

כיצד צבא כמנוע פיתוח אזורי מעצב את שוק הדיור בעיר פיתוח בתהליכי התחדשות?

ניתוח ולמידה של מקרה עיר הבה"דים - ירוחם בתלת מימד

מירב אהרון-גוטמן

הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, טכניון

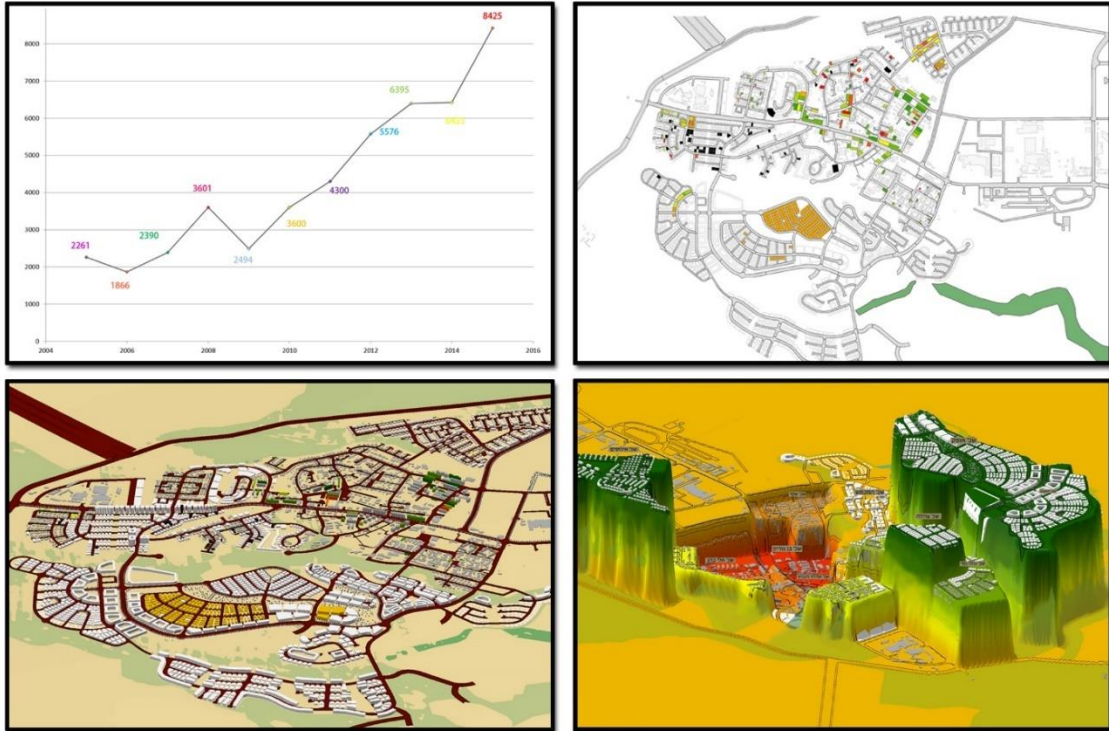
נייר עבודה 1/2015

מאי 2017

סדרת ניירות העבודה של מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן הנה תוצר של מחקרים והצעות מדיניות אשר נבחרו על-ידי המכון וזכו לסיוע כספי מטעמו. העמדות המובאות בניירות העבודה הנן באחריות הכותבים ואין למכון אחריות על הממצאים והמסקנות המוצעים בהם. פרטים על מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן מופיעים בעמוד האחרון של נייר עבודה זה.

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-גוטמן¹
הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים – טכניון

צוות המחקר:
אדריכל – עידן לדרמן
ניתוח היסטורי-אורבאני וסקר ספרות בינלאומית – אינג' דנה שבח
GIS – אינג' מרדכי שחף ושי זוסמן
סיוע בכתיבה – דר' חגית זימרוני
עיצוב גרפי – ילנה לנדאו
דר' נילי שחורי

¹ בין השנים 2006-2012 שימשתי יועצת במנהלת המעבר לנגב של אגף תקשוב, כמו כן ייעצתי עבור אמ"ן הן בהקשרים של כוח אדם טכנולוגי והן בביצוע קבוצות מיקוד עם משרתים ובני/בנות זוגם. כחברת סגל בפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים זכיתי ב-2014 במענק מחקר מטעם משרד המדע המבקש לבחון את ההשלכות העירוניות והחברתיות של מעבר מחנות צה"ל על הנגב. בשנת 2015 זכיתי במענק למחקר העוסק באופן ממוקד בהשלכות של עיר הבהדי"ם על שוק הדיור בירוחם מטעם מכון גזית-גלוב לחקר גדל"ן במרכז הבינתחומי הרצליה. ממצאי מחקר זה מובאים בדו"ח המצורף.

תודות

המטאפורה האהובה עלי למחקר טוב היא המטאפורה של מסע. המחקר הזה הוא פרי ראשון של מסע ארוך במיוחד ששותפים לו גורמים רבים ומגוונים.

יצאתי לדרך בזכות גראנט שאיפשר לי פריצת דרך משמעותית מטעם משרד המדע. על כן נתונה להם תודתי העמוקה.

תודה גדולה לאנשי מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן במרכז הבינתחומי הרצליה, פרופ' אמנון להבי, ד"ר אפרת טולקובסקי, ומיכל עמיר. המכון מימן את המחקר שאתם אוזנים בידיכם – אך המימון הוא רק תרומה אחת. בצוות המחקר מצאתי בית. האמון ללא הסייגים, המקצועיות והבמה שהם נתנו למחקר אינם מובנים מאליו. המכון, בבמה שהוא מייצר מהווה חוליה מרתקת בחיבור שבין מחקר אקדמי חסר פניות ובין דיון ציבורי ואני מרגישה שאני בת מזל להיות חלק מעשייה זו.

תודה לאנשי מינהל המעבר דרומה במשרד הביטחון חזי משיטה, יונת מרטון וגיל קרומר. הדיאלוג איתם התחיל בקונפליקט ועבר לשותפות חזורת שליחות בחיפוש אחר האמת. ללא ההתעקשות שלהם לרדת לפרטים המחקר היה מאבד מאוד מכוחו.

תודה לאנשי ירוחם: לראש המועצה מיכאל ביטון, לסגניתו טל אוחנה, לראש החברה הכלכלית, איתי אסולין למהנדסת המועצה אולגה גולדשמיט. אני מודה לכל מראיינו בירוחם ששמרנו על שמותיהם אצלנו ולהזדה, על אירוח סבלני בבית הקפה המצוין שלה.

המחקר הוא מחקר של עולמות מרובים, אותם יצר צוות מוכשר ומסור. תודתי ל:עידן לדרמן אדריכל הפרויקט, אינג' מרדכי שף ושי זוסמן, אנשי GIS, ילנה לנדאו אשר עיצבה והעמידה ודר' חגית זימרוני שהיתה שם בשבילי בשלבי הכתיבה, כשכולם כבר התעייפו.

תודה מיוחדת לאינג', מתכנתת ערים דר' דנה שבח. דנה הובילה את הכתיבה על ההיסטוריה האורבאנית של ירוחם ואת סקירת הספרות הבינלאומית. דנה אינה חברת צוות שגרתית. כששלחה לי טיוטה של ההיסטוריה בירוחם כתבה לי: "אני מזהירה אותך, אני כתבתי ובכיתי". שתינו התרגשנו ביחד לא פעם במפגשים עם אנשים בירוחם ובנגב. לא ברור מאליו שאדם שולח לך בקובץ אחד את הלב והראש שלו.

תודה מיוחדת למתכנתת ערים דר' נילי שחורי. בלי נילי לא היה לי את העוז לכתוב את המחקר הזה. תודה נילי על הנדיבות, המקצועיות וחריפות המחשבה.

תודה לאדר' יובל יסקי ולדר' זאב לרר שתמיד שם עבורי.

תקציר:

1. בשנת 2007 קיבלה ממשלת ישראל החלטה לבנות מחדש שלושה בסיסי ענק בנגב כבסיסים חכמים ומתקדמים. עלות העברת שלושת המחנות נאמדת ב-21 מיליארד שקל. מדובר במיזם שאפתני ויקר אשר מקור המימון המרכזי שלו הוא – משלם המיסים והשוק הפרטי (הבסיסים נבנים בצורה של BOT-PFI). אחד המקורות התקציביים המשמעותיים לפרויקט הוא פינוי ופיתוח הקרקעות עליהן ישבו הבסיסים במרכז הארץ. העברת מחנות צה"ל לנגב לא נתפסה כהחלטה צבאית גרידא אלא כ"מהלך לאומי", זאת אומרת המדינה האמינה והבטיחה בהתאמה, כי פרות הפיתוח ייפרעו גם בספירה האזרחית. ניסוח המהלך כמהלך לאומי העתיד לשנות את פני הנגב, יצר לגיטימציה ציבורית לרעיון. ביחס לשלושת המחנות, עיר הבהדי"ם, תקשוב ואמ"ן נטען כי המעבר יחולל שינוי בשלושה תחומים עיקריים: א. פיתוח תשתיות ב. אספקת מקומות עבודה. ג. שינוי דמוגרפי והגירה חיובית של בני המעמד הבינוני המשרתים בצבא ויתגוררו בשכונות צבאיות ("פיזור אוכלוסייה ונכסים אנושיים" – כך בלשון החלטת הממשלה). עניינו של דו"ח זה בנקודה האחרונה.
2. בחלל החדר הנדל"ני הרווח בישראל של העשור האחרון, מילים כמו: שכונה צבאית, שיווק קרקעות, פיתוח תשתיות, ו"אוכלוסייה חזקה" הפכו למשאבים מרכזיים בפיתוח עירוני משמעותי. מחקר זה ביקש לשאול האם וכיצד השפיעה הקמת קריית ההדרכה על שוק הדיור בירוחם?
3. בבואו לדרוש 3.2 מיליארד ש"ח כתקצוב ל"מעטפות משא"ן" שיתמכו בהיערכות בתחום משאבי האנוש, טען הצבא כי הוא צופה מעבר של כ-30,000 משרתים לנגב, מתוכם 7,000 משרתי קבע **לשרות** בנגב. הערכות אכ"א למעבר **למגורים** נעו בין 50% ממשרתי קבע לבין 25%; זאת אומרת ההערכה הפאסימית כיוונה ל-1,500-2,000 משרתי קבע שיעתיקו את מקום מגוריהם, ההערכה האופטימית כיוונה ל-3,500 משפחות. ספר תכניות העבודה של המדינה קבע כמדד לכימות והערכה של המהלך כי 3,000 משרתי קבע ומשפחותיהם יעתיקו את מקום מגוריהם לנגב עד 2018. בהמשך להערכות אלה, נטען כי הסוגיה הדיורית עומדת במרכז המאמץ וכי יש חשיבות מבצעית עליונה במגורים סמוכי-בסיס המבטיחים "רציפות תפקודית".
4. ייחודו של מחקר זה ו"התמונה שהוא מצייר", תרתי משמע, נשענים על ניתוח של שוק הדיור בירוחם באמצעות מידול בתלת מימד, מהזווית של ירוחם.
5. בבואנו לחפש "שכונה צבאית" בירוחם, מצאנו את צהלה בירוחם, שכונה בת 110 בתים צמודי קרקע מתוכם 85 יחידות מיועדות לרכישה ו-25 יחידות להשכרה.

בעקבות ארבעה כנסי הסברה נרכשו 11 בתים. משרד הביטחון העניק רשת בטחון ל-25 יחידות להשכרה.

6. ממצא מרכזי במחקר זה הוא שהמדינה לא הצליחה להפוך את סוגיית הדיור של משרתי הקבע למשאב משמעותי בתהליך (גם לא בהערכות הנמוכות), ולירוחם, לא היו טובין דיורים ליהנות מהם.

7. עיריית ירוחם מתנהלת בתושייה ומקימה לראשונה בארץ, **שכונה צבאית ביזמות עירונית – צהלה בירוחם**. החברה העירונית ולא מנהלת המגורים של משרד הביטחון, לוקחת על עצמה את הייזום והביצוע. בסיוע משרד הביטחון, מכוח סעיף 24 בחוק התכנון והבניה היא רוכשת מגרשים ללא מכרז, בונה ומשווקת אותם לכוחות הביטחון. זאת אומרת רשות מקומית אשר קמה מתוך משבר, מסיימת קדנציה של וועדה קרואה וללא תשתיות ארגוניות וניהוליות מפותחות – לוקחת על כתפיה פרויקט דיור למשרתי הקבע, המעמד הבינוני הישראלי. עיריית ירוחם קונה כרטיס לעלות על רכבת הפיתוח.

8. החלטה זו מתבררת כאפקטיבית ובמידה רבה צהלה בירוחם נתפסת כביטוי קונקרטי של השלכת עיר הבה"דים על ירוחם וככזו מושכת קבלנים ויזמים אשר מבקשים ליהנות מאפקט ההילה – מכירת בתים לאוכלוסייה מקומית ואחרת אשר רוצה לגור במחיצתם וקרבתם של אנשי הקבע. כך למשל מוקמת שכונת נאות צהלה.

9. תהליכים אלה מקבלים בולטות בעיתונות הכלכלית. ירוחם נתפסת כ"דבר הבא" בשוק הנדל"ן בישראל והעיר הופכת ליעד למשקיעים. זאת אומרת המחקר שלנו עומד על פער בין המציאות ובין עמדה המתוחזקת בעיתונות הכלכלית באופן עקבי והופכת להיות – אמתית בתוצאותיה.

10. אף שאוכלוסיית העיר גדלה משנה לשנה, הרי שגידול זה נשען בעיקר על ריבוי טבעי, שעה שהעיר שרושמת גם הגירה חיובית, עדיין סובלת משיעורי הגירה שליליים. זאת ועוד, סקירת עסקאות הנדל"ן ושיווק המגרשים מגלה שרוב העסקאות מתרכזות באזורים הוותיקים של העיר, ואלה מכפילים ומשלשים את ערכם משנה לשנה.

11. ניתוח מסוג "טופוגרפיה חברתית" מתריע מפני היווצרות של שתי הערים נבדלות האחת מהשנייה בטיפוסי המגורים, במרחבים העירוניים, בנתונים הסוציו-אקונומיים, בשיוך לזרם הדתי ובמוסדות העירוניים.

12. המחקר מבקש להבין את המפגש הדיורי בין ירוחם לעיר הבהדי"ם בתוך הקשרים רחבים של התנהלות הצבא בעידן ניאו ליברלי. המחקר מבקש להבין את המהלכים דה פקטו של משרד הביטחון המתוארים במחקר זה כחלק מהאתגר המתמשך

של משרד הביטחון להגדיר את מיקומו המוסדי בין יישור הקו עם הגיונות השוק הניאו ליברלי לבין הרצון להמשיך ולהיתפס כמי שממלא משימות לאומיות על מנת לשמר את בסיסי הלגיטימציה החברתית שלו.

13. המחקר חושף את פני יאנוס של מערכת הביטחון: מובילים, יוזמים פועלים ומייצרים מודלים חדשניים אשר חורגים מליבת העשייה הביטחונית במרכז ומנגד, לוקחים מקום של "שותפים" ו"מסייעים" בעבודה מחוץ לאזורי הביקוש.

תוכן עניינים

1. מבוא	1
2. סקירת ספרות	2
2.1 צבא ודיור	2.1
2.2 תהליכי הפרטת המגורים בכוחות המזוינים של ארה"ב	2.2
2.3 צבא-עיר-חברה בישראל	2.3
2.4 דיור לאנשי צבא ומשפחותיהם בישראל	2.4
2.5 60 שניות על מנהלת המגורים	2.5
2.6 ההבטחה וההערכות: מדריך נבוכים	2.6
2.7 כנגד שלושה חסמים	2.7
2.8 פעולת תרגום מחקרית: מה הם "מעטפות משא"ן" וכיצד הן קשורות למעבר של אנשי קבע להתגורר בירוחם	2.8
3. מתודולוגיה	3
3.1 שיטת המחקר: לא עוד "כמותני" או "איכותני" אלא מחקר משלב	3.1
3.2 בין מקרו למיקרו ובין top-down ל-bottom-up	3.2
3.3 מהלך איסוף הנתונים	3.3
3.4 ניתוח הנתונים: לתת לתופעות נפח	3.4
4. היסטוריה סוציו-אורבאנית של ירוחם	4
4.1 מעברת תל-ירוחם: "המקום הקשה והמבודד ביותר"	4.1
4.2 הבטחות כמו חול ואין מה לאכול	4.2
4.3 פיתוח ותכנון "עוקף ירוחם"	4.3
4.4 עיירה בקו עימות חברתי	4.4
4.5 מאי-יציבות שלטונית למנהיגות כריזמטית	4.5

4.6	ניתוח תכנוני היסטורי של ירוחם
5	ממצאים
5.1	ירוחם – מה בין הצלחה נדל"נית לעיר מצליחה?
5.1.1	גידול דמוגרפי
5.1.2	דמוגרפיה פוגשת דירה
5.1.3	ניתוח בתלת מימד
5.1.4	ניתוח של טופוגרפיה חברתית
5.2.2	צהלה בירוחם: משכונה צבאית לשכונה ביזמות עירונית
6	סיכום
	מקורות

1. מבוא

יצאנו לדרך מחקרית זו כשלפנינו שתי מטרות: (1) לבחון כיצד צבא, כמנוע פיתוח אזורי, משפיע ומעצב את שוק הדיור בישוב קהילתי בתהליכי התחדשות - ירוחם. (2) לתרום לפיתוח ארגון כלים מחקרי המוכון למחקר דיור-חברתי ומבוסס על טכנולוגיות מידול חדשניות בתלת מימד.

מבחינה תמטית, מחקר מקורי זה מבקש להבין את הקשר בין שוק דיור למנגנוני הפעולה של מערכת הביטחון בכלל והצבא בפרט, כלומר להבין את חשיבותו ומרכזיותו של משרד הביטחון כסוכן שינוי בשוק הדיור, ולהציע ניתוח של ההשלכות של פעולת הצבא על שוק הדיור. סוגיה זו זכתה לתשומת לב מועטה בשנות ה-80 (מורג, 1984) ביחס למצפה רמון וקצרין, אך לא נעשה מחקר על ההשלכות של שכונות דגל צבאיות על תהליכים של שינוי בערים כדוגמת יבנה, ראש העין, כפר יונה ועוד. מן העבר השני, לא מצאנו מחקרים אשר דנים בחשיבותן של השכונות הצבאיות הראשונות דוגמת שיכון דן בתל אביב, רמת השרון ונצרת עילית – אשר היוו אבני ראשה להתפתחות של עיר. הרוח הגבית שמדינת ישראל נתנה למערכת הביטחון בתחומי התכנון ומעוגנת בחוק התכנון והבנייה, הפכה אותו לסוכן יעיל של תהליכי שינוי. ואולי חשוב מכך, הצבא הוא הגוף היחיד במדינה אשר מציג תכניות פיתוח מעוגנות סעיף תקציבי. זאת אומרת בניגוד לוועדות התכנון המחוזיות אשר מנסחות את צרכי התכנון האזוריים, אך לא מצביעות על מקור המימון ובכך מותירות את ראשי הערים כשהם מחזרים אחר משרדי הממשלה מחד ויזמים מאידך – למשרד הביטחון יש יתרון מרכזי: הוא מתכנן, מאשר באוצר ויוצא לדרך כשהוא מחזיק בשורת הסעיף התקציבי. שני מאפיינים אלה מעניקים למשרד הביטחון כוח רב בייזום והוצאה לפועל של פרויקטים בקנה מידה גדול. מאפיינים אלה מעניקים למשרד הביטחון דימוי גבוה בקרב הציבור: בניגוד למערכות התכנון והביצוע האזרחיות אשר בעיני האזרחים מדשדשות בבירוקרטיה ובפוליטיקה, משרד הביטחון נתפס כקבלן ביצוע יעיל – וזה שצריך לתת לו את העבודה, אם רוצים שהעבודה תיעשה.

בספרות הבינלאומית סוגיית הדיור נחקרת (בעיקר בהקשרים האמריקאים) מתוך הפרספקטיבה של צרכי הצבא והמשרתים. כפי שנראה בסקירה הבינלאומית, מעט מחקרים עסקו בסינרגיה של המחנות עם הערים צמודות הגדר, ערים אשר שכונותיהן ולעיתים גם כלכלתן מבוססות על המחנות הצבאיים.

מעבר לחידוש התמטי, מחקר זה שואף לתרום גם לפיתוחו של ארגז כלים תיאורטי חדשני. מחקרי הנדל"ן המוכרים לנו בתחום של לימודים עירוניים נסמכים לרוב על שיטות המבוססות על מחקר כמותני ומאורות באמצעות תיאוריות כלכליות. ארגז כלים זה נמצא בהלימה עם ההגיונות של השוק: היצע, ביקוש, מחיר הדירה פר משכורת, מחיר פר מטר – הן הקטגוריות דרכן אנחנו מבינים מגמות ותנודות בשוק הנדל"ן. מחקר זה מבקש לפתח ולחקור גם את צד הכלים: לשאול כיצד ניתוח ממורחב ומידול בתלת מימד של שוק דיור עירוני משפיע על ההבנה שלנו? האם הוא מביא אותנו לראות תובנות שעד כה נעלמו מעינינו?

בחלק המתודולוגי נתעכב ונסביר את המהלכים המתודולוגיים בהם נקטנו על מנת לתת לתופעות נפח אחר ואולי גם, בהתאמה, נופך אחר.

אז מה הוא אותו אירוע אשר נתפס כמחולל שינוי בפריפריה הישראלית?

בספרות מונים 2 נקודות מוצא למהלך: הראשונה היא החלטת ממשלה מ-1993 שעניינה הוצאת צה"ל ממרכזי הערים (שיפר: 2011). "בכל התקופה שבין החלטת הממשלה מ-1993 ובין סוף שנת 2009. כותב שיפר, "פינה צה"ל במהלך 17 שנים אלה 37 מחנות ומתקנים בשטח כולל של כ-11,850 דונם" (עמ' 209). כך שהעברת המחנות לנגב הוא החיאה של מהלך זה.

