהווים פלטפורמה חזקה להתחיל ולעבוד על העתיד של ירוחם. הטענה הראשונה שאני מציינת מבחינה מתודולוגית היא שאם אני ממדלת את התכניות המופקדות והמאוסות של הישוב, אני יכולה לחקור אותו כפי שהוא בתמונת עתיד שלו, ולהראות אולי איזה שהיא זווית ראייה אחרת דרך המקום הזה.



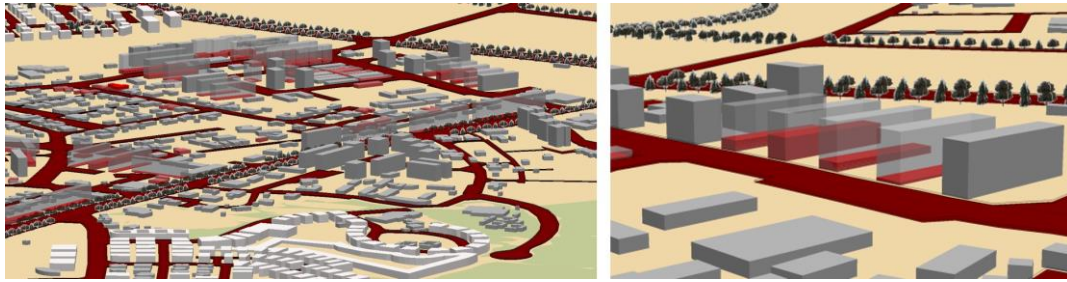
הכלים הקיימים שלנו לחקור הם הכלים האלו. אנחנו מכירים היסטוגרמות עולות שמראות את ירוחם מראה עליות מאוד יפות, גם במחיר ממוצע למטר מרובע, גם במספר עסקאות לשנה, כמעט בכל פרמטר שאתם תיקחו. אני כן רוצה לבוא ולהגיד וכאן הייתה לי ביקורת ומחשבה מסוימת וביקשנו נתונים, שירוחם נאמרה בעיתונות הכלכלית במספרים של אלפים, זאת אומרת העיתונות הכלכלית התמגנטה לנושא הזה, זירקרה אותו ונתנה לו במה באופן שאני חושבת שקיימה את הרעיון על פיו צבא-מביא-פיתוח-אזורי, ובעצם חוללה איזה שהיא אמת. אני מבקשת

לבקר כאן את העיתונות הכלכלית שפעמים רבות מציגה נתונים ללא הקשר: למשל, נקודת המוצא של ירוחם במונחים של מחירי שוק דיוור הייתה אולי הכי נמוכה בנגב, התחרתה "מלמטה" רק בקרית מלאכי. בשנות ה-80 יכולתם לרכוש דירה ב-80,000 שקלים. זאת אומרת, מה שאתם רואים בגרף רואים הרבה אחוזי שיפור אבל לא שאלים הרבה פעמים איפה הממוצעים הארציים והאזוריים עוברים, ויותר מזה איפה המועצה האזורית נגב. היום אנחנו מדברים על מדרשת שדה בוקר ב-3.5 מיליון שקלים לבית וגם את זה קשה למצוא. זאת אומרת, השאלה היא איפה אני ממקמת את הנתונים ואיזה פרשנות אני נותנת להם. וחשוב לי להגיד ירוחם גם כשהיא בשיאים שלה היא מצמצמת את הפערים לא מול המדינה, אלא מול הנגב. בשיאה היא עוקפת את מצפה רמון ולא את דימונה והאחרות. ואני חושבת שזה משנה כשמדברים ומביאים נתונים כאלו. וחשוב לי להגיד ואם יש עיתונאים בחדר אני מבקשת לעשות שימוש בצורה מאוד אחראית בנתון זה, שעד היום ישנה הגירה שלילית בירוחם, זאת הגירה שעדיין הולכת ומצטמצמת, עדיין יש אנשים בחיים שם שהם דווקא בני המקום. אני ממתינה לנתונים מהלמ"ס לגבי זהותם של הנכנסים והיוצאים.

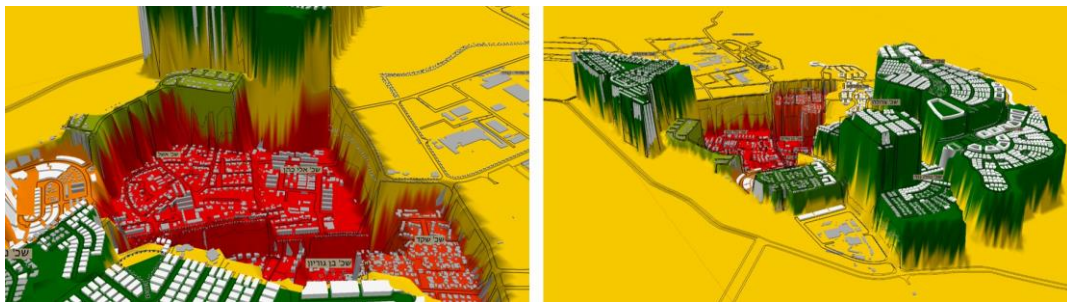
הדבר השני שעשינו בחקירה המרחבית שלנו, השתמשנו במתודולוגיה מוכרת, מדל"ן עושים את זה שנים - חקירה בדו-מימד. זאת אומרת, אני לוקחת את הנתון מההיסטוגרמה ואני ממקמת אותו במפה. גם כאן אני חושבת שהדבר הפשוט הזה עושה המון שכל. הוא מראה לנו שלצד התחושה הזאת שיש המון עסקאות בירוחם וכו', בעצם העשור הזה שאנחנו חוקרים אותו 2005-2015 אחוז מהעסקאות בירוחם נעשות בירוחם הוותיקה ולא בירוחם החדשה. ואז כשנכנסו לשורות, דרך אגב טבלאות של רשות המיסים, יש סיפורים סוציולוגיים מרתקים. מרתק לראות את הסבתא שנפטרה ומורשה דירה בשיכון ששווה 300 אלף שקל ואיך הדירה מתחלקת ל-7, ורואים את הסיפור של המוביליות של אזרחים בעיירות הפיתוח, זה הסטארט מאני שלהם. כשאנחנו לוקחים את המרחב ועושים אותו בדו-מימד ורואים את ירוחם הוותיקה והחדשה, ואני ולוקחת את אותם הנתונים ממש לתלת מימד וכאן הארכיטקטורה נכנסה, הנפח מאפשר לי לבוא ולהגיד באיזה טיפולוגית מגורים אנשים רוצים לחיות.



מתחילת העבודה בתלת מימד הבנו שאנחנו בעצם חוקרים נפח. בטבלאות של רשות המיסים רואים גוש/חלקה מסוים, למשל בכתובת הפלמ"ח 634, ואנחנו רואים בעשור 19 עסקאות בפלמ"ח 634. מה קרה שם שבניין שיכון מחליף ידיים ואנחנו חושדים שהוא הופך להיות כר לספקולנטים, והאם ניתוח בתלת מימד יכול ללמד אותנו דבר חדש? ואנחנו טוענים שכן. פיתחנו מתודולוגיה שקראנו לה "מיץ פטל", ייצגנו את הבניין בתלת מימד בשקיפות ומילאנו בתוכו את מספר העסקאות שנעשו בבניין: כמו מיץ פטל בכוס. כך ניתן לראות איזה אחוז עסקאות היה בבניין בודד. לדבר הזה מבחינתי כסוציולוגית אורבנית יש חשיבות דרמטית: מי משלם ועד בית, איך נראית הגינה?