נקודת מוצא שניה אומרת שהרעיון להעתקת מחנות צה"ל לדרום נולד במהלך עבודה על תכנית אסטרטגית לנגב שהניעה עמותת דרומה עידן הנגב, בראשה עמד איתן ורטהיימר ואנשי עסקים נוספים אשר ביקשו לתרום לפיתוח של הנגב². העמותה הגיעה למסקנה כי הנכס הגדול ביותר של הנגב הוא הקרקעות וחשבה כיצד אפשר לחולל פיתוח אזורי באמצעות שימוש בקרקעות אלה. העברת מחנות צה"ל עוצבה כמכשיר לפיתוח אזורי. ממשלת ישראל בראשות אריאל שרון אישרה את התכנית של עמותת דרומה (החלטה מס. 4415, התקבלה בתאריך 20/11/05) ובכך נתנה לה תוקף של החלטת ממשלה³. **זאת אומרת לידתו של הפרויקט בספרה האזרחית המבקשת לדאוג לקידום הנגב. הצעה זו מקבלת תוקף של החלטת ממשלה.**

ההצעה של "דרומה" פגשה את המדינה והצבא בצומת של אינטרסים: (1) הרצון לפנות קרקעות באזורי ביקוש כחלק מפתרון משבר הנדל"ן בישראל; (2) שדרוג מחנות צה"ל שרבים

² להרחבה על 'דרומה עידן הנגב' ראו בקישור הבא:

<http://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=884986>

³ על החלטה מס. 4415 ראו להלן:

<http://www.pmo.gov.il/Secretary/GovDecisions/2005/Pages/des4415.aspx>

מהם נשענים על תשתיות מיושנות, מבנים מנדטוריים ומבנים ארעיים; (3) יצירת מנופים כלכליים ובניית תשתיות מחוללות שינוי, אשר יניעו פיתוח אזורי בנגב.

תהליך המעבר המרכזי כולל את עיר הבה"דים (קריית אריאל שרון), אגף תקשוב (לוט"ם וחלק מיחידות אופק של חיל האוויר) ואמ"ן. יש להבחין בין המאפיינים השונים של המתקנים: אגף תקשוב ואמ"ן הן יחידות טכנולוגיות המונות שדרה מפותחת של קצונה טכנולוגית לצד כוח אדם סדיר. לעומתם לעיר הבה"דים מאפיינים ייחודיים: קריית ההדרכה נשענת על מגוון רב של מקצועות ומורכבת מיחס קיצוני בין חיילי הסדיר (כ-10,000 במספר) למשרתי הקבע (כ-500 בלבד). קריית ההדרכה מורכבת מאיחוד של 8 בה"דים צבאיים. מבחינת הצבא לא מדובר רק בהעסקה פיזית אלא ברה-ארגון תכני הכולל הזדמנות לייצר ארגון הדרכה אחוד שבו שירותים רבים הנוגעים בלב ההדרכה ניתנים רוחבית לכלל הבה"דים – כאשר כל בה"ד מעניק לחניכיו את ההכשרה הייחודית לו. מדובר במתקן גדול אשר משתרע על פני 1,600 דונם וכולל מתקני הדרכה מתקדמים, ספורט, סימולטורים ומגורים. מאפיינים אלה מבהירים כי לפתחה של עיר הבה"דים עומדים האתגרים הרבים ביותר בפריעת ההבטחות והציפיות – להפוך למנוע פיתוח אזורי.

לאחר מאבקים משפטיים הקשורים בזיהום הנובע מאזור רמת חובב, הוחלט למקם את עיר הבה"דים בצומת הנגב. ברמת התשתיות הוחלט כי צמוד לבסיס תוקם תחנת רכבת. כמו כן הוחלט על הכפלת המסילה ועל הרחבת כביש 40.

הבנייה של עיר הבה"דים איננה רק שינוי מקום ושינוי ארגוני אלא היא בבחינת שינוי עמוק במערך הכוחות צבא-חברה-כלכלית-מרחב. המתקן מוקם בשיטת BOT (Build, Operate, Transfer) הכרוכה בהפעלה של עובדים רבים (כ-1,300 עובדים) ותשומות רבות של חומרים וידע. עלות הפרויקט מוערכת בכ-2 מיליארד ש"ח.

שיטת ה-BOT מפקידה את תהליך הבניה ואת תפעול הפונקציות האזרחיות בבניין למשך 22 שנים בידי חברה פרטית. בבנייה ותפעול של עיר הבה"דים זכתה "מבט לנגב" שהיא שיתוף פעולה בין מנרב, רד בינת ואלקטרה. לעבודה בשיטה זו יש שתי משמעויות מרכזיות: (1) מימונית - הסדרי המימון וכריכה בין ההקמה והתפעול מאפשרים בנייה של פרויקטים בסדרי גודל חסרי תקדים. הסוגיה המימונית ראויה למחקר נפרד ולא תעמוד במרכז של מחקר זה. 2. אזור של פונקציות - העברת התפעול של המתקן לחברות אזרחיות ואזור פונקציות כמו: הסעדה, הוצאה לאור, נסיעות וכו'.

קשה להפריז בחשיבותה של הסוגיה השנייה: עיר הבה"דים אינה מסמלת רק עידן חדש מבחינת תכנון בסיסים, רמת השירותים ומעבר לתפיסה של בסיס הדרכה אחוד, אלא היא מהווה נקודת מפנה בדפוס ההעסקה של צה"ל. מאחורי הקודים BOT ו-PFI מסתתר מסע

ההפרטה המרכזי של צה"ל. פונקציות רבות ומגוונות בעיר הבה"דים עברו לביצוען של חברות קבלניות פרטיות. ההפרטה של ההסעדה והניקיון אינן דבר חדש, אך עם ההקמה של עיר הבה"דים נפרצו תחומים חדשים: אחזקת רכב, הפעלת בריכה ואפילו מטווחים. להפרטה זו משמעות דרמטית על שוק העבודה האזורי: היא פורמת את אחד המעוזים האחרונים של ההעסקה הבטוחה בישראל – הצבא. דהיינו, מעגל ההשפעה המרכזי של הצבא – התעסוקה – התכרסם וחל פחות משמעותי בכמות הנגדים והאזרחים עובדי צה"ל שהצבא מגייס. נגדים ועובדים אלה הם בדיוק האוכלוסייה שבצבא שטרם עידן ההפרטה היו מגיעים להתגורר בנגב – או היו מתגייסים לצבא. בצה"ל של אחרי עיר הבה"דים בשורת היציבות התעסוקתית מתפוגגת ואיתה גם מעגלי כוח האדם שהצבא מחויב אליהם בין היתר בפתרונות דיור. סוגיה זו מרכזית וחשובה והיא מהווה מסגרת פרשנות למחקר זה – אך היא קוראת למחקר נוסף שיעמיק בהשלכות התופעה.

לטובת תכנון והקמת המחנות הוקמה מנהלת בכל אחת מהאגפים: מנהלת עיר הבה"דים באט"ל, מנהלת הקמפוס הטכנולוגי באגף תקשוב ומנהלת אמ"ן למעבר לנגב. מלבד זאת הוקמה מנהלת גג צה"לית אשר ריכזה בעיקר את סוגיות התשתיות ומנהל המעבר דרומה אשר הוקם ב-2012. "בחזון המנהל נקבע כי הוא יוביל את מעבר יחידות צה"ל לנגב, תוך הבטחת שיפור האפקטיביות המבצעית של צה"ל בתשתיות חדשות, מיגון ושרידות, התייעלות ארגונית ומענה מיטבי בתפעול המחנות הירתמות למאמץ הלאומי לחיזוק הנגב לשיפור וחדוש התשתיות הלאומיות והכוונת משפחות אנשי הקבע להתיישב בנגב" (מתוך: מקרה בוחן, קריית ההדרכה: 2016).

איפה יגור ה"הון האנושי" ?

הזיקה הנרקמת בפרויקט זה בין אינטרסים צבאיים לשיח של שליחות לאומית אינה מותירה את המהלך ברמה של העברת תשתיות בלבד, אלא מדגישה את חשיבות שילוב המרכיב האנושי כחיוני לקידום המהלך הלאומי של פיתוח אזורי, שיפור המאזן הדמוגרפי וחיזוק כלכלי-חברתי של כל אזור הנגב. הגורם האנושי שאמור לממש את חזון השליחות הלאומית מבוסס על מעמד הביניים בישראל – אוכלוסייה של אנשי קבע שהיא צעירה ברובה (63% מהם בגילאי 22 – 30), 38% מהם נשואים, כ-70% מבני/בנות הזוג עובדים, כ-63% בעלי השכלה אקדמית או טכנולוגית ומסוגלות תעסוקתית גבוהה, ולמעלה מ-60% מהם מתגוררים במרכז הארץ באזור של אשכול חברתי-כלכלי גבוה. למאפיינים אלה (כך נטען בדו"ח מבקר המדינה) "השלכה ישירה על הכלים ועל המענה שיש לפתח כדי לשמור את ההון האנושי החיוני לצה"ל ולביטחון המדינה" (דו"ח מבקר המדינה, 2015, עמ' 76).

למרות השדרוג הניכר בתנאים שהבסיסים החדשים מספקים עבור הצבא, ההחלטה להעביר את המחנות נתקלה בהתנגדות הן מצד המשרתים והן מצד המפקדים. ברקע ההתנגדות

הקושי של הצבא "לשמר", כך בשפת הארגון, כ"א איכותי בעיקר במגזר הטכנולוגי. כך סוגיית כוח האדם עלתה לדיון בשני הקשרים: אחד, המשך שרות והשנייה, דיור ובעיקר דיור בסמוך למחנות. שני אתגרים אלה הביאו את הצבא לגבש מעטפות של תמריצים והטבות כלכליות הן ברמת ההערכות הארגונית הכללית והן ברמת הפרטים. התארגנות תקציבית זו מכונה בעגה הצבאית "מעטפות המשא"ן". רבות משורות התקציב של מעטפות אלה נוגעות בסוגיות של משפחה (למשל תעסוקת בתן/זוג), דיור (סיוע ברכישה ובהשכרה) ובקהילה (חוגים ותמיכה באורח חיים של מעמד בינוני עד רמת הפנאי).

גורם נוסף להצלחת המהלך מתייחס למתן פתרונות תשתיתיים ותחבורתיים שיאפשרו גישה נוחה, מהירה וחסכונית למשרתים בדרום. עם העברת היחידות לנגב צפוי גידול של עשרות אלפי משרתים שינועו דרומה (גידול של כ-100%), ונדרש פתרון להסעתם בעיקר בציר תל אביב-באר שבע.

במחקר ננתח את ההגיונות הצבאיים בסוגיית הדיור ונשאל האם ובאילו אופנים השפיעו על שוק הדיור של ירוחם.

אנחנו פוגשים את ירוחם בתקופה מסעירה. מעיירת פיתוח עם נתוני פתיחה קשים, ירוחם הופכת להיות ישוב קהילתי בתהליך של צמיחה ופיתוח. תהליכים אלה גוררים קונפליקטים וסתירות רבות – אך הם גם אלה בונים ומבנים את ירוחם כעיר חפצת חיים עם שיח פנימי שהכה גלים ברמה הלאומית. המחקר מציע סקירה היסטוריו-אורבאנית אשר משרטטת את הדרך הארוכה והמרשימה שירוחם ותושביה הלכו. המחקר מתעכב על המתרחש בעשור האחרון בשוק הדיור העירוני ובמנגנוני הפעולה אשר הרשות המקומית הפעילה ומפעילה

במחצית השנייה של שנת המחקר הושקה בירוחם תכנית דיור למשתכן ונחתמו "מיני הסכמי גג". מחקר זה אינו נוגע ומנתח שתי יוזמות דיוריות אלה, הן בגלל שהן אינן קשורות ישירות לקשר שבין דיור וצבא והן בגלל שהן מתרחשות בעת כתיבת שורות אלה ואין לנו כצוות מחקרי פרספקטיבה מתאימה לניתוח תופעה המתרחשת בעת כתיבת הדו"ח.

מבנה הדו"ח

המשכו של הדו"ח יציג סקירת ספרות הבוחנת את הקשר שבין צבא ודיור כפי שהוא מתקיים בצבא האמריקאי, ואת הייחודיות של המקרה הישראלי בזיקה שבין צבא, דיור וחברה. לאחר פרק המתודולוגיה המתאר את שיטת המחקר בה נקטנו ואת שלבי איסוף וניתוח הנתונים, אנו מציגים בפרקי הממצאים: סקירה אודות ההתפתחות ההיסטורית של ירוחם מאז הקמתה ועד לימינו אלה; ניתוח המתמקד בהיבטים דיוריים וחברתיים בירוחם תוך חקירת מרחב עירוני בדו-מימד ובתלת-מימד; ניתוח של יחסי צבא-דיור-חברה כפי שהתקיימו בירוחם לאור המהלך

של מעבר בסיס צה"ל דרומה. בפרק החותם מוצע סיכום הכולל את הממצאים ואת התובנות המרכזיות שעלו במחקר.

פרק 2: סקירת ספרות

2.1 צבא ודיור

סוגיות הקשורות לממשק בין צבא וחברה אזרחית החלו לזכות בתשומת לב מחקרית רבה לאחר תום מלחמת העולם השנייה. על-אף שהממשק בין צבא לחברה אזרחית נוטה לשקף את מערכת הגומלין בין שתי המערכות הללו, מרבית המחקרים מדגישים את נקודת המבט הצבאית, דהיינו, את ההשלכות על הצבא ועל קהילת משרתי הקבע ובני משפחותיהם ואילו ההשלכות על החברה האזרחית נזנחות כמעט לחלוטין. הכתיבה האירופאית בתחום זה היא יחסית מועטה, ועוסקת בעיקר במתח שבין צרכים מקומיים וצבאיים-לאומיים (Woodward, 2001), בשימוש הצבאי בקרקע (Childs, 1998; National Audit Office, 2010; Woodward, 2001), ובהשלכות סביבתיות כתוצאה מפעילות צבאית (Hooks & Smith, 2012). לכתיבה הענפה בארה"ב תורמים מכוני מחקר (RAND- National Defense Research Institute) ומוסדות מחקריים צבאיים (כגון: מכון המחקר של חיל הים האמריקאי Calhoun) אשר מבליטים את היותו של הצבא ארגון טוטליטארי שלוקח אחריות על מכלול תחומי החיים של אנשי קבע ובני משפחותיהם. בהתאם, קיים עיסוק מחקרי נרחב בסוגיות כלכליות כתוצאה מתהליכי הפרטת הדיור לאנשי צבא ומשפחותיהם לאורך השנים (Beard, 2003; Buddin, Gresenx, 1999; Hosek, Elliott, & Hawes-Dawson, 1999). כמו-כן, היבטים חברתיים נחקרים מזוויות שונות: תעסוקת נשים (בעיקר בקרב בנות הזוג של משרתי הקבע) (Booth, Falk, Segal, & Segal, 2000), חינוך של ילדי משפחות הקבע, מערכת היחסים הזוגית, גירושין, ההשפעות החברתיות, המשפחתיות והחברתיות על אנשי הצבא ובני משפחותיהם (Burrell, Adams, 2005; Durand, & Castro, 2006; Kelty, 2005), ההשלכות על המערך הצבאי עקב סגירת בסיסים (Bagaeen, 2006; Warf, 1997), וההשפעות השונות על אנשי הצבא ובני משפחותיהם לאור הצורך במעברים בין בסיסים (Relocation), בפרט כאשר השיבוץ מחייב מעבר למדינות מעבר לים. לעומת זאת, ישנו נושא ייחודי אשר בוחן את השפעות הצבא על החברה האזרחית מנקודת מבט ערכית ומוסרית, ועוסק בתעשיית המין ובזכויות אדם שמתעצמת עקב נוכחות כוחות זרים באסיה (Strudevand & Stoltzfus, 1993; Zimelis, 2009).

עניינו של מחקר זה מתמקד במערכת הגומלין בין צבא וחברה בהקשר של מגורים ודיור. העיסוק במגורים זוכה בשנים האחרונות לתשומת לב רבה, הן לאור משבר הדיור הפוקד את מדינת ישראל (יונה & ספיבק, 2012) והן לאור תהליך העתקת מחנות צה"ל לנגב אשר במסגרתו מעוניין הצבא לספק דיור איכותי לאנשי השירות. תכנון ואספקת דיור איכותי מצריכים התייחסות מעמיקה למגוון שיקולים: כלכליים, חברתיים וסביבתיים. ההיבט הכלכלי כולל הערכה של השקעות בבנייה, בתשתיות ובשירותי ציבור, גיבוש מסגרת חוזים מול יזמים,

משקיעים ורשויות מקומיות, אומדן הכנסות מניבות מהקרקע הן למדינה והן לרשויות המקומיות, מתן תמריצים לעידוד יזמים, אומדן ההשפעה על מחירי הדיור בסביבת אזור הביקוש, והערכת הנטל התקציבי על רשויות מקומיות הנגזר ממתן שירותי ציבור מאחר שנטל מימון השירותים הבסיסיים גבוה בדרך כלל מהיקף גביית הארנונה (אסיף, פורת, יפה, & דומברובסקי, 2014). ההיבט החברתי צריך לקחת בחשבון שינויים בהרכב הדמוגרפי, שונות תרבותית וחברתית, מתן שירותי ציבור קהילתיים, תדמית ודימוי עירוני מקומי. ההיבט הסביבתי מתייחס לשימור ערכי טבע ונוף, שמירה על איכות הסביבה ועל בריאות הציבור מזהומים סביבתיים ודאגה לרווחת האזרחים בהווה ובעתיד (פרז & רוזנבלום, 2007).

במקרה של תכנון ואספקת מגורים לאנשי הצבא מחוץ לבסיסים (off-base housing), נוספים עוד מספר שיקולים. להיבט הכלכלי נוספים שיקולים שמתייחסים לתהליך ההפרטה של הבינוי מול יזמים ומשקיעים, מתן תמריצים למשיכת משפחות הצבא לצד תכנון מפרט בינוי איכותי שיתאים הן לצרכיהן והן ליכולתן הכלכלית ברכישה או בשכירות. להיבט החברתי נוספים שיקולים שמבטאים את מידת החיכוך בין המערכת הצבאית לאזרחית (מורג, 1984), הן מבחינת ההיצע התעסוקתי לתושבי המקום ולבני משפחות הצבא המצטרפים, והן מבחינת מידת האינטגרציה בין משפחות הצבא לאוכלוסייה האזרחית במוסדות הציבור בעיר (מערכת החינוך, שירותי רפואה, שירותי קהילה ופנאי).

כדי להעריך את מכלול ההשפעות הצפויות מתהליך העתקת מחנות צה"ל לנגב בכלל ומתהליך בניית שכונה צבאית בירוחם בפרט, למידה מהניסיון האמריקאי על תהליכי הפרטת המגורים בצבא יכולה להעשיר את הידע הקיים ולהאיר על ההזדמנויות ועל הקשיים הכרוכים בתהליך שכזה. למידה מהניסיון האמריקאי הוותיק והשלכתו על המקרה הישראלי המתהווה הינה רלוונטית, על אף שבין שני הצבאות קיימים מספר הבדלים מהותיים. בעוד שהגיוס לצבא הישראלי הינו חובה במסגרת התנדבותית, בארה"ב בשנת 1973, בתקופת כהונתו של הנשיא ניקסון, הפך הצבא האמריקאי לצבא שכולו מבוסס על התנדבות (Schiff, 2009). בנוסף, המניעים של שני הצבאות לאספקת דיור איכותי הם שונים. מבדיקה שערך משרד ההגנה האמריקאי הוערך כי כ- 180,000 יחידות הדיור המשפחתיות הקיימות, מתוך היצע כללי של כ- 300,000 יחידות הקיימות בבעלותו, אינן עומדות בסטנדרטים של מגורים ראויים (Else, 2001). הבתים שבהם משתכנים אנשי צבא ומשפחותיהם נמצאו כישנים מאוד, כשמצבם התחזקתי ירוד, הבתים קטנים יותר ופחות אטרקטיביים מהדיור בשוק האזרחי (Beard, 2003). **נוסף על כך מחקרים הוכיחו שאיכות ירודה ואי שביעות רצון ממגורים בקרב אנשי הצבא ומשפחותיהם נמצאו כגורם המעודד פרישה של אנשי קבע ומרתיע אנשים מלהתגייס לשורותיו** (Buddin et al., 1999). לפי הערכות משרד ההגנה האמריקאי, עלויות התיקון של מלאי הדיור הקיים בבסיסים או במתחמי דיור למשפחות הצבא הממוקמים על

אדמות הצבא לא היו כדאיים, כמו גם משכי הזמן הארוכים שיידרשו לצורך כך. השילוב של תועלת כלכלית ומשכי זמן ארוכים הוא שהכריע בסופו של דבר על העדפת ההפרטה על פני שיקום ובנייה חדשה באמצעות הצבא בלבד (Beard, 2003).

סקר הספרות כולל שני חלקים. החלק הראשון פותח בסקירת תהליכי הפרטת המגורים בצבא ארה"ב והחלק השני מתמקד במסגרת התיאורטית הקיימת אודות המקרה הישראלי המקומי אשר מעלה את סוגיות הדיור לאנשי צבא ומשפחותיהם.

2.2 תהליכי הפרטת המגורים בכוחות המזוינים⁴ של ארה"ב

לאורך כל שנות קיומה של האומה האמריקאית, הכוחות המזוינים של ארה"ב פעלו לספק כמות ואיכות של מגורים לאנשי השירות הצבאי ולמשפחותיהם (Beard, 2003). איכות המגורים הזמינה למשרתי הצבא ומשפחותיהם נחשבת לאחד המרכיבים החשובים ביותר, לצד משכורת ואיכות מקום העבודה, בהגדרת איכות החיים שמעניק הצבא האמריקאי. לאיכות המגורים של אנשי הקבע ולבני משפחותיהם השפעה ישירה על היכולת לשמר את מערך הכוח המשרת ועל גיוס מצטרפים לשורותיו (Else, 2001).

עד שנת 1949, מדיניות הדיור בצבא האמריקאי הכתיבה מגורים בתוך הבסיסים (on-base housing), כאשר חיילים צעירים או בעלי דרגות נמוכות שוכנו בקסרקטינים, ואילו אנשי צבא נשואים או קצינים שוכנו ברובעי מגורים בתוך הבסיסים. במקומות בהם מכסת הדיור לא הספיקה, העניק הצבא האמריקאי לאנשיו הנשואים ולבעלי דרגות בכירות סיוע במימון מגורים באזורים אזרחיים (Beard, 2003). משנת 1949 ועד שנת 1998 קודמו ארבע תכניות עיקריות להפרטת המגורים בכוחות המזוינים של ארה"ב: תכנית Wherry, תכנית Capehart, תכנית 801 ותכנית 802, ותכנית הפיילוט MHPI: Military Housing Privatization Initiative. (1) תכנית Wherry: מוכנותו של הצבא האמריקאי לשקול ברצינות את תהליך ההפרטה של מגורי הצבא התאפשרה לאחר פרסום כתבה במגזין לייף שהתריעה על מצב הדיור הקשה של אנשי צבא ארה"ב. כתגובה לכתבה זו, מחלקת ההגנה האמריקאית החליטה לפרסם שטר קניין ביזמתו של הסנאטור Wherry שהציע חקיקה שתאפשר סיוע מימוני ותמריץ ליזמים פרטיים על מנת להגדיל את היצע הדיור לאנשי הצבא בכ- 100,000 יחידות דיור כבר בשנה שלאחר מכן, בשנת 1950 (Beard, 2003; Cano, 2012). תכנית Wherry פעלה בין השנים 1949-1955 ואפשרה ליזמים לבנות יחידות דיור על אדמות פרטיות או בשיטת החכרה על אדמות

⁴ הכוחות המזוינים של ארה"ב - United States Armed Forces מורכבים מחמש זרועות: צבא היבשה (Army), חיל הים (Navy), חיל האוויר (Air Force), חיל הנחתים (Marine Corps) ומשמר החופים האמריקני (Coast Guard).