הדבר האחרון שעשינו, לקחנו את ירוחם כאזור סטטיסטי אחד וחילקנו לשכונות, גם לפי טיפולוגית מגורים, לפי אוכלוסייה, ובעצם עשינו את אותו התרגיל שראיתם קודם על הנגב של טופוגרפיה חברתית והרמנו והורדנו את השכונות השונות לפי מחיר פר מטר. אני חושבת שהתוצאה מרתקת. במקומות החלשים אנחנו מדברים על 2,000-2,500 שקל למ"ר ובחזקים 7,500-8,000 שקל למ"ר. קו המישור הוא 6,300 שקלים, ואתם רואים בעצם את מה שקורה. אני רוצה במחקר הזה להזהיר או לסמן איזה כיוון של סגרגציה חברתית מתחילה להתפתח בירוחם, ואני חושבת שהיא מפקיעה מעיירות הפיתוח נכס גדול שהיה בהם פעם שנבע מסולידריות והומוגניות. אני חושבת שהנתונים האלה קוראים למחקר המשך. במודל של טופוגרפיה חברתית של מחירי נדל"ן אנחנו רואים את צהלה בירוחם מושכת את המחירים למעלה. בנקודה זו אנו מבקשים להתריע על אי השוויון המיוצר בנקודת המפגש בין עיר הבה"דים לירוחם.



אני רוצה לסכם ולומר שאנחנו רגילים לחשוב על הצבא שלנו ככוח שיש לו על הכתפיים משימה לאומית, הוא גם עושה גלי צה"ל, נערי רפול, מקים גרעיני נח"ל ומיזמים שונים. זאת ברירת המחדל התודעתית שלנו. אני רוצה מבחינה סוציולוגית תיאורטית ללכת בעקבות יגיל לוי, נילי שחורי, ארז צפדיה, עמירם אורן, וזלמן שיפר ולהגיד שאני חושבת שצריך לפענח את הסיפור שסיפרתי לכם כאן בתוך שאלה גדולה יותר: מה קרה לצבא במעבר מעידן קפיטליסטי לניאו-ליברלי? יגיל לוי כותב את זה יפה: "זה כבר לא מספיק לנו כאזרחים שהצבא שומר עלינו". אנחנו כחברה רוצים שהצבא יהיה יעיל, וגם יקצץ, שיגן ושישלם לנו ארנונה, לא סתם ארנונה גם על מוצבים. זאת אומרת, אתה כבר לא נותן לנו טובין של בטחון ואנחנו מסתפקים בזה.

אני רוצה להגן פה טיפה על מערכת הביטחון ולומר שמבחינה סוציולוגית יש כאן אמירה כפולה גם של הציבור וגם של המדינה ביחס לצבא. אני הבאתי דוגמא לכתבות העוסקות בתביעה מהצבא לחשוב "כמו עסק": צבא שמתנהל כמו עסק לא יכול להוביל "פרויקטים לאומיים". אבל איפה כן הצבא שמח לחשוב "כמו עסק"? במרכז.

אולי המהלך האמיתי של הפיתוח, איפה שהצבא כן חורג מגבולותיו ומיכולותיו והופך ליצרתי, אקטיבי, הוא דווקא בפינוי המחנות. אני רוצה לצטט ביטוי של נעמי אנג'ל אשר אומרת בדיון על פינוי המחנות בשבתה כראש מחוז מרכז ב-2008 "אי אפשר לראות את זה מהצד שמגיעים אליו כפרויקט לאומי ומהצד שמפנים אותו כפינוי כלכלי". ואני חושבת שהאמירה הזאת עושה הרבה שכל. אנג'ל חושפת את הפנים הכפולות של מערכת הביטחון. פועלים ומייצרים מודלים חדשניים החורגים מהעשייה. אני אגיד במילה לטובת מי שלא מכיר, המדינה אישרה במועצה הארצית לתכנון ובנייה שמשדד הביטחון גם יפנה, גם יבנה יחידות דיור וגם ישווק, אני מדברת על עשרות אלפי יחידות

למגורים ואזורי תעסוקה באזורי ביקוש. זאת אומרת, מערכת הביטחון הופכת ליום על, שניתן לו מנדט שלא היה לו קודם.

אני רוצה להציע דיאגרמה המסכמת את התזה שלי, יש לה עדיין שוליים פרומים והיא יותר הזמנה לדיון מאשר תזה סגורה. הטענה היא כזו: ככל שהצבא מאמץ את ההגיונות של השוק, כך היכולת שלו לפעול מחוץ לאזורי ביקוש הולכת ויורדת. אנחנו רואים את הפעולה הדיורית של הצבא בקצרון, במצפה רמון, ואחר כך אנחנו רואים את זה בטבעת השלישית בראש העין, יבנה, כפר יונה. היום רואים בנגב בעומר, במיתר בכרמית בקיבוץ נגבה, אבל לא בירוחם.

קורה כאן תהליך מאוד מעניין שלמרות שהעשייה עצמה של מערכת הביטחון רחוקה אולי ממה שציפינו, הכוח שלה בהנעה של תהליכים הוא גדול מאוד והשאלה בסוף האם הצבא עשה שינוי? התשובה שלי היא כן, התשובה שלי היא חד משמעית כן. נעשה שינוי ללא ספק. אין תכנית שנחשפתי אליה בשנת המחקר הזאת שלא כתוב "בעקבות עיר הבה"דים אנחנו תומכים בירוחם" אפרופו איתן אבראל והנרטיבים, זה הפך להיות נרטיב שהעיתונות הכלכלית וגם המדינה הולכת ומשננת את זה.

אני רוצה לטעון שירוחם פורצת מסטגנציה לפיתוח בראש ובראשונה בזכות עצמה. היא זאת שמקימה חברה כלכלית ואני מכירה עיירות פיתוח אחרות שגם היו במיקוד מאמץ והן לא הגיעו למחצית מההישגים של ירוחם. אני חושבת שזה קשור בהנהגה מקומית מאוד כריזמטית, מאוד צעירה ופילנתרופיה שנתנה בהם אמון. הרבה פעמים אנחנו רואים בכתבות דימויים אוריינטליסטים על יישוב מנומנם, שהצבא בא להעיר אותו. הדבר הזה לא נכון. ירוחם מעולם לא הייתה ישוב מנומנם, היא לא נמנמה אף פעם, היא הייתה פרו- אקטיבית ולקחה אחריות על הגורל שלה. זאת אומרת, כל אדם שהגיע מעיירת פיתוח או מסיטואציה של תת פיתוח אחרת, אם הוא הצליח סימן שהכישרון שלו גדול עוד יותר- משום שהצליח כאשר הרוח טופחת בפניו ולא נושבת בגבו. כך בהשאלה גם לגבי יישוב: יישוב שבו תינוקות מתים כי אין מים וסניטריה, וכל הזמן שוכחים אותו והאנשים שלו כבר לא יודעים מה לעשות בכדי לעורר תשומת לב, אנחנו רואים היום ישוב המצליח לייצר תהליכים מרתקים, ואני חושבת שאם הם היו רק טובים זה לא היה מספיק. התיאוריה הסוציולוגית תגיד לנו שירוחם לא רק היתה טובה – היא היתה מצוינת.