הצבא לתקופה של 50-75 שנים, כאשר גם למשפחות שאינן צבאיות ניתנה אופציה לשכור דירות אלו כאשר התשלום הועבר ישירות ליזם הפרטי. לתכנית זו היו מספר כשלים והיא בוטלה בשנת 1955 לאחר שבמסגרתה נבנו 84,000 יחידות דיור.

(2) תכנית Capehart: התכנית השנייה במסגרת הפרטת הדיור הצבאי האמריקאי פעלה בין השנים 1955-1964 וקרויה על שם הסנטור Capehart שיזם אותה. במסגרת המכרזים התקיימו תחרויות עיצוב בין משרדי אדריכלים ומהנדסים לבניית מתחמי מגורים לאנשי הצבא. הזוכה במכרז קיבל ביטחון משכנתא בהיקף של 100% מארגון הדיור הפדרלי (FHA), ואילו המשכנתא ניתנה על-ידי מלווים פרטיים לתקופה של 25 שנים ובריבית של 4% כדי לעודד משכנתאות ברות-השגה (Baldwin & William, 1996). למרות ששתי תכניות אלו סיפקו כ-200,000 יחידות דיור חדשות לאנשי הצבא, יוזמות אלו נתקלו בהתנגדות גדולה בשלהי שנות השישים. בשנות השבעים חלה האטה משמעותית בקצב הבינוי למשפחות הצבא ובתחילת שנות השמונים התקבלו שתי תכניות פיילוט של מגורים שתוכננו לתקופה של שנתיים (Section 802, Beard, 2003).

(3) תכניות 801 ו-802: מטרתה של תכנית 801 היתה בניה להשכרה, כפי שמעיד שמה Build-to-lease. תכנית זו חייבה התמודדות במכרז כאשר הזוכה חויב לבנות בתים חדשים לא לפי הסטנדרטים הצבאיים אלא לפי הקודים הנהוגים בבנייה אזרחית מקומית. משך חוזה השכירות עם הצבא נקבע לעשרים שנים, כך שחלק מהבנייה נעשה בתוך הבסיסים וחלק באזורים אזרחיים מחוצה להם. במקרה האחרון, קבע הצבא האמריקאי קריטריון ברור: בנייה במתחמים המרוחקים עד 30 מייל מהמתקן הצבאי או משך יוממות שאינו עולה על 60 דקות נסיעה לכיוון. יישום תכנית 801 נתקל במספר קשיים ומחלוקות: משך הזמן של הפרויקטים נדחה באופן משמעותי מאחר ויזמים ערכו משא ומתן מול הרשויות המקומיות במטרה להפחית את ערכי המיסוי. בנוסף, מחלוקת קשה בין רשויות הצבא ליזמים הפרטיים התחוללה סביב שאלת האחריות לפיקוח על הבנייה ועל אחזקת המבנים (maintenance). הצבא טען שכיוון שהבנייה לא נעשתה לפי התקנים הצבאיים אלא בהתאם לקודים האזרחיים, האחריות מוטלת על היזמים הפרטיים, שכאמור התנגדו לכך. כמו-כן, כדי להוזיל את מחירי הקרקע, יזמים נטו לבחור במקומות שאינם עומדים בקריטריון הצבאי של מרחק גיאוגרפי של 30 מייל מהמתקן הצבאי או עד 60 דקות יוממות לכיוון (Beard, 2003; Cano, 2012; GAO, 2010).

תכנית 802 נקראה Rental Guarantee מאחר והצבא האמריקאי התחייב לאכלס בשכירות כ-97% מיחידות הדיור במבנים החדשים. על-מנת להקטין את מספר יחידות הדיור הפנויות. הפרויקטים במסגרת תכנית זו הוגבלו רק לבסיסים שבהם נחזה גידול משמעותי בכמות המשפחות הזקוקות לדיור, בין אם בתוך הבסיסים או מחוצה להם, ובהתאם לקריטריון שקבע

הצבא (מרחק עד 30 מייל מהבסיס או עד 60 דקות יוממות אל ומהבסיס). ערבות השכירות נקבעה לתקופה של 15 שנים לכל היותר, כאשר משרד ההגנה האמריקאי היה אחראי למימון 80% לכל אורך תקופת הפרויקט (Cano, 2012; GAO, 2010). תכנית זו היתה מאוד לא פופולרית בקרב יזמים פרטיים, שכן החוזה היה קבוע ולא גמיש ולמעשה בשנת 1987 לא נבנה אף מבנה במסגרת תכנית זו (Beard, 2003). בסופו של דבר, שתי התכניות, בוטלו בשל עלויות גבוהות (Twiss & Martin, 1999).

(4) תכנית הפיילוט MHPI: בשנת 1998 משרד ההגנה האמריקאי קידם תכנית פיילוט נוספת להפרטת הדיור הצבאי, הידועה בשם Military Housing Privatization Initiative (MHPI). תכנית זו אושרה בשנת 2004 לאחר שבשנת 1998 קיבל משרד ההגנה האמריקאי דיווח על ליקויים חמורים בכ- 200,000 יחידות דיור של הצבא. תכנית זו הייתה אמורה להיות תכנית פיילוט לתקופה של חמש שנים (Cano, 2012) וההערכה הייתה כי עד שנת 2010 היא תצליח לתקן את כלל ליקויי הדיור של הצבא האמריקאי (Else, 2001). ההערכות החיוביות התבססו על אופייה הייחודי של תכנית זו שמגלמת תמהיל של ארבע התכניות שקדמו לה: היא אפשרה מתן הלוואות וערובות פיננסיות לישויות פרטיות באופן ישיר, היא אפשרה להחכיר נכסי צבא קיימים ומתקנים לשימוש ישויות פרטיות. כמו-כן היא אפשרה ליזמים לעצב ולבנות מגורים לאנשי הצבא בהתאם לטיפול הדיור הנהוגים בשוק האזרחי (Cano, 2012). תכנית זו קודמה גם לאור בעיות היצע הדיור הצבאי שידועות זה מכבר, אך הצורך התגבר לאור הפעילות הצבאית של הצבא האמריקאי הן בעירק והן באפגניסטן שחייבה הגברת גיוס למערך הצבאי. העדר אפשרויות בחירה של דיור בר-השגה בשילוב עם הצע דיור צבאי קיים ברמה נמוכה גרמו לאנשי צבא רבים לא להתגייס. Robinson (2008) מציין, כי במרבית המקרים, בני הזוג שבילו את מרבית זמנם ביחידה, היו אלה שהכריעו בקבלת ההחלטה על פרישת בני הזוג משירות צבאי.

פרסומי הספרות האמריקאית, הן האקדמית והן ממכוני המחקר הצבאיים מעלים כי בפני משרד ההגנה האמריקאי עומדות שלוש חלופות עיקריות לאכלוס של אנשי צבא ומשפחותיהם. הראשונה היא שילוב אנשי צבא ומשפחותיהם בשוק הדיור האזרחי שבמסגרתה משרד ההגנה האמריקני מעניק קצבאות מגורים בעיקר במקרים שבהם היצע הדיור בתוך הבסיסים אינו זמין. במקרים כאלה, אנשי הצבא מפעילים שיקול דעת עצמאי באשר לרכישה או להשכרה של יחידת מגורים בקהילה האזרחית הקרובה שמתאימה הן לצרכיהם והן לתקציב העומד לרשותם (במסגרת ה-BHA: Basic Allowance for Housing) (Beard, 2003; Else, 2001). החלופה השנייה היא בנייה חדשה או שיפוץ מבנים קיימים בתוך הבסיסים, אלא שהיקף השקעות אלו הוא יחסית נמוך. Beard (2003) טוען כי מאז שנות השישים, מגורים בתוך הבסיסים (on-base housing) הפכו להיות משניים מבחינת חשיבותם ואילו מגורים מחוץ לבסיסים הפכו

להיות בעדיפות גבוה יותר הן מבחינת העדפות רשויות הצבא והן בקרב אנשי בצבא ומשפחותיהם. החלופה השלישית והנפוצה ביותר כיום היא במסגרת תכנית ה-MPHI שפורטה לעיל. חלופה זו נמצאה כמוצלחת יותר מארבע התכניות האחרות שקדמו לה (Wherry, 2002, Section 801, Section 802) מאחר ולרשויות הצבא היו כלים לניהול סיכונים בשיתוף עם בעלי העניין השונים ובנוסף גמישותה מאפשרת להסדרי ההפרטה לעבוד בצורה יעילה גם במצבים מורכבים של חוסר וודאות (Cano, 2012).

למרות שקיימת ספרות ענפה בהקשר של הפרטת הדיור במסגרת הצבא האמריקאי, הדיון ברובו המוחלט מתמקד בסוגיות המתייחסות להשפעות על המערכת הצבאית תוך התמקדות בשאלות תקציביות (Beard, 2003; Buddin et al., 1999; Else, 2001; GAO, 2010), ועל ההשפעות על הקהילה הצבאית בפרט (שביעות רצון מהמגורים, תעסוקה של בני זוג, חינוך, מיסים עירוניים, ראו (Darida, McCarthy, Malkin, & Vernez, 1996). בהתאם, ניתן לומר, כי מרבית המחקרים שעוסקים בתהליך ההפרטה של הצבא האמריקאי, בין אם מטעמו או מטעם האקדמיה, אינם מרבים לעסוק בהשפעות ובהשלכות הכלכליות והחברתיות של הפרטת המגורים על הקהילה האזרחית. מטבע הדברים, סוגיות העוסקות בהפרטת הדיור כמחולל שינוי בחברה האזרחית, שיפור תדמית ודימוי עירוני לאור אכלוס משפחות צבאיות ברחבי ערים, תמהיל חברתי/מעמדי/גזעי, מידת האינטגרציה בין משפחות הצבא לקהילה האזרחית המקומית במוסדות הציבור השונים ובחיי הקהילה וההשפעות של עליית מחירי הדיור על האוכלוסייה המקומית והנטל הכלכלי על הרשויות המקומיות – שאלות אלה אינן זוכות להתייחסות משמעותית.

יחד עם זאת, השיח המתנהל סביב סוגיית סגירת בסיסים צבאיים בארה"ב (Bradshaw, 1999; Thanner & Segal, 2007; Darida et al., 1996) מפנה זרקור חשוב לחלק מסוגיות אלו, גם אם ההתייחסות אליהן נעשית בעקיפין. Thanner & Segal (2007) מציינים כי עם תום המלחמה הקרה נגד ברית המועצות לשעבר, החל הצבא האמריקאי לסגור בסיסים צבאיים שהתבססו בעיקר על תעשיות כבדות, לאור העדפת הצבא שהבסיסים יתבססו מעתה על טכנולוגיה. כמו-כן, שיקולים של "הידוק חגורה" תקציבית הם המעודדים את צמצום הקף הפעילות הצבאית על-ידי סגירת בסיסים, אלא שעל-פי הסברה הרווחת מהלך שכזה יפגע קשות דווקא בקהילה האזרחית. החשש הוא שהיתרון הכלכלי שיש לערים הסמוכות לבסיסים צבאיים יתפוגג, הן מבחינת ההיצע והביקוש המסחרי שיערים אלו מספקות לצבא והן מבחינת מקומות התעסוקה שהינו גורם משמעותי למשיכת אוכלוסייה. חשש נוסף עולה בקרב בעלי עסקים מקומיים שהביעו את מורת רוחם נוכח הפיכת עירם לעיר רפאים לאחר סגירת הבסיס. Bradshaw (1999) היה מבין הראשונים לקרוא תיגר על תפיסה זו, כפי שמוכיחה כותרת מאמרו: "Communities not Fazed: Why Military Base Closure May Not Be

"Catastrophic". הוא אינו מתכחש לפגיעה הצפויה והמידית בשוק הדיור עם הידיעה על סגירת בסיסים ולצניחה דרסטית של מחירי הדיור לאחר עזיבת משפחות הצבא. יחד עם זאת הוא מסביר שעם פינוי הבסיסים, מתפנות קרקעות סמוכות שעליהן החלו להתפתח שיכונים חדשים, ברובם באמצעות הרשויות המקומיות. הוא דווקא תומך בסברה המנוגדת, לפיה ישנם מספר יתרונות לקהילה האזרחית עקב סגירת בסיסים. לטענתו, בסיסי הצבא מתפקדים כיחידות כלכליות סגורות שממעטות לקשור קשרים כלכליים עם גורמים אזרחיים חיצוניים, ולכן התחזיות על התמוטטות כלכלית של ערים סמוכות לבסיסים אינה מוצדקת ואינה מבוססת. אחת התועלות הכלכליות לקהילה המקומית האזרחית שהוא מעלה מתייחסת לכך שאזורים אלו יכולים למשוך אליהם עסקים חדשים וכלכלה יותר מגוונת. עוד הוא ממשיך וטוען כי המסחר המקומי לא יפגע מאחר שמרבית אנשי הצבא מקבלים שירותים רבים בתוך הבסיסים שלרוב הינם זולים יותר ולכן עקב הסגירה יתאפשר בסופו של דבר חיזוקם של השווקים המקומיים בסביבה הקרובה. כתוצאה מכך, ההערכה היא שאנשי צבא שהגיעו לגיל פרישה וחיים בקהילה לא יעזבו את המקום, יזכו עתה לסובסידיות לשירותים בקהילה במקום בבסיסים (שירותי בריאות, מסחר וקניות) וכך יתרמו לחיזוק הבסיס הכלכלי של העיר. מבחינת תעסוקה ואבטלה, המחקר של Bradshaw מראה כי המשרות שהפסידו אזרחים מסגירת הבסיס התאזנו עם משרות שהתפנו לאחר עזיבת משפחות הקבע שבהן הועסקו בני הזוג של אנשי הצבא. לעומת יתרונות אלה, הוא מציין כי מבין המפוטרים, הנפגעים העיקריים הם קבוצות מיעוט שיש להם ייצוג גדול יותר בשורות הצבא מאשר במקומות התעסוקה בקהילה האזרחית. גם מחקרם של Dardia (Darida et al., 1996) שבחן את השפעות סגירת שלושה בסיסים צבאיים, הראה כי ההשפעות על הקהילה המקומית עקב סגירת בסיסים אינן חמורות כפי שנוטים לסבור. לעומתם, מחקרם של Huebner (Huebner, Mancini, Brown, & Ortner, 2009) הראה כי סגירת בסיסים גרמה להתפזרותן של קהילות צבאיות רבות בערים סמוכות. עוד טוענים המחקרים כי למרות מתן תמריצים כלכליים וסיוע בקליטה עקב מעבר למקום חדש, לא ניתן להבטיח באמצעים אלו בלבד את רווחתם של אנשי הצבא ומשפחותיהם.

מחקר נוסף שעסק בסוגיית השפעות סגירת בסיסים צבאיים, הינו היחיד למיטב ידיעתנו שנעשה בשיטת מחקר אתנוגרפית והתמקד בבחינת ההשפעות הכלכליות והחברתיות על הקהילה המקומית (Thanner & Segal, 2007). מקרה הבוחן בעיר Ritchie במדינת מרילנד, חשף היבטים אחרים שיתר המחקרים לא דיווחו עליהם. כך למשל, הניתוח הראה כי קיימת אינטגרציה משמעותית בין משפחות הצבא לקהילה האזרחית, אם במוסדות החינוך שבהם למדו ילדי שתי הקהילות יחד, אם בפעילויות הפנאי ואם במוסדות הדת בעיר. עוד הראה המחקר שדווקא עסקים קטנים בעיר, כגון: מספרות, פיצריות ומסעדות הסתמכו במידה רבה על קהל הלקוחות הצבאי, ששיעורו נאמד בכ- 20-35%. לעומת זאת, הבר המקומי דווקא הרוויח מסגירת הבסיס, מאחר ובבסיס היו קניונים שבהם חנויות מכר למשקאות אלכוהוליים

מכרו ותוצרתם במחירים נמוכים יותר. מאז שהבסיס נסגר, הוא הפך לבית העסק העיקרי לסוג זה של מוצרים, מה שהגדיל משמעותית את רווחיו. במילים אחרות, המחקר העלה את הצורך להבין אילו שירותים ניתנים לאנשי הצבא ולמשפחותיהם בבסיס ואילו שירותים הם מקבלים בקהילה האזרחית. התרומה המשמעותית ביותר של מחקר זה נעוצה דווקא בתובנה החברתית של החוקרים. ממצאי המחקר הראו כי למרות שאנשי הצבא אינם מהווים סמכות חוקית בקהילה, עצם נוכחותם היווה גורם מרתיע לפעילות פלילית וגרם לתושבים המקומיים להרגיש יותר בטוחים ומוגנים בסביבתם. עוד הצביעו ממצאי המחקר על התרומה המשמעותית של משפחות הצבא, על "חוסן קהילתי", בהיותם בעלי הון חברתי גבוה. ממצאי המחקר העלו כי מאז עזבו משפחות הצבא, הפעילויות הקהילתיות והאינטראקציות החברתיות הצטמצמו מאוד ואף כמעט פסקו.

מחקרים אחרים, לאו דווקא כאלו העוסקים ישירות בסוגיית סגירת מחנות צבא בארה"ב, מספקים מידע חשוב אודות אופי התנהלות הצבא ומעורבותו של משרד ההגנה האמריקאי בסוגיות של אספקת דיור נאות ואיכותי לאנשי הצבא ולמשפחותיהם. Beard (2003) מצוין כי כדי לעקוב אחר ולהתאים את גובה ההקצבות הניתנות לטובת דיור בשוק האזרחי, משרד ההגנה האמריקאי מעסיק קבלן בחוזה פרטי לאיסוף נתונים שנתיים בכ- 400 אזורים מגורים של משפחות צבאיות, לרבות באלסקה ובהוואי. לכל אזור ניתן מיקוד צבאי ייחודי, כאשר איסוף הנתונים נעשה בעיקר באביב ובקיץ כאשר שוק הדיור נמצא בשיא פעילותו. איסוף הנתונים מתייחס לערכי שכירות של דירות ולמחירי רכישה של יחידות דיור בבתי מגורים משותפים ובבתים פרטיים בגדלים שונים בערים סמוכות לבסיסי הצבא. על בסיס נתונים אלו מחושב מרכיב ההוצאות השוטפות הממוצע של משפחה צבאית, בהתאם לדרגות שונות ומבלי להתחשב במיקום היחידה.

במקביל למעורבותו של הצבא בהיצע המגורים שבבעלותו, ערך הצבא האמריקאי סקרים על-מנת לבחון את העדפות הדיור של משפחות הצבא. על-בסיס ממצאי הסקרים מקפידים רשויות הצבא ומשרד ההגנה האמריקאי לשכלל את תכניות ההפרטה, את היקף ההקצאות לדיור בשוק האזרחי ואת מערך התמריצים ליזמים פרטיים ולאנשי הצבא. בשנת 1999 נערך סקר בקרב 66,000 אנשי צבא שבמסגרתו השיבו על הסקר במלואו כ- 51% מאנשי הצבא שאליהם פנו (Buddin et al., 1999). הדגם שנבחר מייצג שתי קבוצות עיקריות: 33% אנשי צבא המתגוררים ביחידות דיור שסיפק להם הצבא ו- 67% מתגוררים ביחידות מגורים או בבתים פרטיים באזורים אזרחיים. הסקר העלה כי במידה שמחירי הדיור בתוך הבסיסים ומחוצה להם היו זהים, 72% מהנסקרים היו מעדיפים להתגורר באזורים אזרחיים מחוץ לבסיסים. עוד העלה הסקר כי וותק ודרגה הם מרכיבים חשובים בבעלות על הדירה. כך למשל נמצא כי קצינים או אנשי קבע שאינם קצינים יכולים להרשות לעצמם מבחינה כלכלית לרכוש דירה

באזורי מגורים אזרחיים רק כאשר הם מגיעים לדרגה בכירה. תובנה זו מתחדדת עוד יותר כאשר מדובר בבעלות על בתים פרטיים בערים, שם נמצא כי 75% מהאנשים שמשרתים בצבא למעלה מעשרים שנים מתגוררים בבתי פרטיים שבבעלותם בתחומים עירוניים מחוץ לבסיסים. הסקר חשף סיבות מגוונות לבחירה בדיוור צבאי בתוך הבסיסים (on-base housing). תשע הסיבות העיקריות לבחירה בדיוור צבאי הן: החלטה כלכלית טובה ביותר, ביטחון, קרבה למקום העבודה, דיוור זמין, לא אוהבים את הדיוור האזרחי או שאינם יכולים להרשות לעצמם דיוור אזרחי מבחינה כלכלית, קרבה למתקנים ציבוריים הניתנים בתוך הבסיס, בתי הספר בתוך הבסיסים טובים יותר מבתי הספר בעיר, העדפת סביבה קהילתית אקסקלוסיבית- מעדיפים שכנים מאותה קהילה צבאית. ממצאי הדו"ח הצביעו גם על קשר בין העדפות דיוור ובין מאפיינים דמוגרפיים: אנשי צבא עם משכורות נמוכות יחסית, משפחות שאחד מבני הזוג אינו עובד מחוץ לבסיס ומשפחות בעלות מספר גדול של ילדים נוטים להעדיף את הדיוור הצבאי על פני הדיוור באזורים עירוניים מחוץ לבסיסים. עוד העלה הסקר כי אנשי צבא נוטים להתחתן מוקדם יותר מאשר אזרחים ונוטים בהתאמה להביא לעולם ילדים מוקדם יותר. כך למשל, בשכבת הגיל 20-24 50% מאנשי הצבא הגברים נשואים בעוד שרק 20% משכבת גיל זו נשואים בקרב הגברים בחברה האזרחית. תמונה דומה, אם כי בדפוס חלש יותר, מתרחשת גם בקרב נשים. 50% מהנשים בשכבת גיל זו נשואות לעומת 37% נשים נשואות בקבוצת גיל זו בחברה האזרחית. מאפיין דמוגרפי נוסף מתייחס לסוגיות מגדריות ומבטא את הגידול המשמעותי בהיקף גיוס ותעסוקת נשים בצבא האמריקאי. אם בשנת 1973 שירתו בצבא האמריקאי רק 5% נשים, בשנת 1994 שירתו כ- 15% נשים, והמגמה ממשיכה לגדול בכיוון גידול זה (Buddin et al., 1999).