יש בעיות בירוחם. אני חושבת שהרבה מהדברים הטובים קורים מעל 20 שנה, הם קשורים בגרעינים תורניים, גרעינים צעירים הפועלים במקום ובהתעוררות של בני המקום. הדבר הזה מייצר בירוחם מתחים חברתיים הקשורים באי השוויון המתגבר, אבל הגישה שלי אומרת שכל שינוי כרוך בקונפליקט, קונפליקט תמיד טוב יותר מסטגנציה או בידוד חברתי. קונפליקט הוא מקום של צמיחה ואני חושבת שזה מה קורה היום בירוחם.

אם אני מסתכלת קדימה על המהלך כולו, אני חושבת שהצבעה על שישה יישובי מטרה זה לא מספיק. בסוף יום עוצמותיו של התהליך חלשות ולכן מוטת ההשפעה שלו יכולה להיות ישוב אחד ולגבי הישוב האחד יש לחשוב על הקשר גם במונחי תכנון עירוני. מסקירת הספרות במחקר אנחנו רואים גם מההקשרים של הצבא האמריקאי, שכל עוד למנוע הפיתוח יש גדר- כדאי לחשוש במנוע פיתוח זה. כי מנקודת מבט מרקסיסטית מה זה עיר הבה"דים? זה 15,000 ילדים הסגורים בתוך מחנה מוקף גדר סביב קניון. ואז מה האפשרויות של ירוחם? לפתח את ה"ביג" שלהם? לפתח את המרכז המסחרי הוותיק? והדבר האחרון הוא לדבר על אדריכלות של מגורים. אני חושבת שאם מדברים על שכונה מדברית במדרשת שדה בוקר, המדבר לא עוצר בכניסה לירוחם הוא נמצא גם בירוחם. ולהביא בהעתק- הדבק את ראשון לציון מערב לנגב ולעשות ארבע קומות בלי מעלית בגבעות של ירוחם זה עוול, זה לקחת את ירוחם אחורה. דיון ציבורי שמדבר על נדל"ן ועיירות פיתוח צריך לדבר על ארכיטקטורה אחרת ועל איכויות.

ד"ר נילי שחורי

קודם כל אמירה קטנה, באופן אישי המילה עיירות פיתוח מעוררת בי הרבה כעס. אני חושבת שבמדינת ישראל אנחנו צריכים להיפטר מהמילה הנוראית הזאת ולקרוא להם ישובים קהילתיים, ערי ביניים. אני חושבת שזה מחויב במציאות כי הן לא עיירות פיתוח. אני רוצה להזמין את הדובר הראשון את ניסים פרץ תת אלוף במיל' שיש לו מבחינתנו פרספקטיבה מאוד מעניינת, אדם שיש לו נגיעה במהלכים לאומיים ברמה האזרחית והצבאית, וזה חוט מקשר מאוד מעניין.

סא"ל במיל' ניסים פרץ

הייתי ראש המינהלת של מעבר צה"ל לנגב מהצד הצבאי. יונת מרטון-רזון שנמצאת כאן היום ליוותה את כל המהלך עוד מ-2011 עד היום בעניין הזה. אני חושב שאנחנו קצת מצרים את העניין שאנחנו מדברים משאלות המחקר רק על ירוחם, משום שהמהלך של צה"ל לנגב ביושרה האישית והמקצועית שלי ואני אגיד אותה, היו פה אינטרסים מאוד מובהקים גם של צה"ל שבאותם שנים היה בתהליך התייעלות של מקינזי בקיום השוטף של צה"ל. קראנו לפינוי המחנות "תשתיות מניבות", נוכל לקבל עליהם תג מחיר או מהאוצר וכן הייתה סוג של יוזמה, אני מדבר עליה בכובע השני שלי. הסתפקנו במשאים ומתנים של קרקעות אותם ביקשה המדינה, של קרקעות עבור כסף. ההסתכלות השנייה: צה"ל נשאר עם תשתיות משנות ה-40-50. מי לא עבר דרך צריפין רבתי, לצה"ל מעולם לא היה את התקציב לתחזק אותו ומאידך הוא בטח לא דיבר במושגים של התחדשות של העידן של העיר. רק להזכיר לפני תפקיד ראש המינהלת הייתי ראש החטיבה הלוגיסטית של צה"ל. צה"ל משלם ארנונה כמו כל אדם במדינה לרשויות, שילמתי 42 מיליון, והסתכלנו מה נשלם מחר בקטע הזה, זה היה פשוט מצחיק יש פה Win-Win, מהצד הכלכלי שאי אפשר לנתק אותו.

מדינת ישראל מינפה את העניין הזה למהלך לאומי, בהיסטוריה האישית שלי אני יליד של היישוב הכי צפוני. לפני חודשים סיימתי בירוחם עם ראש העיר ונדהמתי מתנופת הבנייה שהיא כולה בזכות העיר ירוחם. אסור להגדיר את הצבא כמנוע בעניין הזה, יש לנו המון חסרונות אבל גם המון יתרונות. אני מוכרח לומר לא מהלשון של ביקורת אבל לקחת את המערכת הביטחונית של יישוב החלטות ממשלה, כי לגופים אחרים זה סוג של המלצה, לקחתי את כל הצוות ופיטרתי אותו במילים יפות, חודש ויום - ואתם לא פה. עשיתי את זה מתוך אמונה שהלכתי במהלך לאומי לעשות משהו לנגב. כשמסתכלים על זה ברור לכם שצה"ל בטח לא יכול לפתח מעטפות משלימות שנקראות פנאי, חינוך, אלא אם המדינה תיתן לזה את העניין הבין-משרדי.

כשהובלנו את הדברים האלו יחד במשרד הביטחון, קשה לנו לנהל רק תקציב, לוחות זמנים ופרויקט. איפה שירותי בתי חולים, זה עלה ממהלך צה"ל לנגב, איפה בית חולים נוסף, ההסתכלות היא הרבה יותר רחבה בעניין הזה וצה"ל לא קבע את הדברים לעניין. בראשותו של יוחנן לוקר התחילה עבודת המטה. רק כדי לדייק, מהלך צה"ל לנגב הוא לא שלושת הבסיסים, מכרז ה-PFI באוויר ואוטוטו קריית המודיעין, יש עוד מהלכים די מסווגים בחלקם ובחלקם לא, אבל הם משלימים את הדבר הזה. למה אני אומר את זה? כי כולנו הולכים ליתרון לגודל, כוח הקנייה שלהם (חיילים) נחמד אבל זה לא חשוב.

המספרים שמספרים מהיכן מגיעים משרתי אמ"ן זה לא סוד צבאי, 22 אחוז מהגליל, 6 אחוז מהדרום, השאר מהמרכז. איך בדיוק נמלא את היחידות האלו? ואז עלה רעיון מבריק של כמה מיליוני שקלים של תרומה לקרן רש"י ואדליס, בית ספר של 400 חניכים שילמדו בארבע שנים האלו ויתנו להם איזה שהוא צ'אנס. ברור לכם שילד מרעננה נתוניו להיכנס ל-8200 על הסף גבוהים מאשר ילד מדימונה או ירוחם. בואו תשימו יעד שאני רוצה 20-25 אחוז שהיחידות האלו יהיו מהנגב, זה המהלך הלאומי שאנחנו מדברים עליו, ולכן הוא הרבה יותר רחב.