מחקר אחר בחן את השפעת אורח החיים (lifestyle) שלפיו מחויבים אנשי הצבא על רווחת החיילים, על הצבא ועל חיי המשפחה מנקודת מבט פסיכולוגית. המחקר התמקד בבחינת ההשפעות של העתקת מקום מגורים (relocation) על חיי המשפחה של אנשי צבא (Burrell et al., 2006). המחקר הצביע על כך שככל שמספר המעברים גבוה יותר, וככל שמספר הפרידות מהמשפחה ומשכן היה גדול יותר (במקרים בהם לא כל המשפחה ביצעה את המעבר אלא רק משרת הצבא בעצמו), התפיסה של המעבר הייתה שלילית, במיוחד נכון הדבר אם המעבר דרש שהיה במדינות מעבר לים. תחושות שליליות אלו גררו להפרעות בריאותיות פיזיות ונפשיות, יצרו תחושת אי- שביעות רצון בקרב אנשי הצבא ותחושה של אי- שביעות רצון משמעותית מחיי הנישואין.

לסיכום, נאמר כי הבנת מכלול השיקולים באספקת מגורים לאנשי הצבא ובהקמת שכונות חדשות לאנשי צבא בערים ולמידה מהידע שנצבר על סוגיות דומות במקומות אחרים בעולם, הינה מכרעת. זאת במיוחד כאשר תהליך זה הינו בחיתוליו ותרומת הידע הקיים יכולה לא רק ללמוד מלקחי העבר, אלא מאפשרת חשיבה מעמיקה על ההבדלים בין ההקשרים השונים

מבחינה לאומית, כלכלית, חברתית, תרבותית וסביבתית והתאמת מדיניות לקונטקסט המקומי הייחודי.

2.3 צבא-עיר-חברה בישראל

בטרם ניגש לסקירת הספרות הישראלית בנושא הנידון, נבקש להתייחס בקצרה לקשר הגורדי הקיים בין צבא והתיישבות. בישראל משימות בטחון והתיישבות לעולם היו קשורים אלה באלה. הטענה היא ששליטה מרחבית בקרקע אינה יכולה להתממש באופן מלא ללא נוכחות התיישבותית. טיעון זה מקבל משנה תוקף כשמדובר באזורי ספר ובפריפריה. כך למשל, מאמצע המאה ה-19 בסיסים צבאיים מוקמו בקרבת האוקיינוס השקט כתוצאה מהבהלה לזהב, בעיקר בקליפורניה, שעד אותה העת היתה שייכת למקסיקו ומיושבת במרביתה באוכלוסייה אינדיאנית ילידית (Rohrbough, 1997). סן-דייגו היא דוגמא לעיר הראשונה שבה מוקם הבסיס הראשון של הצי האמריקאי בשנת 1907 ומאז תום מלחמת העולם השנייה כלכלת העיר מתבססת על מתן שירותים לבסיסי הצבא הגדולים בעיר (Clement & Miramontes, 1993).

בהקשר הישראלי, להתיישבות במסגרת חומה ומגדל הטרור מדינתית חשיבות מכרעת בשליטה על קרקע באזורי ספר, ובביסוס הקשר שבין התיישבות וביטחון (צפדיה, 2010). לצה"ל היה תפקיד מכריע בפרויקט בינוי האומה ולפיכך הקשר בין צבא ושליטה מרחבית נחקר בעיקר מנקודת מבט היסטורית ביקורתית. שירן (שירן, 1993) מדגישה במאמרה את הזיקה ההדוקה בין התיישבות לביטחון במדינת ישראל. לטענתה, תפיסה זו גובשה טרם הקמת המדינה והיא זו שהכתיבה במידה רבה את דפוס המיליטריזציה של ההתיישבות במהלך היובל הראשון של מדינת ישראל. טענתה מבוססת על מעורבותו של צה"ל בהכנת תכניות התיישבות מול גופים מיישבים רשמיים (כגון: מחלקת ההתיישבות של הסוכנות היהודית, הקרן הקיימת לישראל והמרכז החקלאי), ועל קבלת חוק שירות הביטחון תש"ט שחייב כל מתגייס ומתגייסת לשרת שנה ראשונה במסגרת הנח"ל במטרה לעודד חיילים רבים ככל האפשר לפנות למסלול התיישבותי. בעמדה זו מצדדים חוקרים אחרים שהתייחסו באופן ביקורתי ללוגיקה הביטחונית במדינת ישראל. כך למשל מתאר צפדיה (צפדיה, 2010) את הקשר בין מיליטריזם ומרחב בישראל שעוסק בין היתר גם בהיבט ההיסטורי של ההתיישבות שהוכוונה והונעה על-ידי אידאולוגיה אתנו-לאומית הן בידי הצבא והן בידי המדינה. לטענתו של קימרלינג (קימרלינג, 1993) בישראל קיים מיליטריזם אזרחי, שבו כלל המערכת המוסדית והמנטאלית מכוונת למצב של מלחמה תמידית ועל-כן מצב כוננות תמידי הופך להיות חלק משגרת היומיום ואינו מאפשר דיון ציבורי או מאבק פוליטי. תמציתו של המיליטריזם האזרחי, לדבריו של קימרלינג "היא בכך

ששיקולים צבאיים ושיקולים המוגדרים כ"ביטחון לאומי", יהיו כמעט תמיד עדיפים ומיקומם בסולם של קדימויות יהיה גבוה מזה של שיקולים פוליטיים, כלכליים או אידאולוגיים, והם יהוו חלק מן העקרונות המארגנים של הקולקטיב" (קימרלינג, 1993, עמ' 129). על-כך מוסיפה שירן (שירן, 1993) כי התזה הביטחונית דומיננטית גם בנסיבות שאינן מצדיקות את קיומה. המאבק הסביבתי להצלת חוף עתלית הוא דוגמא עכשווית לביטוי המיוחד ולפטור הגורף שניתן למערכת הביטחון מתוקף סעיף ו' לחוק התכנון הבנייה. לטענת האחרונים, פטור זה אינו תלוי בסוג המתקן הצבאי (כלשונם: "בין אם מדובר בבניית גורד שחקים בקריה או בבסיס טילים חדש", בתוך: פרז ורזנבלום, 2007, עמ' 373), ועל-כן במקרה של מתח בין שיקולים של צרכי ביטחון לשיקולים סביבתיים (שמירה על ערכי טבע ונוף) או שיקולים אזרחיים (השתתפות הציבור בקבלת החלטות, הבעת התנגדות ופרסום), עליונותה של מערכת השיקולים הביטחוניים אינה ניתנת לערעור.

החיכוך בין מערכת אזרחית לצבאית בא לידי ביטוי כבר עם היווסדה של מצפה רמון בשנת 1956, כעיר האזרחית-צבאית המשולבת הראשונה (מורג, 1984). מורג בחן את קשרי הגומלין בין המערכת הצבאית והמערכת האזרחית בהשוואה בין מצפה רמון לקצרין. במחקר זהו שתי בעיות עיקריות בקשרי הגומלין בין המערכת הצבאית למערכת האזרחית. הבעיה הראשונה נבעה לטענתו מתכנון לאומי לקוי שאינו הביא בחשבון את כל השירותים שעיר פיתוח זקוקה להם על-מנת למשוך אוכלוסייה. הן במצפה רמון והן בקצרין נמצא כי מספר המועסקים ביחידות הצבאיות הסמוכות הוא נמוך ועיקר קשרי הגומלין באים לידי ביטוי במגורים בעיר ושימוש חלקי בשירותי הציבור שהעיר מספקת. במצפה רמון, רק 4% מכוח התעסוקה שייך ליחידות הצבאיות, כך שנוכחותו של צה"ל במרחב האזרחי לא היוותה תוספת תעסוקה משמעותית. הבעיה השנייה קשורה להיבט הסביבתי ולעובדה שהתכנון הלקוי לא הרחיק שימושי קרקע צבאיים המהווים מטרד סביבתי לאוכלוסייה האזרחית. לעיתים חיכוך זה בין שתי המערכות יכול לעורר קונפליקטים ואף להוות משקל נגד ליתרונות שסמיכות כזו יכולה להביא. התיעוד המחקרי של האנתרופולוגית החברתית עפרה גרינברג בקרית-שמונה (גרינברג, 1989), מתאר מערכת יחסים מורכבת בין כוחות הצבא לאוכלוסייה האזרחית. היא מתארת את קריאת התיגר הראשונה של עיתונאי מקומי על "הנוכחות המטרידה" שנגרמת לתושבי העיר ממעבר רכבי הצבא והציוד הכבד בדרכם ללבנון. בכתבה שפורסמה בעיתון המקומי בתאריך 3.2.1984 תבע העיתונאי את יציאת הצבא לאלתר מקריית שמונה ובניית כביש עוקף למעבר כלי רכב כבדים של צה"ל. לטענתו, קריית שמונה קטנה מלהכיל ברחובותיה ובכבישיה את כמויות כלי הרכב הצבאיים בעוברים ללבנון והתריע על התנהגות פרועה של החיילים. עוד טען כי כלי רכב צבאיים חונים ברחבי העיר וגורמים לפקקי תנועה, ולתהליך בלייה מתמשך של הכבישים הפנימיים בעיר.

להיצע המסחר והשירותים בעיר פיתוח, לאופי היחידה הצבאית ולתדמיתה של העיר יש השפעה מכרעת על מידת האטרקטיביות של עיר פיתוח במטרה למשוך אוכלוסייה. **מחקרו של מורג (מורג, 1984) הדגיש את העובדה שמרבית אנשי הצבא לא בחרו להעתיק את מקום מגוריהם למצפה רמון ולקצרין על אף מרחק הנסיעה הגדול מהמרכז.** גם לויטה (בתוך: מורג, 1984) הצביע על הגורמים המרתיעים אנשי צבא מהעסקת מגוריהם לעיירות הנגב. בין הגורמים המרתיעים הבולטים נמצאו רמת דיור ושירותים נמוכים, חוסר מקומות תעסוקה לנשים וכן רמת חינוך ירודה. אולם מלבד שיקולים ברורים אלו, הצביע מחקרו על מדיניות בעייתית של משרד הביטחון שממשיך לרכז את קשרי העבודה של צה"ל והמערכת האזרחית דווקא במרכז. כדי למנוע את הקונפליקטים בין שתי המערכות, הציע מורג שבע המלצות לחיזוק קשרי הגומלין: (1) תכנון משותף של שתי המערכות (מבחינת מטרות התכנון וקצב הפיתוח), (2) תמיכה ממשלתית להגברת האטרקטיביות של היישוב האזרחי (איכות דיור, רמת חינוך, ורמת שירותים ומסחר), (3) יצירת תנאים אטרקטיביים למשיכת תעשיות נוספות לאזור במטרה להגביר את ההגירה אל ערי הפיתוח, (4) שינוי מדיניות משרד הביטחון מריכוז במטרופולין המרכז לעבר ערי הפריפריה והגדלת פוטנציאל ההכנסות שלהן, (5) פיתוח מסלולי קידום בצבא במטרה לעודד הגירה מלאה של אנשי הצבא ומשפחותיהם, (6) הרחבת היצע התעסוקה האזורי לאזרחים עובדי הצבא על-ידי קביעת מקצועות צבאיים (פקידות, מרכזיה, שרטוט), (7) בדיקה של אפיון היחידות הצבאיות ומידת השפעתן על המערכת האזרחית.

2.4 דיור לאנשי צבא ומשפחותיהם בישראל

גם כיום סוגיית החינוך בין המערכת הצבאית למערכת האזרחית עולה לסדר היום הציבורי במסגרת השיח הער המתנהל סביב העתקת מחנות צה"ל לנגב. התחשבות ביעדים כלכליים ובהשפעות כלל-חברתיות שייגזרו מיישום מהלך זה, הינה חשובה מנקודת מבט של בעלי העניין השונים. הראשונה מתייחסת לנקודת המבט של הצבא. קימרלינג השווה בשנת 1977 את עלויות הביטחון הלאומי מול מספר ארצות (אנגליה, ארצות הברית, מערב גרמניה, הולנד, נורווגיה, צרפת ושוודיה) והראה כי ישראל מדורגת במקום הראשון בשלושה מדדים עיקריים: רמת השתתפות בכוח העבודה המועסק בצבא, העלות הציבורית לצרכי הביטחון ורמת ההוצאות כחלק מהתל"ג (קימרלינג, 1993). לשיקולי הצבא מצטרפת הדרישה להתאים עצמו למציאות של "מעטפת תקציבית מתכווצת" (צפדיה, 2010). גם מנקודת המבט של מדינת ישראל, שבה למערכת הביטחון יש השפעה על שימושי קרקע בקרוב למחצית משטחיה ושמחנות הצבא תופסים כארבעה אחוזים משטח המרקם העירוני (שיפר ואורן, 2008). לשם השוואה, מחקר שנערך ב-13 מדינות שבהן כלכלה מפותחת, מצא כי בכולן כאחוז אחד

מהקרקע הפנויה באותן מדינות משמשת את כוחות הצבא שלהן (Woodward, 2005). גם מנקודת המבט האזרחית המתייחסת למידת התמיכה של הקהילות השונות המתגוררות בנגב והמשמעויות שהן מייחסות למהלך זה (צפדיה, אורן ולוי, 2007), התחשבות ביעדים כלכליים והשפעות חברתיות הינה הכרחית.

מבחינה דמוגרפית וחברתית, ההערכה של משרד הביטחון דיברה על כ-7,000 משרתים שהם פוטנציאל למעבר לדרום. כחלק מההערכות לקליטתם בנגב החליטה הממשלה על סבסוד עלויות הפיתוח לאנשי צבא בעקבות מעבר בסיסי צה"ל לנגב. החלטה זו מ-12.8.2010 מתייחסת לסבסוד מחירי הקרקע והפיתוח עבור אנשי קבע שיעברו במסגרת מעבר צה"ל דרומה ליישובים דימונה ערד ובאר שבע. עוד כוללת החלטת הממשלה השתתפות בשכר דירה עבור אנשי קבע העוברים לנגב שאין בבעלותם דירה בנגב, והמבקשים להתגורר ביישובים ירוחם, אופקים, ערד, דימונה ובאר שבע. במקרה זה יהיו אנשי הצבא זכאים למענק השתתפות בשכר דירה לתקופה של שנתיים⁴.

מנקודת המבט החברתית, תופעת הסגרציה המרחבית-חברתית הינה בעלת השלכות ממשיות בממשק שבין קהילה אזרחית וקהילה צבאית. הנטייה להסתגרותה של הקהילה הצבאית באה לידי ביטוי כבר באחת מתוך ארבע השכונות במצפה רמון, הסתגרות פנימית שהתאפיינה בחוסר רצון לשתף פעולה עם יתר תושבי העיר (צפדיה, 2005). על אף שבמחקרו ביקר צפדיה את התהוותן של קהילות מגורים חדשות (הרחבות בקיבוצים ובמושבים, קהילות עירוניות חדשות), טענתו רלוונטית גם לממשק בין קהילה צבאית וקהילה אזרחית מאחר שצורות אלו מתאפשרות כחלק מתהליך הפרטת הדיור המתרחש זה מכבר בישראל. לדידו, המדיניות הציבורית בישראל היא זו המעודדת תופעת סגרציה ואי-שוויון מרחבי ואינה נובעת מבחירת הפרט. במילים אחרות, ניתן לפרש טיעון זה בהקשר השילוב של אזורי מגורים לאנשי צבא ולאזרחים כך שמדיניות הצבא היא שתכתיב את מידת האינטגרציה או הסגרציה בין שתי קהילות אלה. לעומת זאת, במחקר מאוחר יותר שפרסם צפדיה עם עמיתים עלה כי למרות ההטבות המפליגות שניתנו לאנשי הקבע: סבסוד מחירי קרקע למגורים, מענקי בנייה, כלי רכב חדשים והטבות שכר, במסגרת העתקתה של יחידת התובלה של חיל האוויר משדה התעופה בן-גוריון לנבטים, "רוב אנשי הקבע בחרו בחיי הנוחות של יישובי הלווין של באר-שבע-מיתר ועומר, או במגורי אנשי הצוות בבסיס נבטים, על-פני מגורים בדימונה ובערד, על-אף שביישובים אלה הובטחו הטבות אטרקטיביות יותר" (צפדיה, 2007, עמ' 355). כך שמידת היישום של ההכוונה ליישובי הפריפריה בנגב על ידי מדיניות ציבורית המגובה בהטבות "מרחיקות לכת" אינה ידועה מראש ועל-כן בחינת מדיניות זו טעונה מחקרים נוספים.

ניתן לסכם ולומר כי לא קיים גוף ידע משמעותי העוסק בקשרי הגומלין בין הצבא והחברה האזרחית בישראל בהקשרים אלה של דיור והגירה. זאת ועוד, סוגיית הדיור והממשק בין מגורי

אנשי צבא בשכונות צבאיות בתוך ערים בישראל לא זכו לתשומת לב מחקרית. בחיפושנו אחר מחקרים אודות שכונות צבאיות בישראל העלנו חרס בידינו. מחסור זה ניכר למרות שהתחום של לימודים עירוניים בישראל מכיר ומדגיש את ייחודן של שכונות כמו צהלה בתל-אביב, שכונת הטייסים ברמת-השרון, שכונת הכרמים בנצרת עילית והשכונה הצבאית ביבנה, שלמרות השיח הער בקרב קהילת המתכננים ושיח ראשי ערים כמודל למערכת היחסים צבא-חברה, לא נכתבו עליה מחקרים בהקשר זה. מתוך הלאקונה המחקרית שזוהתה, מבקש מחקר זה להתייחס למערכת הגומלין בין צבא וחברה אזרחית בהקשר של בניית שכונה צבאית בירוחם.

2.5 60 שניות על הקשר שבין בניית דירות, משרד הביטחון והצבא

המנגנון הסדור לבנייה של שכונות צבאיות בישראל היא מנהלת המגורים הצבאית. מנהלת המגורים משתייכת לאגף כוח האדם במטכ"ל. בתפיסה הצבאית, מנהלת המגורים מובנת ומונגשת בהקשר אתגר "שימור כוח אדם". זאת אומרת סיוע בדיוור כדרך לקשור אנשים למחויבות ארוכת טווח בארגון הצבאי. תפקידה של המנהלת להוות גוף מייעץ מקצועי לעמותות המשתכנים וכן גוף מבצע. עבור כל פרויקט מוקמת עמותה שהינה ישות משפטית המייצגת את המשתכנים. כגוף מקצועי ומנוסה, מלווה מנהלת המגורים את העמותות בכל דבר ועניין ומעמידה את כוח האדם המקצועי לרשות המשתכנים⁵.

תפקיד העמותה כולל את הקמת הפרויקט, קישור בחוזים עם מתכננים, יועצים, ספקים, קבלנים ורשויות ועם כל הגורמים הדרושים לתכנון וביצוע הפרויקט. מוסדותיה העיקריים של העמותה הם אסיפה כללית של חברי העמותה, המהווה מעין גוף מחוקק הממנה את הועד המנהל, לו נתונות כל יתר סמכויות ההחלטה בענייני הפרויקט. מנהלת המגורים אף מתכללת סיוע במימון. לכל משרת קבע נפתח חשבון בנק ייעודי אליו מועברים הלוואות על פי הזכאות של המשרת בהינתן הפרטים האישיים שלו.

הפרויקטים אשר נבנים בדרום נתונים תחת המסגרת של המעבר דרומה, להם הוגדרו הגדרות מרחיבות הן של הזכאים והן של הסיוע הניתן להם. הסיוע במסגרת המעבר לדרום כולל גם התייחסות נרחבת למשפחה כמכלול. כשנחשפים לחומרי השיווק של השכונות הצבאיות (ראו תרשים 1), קשה להישאר אדישים לדימויים שמככים בחוברות השיווק ומעטרים את המושגים החבוטים "קהילה" ו"הון אנושי גבוה". דימויים הנקשרים לאוכלוסייה האיכותית המגיעה לשכונות אלו, הנתפסת כמשפרת את רמת השירותים העירונית, בערים שקודם לכן סבלו מתדמית ירודה ושוק נדל"ן לא אטרקטיבי⁶.

⁵ מתוך האתר: <https://www.megurim.aka.idf.il/1280-he/Minhelet.aspx>.