אני אנסה לדבר על חלק מהדברים שעלו כאן, אני חושב שלא יהיה הוגן לשפוט את המהלך, שגם המהלך עושה טוב לנגב. מהלך לאומי כזה אסור להעלות אותו לשולחן הדיונים אחרי שנתיים זה לא הגיוני, האיכלוס של קריית החדרחה הסתיים לפני חצי שנה. האנשים שם חיים מקדנציות, אין יציבות בכלל. הדבר השני שאני מסתכל עליו הוא שונה בתכלית, קריית המודיעין והתקשוב, שצה"ל ומערכת הביטחון ויונת מרטון-רזון הייתה בדיונים האלו ביקשה 3.1 מיליארד שקל, היא חילקה ל-2: 1.8 לטובת קריית התקשוב והמודיעין, 1.3 לקריית החדרחה. נציג האוצר הכי בכיר אומר אנחנו לא צריכים את החדרחה לא כלום אלא את התקשוב והמודיעין, עד היום אין מעטפת תמיכה. לכן אני בא ואומר עדיין צה"ל מוביל מהלכים לאומיים שאני מאוד גאה בהם ולא הכל צה"ל ומערכת הביטחון, אין לו את כל הכלים לכך. אסור לנו להפסיק להילחם כי אנו מאמינים גדולים. צריך להסתכל היום בראייה של 10 שנים קדימה על התקשוב והמודיעין, משום שהמערכת גדלה כמו בניינים מהרגע שאתה גדל מהקומה הראשונה ל-15 אתה נהיה סגן אלוף בצה"ל, מי שבעולם המחקר במודיעין גדל מהתפקיד הזוטר ביותר עד לראש חטיבת המחקר ולכן זו אחת התובנות שלי שתביא בשורה אמיתית של האנשים האלו שנשארו כקבע יסתכלו אחרת על התיישבות בנגב. אנחנו מעבירים את לוטס, המערך ההנדסי הכי גדול בצה"ל, אלפי מהנדסים בנים ובנות יעברו לנגב. אני חושב שהשורה תהיה הרבה יותר לחיוב. הוא יהיה סוג של מה שהתכוון בן גוריון למימוש החזון.

הייתה דינמיקה של צה"ל את מי לתגמל? את הקצין הבכיר כך ואת הזוטר כך על המעבר לדרום. ההסתכלות הצבאית שלי מחייבת אותי לומר אמירה, לא הייתי משקיע אף אגורה שחוקה בקצין שהוא מעל סגן. מי שיתגמל אנשים שיגזרו קופון נדל"ני אחרי 5 שנים של החוזה ויחזרו למרכז לא עשינו בזה כלום. המודיעין והתקשוב אם הם ילכו לעשות את התואר הראשון והשני בנגב, והם ימצאו את בן הזוג שלהם, אלו האנשים שהייתי רוצה שיתיישבו בדרום למשך 30 שנים. המענק אחרי 3-4 שנים נגמר ואתה שואל אותו מה קורה והקצין עונה לא קיבלתי כלום, ואני צריך להסתכל בזווית אחרת ונכון שהייתי במיעוט. השכירות לא באה מהעניין שלא תלך מכירה וגם ירוחם אמרה ואני שמח על כך, יבואו אנשים עם בני-בנות הזוג, יטעמו את העניין שנה-שנתיים ואז זה בעצם ימשוך אותם. אני זוכר שאני באתי לביקור שם, נפעמתי מהמצב התשתיתי של הכיתות כי הסטיגמה הייתה בירוחם כזאת או אחרת. בסוף הם כן ירצו להישאר אפילו בהיבט הכלכלי.

לטעמי המהלך הלאומי ייתן עדיין את אותותיו גם בתוצר הכספי. היה לי גם ויכוח עם מפקד חיל האוויר כי אתם יודעים שגם נבטים עבר, למה אנחנו גם לא נקבל הטבות? אמרתי לו זאת חוצפה, הבאתם אלפי טייסים ואתם אפילו לא קונים קולה בחמישה שקלים בבאר שבע. הירוקים עוברים בבאר שבע אוכלים ותורמים משהו, אתה מה? אני חושב שהדברים האלו צריכים להתפרץ ואנחנו צריכים את האוכלוסייה החזקה הזאת שתבוא לדרום ואנחנו לא יכולים להשאיר אותה כאן במרכז. אני הכי שמח להגיד לכם שבחצי שנה הצלחתי להפקיד רכבת לערד, תכנון לרכבת לירוחם, רכבת לכרמיאל ולהתחיל לתכנן את הרכבת לקריית שמונה.

ד"ר נילי שחורי

אני רוצה להזמין את טל אוחנה, סגנית ראש מועצת ירוחם. אנחנו נקבל קצת מהפרספקטיבה האזרחית ונעבור ליונת מרטון-רזון שתחזיר אותנו למעטפת של צה"ל ומשרד הביטחון.

טל אוחנה

אני שמחה להיות כאן ובראשית דבריי תודה למירב על המשימה הכל כך חשובה שלקחה על עצמה ותיקח בעתיד. אני אגיד כמה דברים בקצרה. ראשית, כשנבחרנו לראשונה ב-2010 עיר הבה"דים הייתה עובדה קיימת ולנו היה ברור שהיא יכולה להתקיים כאי בודד בפני עצמו. שנית, שתושבים יבואו להתגורר בירוחם כי איכות החיים מעולה. דבר נוסף, עיר תצליח או לא תצליח בזכות מנהיגות וחזון ולא משהו אחר. דבר אחר שניסינו לקדם הוא עניין

הגבולות ואמרנו שלמרות המכתב הנחמד שקיבלנו, וסכום של 60 אחוז הארנונה שתועבר מעיר הבה"דים, ענינו כי אין אנו עניים. הדבר השני שעשינו הוא לשבת עם האנשים האחרים על המעבר דרומה.

אני יכולה לטפוח על השכם ולהגיד שהיה לנו חלק מרכזי בדבר- החלטת ממשלה 976, הכספים האלו הגיעו. לפני יומיים הגיע מכתב שהסתיימה החלטת הממשלה ואין צורך להשקיע יותר בירוחם, והמהלך הזה הנה אפשר לקצור את פירותיו. זאת המציאות. מדינה שלא יודעת לתכנן ולא יודעת להסתכל על תהליכים ארוכי טווח.

עמרם מצנע הוא שיזם את שכונת צהלה, שכונה צבאית, אבל היה ברור שמי שמוביל אותה היא החברה הכלכלית. הבנו שהביקושים לא יגיעו רק מאנשי קבע העוברים דרומה, אלא שצריך להרחיב את ההגדרה ולהחיל עליהם את אותה ההטבה שאותה קידמנו- פטור ממכרז, ואנחנו עדיין מאמינים בדיוור להשכרה. אנו מקווים שזה יקרה, אבל אנחנו לא תולים יהבנו בדבר. ירוחם תצליח או לא תצליח בזכות האנשים שחיים בה היום. יש ריבוי טבעי, קורים דברים שאין להם קשר. המחקר מראה זאת בבירור, המשקיעים ראו את ההשקעה בדירות להשקעה וירוחם דורגה ראשונה. במי זה פוגע? בדור השלישי והרביעי ומנגנון ההורשה שלהם לא פועל, ולהורים שלהם אין מה להוריש להם ואין להם 300-400 אחוז קפיצה בדיוור.

אני מאוד אוהבת את הסיכום של מירב שאומר חברה העיירה הזאת לא מנמנת. המפגש בין אוכלוסייה חדשה לוותיקה הוא לא פשוט בכלל, אבל הקונפליקט הזה מייצר שינוי. אני באמת אסירת תודה על כך שאנשים אידיאולוגים (אין בהם מספיק חילונים אלא ציונות דתית) הגיעו לירוחם והאמינו בה ותרמו לפיתוח העיר. הדבר האחרון שממש זיהינו בהתחלה ופעלנו לקדם אותו, הוא עם חברת מבט לנגב. יעקב אלון (מנכ"ל מבט לנגב) אמר שלא יהיה אדם מירוחם שרוצה לעבוד בקרית ההדרכה ולא יעבוד, הוא מדבר איתי על איך תופרים עוד משרות. הרוח שלו שאומרת ירוחם תחילה, באמת קורית.

בראייה סוציולוגית הפכנו להיות שואבי המים וחוטבי העצים, עניין של זמן עד שהדבר הזה והמציאות תשתנה. חיבור עסקים קטנים לתוך מכרזים ולא סתם אף חברה בנגב לא זכתה בהם. אי אפשר לעמוד בתנאים האלה. המדינה יודעת שהיא פינתה קרקעות במרכז הארץ, תהיי קצת לארגיית. שוב ירוחם לא נהנתה מהמהלך הלאומי ולא הצבאי. עם קצת יותר תכנון היה אפשר לעשות קצת אחרת. זה לא קרה. אנחנו מקווים שעוד יהיה שינוי, זה עוד מוקדם. לא הצלחנו בזה בגדול.

סיפור משבוע שעבר, איימי פלמור (מנכ"לית משרד המשפטים) נכחה אצלי בשבוע שעבר. אני עושה פאנל של אסירים משוחררים, בכל ירוחם יש 5 אסירים, והם לא מוצאים עבודה והדבר היחיד שיש להם זה קריית ההדרכה, אבל יש סיווג בטחוני. בתור מנכ"לית משרד המשפטים הולכת בכל דרך ומעודדת להעסיק אותם. אני אסכם ואגיד השקעה אזורית לא יכולה להסתיים אחרי 4-6 שנים. פלמ"ח 634 הן דירות רפאים שכל דירה עלתה 30 אלף שקלים ונמכרה בפעם השביעית היום ב-850 אלף שקלים. אנשים מבינים את ההזדמנות ושכר הדירה שהיה אמורה להיות 1,500 שקלים הופך להיות 3,000 שקלים. תהליכים צריכים להתבצע בתוך הבית. אין לי ספק שהתקשוב והמודיעין והתפיסה, לאור הפורמט שבו הוא עובד, חבל לי הפסדנו בפעם המי יודע כמה, אבל אנחנו כאן ואנחנו גאים במי שאנחנו ונעשה שינוי.

ד"ר נילי שחורי

אני רוצה להזמין את יונת מרטון-רזון, סגן בכיר לראש מינהל המעבר דרומה בפועל. אתה (ניסים) אמרת שחושבים על הרכבת, אנחנו מציעות שתחשבו על מיקום הרכבת.

יונת מרטון-רזון

מינהל המעבר דרומה, אגף בתוך משרד הביטחון האחראי על כל הסוגיה של המעבר דרומה הוקם לפני 4 שנים. לקחת את הפרויקטים ולהוציא אותם לפועל, מבניית המכרז, כוח התפעול וכל הסוגיה של המעטפת האזרחית. הזכות לעבוד עם המנהיגות המקומית בנגב זאת חוויה יוצאת דופן. הרבה פעמים יש הזדמנויות, לא רק מרימים אבל גם נושפים בעורפנו וזה מצוין.

ניסינו באמת להסתכל על הדברים, להתייחס לסוגיות השונות ולעשות סדר. הראשונה- סיפור המספרים. אני רוצה להציג את תהליך העבודה בין הבטחה להצבת יעד ממשלתי מאתגר. במסגרת המעבר של צה"ל לנגב, יש 7,000 אנשי קבע, סייבר זאת מילת המפתח והיחידות האלו גדלות כל הזמן ושאלנו את עצמנו במשרד הביטחון מול מה אנחנו עומדים. 7,000 אנשי קבע ישרתו ויתווספו לשרת בנגב. האם אנחנו יכולים להגיד את זה כהבטחה, כיעד שברור שיקרה? כן. צריך לקחת את זה כאתגר, חברה צעירים השואלים האם אני חותם עוד ויש להם הרבה הצעות בשוק הפרטי. יכול להיות שתהיה זליגה וחלק מהאנשים ייפרדו מאתנו, ואני יכולה להגיד בוודאות מלאה ש-7,000 יישארו בנגב. יש פה סימן קריאה.

סימן שאלה - האם הם יעתיקו את חייהם אל הדרום? את זה אנחנו לא יודעים. הוא יכול לנסוע כל יום אל מקום העבודה שלו או לגור קרוב אליו. זה תלוי גם בבני/ בנות הזוג, עכשיו הוא צריך לעצור את הקריירה שלו ולהתחיל לחפש קריירה חדשה בדרום. זה תלוי בעלות ההגירה והאם יש מעטפת תומכת או אין בית כזה, עוזב את האזור שלו, מתרחק מאמא ואבא, ומשפחה כזאת בלי סיוע, אנחנו יודעים מנבטים שנה שבני הזוג לא עבדו מעבר לקושי המשפחתי זה יצר קושי כלכלי. עכשיו במודל הקבע החדש הצבא דורש התחייבות לאורך זמן. ההבטחה היא ש-7,000 אנשי קבע יעברו לשרת בנגב.

לגבי סימן השאלה הזה יש 2 אופציות: הראשונה- עסקים כרגיל, אמרו לנו בואו תעברו ותראו מה קורה ומה שיקרה יקרה. השנייה- היא לייצר עתיד, מה אנחנו רוצים שיקרה, מה נעשה שזה יקרה, אני מודה שזה היה התשריט שאליו הלכנו. לא נסתכן אנחנו רוצים לעשות מעשה ופה עשינו מעשה יחד עם הנגב. אתה מסתכן שאחרי כמה שנים יבוא חוקר שיבוא ויגיד רגע בתכניות העבודה שלכם היה יעד.

יש כל הזמן חשיבה במערכת הביטחון כמה אנשים יגיעו אל הנגב, בגלל זה מירב הציגה את זה, דיברה בין 30-50 אחוז, תוך 5 שנים יעד מאוד מתאפשר ולא פחדנו להגיד - זה מה שהיינו רוצים. משרדי ממשלה צריכים לאתגר את עצמם, יש אמירה שאומרים שב-2020 רוצים מיליון תושבים בנגב.

התחלנו לראות בתוך זה מה שצריך לעשות כדי שזה יקרה, בסוף זה יעד מאתגר. אחד הדברים שראינו הוא שהאוכלוסייה שלנו מאוד צעירה: 2/3 מהם צעירים ורווקים וזה משנה את התמונה לחלוטין. הצבנו לעצמנו יעדים מאתגרים כל הזמן הסתמכנו על הפוטנציאל. אנחנו מדברים על שנת 2011 מספרים שאגף כוח אדם מציג אותם, ראינו שיש הרבה בלבול מסביב וכתבות שמירב מדברת עליהם, זה הפוטנציאל המלא. עשינו סדר, בנינו את המודלים האלו וזה משהו שמערכת הביטחון עשתה מהיום הראשון. השתתפתי עם ראש עיריית ערד אז והיום ח"כ זה 300 משפחות שיעברו מעיר הבה"דים לגור בערד, כל הפוטנציאל של עיר הבה"דים הוא 300. הסיכוי שכולם יעברו הוא לא נכון. ובאמת זה היה התהליך.