⁶ להרחבה ראו: <http://www.themarket.com/realestate/1.1557296>

השכונה הצבאית ביישוב הקהילתי "כרמית" - שיווק במסגרת המעבר דרומה



"מרכז מידע וליווי לאיש הקבע ומשפחתו במסגרת מעבר צה"ל לנגב מערכת הביטחון מובילה מהלך לאומי שיתבצע בעשור הקרוב והוא העברת מחנות צה"ל אל הנגב. בעוד שמעבר הבסיסים נקבע בהחלטת ממשלה ומערכת הביטחון פועלת ליישומה, מעבר המשפחות נשאר לשיקולן הפרטי של כל פרט או משפחה ואתם אלו שתקבלו את ההחלטה, תוך בחינת הצרכים של כל אחד ואחת מכם ובהתאם לבחינת החלופות וההזדמנויות הקיימות בנגב. ההזדמנות אחת מיני רבות עבור

אנשי הקבע ובני משפחותיהם, היא הצטרפות לפרויקט בכרמית, תוך הצטרפות לגרעין אנשי הקבע, טכנולוגיים, גרעין שהוקם ומוביל מהלך זה מתוך מטרה להקים שכונה צבאית ביישוב קהילתי חדש, צעיר ואיכותי. מהלך זה, במסגרתו אתם בוחנים את האפשרות להצטרף ליישוב כרמית, צופן בחובו תהליכים מורכבים ולעיתים אף בילבול וחוסר וודאות. מחד מדובר על הזדמנויות לשיפור רמת החיים, הגשמת חלום, היכרות עם אנשים חדשים, חוויות והתנסויות אישיות, מאידך קיימות חששות, התלבטויות, צורך במהלכים משפחתיים ואף בדיקה כלכלית. בכדי לסייע לכם במהלך זה, הקימה מערכת הביטחון מרכז מידע וליווי עבור משפחות הקבע העוברות דרומה. מרכז זה ישמש מקור למידע וליווי המשפחות מרגע שאיש הקבע סומן ע"י מערכת הביטחון כעובר דרומה ויסייע בבחינת התשובות לשאלות- האם מדובר בהזדמנות? מה המשמעות הכלכלית? מה עם מקום העבודה של בן/בת הזוג? ועוד. המרכז מציע לכם שירות וליווי, מתהליך ההתלבטות לגבי מעבר מקום המגורים לנגב ועד לשלב ההחלטה והיישום. ליווי המשפחות יעשה בשיתוף אכ"א ומופ"ת במטרה לספק לכם כל ידע נדרש בתהליך. את הליווי יספק מנהל לקוחות אישי- Manager Case - אשר יתכלל וילווה באופן פרטני את המשפחה בתהליך, יסייע בבדיקות הנדרשות בתחומים השונים, יגיש את המידע הנדרש להחלטה ובמידת הצורך יתווך אל מול הגורמים השונים, בתחומי איכות חיים, תעסוקה נאותה לבן/ בת הזוג, רמת מגורים, תשתיות חינוך וקהילה ועוד. כמו כן תוכלו לקבל מידע על הטבות להן אתם זכאים כעוברים דרומה, הן מטעם מערכת הביטחון והן מטעם המדינה. במרכז תוכלו לקבל מידע וליווי בתחומים הבאים: מגורים- קידום המהלכים הנדרשים בתהליך הרכישה והאכלוס בשיתוף מנהלת המגורים המובילה את הפרויקט למיצוי זכויות במהלך הרכישה ביישוב כרמית. תעסוקת בן/ בת הזוג- העתקת מקום המגורים מלווה בתהליך של חיפוש עבודה באזור החדש ואולי אף שינוי תעסוקתו. ברור כי מהלך זה והצלחתו מהווים מדד מרכזי בהצלחת תהליך הקליטה של המשפחה כולה במקום החדש. אנו ערוכים לסייע לבני/בנות הזוג של משרתי הקבע, לאתר בנגב תעסוקה אשר תיתן מענה לצרכים המקצועיים והאישיים או לבחון שינוי קריירה, אפשרות למימוש יזמות אישית וכב. 'חינוך- אנו פועלים בשיתוף משרד החינוך ועם הרשויות המקומיות, בהתאם נספק לכם מידע על מוסדות החינוך הקיימים באזור, סיוע לשילוב ילדים בעלי צרכים מיוחדים, תוך ליווי פרטני להצלחת שילוב ילדכם במערכת החינוך בנגב. ליווי כקבוצה- מרכז המידע והליווי מלווה את גרעין רימון המיועד לישב את כרמית גם כקבוצה, מתהליך הגיבוש והצמיחה של הרעיון, בתהליך בדיקת הסוגיות וההתלבטויות לגבי בחירת המקום הנכון להתיישב ועד שלב קבלת ההחלטה להתיישב בכרמית. במסגרת זו נערכו סיורים בהם נחשפו חברי הגרעין למרחבים הפתוחים, הריאות המדבריות, תשתיות התחבורה המתקדמות, ההון האנושי הנפלא, המוסדות האקדמיים המצוינים, הקהילות החמות, מקומות התעסוקה, בילוי ופנאי ותשתיות החינוך הקיימות ביישובים. אנו ערוכים להמשיך וללוות את הגרעין או קבוצות אחרות בתהליך זה או בתהליכים דומים בהמשך."



תרשים 1: שיווק במסגרת המעבר דרומה לשכונה הצבאית ביישוב הקהילתי "כרמית"

בשנים האחרונות נכנסה מנהלת המגורים לבניה בנגב בישובים הבאים:

1. נופי רמות בשכונת רמות בבאר שבע

2. נאות שיבולים – בשכונת רמות באר שבע

3. נאות רימון – כרמית

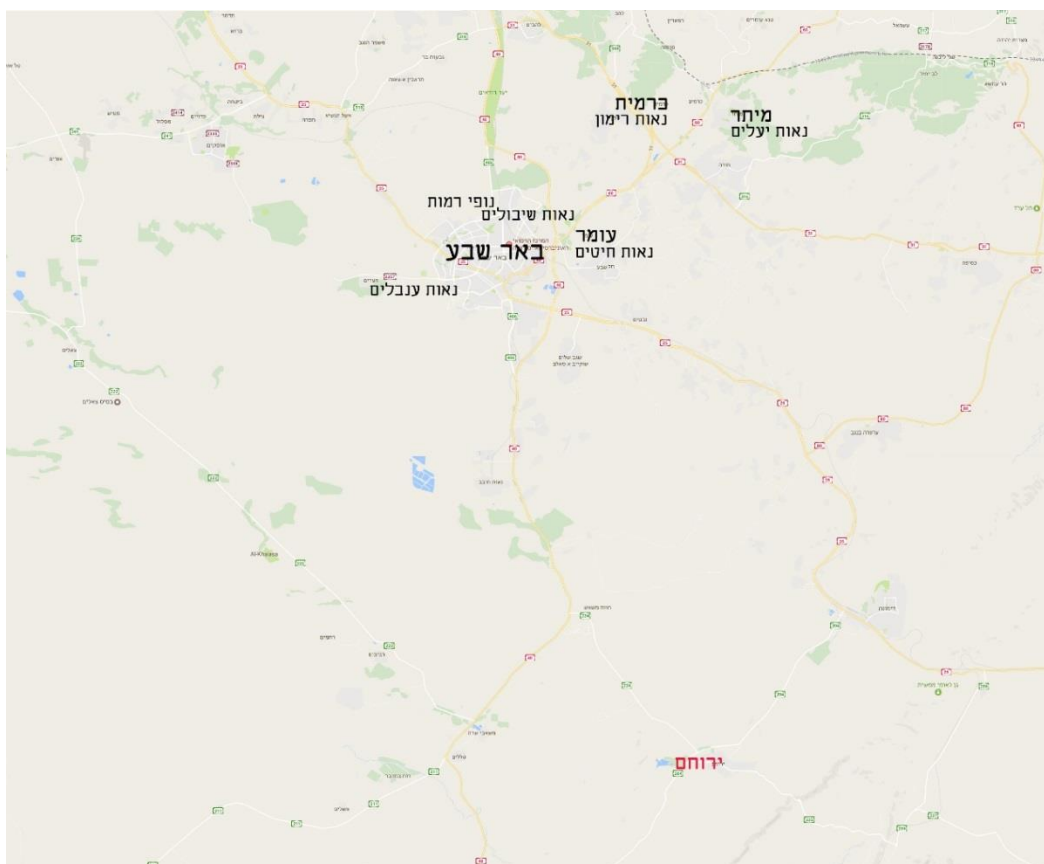
4. נאות שחר – בנגבה (קיבוץ)

5. נאות יעלים - מיתר

6. נאות חיטים – עומר

7. נאות ענבלים – באר שבע

שלוש השכונות הראשונות נפתחו לשיווק במסגרת המעבר דרומה. שאר השכונות כבר מאוכלסות.



מפה 1: מיקום השכונות הצבאיות בנגב

חשוב במסגרת מוגבלת של דיון זה לציין את הנעשה בקרקעות המתפנות במרכז הארץ. במאמרם שחורי ואורן (2011) מתארים את הנעשה בשטחים המתפנים: "ב3.6.2013 החליט קבינט הדיור, בהמשך להחלטת הממשלה, להנחות את שר הפנים להביא לאישור המועצה הארצית לתכנון ובנייה הוראה להכנת תכנית מתאר ארצית (תמ"א) שתהיה מפורטת בכל הקשור לתשתיות העל תומכות תכניות הדיור במחנות צה"ל המתפנים ושניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בנייה. ב6.8.2013 המועצה הארצית לתכנון ובנייה נתנה הוראה לתכנן את תמ"א 47 "תכנית מתאר ארצית לתשתיות על בשטחי מחנות צה"ל המתפנים" כפי שעולה מההודעה לעיתונות של המועצה הארצית התמ"א תוכן ע"י מנהלת המאגדת את הסוגיות התכנוניות והאחרות שיעלו בה". הגדרה עמומה מאוד שמשאירה הרבה מקום לדיון על מהות הגורם המתכנן, על מעמד משרד הביטחון בתכנון התמ"א, על מעמד הרשויות המקומיות וביתר פרוט על השאלה "מי באמת יתכנן את הארץ?"

2.6 ההבטחה וההערכות: מדריך נבוכים

בטרם נפנה לפרק הממצאים נציג נתוני מסגרת מרכזיים לניתוח האירועים בירוחם. ננסה "לעשות סדר" במבט ההבטחות וההערכות, נמפה את החסמים ונציג את "מעטפות המשא"ן" כמכשיר של ניהול מדיניות כוח אדם.

כאמור, משרד הביטחון טען כי מעבר שלושת המחנות כרוך במעבר של כ-30,000 חיילים, ו-7,000 ואנשי קבע **לשרות** בנגב. דיונים רבים הוקדשו לשאלה כמה מהם יעברו **להתגורר** בנגב. לטענת מינהל המעבר דרומה⁷ בשלבים שונים של תכנון המהלך טענו באכ"א כי יש להיערך למעבר של 50% מאנשי הקבע. צוותים מקצועיים, יועץ חיצוני והמינהלות טענו כי 20-30% ממשרתי הקבע יעברו להתגורר בדרום – ולכך יש להתכונן. לטענת המינהל למעבר דרומה במשרד הביטחון, **משרד הביטחון מעולם לא הבטיח מעבר אפילו לא של אדם אחד ולקח על עצמו היערכות רק למקרה ואכן משרתי הקבע יחליטו לעבור**. עמדותי המחקרית שונה. והיא נסמכת על מקורות ראשונים ושניים:

1. מקור ראשוני: ספר תכניות העבודה של המדינה משנת 2014:

בספר תכניות העבודה של המדינה משנת 2014⁸ הוקדש פרק שלם ל"תכנית עתירת תקציב: התכנית הלאומית לפיתוח הנגב לאור העתקת מחנות צה"ל לנגב" (עמ' 367). פרק זה נפתח במשפט הבא: "תכנית חמש שנתית לשנים 2013-2018 לפיתוח הנגב לאור מהלך העתקת מחנות צה"ל לנגב." זאת אומרת המדינה, באמצעות וועדה בין-משרדית יצרה קשר ישיר בין

⁷ נתונים שהועברו בראיון אשר הוקלט ותומלל והתקיים במשרדי משרד הביטחון בפתח תקווה ב10 במאי 2016

⁸ <http://plans.gov.il/Plan2012/documents/yearplan2014lr.pdf>

התכניות לפיתוח הנגב ושורות התקציב שלהם – ובין המחנות. הנספח מאגם שש החלטות ממשלה:

- א. החלטת ממשלה מס. 5067 מיום 2012.8.16 - עדכון התכנית הלאומית לפיתוח הנגב לאור יישום המהלך להעסקת מחנות צה"ל לנגב.
 - ב. החלטת ממשלה מס. 4415 מיום 2011.4.17 - תכנית לאומית אסטרטגית לפיתוח הנגב.
 - ג. החלטת ממשלה מס. 2209 מיום 2010.8.12 - סבסוד עלויות הפיתוח לאנשי צבא הקבע.
 - ד. החלטת ממשלה מס. 1529 מיום 2008.8.24 - העברת אגד מחנות הדרכה (עיר הבה"דים) לצומת הנגב.
 - ה. החלטת ממשלה מס. 3976 מיום 2007.4.1 - ועדת היגוי עליונה להעסקת מחנות צה"ל לנגב.
 - ו. החלטת ממשלה מס. 3161 מיום 2005.11.20 - העסקת מחנות צה"ל לנגב.
- הנספח צורב בטבלאות "מדדי תוצאה" אשר יאפשרו למדינה להעריך ולמשב את פעולתה. הנה הדברים במקור:

מדדי תוצאה⁸

ערך במועד	מועד סיום	Q4	Q2	ערך 2013	
4,000	12/2016	1,000	-	500	מקומות עבודה שהתווספו בתחום ההיי-טק והסייבר
3,000	12/2018	100	-	-	אנשי קבע שעברו להתגורר בדרום
8%	12/2022	-	-	17%	פער בין ממוצע ההכנסות למשק בית בישובי המטרה לממוצע הארצי
60%	12/2018	25%	-	13%	תפיסה חיובית לגבי הנגב בסקרי מידע, מודעות ותדמית
15%	12/2022	-	-	8%	שיעור המשרתים ביחידות טכנולוגיות בקרב תושבי הדרום

זאת אומרת המדינה קובעת לה יעד שעד שנת 2018 3,000 משרתי קבע יעברו להתגורר בדרום.

2. מקור שניוני: דו"ח מבקר המדינה 2015

כך נפתח הפרק העוסק בדיוור בדו"ח מבקר המדינה:

"כיוון שהעברת מחנות צה"ל לנגב הוא מהלך מרכזי בתכנית הלאומית לפיתוח הנגב, אחד המדדים להצלחת המהלך בטווח הארוך הוא מספר המשפחות אשר יעתיקו את מקום מגוריהם לדרום. החשיבות שמייחסת מערכת הביטחון למעבר אנשי הקבע להתגורר בדרום באה לידי ביטוי, בין היתר, בדבריו של מנכ"ל משהב"ט בסיכום דיון של ועדת המשנה מאפריל 2014, שם ציין, כי למעבר אנשי הקבע להתגורר בדרום "חשיבות

מבצעית ורציפות תפקודית הכרחיות ומשמעותיות". לשם כך, יש להסיר חסמים הקיימים בשוק הדיור בדרום ולהבטיח היערכות מיטבית בתחום זה".

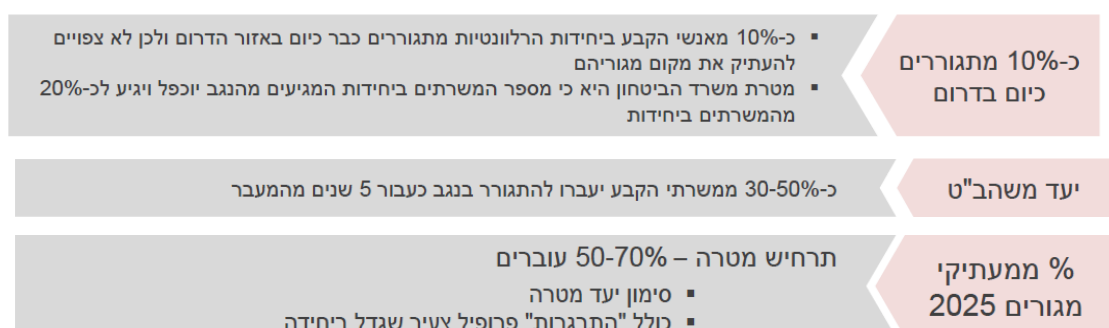
(מתוך דו"ח מבקר המדינה, 2015 עמ' 83)⁹

גם מבקר המדינה סבור כי ההבטחה למעבר אנשי הקבע היא בליבו של ה"מהלך הלאומי". תובנה זו מביאה אותו להגדיר את המעבר למגורים כאחד המדדים להצלחת המעבר. תוך שהוא נסמך על חומרים ראשונים שאינם זמינים עבורי כחוקרת מהאקדמיה. בדבריו המבקר מפנה לישיבה ספציפית של ועדת משנה במשרד הביטחון שהתכנסה באפריל 2014 שם מנכ"ל משרד הביטחון טוען לחשיבות המעבר בסמיכות בסיס בשם הרציפות התפקודית (זאת אומרת מגורים).

3. מקור ראשוני: התכנית האסטרטגית לפיתוח הנגב / טריגרפורסיט 2012

מדוע ועבור מי נכתבה התכנית האסטרטגית? "המשרד לפיתוח הנגב והגליל שגר במסגרת מכרז ביחד עם אגף התקציבים ומשרד הביטחון את חברת "טריגר פורסיט" לצורך כתיבת תכנית אסטרטגית להכנת "המענה האזרחי למעבר צה"ל". מטרת התוכנית היא יצירת ראייה מתכללת אסטרטגית של הפעולות שידרשו מהמשרדים השונים לקראת מעבר בסיסי צה"ל לנגב." (מתוך אתר המשרד לפיתוח הנגב והגליל)¹⁰.

אנו מביאים כלשונם את יעדי המעבר למגורים, כפי שגם אומצו אח"כ בהחלטת הממשלה.



⁹ לקריאת דו"ח מבקר המדינה שבחן את ביצוע ההערכות למעבר מחנות צה"ל לנגב (שחלקים ממנו מצוטטים ו/או מהווים בסיס לטענות שבהמשך הפרק) ראו בקישור הבא:

http://www.mevaker.gov.il/he/Reports/Report_324/f23e3cd6-acf3-4410-ae12-d712c1b6d62b/006-003.docx

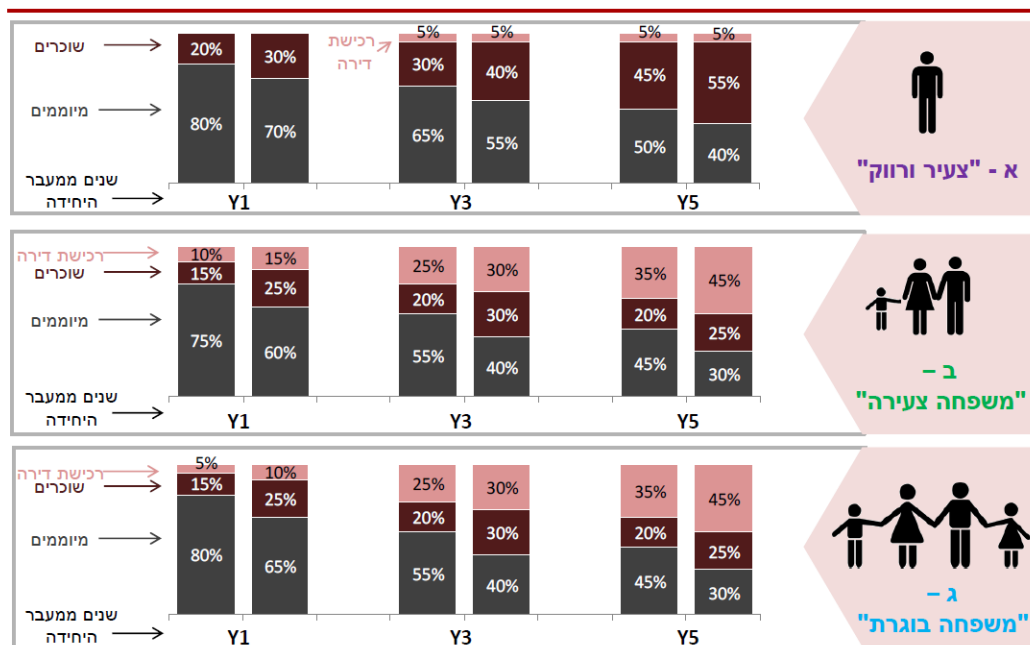
¹⁰ <http://negev->

galil.gov.il/Negev/TransitionIDF/Pages/%D7%AA%D7%9B%D7%A0%D7%99%D7%AA%D7%90%D7%A1%D7%98%D7%A8%D7%98%D7%92%D7%99%D7%AA%D7%9C%D7%94%D7%A2%D7%A8%D7%9B%D7%95%D7%AA%D7%9C%D7%A7%D7%A8%D7%90%D7%AA%D7%9E%D7%A2%D7%91%D7%A8%D7%A6%D7%94%D7%9C.aspx

נדלה ביום 17 במאי 2017

דברים אלה ממחישים מעל לכל ספק כי היועצים האסטרטגים הציבו יעדים מוצהרים וברי כימות. היועצים האסטרטגיים ניתחו את אוכלוסיית הקבע העוברת לשרת בדרום והצביעו על שלושה פרופילים סוציולוגים שצרכי הדיור שלהם שונים. להערכת היועצים האסטרטגים המעבר למגורים יהיה הדרגתי ויתנהל באופן הבא:

לדין הנחת דפוס מעבר מדורג של אנשי הקבע בקריות התקשוב ואמ"ן*, בתרחישי טווח המטרה



*דפוס המעבר המתואר הוא הערכה לאנשי הקבע הצפויים לשרת בקריות התקשוב והמודיעין. דפוס המעבר של אנשי הקבע הצפויים לשרת בקריית ההדרכה צפוי להיות שונה: בשנה הראשונה יהיו כ-5 נקודות אחוז יותר מאנשי הקבע שיקמו/ישכרו דירה. שאר המדרגות המעבר זהות בשל גורמים עם השפעה מקיפה: מצד אחד, ריבוי יחסי של נגדים הנטים לגור בקרבת הבסיס, מצד שני קצינים בקבע שאופק השירות שלהם בבסיס מוגבל (שלא כמו בקריית התקשוב והמודיעין). מקור: מערכת TE. חסוי: כל הנתונים שתוארו לנרינג פורטיים רע"ת

זאת אומרת שני פרופילים סוציולוגים "המשפחה הצעירה" ו"המשפחה הבוגרת" ישכרו ובהדרגה גם ירכשו דירות בנגב בשיעורים של 25-30% בשנה השלישית להקמה.

4. מקור ראשוני: "המענה האזרחי למעבר צה"ל: עדכון התכנית הלאומית לפיתוח הנגב" (יולי 2013)

בפרק "מעבר יחידות צה"ל: נתונים ועיקרי פוטנציאל לפיתוח הנגב (עמ' 20) לשון ההחלטה מתייחסת לפיתוח שוק שכירות אשר ייתן מענה לקצונה הצעירה אשר עדיין לא נמצאת בשלב של רכישה. בעמ' 28 נכתב: "קיים צפי לביקוש נוסף של למעלה מאלף יחידות להשכרה בנגב כתוצאה ממעבר צה"ל (אנשי קבע – בדגש צעירים)...".

עוד אומרת החלטת הממשלה: "ניתוח פרופיל אנשי הקבע פוטנציאל אוכלוסיית היעד למעבר בעקבות היחידות כפי שנותח בעבודה האסטרטגית מראה כי אוכלוסיית היעד הינה צעירים: בודדים, זוגות ומשפחות צעירות. אלה יעדיפו בשלב הראשון דיור בשכירות (בסטנדרט גבוה) ורק בשלב מאוחר יותר עשויים לרכוש דירות ובתים. הניתוח מלמד כי סביב השנים של המעבר

2018-9 תחול עליה משמעותית בצרכי יחידות הדיור להשכרה ביישובי המטרה...לצד זאת בשלבי ההשתקעות משפחות יעדיפו דיור איכותי שאותו הן מתקשות לרכוש במרכז, בדגש על צמודי קרקע".