ברמת המתודולוגיה, התכנית היא ברמת 30-50 אחוז ממשרתי הקבע שיתגוררו בנגב. לנו יש 2,000 ילדים מהנגב בתכניות של אמן ותקשוב וככה אתה מצמיח את הדור הבא מתוך הנגב. בירוחם יש תכנית חלל, נחשון, רובטיקה זה היה הרבה לפני שהגענו. הייתי בטקס שעשינו באוני' בן גוריון היו 78 בנות של תכנית המכינה לסייבר באגף התקשוב וחלקן מירוחם.

עכשיו זה יעד מאתגר. בואו נסתכל על לוחות הזמנים, זה היה שנה אחורה מהיום. מבחן התוצאה שאנו מסתכלים עליו היינו רוצים לראות ביולי 2020 אם עמדנו ביעד או לא. שוב יעד מאתגר, לא הבטחה. ב-2024 אנו מקוים בסוף התהליך המרכזי, קריית המודיעין תהיה בסוף 2030, והדיון הוא חשוב, אנחנו לא נמצאים אפילו שנה אחרי איש קריית ההדרכה. אבל התהליכים הם תהליכים ארוכים.

אני לא יודעת מה זה אומר אירוע דיורי. אצלי אנשים מתארחים בשישי 5 אנשים זה אירוע. צריך להגדיר מהו אירוע דיורי. אנחנו מנתרים, אני מסתכלת מה אנחנו עושים. אנחנו מאוד שמחים עם הנתונים, עד היום עברו מקריית ההדרכה לגור בשכירות בנגב מבית קמה דרומה, 44 אנשים בשכירות, 6 רכשו עצמאית, 19 רכשו בפרויקט, סה"כ 69 עברו לנגב או קנו בית ו-28 נמצאים בתהליך. כשאני מסתכלת אני רואה 69 אנשים שמהווים 23 אחוזים. עם כל זה שאני אומרת רגע חכו צריך לתת כמה שנים, אנחנו כבר רואים שיש הצלחה יפה ואנשים נותנים אמון בנגב.

לגבי צהלה בירוחם, הטענה הייתה שמערכת הביטחון פועלת במודלים קיימים. בתקשורת מול ירוחם, ירוחם ראתה שאנחנו לא רוצים שמינהלת המגורים תיבנה. בסוף כשחברה כלכלית לוקחת על עצמה פרויקט היא בונה יכולות והבקשה של ירוחם, היה צריך לרתום את מינהלת המגורים לעניין והכי קל לה לשווק שכונה. מספרת על הפרויקט, מעניינת את האנשים ועם הכסף הזה היא בונה את השכונה. צהלה היה מודל אחר לגמרי ואני לא יודעת אם הוא פורץ לגמרי. מינהלת המגורים ליוותה את התהליך אם פרויקט רגיל, צה"ל לא שם כסף.

בנימה אישית, אנחנו מאוד זקוקים למחקר, לנתונים, להכוונה, ואני חושבת שאחד הדברים שאנחנו הכי סובלים ממנו הוא שמועות, כל הזמן אתה הודף. כאן היה טיפה עיסוק בדבר הזה, התחושה שלי שהנימה של הדברים שכתובים במחקר היא לא מעוררת רצון לשיח כי היא מאוד קשה ובוזה היה קצת פספוס. אני מכירה את מירב אז יותר קל לי. כשכותבים צריך להיזהר לא לפגוע בכבודם של אנשים. המחקר אומר: "הצבא דיבר בקול כפול", "המחקר חושף את פני יאנוס של מערכת הביטחון". אני מזמינה עוד מחקרים שיתנו לנו הכוונה לדייק יותר את הפעילות שלנו.

ד"ר נילי שחורי

בנימה אישית לא הייתה שום כוונה לצוות המחקר, אבל זה גם אמת של החוקרים, היא לא נגד מערכת הביטחון, אבל אי אפשר להתעלם מכך שבמהלך הזה יש מהלך כפול, מהלך אזרחי שבו החברה הכלכלית צריכה לחפש כסף, או ירוחם צריכה לחפש כסף להעסיק מנהל לחברה הכלכלית. והאדמות של מדינת ישראל לא משמשות את החברה הכלכלית. אז להבין את החברה האזרחית ולהרים גבה. אי אפשר לבוא ולהגיד שהרמת הגבה לא מוצדקת והמחקר הזה מעוניין להציע שיח אמיתי גם מצד שני הצדדים. נמשיך באמירה בתוך החברה האזרחית, יש גם א-סימטריה של כוחות והא-סימטריה של האירוע הדיורי המתרחש בירוחם.

אדר' רון רוזן

אני מתעסק עם כל מה שקשור בהתמודדות עם הסביבה הפיזית של הנגב כבר די הרבה שנים. אני אספר סיפור אחר שהתבקשתי לספר עליו: אנחנו מתכננים במשרד פרויקטים בנגב הרבה מאוד שנים, גם תכנון אורבני וגם מפורט, הסיפור כרגע מתייחס לשכונת חוקרים באוניברסיטת בן גוריון, קמפוס שדה בוקר. זה די דומה במובן התיאורטי לדיון על אנשי קבע. הקמפוס בשדה בוקר מאופיין בכך שאין בו תואר ראשון אלא שני או שלישי. זה קמפוס של חוקרים. אין שם סטודנטים אלא חוקרים נשואים או כמעט נשואים שמקבלים מלגות ובאים מכל העולם.

בעצם מדרשת שדה בוקר עם השנים כל הזמן גדלה ומתפתחת וצריכה כל הזמן קרקעות ותשתיות ופרסמה איזה תחרות שהשתתפתי בה, וחלק גדול של הנושאים נקשר בתא שטח מסוים וזכויות בנייה לייצר רקמת בינוי

אדריכלית, כמו הנצחה של היכולת של הקהילה האקדמית של שדה בוקר. בשכונת צין המבוססת מהבחינה האקדמית, הפרופסורים הכבדים גרים על חצי דונם, בסוף שנות ה-80 תכנן אותה אריה רחמימוב.

ממערב יש כרגע התפתחות שלא רואים אותה בתצ"א של מה שנקרא נווה בוקר עם הצלחה שיווקית יפה מאוד, המתמודדת עם שאלה שאני בעצם הגדרתי מה זה בית ישראלי במדבר? התמודדות של מה זה מדבר? וחיי קהילה ואנחנו לא רוצים לחשוב שהבית עצמו מנותק מהסביבה. הסביבה מסוימת בירוחם במצפה בדימונה באופקים זאת סביבה שיש לה מגבלות אחרות ובעצם מה זה הסביבה זה מה שקורה בין הבתים ואני לוקח אתכם קצת הצידה, להציע פרויקט אדריכלי אנחנו ניסינו תחת פרוגרמה ברמת הציף ליסט 67 יחידות בגדלים משתנים של משפחה עם 2 ילדים, 3 ילדים, הגדרת יעדים מאוד ברורה. גדלים, כמויות, שלבי פיתוח. יצרה איזה שהוא רעיון ראשוני מה זה ההתמודדות עם האקלים במדבר, החללים שיהיו חצרות פנימיות משותפות. אנחנו יצרנו 7 חצרות פנימיות שהפכו להיות הלב של השכונה הפותחות לנו יחידות בעייתיות. היחידה הכי גדולה שם היא 40 מטר, בהתמודדות עם השכונה הזאת בכל החתכים האקלימיים, כל הבינוי שלה נקבע על בסיס הרצון לקחת את הרעיון של האקלים כחסרון ולהפוך אותו ליתרון.

מה החיסרון של ירוחם? חם. ירוחם סובלת מחורף קפוא לא פחות שהם נהנים מקצת יובש, זאת אומרת שחשיפה לשמש דרומית הפכה את הפרויקט לפרויקט בינוי ייחודי. היתה בעיית ניקוז קשה כי זה היה בפלטה שטוחה לחלוטין ניקזנו הכל פנימה ו-7 החצרות האלו הפכו להיות מעין לימנים. יצרנו שכונה הבנויה בכל השלבים שלה. כשבאחד הכנסים של השלבים הייתי צריך לנאום ולהסביר משהו בפני תורמים וישבתי ליד מנכ"ל האוניברסיטה, וישבה לידי בחורה בהריון מתקדם והיא סיפרה לכולם שהיא באה מאוניברסיטה מצפון קליפורניה ומבחינתה השכונה הזאת של שילוב האקלים והשכנים היא השכונה הכי טובה שהיא גרה בה. אני שמח שהייתה לי את ההזדמנות לפתור בו את האקלים, כשאני מסתכל על איך הלימנים האלו מתמלאים במים יהיה להם זיכרון לא פחות מזיכרון של ילד האוכל את השלג בגן סאקר.

ד"ר נילי שחורי

זה אפרופו צוות תכנית המתאר שאנו שמחים שאתם פה שלא נשאר בשיכונים הנוראים המאפיינים את הבינוי בערים. הדובר האחרון שישגור לנו את המעגל ד"ר זאב לרר המרצה באוניברסיטת תל אביב.

ד"ר זאב לרר

המחקר עצמו מרתק. מירב שלחה לי אותו ואני קראתי אותו בנשימה אחת, ולמדתי ממנה המון. אני אגיד מה שאלתי את עצמי תוך כדי הדברים, איך הגענו לעזאזל לרעיון הזה שצה"ל בשנת 2010 יפתח את הנגב? מאיפה באה הפנטזיה הזאת בכלל שכולנו היינו שבויים בה? אשתי ז"ל הייתה חוקרת ראשית בפרויקט הזה של המעבר איך בכלל הגענו לרעיון הזה שיעשו בשנת 2010 מהלך כזה שהמילה המובילה בכל ההקשר של המהלך זה מקינוזי, ושפה של נדל"ן מניב ושוק דירות והשקעה וכל הסיפור הזה שהקונטקסט הזה ואנחנו עוד מילה שהזכרת בן גוריון, ויש פה איזה סולם יעקב שכולנו היינו בו, שהפנטזיה שהמיתוס הזה של עידן אחר, תקופה אחרת לוגיקה אחרת לבין המציאות לבין הפרקטיקה ואין בינה לבין יכולת של ארגון מדינתי כל שהוא לייצג שום דבר אחר.

זה בא לידי ביטוי הכי טוב בדברים של טל אוחנה על מה רוצה השוק הפרטי באמת, ולוגיקה אחרת של דיור להשקעה, והרגליים הם בפרקטיקה של המציאות. בעיני זה משקף שינוי הרבה יותר גדול במה שעברנו כולנו, גם במישור של מה זה צבא ומקומו במדינת ישראל וגם בכלל מה זה לאומיות ומה זה פרויקט לאומי בסביבה חברתית שעברה שינוי דרמטי וקיצוני. יש למדינה בכלל אמירה לגבי הטוב המשותף? והצבא הוא אכן הקבלן הלאומי לטוב המשותף? לסולידריות? שמשם בכלל באו הפנטזיות שלנו ואיש הקבע הוא בכלל בתוך המודל הזה הוא מגלם את האדם הלאומי של גלנר, אותו אחד המקריב עצמו עד הסוף ומקבל הכל אבל אפשר גם לשנע אותו לעומת האדם

הפרטי. אנחנו עברנו פה המון ואני חושב שהמחקר הזה והדקדוק שלו בפרטים מלמד אותנו על ירוחם ועלינו ומה השתנה בצבא ומה השתנה בצבא העם, הוא נטוע עמוק במודל צבע העם. גם היגיון פוליטי של המדינה, גם הגיון לאומי. הוא היה בית הספר של האומה, הקבלן של הסולידריות והטוב המשותף, הוא גם הוביל אותו דרך פרויקטים לאומיים.

השבר הגדול במודל הזה הוא באמת עם אותה הפיכה נואו ליברלית שכולנו עברנו מימי מרגרט תאצ'ר. אותם סוכנים שהיו אמורים להגשים את הפרויקט הלאומי הזה, גם הם מאוד השתנו, כי בגלל השינוי הזה, המעבר לכלכלת שוק, כל היחס שלו לאנשי קבע, הצבא עבר ממודל שליחותי לתעסוקתי. ממודל תעסוקתי שעליו בנינו את יחבנו שהוא יבוא ויגור, שהצבא עצמו בונה אותו בצורה אחרת לגמרי.

מי שמכיר את כל תכניות השירות האלו שיש לנו בצבא משנות התשעים, הוא בונה לו דיור להשקעה. ראש העין, יבנה, אלו מקומות שנאמרו אנחנו מיישבים אתכם בכל מיני מקומות, זה דיור שהצבא בנה בזול זה בא בהקשר אחר לגמרי זה אפילו לא היה הדיוק שבנו בבסיסים. פה בנו את הפרויקטים האלו הרבה עם רטוריקה, זה היה בתוך כלכלת שוק, כל האשליות המוכרים בדה מרקר על הפנסיות, איש הקבע היום הוא מועסק תחת המלצות מפורטות של חברת מקינזי, חלקים גדולים מהקבע הם בהעסקה זמנית, הנגדים הם כוח עבודה משני לגמרי והקצונה צריכה להתחרות, אין לה שום יציבות או קביעות, הכל השתנה.

מי חשב בכלל לבוא לאנשים שכל הלוגיקה שלהם היא תעסוקתית? מי בכלל חשב שזה יכול לעבוד והמציאות מראה בדיוק מה שקרה בסופו של דבר שמה שהשפיע על שוק הנדל"ן בירוחם זה היה בסך הכל תדמית הצבא, הצל החיזור שנשאר מכל המודל המפואר של צבא העם והצבא הלאומי המעורב בדירות לאומיות. וזאת הייתה ההשפעה היחידה פה. הדיוקן של בן גוריון שעוד מרחף, אבל אין מאחוריו שום דבר וזה סמל הצף באוויר. אני חושב שהמחקר הזה חשוב מאוד כי אנו עוד נכנסים למהלכים כאלו ואנו עוד נלמד מה זה פרויקט לאומי ויש לנו הרבה מה ללמוד בנושא הזה.

ד"ר דנה שבח

אני רוצה להגיב לשניים מהדוברים. ניסים, אמרת בהתחלה שזה לא נכון לקיים דיון בשנתיים האלו. כל נקודת זמן המתייחסת לדיור בחברה היא חשובה. אחרי חצי ניטן לראות פערים גדולים, והזמן פה הוא דרמטי בהחלט. יונת, העלית נקודה חשובה בעיני איך אנחנו מגדירים אירוע דיור. אני פחות מתרגשת מהנושא הכמותי, אני חושבת האם הוא עורר את שוק הנדל"ן, האם הוא גרם לשינוי בהרכב האוכלוסייה המקומית. עדיין רואים מגמות אבל זה לא פחות חשוב.