החלטת הממשלה מנחה לסיוע ל"ישובי המטרה", ישובים אשר הוגדרו כראויים להשקעות מדינתיות ייחודיות בגין המעבר, בישובים אלה אמור משרד השיכון והבינוי לסבסד עלויות פיתוח בשיעור של 75% מעלויות הפיתוח הכוללות. משרד הבינוי והשיכון, על פי החלטת הממשלה, הקצה לכך 18 מיליון ₪ בין השנים 2014-7.

ארבעת המקורות המובאים לעיל לא מותירים ספק בדבר ההבטחה וההערכות למעבר של בין 1,500 ל-3,500 אנשי קבע למגורים קבועים ובשכירות ברחבי הנגב.

עוד אנו למדים כי ההערכות של הצבא, מינהל המעבר והחלטות הממשלה המבוססות על הייעוץ האסטרטגי טוענים כי המעבר יהיה הדרגתי הן בזמן והן בדפוס המגורים: זאת אומרת יתחיל בשכירות ויעבור לרכישה.

חשוב לציין כי עיר הבהדי"ם מציעה למשרתי הקבע הצעירים לינה בתחומי המחנה, כך שצרכי המגורים שלהם מקבלים מענה בתוך המחנה. דפוס של מגורים לשכירות הוא ראלי כאשר המחנה הוא צמוד דופן לעיר ואם משולבים בתכנון הסדרי תחבורה אשר הופכים את העיר והמחנה – לישות אחת. יתרה מכך, יחידות המגורים לא רק שאינן בממשק עם ירוחם – הם אינם בממשק עם צומת הנגב.

זאת אומרת, המחנה תוכנן כך שייתן את כל השירותים לחיילים ולאנשי קבע, כך שהנעשה / הלא נעשה בישובים האזרחיים אינו רלוונטי מכאן שגם הנחת השכירות צריכה לעמוד בסימן שאלה.

מה היה מקומה של ירוחם בתכניות ובהערכות?

תחילת התכניות וההערכות היתה אזורית: הנגב היה המרחב שבו האירוע מתרחש וההשלכות יבואו בו לידי ביטוי. התכנית האסטרטגית לנגב הביאה עמה ניתוח שונה שאף עיצב את החלטת הממשלה. בתכנית האסטרטגית אשר נכתבה ב-2012 ע"י חברת טריגר פורסייט נטען כי יש לקדם מאות יחידות למגורים בירוחם והזהירה כי אי עמידה בלוחות זמנים יכול להוביל למצב בו "ירוחם עלולה להפסיד את הרכבת". לטענתם את צהלה בירוחם יש להתחיל לבנות ב-2014. התכנית האסטרטגית אף גרסה כי ספציפית בירוחם יש לתת "אפשרות לקבוצה מבני הישוב לגשת למכרז עמותות על מגרש לבנייה משותפת של 54 יח"ד – פירוט בסוגיה": צורך ביצירת אשכול איכות חיים 'כולל ואטרקטיבי'".

התכנית נדרשת לצורך בפיתוח מערכת החינוך, אזורי התעסוקה וכביש 224 מעיר הבהדי"ם בואכה ירוחם.

התכנית האסטרטגית הציעה (הצעה שהתקבלה ותורגמה להחלטת ממשלה) כי יש להצביע על 6 יישובי מטרה אשר אליהם יכוונו משאבי המדינה. היישובים הם: באר שבע, דימונה, ערד, אופקים, ירוחם ומועצה אזורית מרחבים. השיקולים בבחירת יישובי המטרה היו א. קרבה למחנות צה"ל (עד 20 ק"מ בקו אווירי) ב. מדד כלכלי חברתי של 1-5 ג. הכנסות מארנונה: רשויות אשר הכנסותיהן מארנונה לנפש בשנת 2012 לא עלו על כפליים מהממוצע הארצי שהם 4,802 ₪.

ירוחם, בתכנית האסטרטגית ובהחלטת הממשלה בהתאמה, נתפסה כ"מרוויחה הטבעית" והמרכזית מעיר הבהדי"ם ("הרשות היחידה הנמצאת בטווח של פחות מ-10 ק"מ מבסיס צבאי", עמ' 10 ב"מענה האזרחי למעבר צה"ל: עדכון התכנית הלאומית לפיתוח הנגב", 2013). עוד מתריעה התכנית: "הצלחתה או כישלונה של ירוחם למצות את הפוטנציאל הכלכלי-דמוגרפי מהמהלך צפוי להוות מנוף או חסם תודעתי עבור שאר הנגב לקראת מעבר קריית המודיעין והתקשוב. לאור כל זאת, מתחייב ריכוז מאמץ בזמן קצר על מנת שלא לפספס את התנופה הכרוכה בתחילת אכלוס הבסיס, ובשל כך נכללו בהחלטה מספר מצומצם של כלי סיוע המיועדים לירוחם בלבד".

בעבודתה, חברת טריגר פורסייט יצרה את השקף הבא. שקף זה קורא לניתוח מעמיק: הוא מארגן את הנגב בצורה מורכבת אשר לוקחת בחשבון גם מרחק גאוגרפי וגם דרוג סוציאקונומי, אך מעניין משני אלה, הם מציעים בשקף זה מיפוי מרחבי של כוחות השוק. איפה כוחות השוק "עובדים" ואיפה נדרשת התערבות מדינתית. במידה רבה, כפי שאראה בסיכום שאלה זו, היא היא השאלה שמארגנת את ההשלכות עיר הבהדי"ם על המרחב האזרחי הסובב את המחנה. והיא גם זאת שמובילה אותנו לשלב הבא של הניתוח: כיצד מייצרים תנאים בתוכם שוק הדיור של ירוחם יכול להתפתח?

להשכרה באזור מטרופולין באר שבע, ומאידך גיסא ישנו היצע נמוך של דירות באזור, **כדאיות כלכלית נמוכה בבניית דירות להשכרה, ומחסור בכלים אפקטיביים להגדלת היצע הדיור להשכרה באזור זה**.¹¹ גם התשואה העתידית מדיור להשכרה בנגב צפויה להיות 3%-4.5%, שעה שלזים נדרשת תשואה שנתית ממוצעת של 8% לפחות, והמדינה אינה מעניקה רשת ביטחון ליזמים לשכירות ארוכת טווח. עוד ציין הייעוץ החיצוני, כי החלטת רשות מקרקעי ישראל להקצות קרקע לבנייה להשכרה בהנחה או ללא מחיר מינימום¹² צפויה להיות בעלת השפעה מתונה בנגב, וכי הפטור ממס על רווחים משכירות לא צפוי להגדיל את הכדאיות הכלכלית של בנייה להשכרה בנגב". (דו"ח מבקר המדינה 2015:83)

עוד אומר המבקר:

"אשר לדירות לרכישה העלה הייעוץ החיצוני, שקיימים חסמים הנובעים מעליית מחירים בדיור למגורים, שהחלה עם היוודע דבר מעבר בסיסי צה"ל לנגב. לכן ציין, שללא התערבות בסוגיה ויצירת מודל כלכלי התומך בבניית דירות להשכרה, עליית המחירים בדיור להשכרה ולמגורים באזור צפויה להימשך עם מעבר צה"ל לנגב, ולדחוק את האוכלוסייה המקומית ואת הסטודנטים מדיירות להשכרה הקיימות כיום¹³. זאת ועוד, עלייה ברמת המחירים עלולה לגרום לכך שמשפחות משרתי הקבע, שתכננו להעביר את מקום מגוריהן לאזור, תמנענה מכך". (דו"ח מבקר המדינה 2015:83)

ב. קושי ביצירת עסקאות מכירה:

מנגנונים של בניית דירות לרכישה קיימים גם קיימים כפי שהראנו בתת הפרק על מנהלת המגורים. למעשה, מודלי המכירה הקיימים אינם רלוונטיים עבור עיר הבהדי"ם. בדיונים פנימיים ומקצועיים נטען כי העברת עיר הבהדי"ם **אייננה** מהווה "אירוע דיורי". פער זה נחשף כבר במפגש הראשון שקיימנו במסגרת מחקר זה (14 במאי 2015) עם מינהל המעבר דרומה במשרד הביטחון, אנשי ממד"ה, ונציגים מעיר הבהדי"ם. מבחינת הצבא ומערכת הביטחון קיים הבדל גדול בין עיר הבהדי"ם: בסיס המאחד את כלל הבהדי"ם הצה"ליים, לבין העברת לוט"ם, יחידת הביצוע המרכזית של אגף תקשוב (מיועדת לעבור לבאר שבע) והעברת אמ"ן (מיועדת לעבור לצומת ליקית עומר). במערכת הצבאית שוררת הבנה כי קיים הבדל גדול בין עיר הבהדי"ם לבין אמ"ן ותיקשוב. הפער נובע מהייעוד השונה של היחידות. עיר הבהדי"ם משרתת אוכלוסייה מתחלפת: חיילים המגיעים לקורסים לעיתים של ימים בודדים ולעיתים של חודשים. הסגלים המפעילים את הקורסים הם אנשי קבע בראשית דרכם והם אינם בשלב בו הם טרודים בשאלות של דיור, הן ברמה האישית והן מבחינת פיתוח הקריירה שלהם. מפקדי הבהדי"ם

¹¹ הדגשה שלי

¹² החלטה 1248 מ-30.1.2012.

¹³ קצינים המקבלים השתתפות בשכר דירה יכולים לשלם מחיר גבוה יותר, וכתוצאה מכך המשכירים יעדיפו אותם כשוכרים, ולסטודנטים ולאוכלוסייה המקומית לא תיוותרנה דירות לשכירה.

(אוכלוסייה מצומצמת) פעמים רבות מתמנים לתפקיד מתוך הזרעות – ובסיום התפקיד (שבצה"ל הוא קצר מאוד ונמשך כשלוש שנים) הם יוצאים לסבב תפקידים נוסף, זירת האיוש – היא הארץ כולה. לכן, הם אינם ממהרים לעקור את משפחותיהם מסביבת חייהם האורגנית (תעסוקת בן זוג, בתי ספר וכו') לטובת תפקיד שנמשך בסך הכול כשלוש שנים. שילוב הגורמים הללו הביא להבנה בקרב מערכת הביטחון כי עיר הבה"דים, בניגוד למה שנאמר לציבור, היא איננה אירוע דיורי.

בפגישה הראשונה עם מינהל המעבר לדרום, נציגי ממד"ה ועיר הבה"דים נאמרו הדברים הבאים:

"כשמדברים על קריית ההדרכה – זאת תחנת רכבת. כל מיני ציפיות מעבר – צריך להבין את הדבר. מאות בודדות של אנשי קבע – רובם בדרגות סג"ם-סגן. [...] הבסיס שעובר הוא בסיס שולי. זאת לא אוכלוסיית ליבה, אלא בסיסי הדרכה של תומכי לחימה. [...] הקשר בין המעבר לפיתוח הדמוגרפי לא צריך להישען על כמה משפחות תעבורנה. צה"ל – התרומה שלו לפיתוח הדמוגרפי היא ישירה – כמה יעברו, ועקיפה – כל מעגלי ההשפעה שיביאו אוכלוסייה אחרת לגור. החוויה היום – (שיש) פער בין המציאות לבין הדמיון" (מתוך מפגש מינהל המעבר דרומה במשרד הביטחון, 14 במאי 2015).

גורמים אזרחיים המעורבים במהלך אמרו לנו בראיונות:

"הקמת עיר הבה"דים לא נתנה עד עכשיו את אותותיה. בעניין של משרתי הקבע – צריך ללמוד את הבסיס הזה – בסיס של חילות ירוקים. הקצינים בסבבים של שנתיים שלוש. קצינים מהחילות הירוקים לא עוברים דירה בגלל שיבוץ, כי כל שנתיים יש תחלופה של סגל זוטרה... מי כן עובר דירה? הנגדים. הצפי של צה"ל 600-800 נגדים. וכאן פספסנו את המכרזים, לפני שהם יוצאים. ברגע שבעומר כבר שיוקו ב-2011-2012 אז פספסנו. נשארו רק עם הפירורים. צריך לזכור שהכבישים נוסעים צפונה ולא רק דרומה... יש לי חבר טוב. סגן אלוף ב-8200 אמר לי: אנשים לקחו קשה את המעבר דרומה. הרכבת, כך מסתבר היא מאוד משמעותית לאנשי קבע ומהווה מוטיבציה למעבר. אנשי הקבע נרגעו כששמעו שיש תחנת רכבת בצומת שוקת...". הניתוח הזה הוא בבחינת "ברור מאליו צבאי" המתקיים בדיונים המקצועיים, אך כלפי חוץ המשיך הצבא להרים את הציפיה על מנת לחזק את מעמדו במשא ומתן אל מול האוצר. הצבא, כך עולה ממחקרנו זה דיבר בקול כפול. בדיונים פנימיים הצבא אמר בפה מלא כי "עיר הבה"דים איננה אירוע דיורי", אבל בניירות רשמיים, בהחלטות ממשלה וחשוב מכך, בדיונים מול האוצר המשיך הצבא לדרוש כספים על מנת להבטיח השקעה בכוח האדם שלו והמשיך לדרוש כספים שיתמכו בהגירה של אנשי קבע לנגב.

ג. חסם שלישי ומרכזי הוא העמדה של משרתי הקבע ביחס לדרום.

גם חסם זה נדון בדו"ח מבקר המדינה: "לנוכח התנגדות להעתקת מגורים לנגב מצד בני המשפחה, כפי שעלה בקבוצות מיקוד שהצבא ניהל ביחידות השונות – הועלתה שאלה לגבי הנכונות לבצע מעבר לדרום בייחוד לאור פיתוח אינטנסיבי של תשתיות תחבורה זאת בעידן הליסינג הצבאי. מהשוואה בין סקר עמדות שערכה ממד"ה בשנת 2012 לזה שנערך בשנת 2013 בקרב משרתי ביחידות המיועדות להעתיק את מיקומן לנגב עלה, כי לא חל שינוי בתפיסה, שמעבר צה"ל דרומה יהווה קפיצת מדרגה בפיתוח הנגב (למעלה מ-80% חושבים כך). לעומת זאת, בקרב משרתי אמ"ן חלה ירידה בתחושה שהמעבר דרומה ייצור הזדמנויות לשיפור היכולות המקצועיות והמבצעיות עבור היחידות העוברות, וחמור מכך הוא השינוי לרעה שחל בקרב משרתי אמ"ן ואגף התקשוב ביחס לתפיסתם לגבי תרומת המעבר לפרט וביחס לתחושה שהמעבר מנוהל תוך התחשבות בצרכים של אנשי הקבע ובני משפחותיהם. כמו כן, משתתפי הסקר הטילו ספק בהצלחת המעבר, בשל החשש מהיעדרן של תשתיות לאומיות תומכות, ונצפתה עלייה, בעיקר בקרב משרתי אמ"ן, בתחושה שצה"ל אינו מנהל את המעבר דרומה באופן מיטבי" (עמ' 78).

עוד מספר המבקר:

"בשנת 2013 בחנה ממד"ה גם את עמדות ותפיסות משרתי הקבע בבסיסי הדרכה ביחס למעבר לקריית ההדרכה. הממצאים שהתקבלו מצביעים על הסכמה רחבה בנוגע להשפעה חיובית של המעבר על המאמץ הלאומי לפיתוח הנגב, אך רבע ממשרתי הקבע סברו שהמעבר ישפיע עליהם באופן שלילי. עוד עלה, כי קיימת נכונות בינונית למעבר לשרת בקריית ההדרכה, ונכונות נמוכה מאוד למעבר מגורים. אופציית היוממות לא נמצאה סבירה בקרב רוב המשרתיים, והועלתה ביקורת כלפי אופן ניהול המהלך. נמצא, שיצירת מעטפת תומכת הן ביוממות והן במעבר מקום מגורים יסייעו למעבר" (דו"ח מבקר המדינה, 2015, עמ' 78).

2.8 פעולת תרגום מחקרית: מהן "מעטפות המשא"ן" וכיצד הן קשורות למעבר אנשי קבע להתגורר בדרום?

נאמר בקצרה את הדברים הבאים: ברקע הדברים אתגר מתמשך של הצבא להתחרות בשוק ההיי טק הישראלי ולהשאיר קצינים ונגדים טכנולוגיים בשרות צבאי. המעבר לדרום נתפס כמכשול נוסף ביכולת להשאיר כוח אדם איכותי ביחידות הטכנולוגיות הצבאיות. התגובה של הצבא (גם אם נכשלה כמדיניות כוח אדם מובילה) היתה "לרפד" בשלל הטבות, מענקים ותוספות את כוח האדם הטכנולוגי – על מנת להבטיח את המשך שירותו הצבאי. בצבא הוחלט כי מעטפת המשא"ן תנוסח כעקרון אוניברסלי ותוחל על כל אנשי הקבע העוברים לדרום. כך

שהצבא דרש מעטפות משא"ן גם עבור עיר הבה"דים – למרות שידע שהוא לא מהווה אירוע דיורי וכפי שהוסבר לעיל, בגלל ייעודו השונה של המחנה – ההשפעה שלו על האזרחות תהיה מוגבלת ביותר. דו"ח מבקר המדינה (2015) עסק בשאלות אלה לעומק:

בשנים 2011 ו-2012 הוביל אכ"א בשיתוף את"ק, מינהל המעבר דרומה והמינהלות בצה"ל עבודת מטה לגיבוש מדיניות וליצירת כלים לשם תמיכה במשאב האנושי (מפקדי היחידות ומשרתי הקבע) המתוכנן לעבור לדרום, שהרמטכ"ל ומנכ"ל משהב"ט אישרו.

מעטפת המשא"ן שגובשה כוללת מספר עקרונות מרכזיים: פריסה על פני שבע שנים (להלן - זמן משא"ן); דיפרנציאליות בתמרוץ למעבר שירות בדרום בין משרתים המוגדרים כטכנולוגיים לבין אלה המוגדרים כתומכי לחימה; מענה לצרכי משרתי הקבע המיומנים¹⁴; מתן הטבה משמעותית למעתיקי מגורים לדרום, לרבות סיוע לאחר המעבר¹⁵; ומעטפת הטבות אחידה לכלל משפחות משרתי הקבע שיעברו דרומה.

על פי זמן המשא"ן, בשנתיים לפני המעבר המיקוד הוא בשימור כוח אדם איכותי ומניעת עזיבתו טרם המעבר, וזאת באמצעות מתן תמריצים למשרתי הקבע (כגון מענקים כספיים והטבות לימודים); בשנתיים הראשונות למעבר המיקוד הוא בייצוב מעבר המשרתים, בדגש על היוממים, כדי להקל על משרתי הקבע המתגוררים במרכז הארץ ובצפונה, באמצעות תמיכה בפרט בנושאי תחבורה ולינה (כגון רכב, היסעים וסידורי לינה); בשלוש השנים האחרונות המיקוד הוא בביסוס מעבר המשרתים, בדגש על מתן מענקים התומכים בהענקת מגורים מלאה לדרום של משפחת של איש הקבע (כגון מענק התארגנות, סיוע ברכישה או בשכירת דירה) והטבות לבני הזוג ולילדים של משרתי הקבע.

נכון לשנת 2013 העלות הכוללת של מעטפת המשא"ן מסתכמת בכ-3.2 מיליארד ש"ח: כ-40% מהסכום מיועד לשלבים של שימור וייצוב כוח אדם (בדגש על יוממות) וכ-60% מהסכום מיועד עבור שלב הענקת המגורים: מהם כ-1.4 מיליארד ש"ח עבור הענקת מגורים, וכ-500 מיליון ש"ח עבור הטבות שונות, כגון השתתפות בהוצאות על גני ילדים, קייטנות וחוגים.

זאת אומרת הצבא מבקש מאוצר המדינה שני מיליארד שקלים לתמיכה במגורים עבור שלושת המחנות בזמן שהוא יודע שעבור מחנה אחד – הדבר כמעט ואינו רלוונטי. ויותר מכך, הצבא יודע שהמעבר דרומה הוא "דובדבן" שהוא מעניק לאזרחות זאת אומרת הוא משאב רב ערך, עם השלכות על המרחב העירוני, והוא מפעיל מערכת של לחצים על האוצר בטענה כי אי אישור מעטפת המשא"ן הוא בבחינת סכנה ברורה ומידית לתפקוד של הצבא בכלל ולהצלחת המעבר בפרט.

¹⁴ אנשים המתגוררים ביישוב מסוים ונוסעים מדי יום ביומו למקום עבודתם הנמצא ביישוב אחר.
¹⁵ פרק זה עוסק, בין היתר, בהטבות למשרתי הקבע ולמשפחותיהם המתכננים להעתיק את מגוריהם לנגב. בנוגע לסוגיית פתרונות דיור למשרתי הקבע ולמשפחותיהם, ראו בהמשך בפרק העוסק בתשתיות אזרחיות.

בסיכום הדיון ציין מנכ"ל משהב"ט, כי "מערכת הביטחון לא תרד דרומה אם אוכלוסיית המשרתים כולה לא תקבל מענה הולם. הדרישה לגייס אנשי קבע... רק מהדרום אינה דרישה אפשרית. הרעיון לא לתמוך באוכלוסיית הרופאים במסגרת ירידת בה"ד 10 או הטכנולוגיים של בה"ד 20 (כדוגמא בלבד) מופרכת לחלוטין. משמעותה פגיעה בהתנהלות הצבא".

מניתוח סיכונים שערך אכ"א בנובמבר 2011 במסגרת תכנית עבודה ליישום מעטפת המשא"ן עלה, כי אחד הסיכונים העיקריים למימוש המהלך להעברת המשרתים ומשפחותיהם לנגב הוא אי-אישור תקציב למעטפת המשא"ן. על פי הניתוח האמור, הסיכונים הנובעים מכך הם בין היתר: זליגת אוכלוסיית קבע איכותית לקריירה חלופית מחוץ לצה"ל, שעלולה לגרום לפערי איוש במערכים קריטיים ולפגיעה ביכולת ובכשירות המבצעית של צה"ל; ומעבר מצומצם של משפחות לנגב, ומכאן המשך יוממות של משרתי הקבע מהמרכז, שמשמעותו אי-מימוש המהלך הלאומי של פיתוח הנגב.

נכון לכתיבת שורות אלה, מעטפות המשא"ן לא נחתמו אלא בלחיצת יד. כרגע קיימים שני מנגנונים המסייעים לפרטים המעוניינים במעבר לדרום במימון שכר הדירה:

- א. הטבה מהצבא: סיוע בזכר דירה המנותק מהמעבר לדרום המיועדת לסייע לאנשי הקבע לעבור ולהתגורר ליד הבסיס. ההטבה קשורה במצב משפחתי ובמרחק בין מקום המגורים לבסיס. סעיפים מסוימים בהטבה זו הוחרגו עבור העוברים דרומה בשל העתקת המחנות. הטבה זו ניתנת בתנאי שאין ברשותך דירה נוספת.
- ב. ההטבה השנייה גובשה במסגרת נג13, החלטת ממשלה 2209. הטבה זו מיועדת רק ליורדים דרומה במסגרת המעבר ועוברים לאחת מרשויות המטרה. בבאר שבע מדובר על 800 נפש ובירוחם 1200 נפש. ההטבה ניתנת עד שנתיים. נכון להיום מימשו בין 1020 משרתים את ההטבה ומתגוררים בשכירות בירוחם.

ניתן לצבור את שתי ההטבות אבל אי אפשר לעבור את סכום השכירות המבוקש.

פרק 3: מתודולוגיה

מחקר זה מבקש לתרום לא רק בצד התוכן לגבי עיסוק ביחסי צבא-חברה וההשפעה על שוק הדיור, אלא גם בפיתוח מתודולוגיות חדשניות מבוססות טכנולוגיה מתקדמת בתלת מימד תוך בחינה של תרומתן של מתודולוגיות אלו למחקרי נדל"ן. במובן זה הפרק המתודולוגי הוא רכיב מרכזי לפרויקט המחקרי הנוכחי. ברצוננו להדגיש כי המסגרת התקציבית של המחקר לא אפשרה לנו למצות את היכולות של הכלים הטכנולוגיים המתקדמים, לכן נסמן כאן רק מספר שיטות שפיתחנו, הקוראות למחקר המשך שיבחן את הפוטנציאל שלהן בחקר סוגיות חברתיות של נדל"ן.

בראשית הפרק המתודולוגי תוצג שיטת המחקר בה נקטנו. המשכו של הפרק יציג את מהלך איסוף הנתונים ולאחריו יוצג תהליך ניתוח הנתונים באמצעות טכנולוגיות חדשניות.

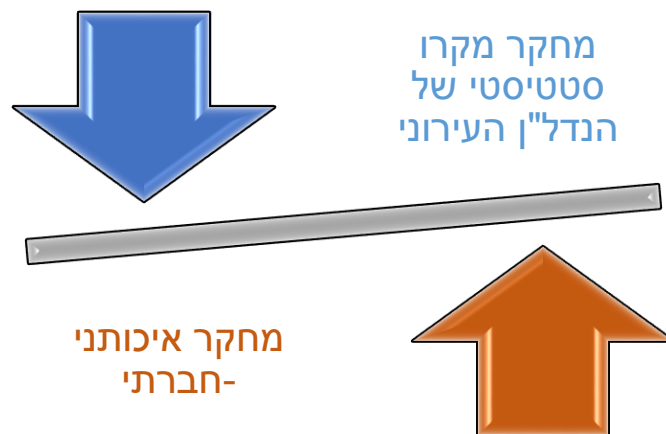
3.1 שיטת המחקר: לא עוד "כמותני" או "איכותני" אלא מחקר משלב

על מנת לבחון את השאלה כיצד הצבא משפיע ומעצב את שוק הדיור בעיר פיתוח בתהליכי התחדשות בחרנו לאסוף את הנתונים בגישה המשלבת בין חקירה כמותנית ואיכותנית. על פי גישה זו, המכונה mixed methods, נאספים נתונים מספריים (או מידע המייצג דירוג) עליהם ניתן לבצע חישובים ומידע שהוא פרשני, המייצג את האופן בו אנשים תופסים ומבנים דרך תיאורים נרטיביים את השקפת עולמם (Patton, 2005).

חשיבות הגישה טמונה בהבנה הרחבה והמעמיקה שהיא מאפשרת דרך ריבוי נקודות המבט שהיא חושפת לגבי התופעה הנחקרת. נקודות מבט המשלבת מגמות העולות הן מהניתוח הסטטיסטי/כמותני והן מהניתוח האיכותני/פרשני, תוך הצלבה של התובנות העולות מצורות הניתוח השונות. כתוצאה מכך בשנים האחרונות מחקרים בשיטות מחקר משולבות הפכו לרווחות במחקרים במדעי החברה (Johnson & Onwuegbuzie, 2004; Cresswell, 2013; Tashakkori & Teddlie, 2010), ובאופן קונקרטי גם בחקר שוק הדיור ובהשלכותיו החברתיות-סביבתיות (Egan, Kearns, & Mason, 2010). כחלק ממגמה זו אנו עדים להרחבת המנעד של שילוב שיטות מחקר גם דרך הכללתן בכלים דיגיטליים. למשל, בגישה של מיפוי ממוחשב (GIS) המציג ניתוחים מרחביים בצורה ויזואלית על גבי מפות ממוחשבות. ניתוחים אלו הם תוצר של מידע שנאסף לגבי מרחב מסוים מצד המאפיינים של שטח, כמות של אובייקטים במרחב וכו' כמו גם של תפיסות, עמדות ותחושות כחלק מחיי יומיום לגבי אותו מרחב (Cope & Elwood, 2009).

3.2 בין מקרו למיקרו ובין top - down - ל-bottom-up

חשיבות הגישה למחקר הנוכחי עולה בנקודת ההצלבה בין פרספקטיבות שונות העוסקות בשוק הדיור בירוחם. זאת על פי מדדים כמותניים שהתבססו על נתונים שנאספו מגורמים רשמיים וממשלתיים כמו הלמ"ס, רשות המיסים ומשרד הבינוי והשיכון. נתונים אלה מתארים את השינויים ברמת ה'מקרו' שעבר שוק הנדל"ן בירוחם במהלך העשור האחרון. בנוסף, נאספו נתונים איכותניים המתבססים על מפגש ישיר עם אנשי ירוחם באמצעות ראיונות ושיחות. מפגשים אלה עסקו במשמעויות שמספקים תושבי העיר לתהליכי הבנייה ולהשפעה שיש למעבר מחנות צה"ל לנגב על אפשרויות הדיור והמחייה שלהם. נתונים אלה משקפים את תמונות העולם של התושבים ברמת הפרט (ה'מיקרו'), של חיי היומיום ומאפייני הקיום שלהם בעירם. הצלבת הנתונים שנאספו במהלך המחקר יצרה תמונה שלמה ומורכבת יותר המציגה מחד, את התעוררותו של שוק הנדל"ן בירוחם בשנים האמורות, ומאידך, את תחושת התושבים שמהפירות של התעוררות זו נהנים אחרים, שאינם מוותיקי המקום, אך יש באמירה זו בכדי להקדים את המאוחר.



תרשים 2: הצגת הפרדיגמה המחקרית – בין מקרו למיקרו ובין top-down - ל-bottom-up

3.3 מהלך איסוף הנתונים

מחקר מקרו סטטיסטי של הנדל"ן העירוני

מחקר איכותני של שחקני מפתח בשוק הנדל"ן

• ייצור של מסגרת פרשנות באמצעות: • ראיונות עומק: מתווכים, שמאים, קבלנים, מנכ"ל החברה הכלכלית, מנכ"ל וסמנכ"ל מבט לנגב. • סיורים וצילום בפרוייקט הבינוי בעיר • ראיונות עם צעירים מקומיים, עם חברים מקרב קהילת הגרעין הקהילתי	• איסוף ומרחוב נתונים: • ניתוח תכניות בינוי עיר - דיור • מספר עסקאות • השתנות מחירים • ניתוח הגירה
--	--

תרשים 3: סכימת איסוף הנתונים למחקר

במהלך החודשים נובמבר 2015 – אוגוסט 2016 נאספו הנתונים למחקר. הנתונים הכמותיים התייחסו למאפייני הבינוי בירוחם ולאוכלוסייתה. הנתונים כללו טבלאות אודות מדדים יחסיים של היישוב (כמו מדד חברתי – כלכלי ומדד פריפריה) בשנים האמורות, אחוז גידול האוכלוסייה בישוב והגירה בין יישובים, ביקוש לדירות (של בנייה עצמית ומכירות לציבור ביוזמה פרטית וציבורית), התחלות בנייה, מחירי דירות חדשות – על פי יישובים, מחירי דירות יד שנייה, מחירי דירות לפי יישוב ומאפייני רוכשים, מלאי לא מכור ביוזמה פרטית וביוזמה ציבורית, מספר חודשי היצע של מלאי הדירות המוצע למכירה. כל אלו נאספו מהלמ"ס ומאתר משרד הבינוי והשיכון. כן נאספו נתונים מרשות המיסים לגבי פירוט עסקאות נדל"ן לפי שנים. נתונים אלו מתייחסים למספר העסקאות, לסכום העסקאות, למחיר הממוצע למ"ר ואחוזי השינוי בין השנים 2005 – 2015.

שתי הערות חשובות בהקשר זה: (1) ירוחם היא אזור סטטיסטי אחד, ולכן בחרנו לחלק אותה על פי השכונות המרכיבות את הישוב. בשלב השני של הניתוח הצענו חלוקה פנימית של ירוחם על פי שכונות וטיפוסי דירות; (2) איסוף הנתונים והניתוח התמקדו בעשור בחייה של ירוחם בו העמקנו (2005-2015). בחרנו בתקופה זו בגלל שמדובר בעשור בו התחוללו שינויים רבים בירוחם. סיימנו בשנת 2015 משום שעד שנה זו מקורות מדינתיים רשמיים פרסמו נתונים. כך סוגיית דיור למשתכן והסכמי הגג – נותרה מחוץ לגבולותיו של מחקר זה.

בנוסף נאספו מסמכי רקע של משרד הבינוי והשיכון מהם ניתן ללמוד על התוכנית לפיתוח הנגב, הקמת יישובים חדשים בנגב, הקמת שכונות חדשות בירוחם ודימונה, שיווק קרקעות ביבנה ובירוחם, סבסוד עלויות פיתוח בעקבות מעבר מחנות צה"ל לנגב, שיקום חברתי ומודל הסכמי גג של קבינט הדיור.

הנתונים האיכותניים כללו סקירה היסטורית (על בסיס עיתונות וחומר ארכיוני) על ההיסטוריה העירונית של ירוחם, כתבות עכשוויות בעיתונות המקומית בהן בני המקום משמיעים את 'קולם' ותחושותיהם ביחס לשוק הנדל"ן המתעורר בעיר. קיימנו סיורים וערכנו ראיונות אישיים עם אנשי הרשות שמניעים תהליכים בעיר, יזמים וקבלנים המעורבים בבנייה המתחדשת בירוחם ותושבי ירוחם – בעיקר פעילים חברתיים מכלל הקבוצות הפעילות בעיר. הראיונות נערכו כפגישות אישיות עם המרואיינים ובחלקם באמצעות הטלפון. כל ראיון ארך כשעה. כל הראיונות תומללו במקום באופן מלא. הראיונות נערכו תוך הקפדה על כללי אתיקה. בהתאם לכך בפרק הצגת הנתונים המרואיינים מופיעים בשמות בדויים על מנת להגן על פרטיותם.

3.4 ניתוח הנתונים: לתת לתופעות נפח

כאמור, אחד האתגרים שהצבנו לעצמנו בהצעת המחקר הייתה לא רק בסוגיה של צבא-דיור אלא גם במתודולוגיה. שאלנו את עצמנו מה ניתוח מעוגן מרחב בתלת מימד יתרום ליכולת שלנו להבין מגמות בשוק הנדל"ן.

רעיון זה נבט בתוך מחקר גדול ורחב יותר על ההשפעות של עיר הבה"דים בקנה המידה האזורי בקשת של תחומים, מחקר אשר זכה בתמיכה של משרד המדע¹⁶. מחקר זה פותח במעבדה ויזואלית ייחודית הנמצאת בפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים בטכניון. המעבדה הוויזואלית האינטראקטיבית מסוגלת לייצג מודלים תלת מימדים ואת התנועה של האדם בתוכם. מתוך כך היה בכוונתנו לבנות מודל בתלת מימד של עיר שלמה וללמוד על תרומתו של מודל זה לניתוח שוק הדיור.

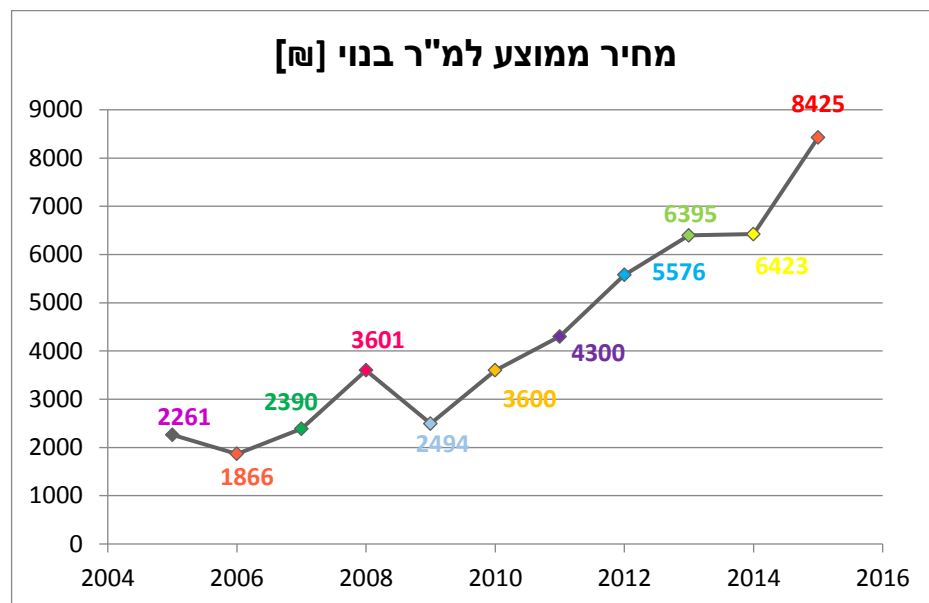
בשלב הראשון נערך ניתוח כמותי-תיאורי המציג באמצעות גרפים את: (1) מספר העסקאות בשנה (תוך התייחסות לגידול ולנקודות שפל בין השנים); (2) סכום העסקאות (לפי שנים); (3) גידול/הפחתה בהיקף העסקאות השנתי ביחס לשנה קודמת; (4) אחוז השינוי בגובה העסקאות (ביחס לשנה קודמת); (5) המחיר הממוצע למ"ר בנוי; (6) אחוז השינוי במחיר הממוצע למ"ר (ביחס לשנה קודמת).

מרבית מחקרי הנדל"ן מתבססים על ניתוחים סטטיסטיים של קבצי נתונים המאורגנים בטבלאות ועל פי רוב הם ברי מדידה (למשל מספר עסקאות, מחיר פר מטר, וכו'). את הנתונים

¹⁶ מדובר על ההצעה:

"The Challenge of Capital Conversion: How and under what conditions can groups and settlements acquire and trade capital for the enhancement of regional development". 163,000 NIS for 3 years, Funded by **Ministry of Science Technology and Space**

אנחנו רגילים לראות על גבי גרפים (כפי שמוצג בתרשים 4), לדוגמא ביטוי ויזואלי-גרפי של מחיר ממוצע למטר בנוי לאורך ציר זמן.



תרשים 4: גרף אופייני להצגת ניתוחים סטטיסטיים באשר לתנודות בשוק הנדל"ן

בשלב השני מירחבנו את אותם נתונים ממש על מודל דו מימדי של ירוחם, כפי שנראה בדוגמא המצורפת.

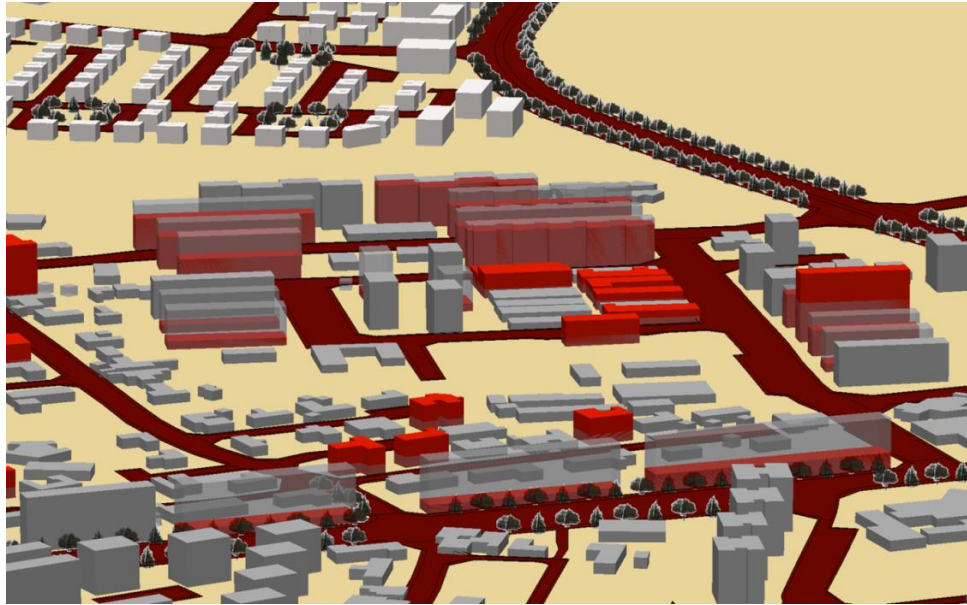


מפה 2: דוגמא למיפוי בדו-מימד של מחיר למטר מרובע

מפות מסוג זה מקובלות במחקר מזה מספר עשורים והן מורכבות משני פרמטרים עיקריים: מרחב המיוצג באמצעות המפה ועוצמת התופעה המיוצגת באמצעות עצמת הצבע. המיפוי הדו מימדי נחשב בזמנו פורץ דרך בהיותו מסוגל למקם סוגיות מעולמות תוכן שונים (של כלכלה, חברה, אקולוגיה ועוד) על פי המיקום הפיזי/הגיאוגרפי שלהן. ביחס למחקר נדל"ן, שלב זה, כפי שנטען בהצגת הממצאים ובסיכום, מדגיש את חשיבותו של מיפוי במרחב. זאת משום שכל דירה ממוקמת בשכונה מסוימת ובמיקום גיאוגרפי קונקרטי, יש לה טיפולוגיה והיא חלק מרקמה אורבנית רחבה יותר. העיגון הגיאוגרפי במרחב העירוני יכול להאיר את התהליכים המתרחשים בשוק הנדל"ן, באמצעות השוואה של עסקאות/מחירי נדל"ן בין רחובות, שכונות ואזורים בעיר (על המאפיינים השונים שלהם, כמו נגישות לשטחי ציבור ומסחר).

בשלב השלישי הצענו ניתוח בתלת מימד. למודל בתלת מימד מספר יתרונות בהיותו מאפשר (1) לייצר אינטגרציה בסביבה מרובת משתנים - "Modeling a city is a big data problem"; (2). להציע ניתוח גמיש יותר הודות למעברים המהירים בין קני מידה שונים; (3). תכנון בתלת מימד מעודד משמעותית השתתפות של הציבור בשל הראליזם של המודל. עד כדי כך שחוקרים רואים בכך נקודת מפנה פוטנציאלית בתהליכים של שיתוף ציבור. יתרה מכך, מידול בתלת מימד עשוי להמחיש גם מגמות עתידיות בחיי העיר. כלומר, ביכולתו להציע ניתוח של העיר כפי שהיא אמורה להראות עוד עשור. למראה העיר העתידי עשויות להיות השלכות גם בשוק הנדל"ן העכשווי, המתבסס על יוזמות ותוכניות לפיתוח של המקום לאורך זמן.

כחלק מפיתוח נושא הנדל"ן בתלת מימד, נוכחנו כי מספר רב של עסקאות מתבצע בגושים וחלקות ספציפיים. כלומר, גילינו שניתן באמצעות פירוק מדוקדק יותר של מידול העיר בתלת מימד לרמת ה'מיקרו' של המבנה הבודד, להראות עובדה שהגרף מסתיר: פעמים רבות יש בלוקים מסוימים שהדירות בהם נמצאות בתחלופה גבוהה, כלומר שמחליפים בהם בעלות לעיתים מזומנות. לכן יצרנו צורת ניתוח בתלת מימד אותה כינינו בצוות המחקר "מיץ פטל", בזכות הכרות עמוקה עם טיפולוגית המגורים ידענו כמה דירות יש בכל בלוק ונתנו לכך ביטוי מדויק בנפח אותו ביטאנו בשקיפות. את מספר העסקאות שהתבצעו בבלוק ביטאנו באופן יחסי למספר היחידות בבלוק – זהו הנוזל האדום הממלא את הכוס (הבלוק) ונותן ביטוי ויזואלי חשוב ליחס שבין מספר העסקאות בבניין ובין מספר הדירות בבלוק (ראו מפה 3).



מפה 3: הצגת ריכוז עסקאות נדל"ן בבלוקים מסוימים בעיר (גובה 'מילוי' המבנה בצבע אדום כמעיד על מספר עסקאות הנדל"ן שהתבצעו בו)

לעובדה זו חשיבות עליונה בניתוח נדל"ן בכלל וניתוח אורבני בפרט, בשל ההשלכות על תפיסות השייכות, על טיפוח הסביבה ועל הרקמה החברתית-קהילתית של המקום. זאת ועוד, בניתוח המקובל בתחום הנדל"ן גרף המציג עלייה מייצג הצלחה והתפתחות. אולם, ברגע שמסגירים את העובדה כי עסקאות רבות מתרכזות במבנה אחד בשכונה מסוימת – הפרשנות עשויה להשתנות.

בשלב הרביעי בחרנו להתייחס לטופוגרפיה לא רק כמערך פיזי של גבהים אלא לייצר "טופוגרפיה חברתית" של שוק הדיור בירוחם ובכך לבטא היררכיות ויחסים חברתיים בלתי שוויוניים. אימצנו את הטרכינולוגיה של העולם הגאודזי-מתמטי שהופך גבהים למשטח היררכי (terrain) – והפעלנו אותו על המדדים הסוציאקונומיים לפי מפתח יישובי. במקום לבצע Delaunay and Kriging על נקודות גובה, ביצענו אותם על נתוני עוני, תעסוקה, או כל מדד סוציאקונומי אחר. כך, הטופוגרפיה המתקבלת אינה מציגה עוד את הפרשי הגובה, אלא את פערי המדדים הנבחרים, כאשר הפער האנכי בין האזורים/ישובים השונים מבטא את אי-השוויון הכלכלי-חברתי. כאשר שיתפנו אנשים בייצוג זה של אי שוויון מרחבי הבנו שנפרצה כאן דרך. התלת מימד העניק נפח למבנים חברתיים ויצר הלימה בין חווית החיים בשכונות הממוקמות נמוך בסולם הסוציו-כלכלי לבין אופן הצגת הנתונים. דימויים אלה מייצגים Grounded visualization – הלימה בין המחקר האיכותני והכמותי ובמידה רבה זה גם מקור כוחם (Knigge & Cope, 2006).