יהודה עירוני

הזדמן לי לעשות מחקר בנגב, הייתי יועץ של מנהל התכנון, והסתובבתי הרבה בירוחם עם המרכז המסחרי שלקח 3 שנים לתכנן. יש לי כמה הערות כלליות:

1. לדעתי צבא באשר הוא המוריד בסיסים לנגב אם הוא לא משפיע על הכלכלה המקומית האזורית הוא לא תורם שום דבר. איך הוא יכול להשפיע? רק אם הוא לא יספק עוד פעם מקומות תעסוקה של חוטבי עצים ושואבי מים, אלא ישחרר לכלכלה המקומית. למה אני אומר את זה, ירוחם רק 20 אחוז מהכסף מוצע בישוב עצמו 80 אחוז יוצא החוצה. היא לא מבטיחה שום פיתוח עתידי לעיר.
2. כל הפיתוח בנגב הוא בין 3 ל-4 אחוז. הממוצע הארצי הוא 12.6 אחוז אין יזמים בנגב צריך להשאיר אנשים שיודעים להקים את העסק העצמאי הקטן שלהם.
3. תעסוקה זה לא רק מקומות עבודה, אפילו בלמ"ס זה אותם מקומות של מסחר שירותים של אנשים בהם הם מוציאים כסף. שיעור ההכנסות של ירוחם מענפי תעסוקה הוא בסביבות ה-6 אחוז. לא תעשייה מניבה

אלא תעסוקה, שלא תורמת לכלכלה המקומית שום דבר חוץ ממקומות העבודה שהזכרנו קודם. למה החורים האלו בצמיחה של הנגב לאורך שנים? אגב, הצמיחה של הנדל"ן קורית במועצות האזוריות.

גיא שני

ראשית, במדינת ישראל רוב הערים לא מכירות את הקטגוריה החברתית שצריך לתכנן בשבילה- רווקים, קטגוריה חברתית שאחר כך נשארת בעיר או בעיר לידה. שנית, כל הדיון פה לא ליברלי לחלוטין. מדברים על 69 משפחות, כמה עשינו בשביל לגרום להם להישאר בנגב. הדיון צריך להיות על תכנון, איך אנחנו מתכננים להשאיר אנשים פה. שמי שיגור בשכירות בירוחם ירצה להישאר.

ד"ר סמדר אהרון-נוחם

כל האירוע של ההתעסקות של החברה האזרחית ומה שקורה עם עיר הבה"דים משקפים צמא של כולנו של החברה האזרחית לחמלה לאומית. לזה שהמדינה תחזור להיות מדינה הדואגת לתושבים שלה, שעושה מהלכים אסטרטגיים, שמכוונת תהליכים כי זה התפקיד שלה לשפר את החיים שלנו ובעצם אנחנו מסתכלים על האירוע הזה ומייחלים לעוד כאלה ורוצים שזה יעשה טוב ובגלל זה כל העיניים נשואות לכאלה מהלכים. כי זה מה שצריך לקרות, אנחנו לא יכולים להמשיך לתת לכוחות השוק לשחק. אנחנו רוצים שגופי הממשלה יעבדו באחדות, צריך להיות שולחן עבודה אחד, כל הציניות המתחוללת בתווך הזה היא מיותרת ופוגעת בנו האזרחים. תחנת הרכבת תהיה במקום הנכון, נתיבי ישראל והרכבת והתכנון ישבנו יחד ויחליטו יחד. וגם אנו מייחלים לפוליטיקה אחרת ואני רוצה להחמיא לסגנית ראש מועצת ירוחם, אנחנו רוצים יותר נשים בפוליטיקה, יותר איכות. שמחתי לשמוע ניסים על הנחת תשתיות של רכבת שכולם יגידו זה בזבוז משאבים כי מפה זה יתחיל.

תא"ל במיל' ניסים פרץ

דנה מסכים איתך שזמנו של מחקר הוא בכל נקודת זמן על ציר הזמן והוא לגיטימי לחלוטין. להסיק מסקנות כוללות על מהלך אחד, המהלכים הגדולים ביותר שצה"ל עשה בהיקף שלו, הוא בהחלט אני אומר לך שלמשל שטרם עזיבתי עשינו כבר תחקיר על ה-PFI, לגיטימי. האם עכשיו אנחנו יכולים ומותר ומי לא, אפשר בהחלט, להסיק חלק מהדברים. 44 משפחות בשכירות? פרופורציה. בואו נסתכל ונבחן את המהלך הזה ונעשה את מקרה הבוחן בעוד שנה או שנתיים וגם בעשור. אני אופטימי כפי שטל אמרה לא רק בהיבט של המעבר ואני מסכים גם שאחד החששות שלי כראש המינהלת היה האם אני אעמיק את הפער החברתי בירוחם כשבדיוק ההיפך צריך לעשות.

ד"ר נילי שחורי

כמה נושאים שחייבים לחזור אליהם לדיור מחר בבוקר. יש פה מהלך לאומי של מיליארדים, יש את סוגיית ההפרטה, יש את סוגיית הסימטריה של יכולת האזרחים לפעול מול מערכת הביטחון והאם נכון שמערכת הביטחון תהיה הגורם המוביל. בואו נחזור לחישוב המסלול מחדש.

ד"ר אפרת טולקובסקי

היה מרתק. ככלכלנית אני קצת נפגעת כשמאשימים את המדינה, כשמתכננים גרוע גם בתל אביב, שדה דב, השכונות שתוכננו במרכז הערים, אם יש בעיה תכנונית אז זו בעיה תכנונית. אני חייבת להגיד כאאוטסיידרית לדיון הזה, צבא כפרוייקטור זה לא דבר שמובן לי מאליו. אני ככלכלנית לא אוהבת שארגונים מתרחבים, גופים שהחזיקו את הדיור לצורכי רווח. חלק מהתשתית הוא דיון למי זה? שאלות שצריך לשים אותם קודם, לפני איך הצבא תפקד ואיך לא. המעבר לנגב כמטרה היא מטרה הנושא מרתק וזאת דעתי.

מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן

מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן נוסד במטרה להוות את הבימה האקדמית המרכזית בישראל ללימוד ולחקר תחום הנדל"ן. המכון החל פעילותו במרכז הבינתחומי הרצליה באוקטובר 2011 הודות לתרומה נדיבה של גזית-גלוב. המכון פועל ברוח המצוינות האקדמית, החדשנות והיזמות של המרכז הבינתחומי הרצליה. המכון פועל להשגת היעדים הבאים בתחום הנדל"ן בישראל:

- קידום המחקר האקדמי
 - בניית תכניות לימודים אקדמיות
 - בניית תכניות הכשרה למנהלים
 - חיזוק הקשר בין האקדמיה ובין עולם הנדל"ן
 - השפעה על השיח הציבורי
- לצד תכניות לימוד לתארים, מקיים המכון פעילות ענפה הכוללת עריכת מחקרים אקדמיים, יצירת מדדים חדשים, תכניות הכשרה למנהלים בעולם הנדל"ן ופעילות שוטפת של כנסים, ימי עיון, פורומים, שולחנות עגולים, סמינרים ואירוח משלחות.

מנהל אקדמי: פרופ' אמנון להבי

מנהלת כללית: ד"ר אפרת טולקובסקי

ועדה מייעצת: פרופ' יאיר אורגלר, פרופ' צבי אקשטיין, פרופ' אמנון להבי, פרופ' שרון רבין-מרגליות.

פרטי התקשרות: מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן, המרכז הבינתחומי הרצליה, ת.ד. 167, הרצליה, 4610101.

טלפון: 09-9602449, דוא"ל: realestate@idc.ac.il, אתר: <http://gazit-globe.idc.ac.il>