פרק 4: היסטוריה סוציו-אורבאנית של ירוחם

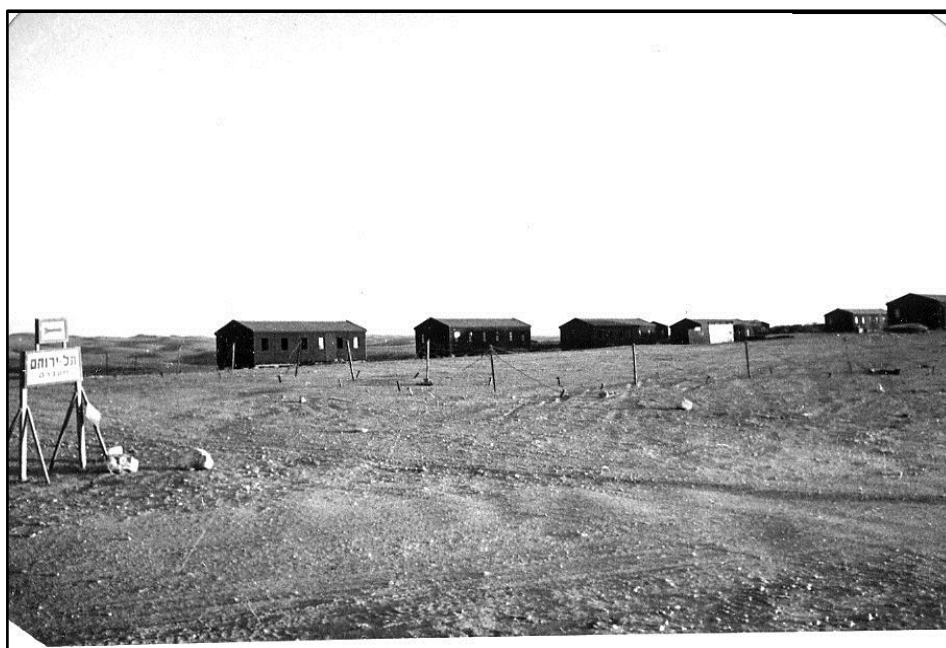
ירוחם נוסדה כאחת מהערים החדשות בישראל והיתה לעיר החדשה הראשונה שהוקמה דרומית לבאר-שבע. תהליכי התכנון וההקמה של הערים החדשות נועדו בראש ובראשונה לקלוט מאות אלפי עולים חדשים שהגיעו לישראל לאחר הקמת המדינה. מדיניות הקמתן השתלבה עם מדיניות פיזור האוכלוסין: יישוב אזורי שוממים וניצול המשאבים הטבעיים והכלכליים בהם, שיפור תפוצת האוכלוסייה וביסוס מערך היררכי של הישובים העירוניים בישראל (שנער, מנדל, כהן ועמיתיו, 1983)¹⁷. הגשמת מדיניות פיזור האוכלוסייה, בעיקר לנגב ולגליל, התאפשרה ביתר שאת עקב גל ההגירה המאסיבי מארצות אסיה ואפריקה. כבר בשלהי שנות השמונים, ההרכב הדמוגרפי במרבית הערים החדשות היה הומוגני למדי- תושבים שעלו מארצות אסיה ואפריקה (שנער ועמיתיו, 1983).

וועדת היגוי שיקום שכונות ירוחם, שערכה סקירה מקיפה אודות העיר בשנות השמונים, תיארה את ההיסטוריה של ירוחם (עד כתיבת הדו"ח) כנחלקת לחמש תקופות שונות: 1951-1954- מעברת "תל ירוחם"; 1955-1958- ממעברה ל"כפר ירוחם"; 1959-1965- "עירית פיתוח" ללא פיתוח; 1966-1973- ראשית התיעוש וההתבססות; 1974-1978- קיפאון בגידול. לצד החלוקה הכרונולוגית, מבקשת סקירה זו להציג מגמה ברורה שמאפיינת את ירוחם לאורך כל שנות קיומה: מסמכים, תכתובות, עיתונות מקומית ודו"חות שונים לאורך השנים, **מעידים על עמדה בלתי מגובשת וחוסר עקביות במדיניות פיתוח שנקט הממסד כלפי פיתוחה וגורלה של העיר**. סקירה זו מבקשת להתייחס לסוגיות עיקריות הקשורות לתכנון, למדיניות פיתוח, לניהול עירוני, לדיור ומגורים, לתעסוקה ולבסיס כלכלי, חברתי ותרבותי. כפי שנראה בסיכום, סקירה זו מאפשרת לנו להבין את המפגש של ירוחם עם הצבא לא כאירוע חד פעמי אלא בהקשר היסטורי רחב של אירועי פיתוח שלוקחים את ירוחם בחשבון, או שלא.

4.1 מעברת תל-ירוחם: "המקום הקשה והמבודד ביותר"

על גבעה בגובה 500 מטרים מעל פני-הים, כ- 35 ק"מ דרומית-מזרחית לבאר-שבע, נערך בתשעה בינואר 1951, טקס העלייה לקרקע של מעברת תל-ירוחם. בקיץ של אותה שנה הגיעו למעברה 269 מתיישבים ראשונים היישר מן האנייה, כולם עולים מרומניה. העולים החדשים שוכנו בצריפים קטנים, השירותים והמקלחות היו מבודדים מצריפי המגורים, ללא מערכת ביוב מסודרת, ללא חיבור למערכת החשמל ולמערכת המים (ראו תמונה 1).

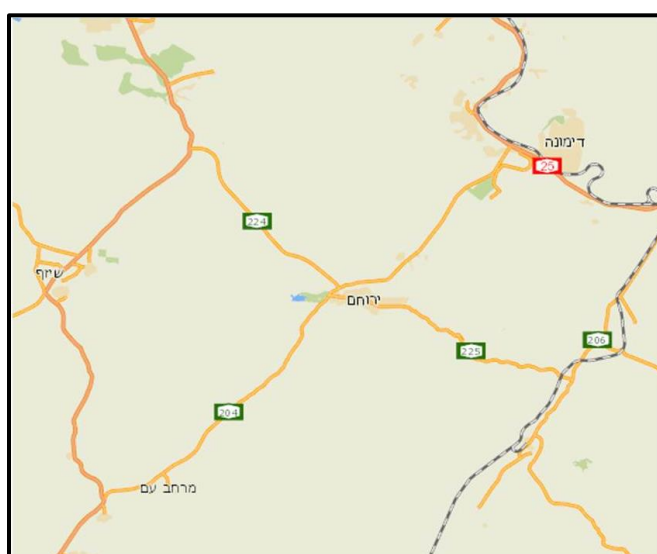
¹⁷ הפנייה למקור זה נמצאת בפרק האחרון ("מקורות") בסעיף 'עיתונות וחומרי ארכיון' (וכן כל המקורות המופיעים בהמשכו של פרק זה).



תמונה 1: הצריפים הראשונים במעברת תל-ירוחם (מקור: ארכיון הנגב ע"ש טוביהו)

מרבית הגברים הועסקו בעבודות דחק יזומות: שמירה במחנות מ.ע.צ. בסדום וסלילת כבישים, אולם מצוקת התעסוקה הייתה גדולה. רק כעבור חצי שנה חוברה המעברה לרשת החשמל הארצית (פלכסר, 1951). כבישי התחבורה חיברו את תל-ירוחם לבאר-שבע דרך כביש 224 לצומת הנגב; הקטע הדרומי של כביש 204 שחיבר את ירוחם לאילת, והקטע הצפוני שחיבר את ירוחם לדימונה, וכביש 225 ירוחם-אורון שנסלל בשנת 1959 (ראו מפה 4).

מפה 4: רשת התחבורה באזור ירוחם



בסוף השנה הראשונה להקמת המעברה החלה להתגבש תכנית רעיונית המנסחת את אופי היישוב: צעדים ראשונים של המתיישבים בחקלאות, תכנון גן-ירק בוואדי הסמוך, תכנון הקמת

רפת לצרכי אספקה עצמית, ותכנון הקמת אכסניה ותחנת דלק (ברבש, 1951). אלא שעל תכניות אלו האפילה עזיבה גדולה של כ- 30 משפחות. ביולי 1952 הגיע מר שלמה תמיר (ליפסקי) להתגורר בירוחם, ללוות את העולים ולסייע להם בביסוס היישוב. תמיר, תושב תל-יוסף, התנדב למשימה ופעל מול גורמים ממסדיים שונים במטרה לקדם את ההחלטה על גורל ועתיד הישוב ירוחם. באוגוסט 1952 ח. רוקח ממפלגת פועלי ארץ-ישראל כותב ללוי אשכול, מנהל הסוכנות היהודית, כי: **"התוכנית להקמת ישוב עירוני מרכזי בתל-ירוחם מתבטלת ויש אפוא להצמידם לרעיון של יישוב חקלאי או חצי חקלאי"** (רוקח, 1952). מסמכים ארכיוניים נוספים מגלים כי לא היתה תמימות דעים באשר לאופיו של הישוב העתידי בירוחם. בעוד שחלק מהגורמים הממסדיים האמינו שיש לקדם את ענף החקלאות בירוחם (ברבש, 1951), היו גם שהטילו ספק באשר להתכנות ולקיום בסיס חקלאי שם, עקב מליחות הקרקע ותנאי האקלים המדברי (טנה, 1951). קרבתה של ירוחם למחצבי קואלין וחרסית העלו את האפשרות לבסס כפר חוצבים וכורים, ולפתח בה תעשיית זכוכית. שרשרת המכתבים שכתב תמיר לגורמי ממסד רבים מציירת תמונה עגומה של מעברת ירוחם בשנותיה הראשונות. תמיר מבקש להעלות בפני בכירי הממסד את החשיבות של קבלת החלטה והכרעה לגבי גורלו של היישוב, שכן הוא מבודד פיזית ותחבורתית מיישובים אחרים, בעיות התעסוקה של המתיישבים המקומיים מעיקות, קיים חוסר בציד חיוני להתקיימות ומצב-רוח ירוד של המתיישבים (תמיר, 1952). ממצאי דו"ח הביקור של לשכת הבריאות המחוזית במעברת תל-ירוחם בתום כמעט שנתיים להתיישבות, מעידים על מצב תברואתי ירוד עד מאוד: מקורות מים בלתי מכוסים המשמשים לעיתים גם לרחצה; ביוב לא מנוקז ומי-שופכין שגורמים לריבוי יתושים וזבובים שסיכנו את בריאות התושבים; בתי השימוש היו למעשה בורות שנחפרו בעומק 50 ס"מ בלבד שנסתמו באמצעות אבנים ללא איטום ראוי ואשר גרמו למשיכת זבובים רבים ולסירחון בלתי נסבל; כמות פחי אשפה בלתי מספקת ופינוי אשפה בתדירות נמוכה; מחלות מידבקות; תדירות לא סדירה של ביקורי רופא ומטרדים רבים: חולדות, כינים, פשפשים ויתושים (דו"ח לשכת הבריאות המחוזית, 1952). כבר באוקטובר 1952 התריע תמיר בפני פנחס לבון, אז, שר בממשלת ישראל, על הבעייתיות שנגרמה עקב חוסר הוודאות: **"אם מחליטים שאין הכרח בנקודה זו, חבל שאנשים בגיל 40-50 ולמעלה מזה, עם 4-6 ילדים, יישבו כאן ללא תכלית ולא יוכשרו לכלום"**. משפטי הפתיחה של מכתבו של תמיר אל ראש הממשלה דאז, דוד בן-גוריון, מעידים על ייאוש גמור שאפף גם ובעיקר את האנשים שנטלו על עצמם את המשימה הלאומית: **"כלו כל הקיצין ואין לי למי לפנות, בפני מי להתריע, להשיח הלב. אין שומע ואין מי שירצה לשמוע"** (תמיר, 1952). תמיר מגולל בפני בן-גוריון את הלך הרוח במעברה ואת העובדה כי כמעט שנתיים מאז הוקמה המעברה, לא התקבלה החלטה באשר לביסוס יישוב קבע ואופיו. כפי שהוא מציין: **"את תל-ירוחם יש לבנות או לחסל. אין לקיים יישוב נפל. אין אבא ליישוב"**

הזה". תקווה בליבו של תמיר התעוררה נוכח תשובתו של בן-גוריון: "אני בהחלט תמים דעה איתך שיש לבסס את היישוב הזה, ואין הדבר למעלה מיכולתנו".

4.2 הבטחות כמו חול ואין מה לאכול

בעשרים ותשעה לינואר 1953 הגיעו נשיא המדינה ורעייתו לביקור בתל-ירוחם. ביום זה הונחה אבן פינה לארבעים דירות אבן, למאפייה ולבית חרושת לקרח, ניטעו מאות עצי פרי, נוי וצל כהצהרה לכך שירוחם לא תהיה עוד נקודה קרחת במדבר. אך התקווה הגדולה שהפיח ביקורו של הנשיא בירוחם, הכזיבה. בשנים שלאחר הביקור, המשיכו תושבים לעזוב את ירוחם ובמקביל המשיכה ירוחם לקלוט תושבים חדשים באותם התנאים, למרות החרפת בעיית החינוך של ילדים בוגרים (מכתה ה' ומעלה) וללא כל ידיעה האם המעברה תהפוך ביום מן הימים ליישוב קבע. למעשה, פיתוח נקודת ההתיישבות התנהל בעצלתיים, ובמקרים רבים את היוזמה נקטו מנהל המעברה, מיכאל אברמן, עולה חדש שהתמנה למנהל המעברה ושלמה תמיר בעצמם. כך למשל מעידות פניותיו של תמיר לגורמים שונים בבקשה לסייע ברכישת מכונית משא אחת על-מנת שהתושבים יוכלו לנסוע לבאר שבע להביא לחם, חלב וירקות. באותו המכתב דרש תמיר לבנות דירות גדולות יותר של 40 מ"ר במקום 30 מ"ר, בשל גודל המשפחות בירוחם (תמיר, 1953). גם מיכאל אברמן התריע בפני משרד העבודה על הצורך הדחוף בתעסוקת נשים כדי להקל בקיום המשפחות מרובות הילדים (אברמן, 1952). שלמה תמיר היה אמון בין היתר גם על הליך גיוס מועמדים רבים שיעברו לגור בירוחם (במסגרת התנועה מן העיר לכפר) ונסע לתל-אביב מידי תקופה לצורך כך (תמיר, 1953). הוא אף הגדיל לעשות, והציע הצעות לפיתוח ירוחם כבר בשנת 1953: הקמת מאפייה, בית-חרושת לקרח, פיתוח תיירותי על-ידי הקמת אכסניה למטיילים, בית-הבראה לחולי אסטמה והקמת מפעלי תעשייה בהתאם למשאבי הסביבה. כבר לאחר שלושה חודשים בתל-ירוחם, באוקטובר 1952, ניהל שלמה תמיר משא ומתן עם שני תושבים פרטיים מתל-אביב במטרה שיעברו לירוחם וישקיעו בהקמת תחנת דלק ובית קפה (תמיר, 1952). ארבעה חודשים אחר-כך הוא השכיל להבין ואף לכתוב זאת בעיתון, כי: "יישוב זעיר לא יוכל להחזיק מעמד מטעמי ביטחון, מחוסר חיי חברה ומחוסר אפשרות לתת חינוך לילדים בוגרים" (תמיר, 1953). בשנת 1953 שונה שמה של תל-ירוחם לכפר-ירוחם, אלא ששינוי זה לא סימל את המפנה המיוחל לקבלת מעמד קבע, למעט העובדה שנקודה זו חוברה למערכת המים הארצית בשנת 1954 (שנער ועמיתיו, 1983). בשנת 1956 קיבלו תושבי ירוחם מכונית משא ראויה ואף זכו לקו תחבורה המקשר בין ירוחם, דימונה ובאר שבע. הניסוח שבחר להשתמש בו ועד ירוחם במסגרת הדיווח על הנעשה בכפר, כדי לתאר את המשמעות של חיבורה המרחבי של ירוחם באמצעות התחבורה הציבורית, מעיד על עוצמת תחושת הבידוד שחוו התושבים עד כה: "לאחר שנים מלאות

תמרורים וניתוק, אין זו יותר נקודה בודדת ומנותקת...האזור כולו הינו חלק שלם ומלא של היישוב כולו. נצטרפנו למדינת ישראל".

4.3 פיתוח ותכנון "עוקף ירוחם"

בסוף שנות ה-60 הוכנה תכנית אב ראשונה לירוחם, בה נחזתה אוכלוסייה של 10,000 נפש כאשר תמנה אוכלוסיית ישראל 4 מיליון תושבים, עם אפשרות לפיתוח העיר עד 30,000-40,000 תושבים בעתיד (סקר רמת הפיתוח בירוחם, 1969). בפועל, אוכלוסיית ישראל מנתה כ-4 מיליון תושבים בשלהי שנות השמונים ואילו אוכלוסיית ירוחם מנתה בתחילת שנות ה-80 כ-7,000 נפש. על חוסר הוודאות באשר לביסוס ירוחם התווספה תחושה של קיפוח שניטעה כבר בשנת 1953 עם סלילתו של הכביש המוביל למפעלי הפוספטים, כשתוואי הדרך אינו עובר דרך ירוחם אלא דרך העיר המתוכננת החדשה כורנוב (הידועה גם כממשית). תושבי ירוחם נדרשו לנסוע לעבודה במפעלי הפוספטים כ-38 ק"מ לכיוון במקום 18 ק"מ אילו סלילת הכביש היתה נקבעת דרך המכתש הגדול (תמיר, 1953). הקמת כורנוב ליד מפעלי הפוספטים ערערה את מצב רוחם של מנהיגי ירוחם, שתהו על הקמת נקודה חדשה על חשבון ביסוסה של נקודה קיימת, כפי שכותב תמיר: "הייתי רוצה שיסבירו לי למה הקימו יישוב מפואר כזה במקום שאין מים ואין סיכויים קרובים למים. מאין לקחו כל-כך הרבה כספים לכך? מדוע לא יכלו לבנות שם מחנה זמני ל-40-30 איש ויתרתם יחיו עם משפחותיהם בכפר ירוחם?". גם כאשר כבר נקרתה בדרכה של ירוחם הזדמנות לפיתוח, מימושה היה מלווה בקשיים. כך למשל מעיד מכתבו של משה הוורדי, מנהל מלטשת היהלומים שהוקמה בירוחם בשנת 1957 (אך נסגרה לאחר שנים ספורות) אל משרד הפיתוח: "אחרי מאמצים רבים עלה בידי להוריד דרומה לכפר את כל הציוד הדרוש להקמת המפעל, וזה אחרי שהובטח לי על-ידי כל הגורמים (...) שהבניין, אשר אליו אני צריך להיכנס, גמור הוא מכל הבחינות. ברם, בהגיעי למקום, ממש נעשה לי שחור בעיניים, כי הבניין לא היה גמור ועמד בלי גג. הצבעתי על העובדה שהציוד שאני הורדתי עדין הוא ואסור לו להיות באבק ובשמש" (הוורדי, 1956). למרות שניכרה עזיבה גדולה, הוכפלה אוכלוסיית הכפר בשנת 1957 שנגרמה בחלקה כתוצאה מהגעת עולים מהודו אל ירוחם.

בשנת 1959 הוכרה ירוחם כעיירת פיתוח. שנה זו היתה סוערת עקב הקיפאון בפיתוח היישוב, סערה שמצאה לה ביטוי בהפגנות "לחם עבודה" ובהתפרצויות מרי. תחושת הקיפוח של תושבי ירוחם לא שיקפה רק את מצבם המנותק, אלא צפה ועלתה כתוצאה מפיתוחן של דימונה ומצפה-רמון הצעירות ממנה. כתבה שפורסמה בעיתון מעריב בשנת 1961, היטיבה לתאר את התחרות הגלויה בין הערים הדרומיות. ירוחם היא חלוצת היישובים שאינם משקיים אך ללא זוהר ראשונים, בעוד ש"אחיותיה הצעירות" דימונה ומצפה-רמון מצליחות לתקוע יתד, חלפו

על פניה במוניטין ובסיכויים: "לדימונה נתנו שני מפעלים אדירים- "כיתן" ו"סיבי דימונה"- שיעסיקו כ- 200 פועל. לכפר-ירוחם נתנו מפעל לליטוש קריסטלים, המעסיק היום...10 פועלים" (תלמי, 1961).

4.4 עיירה בקוו עימות חברתי

בשנת 1961 שונה שמה לירוחם והיא קיבלה מעמד של רשות מקומית, על-אף התנגדותה הקודמת של המועצה האזורית רמת-נגב שאליה סופחה עד כה כפר ירוחם (ראש המועצה האזורית רמת נגב, 1957). בשנת 1962 הגיעו לעיר עולים רבים "מחוסרי אמצעים מארצות צפון אפריקה" (סקר רמת הפיתוח ירוחם, 1969). העדר רשת תחבורה ראויה אל ירוחם וממנה והקמת מפעלי תעשייה שלא הצליחו לתת מענה תעסוקתי לכמות משמעותית של תושביה היו ללא צל של ספק גורמים מכריעים שערכו את פיתוחה. פתיחתו לתנועה של כביש הערבה בשנת 1966 גרמה להסטת התנועה מאזור ירוחם לאילת. תוואי כביש 224 ירוחם-צומת הנגב (אל באר-שבע), נמצא כלא בטיחותי והתנועה בו נעה לאורך דרך מדברית "משעממת" ולכן הוצע בשנות ה-90 לשלב פסלי נוף "שיקצרו את המרחק הפסיכולוגי מבחינתם של החולפים בכביש" (טישור, ללא תאריך). פתיחתו לתנועה של כביש 40 בקטע בין משאבי שדה ושדה-בוקר, בודד את ירוחם מרחבית. בהיבט התעסוקתי, ניכר כי המפעלים שהוקמו בירוחם: מפעל "לון" לתכשירי קוסמטיקה, מפעל פניציה, מפעל "טמפו" (כולם הוקמו במהלך שנות הששים); מפעל "נגב קרמיקה" (הוקם בשנת 1972), מפעל אגיס (הוקם בשנת 1993) ומפעל "אקרשטיין" העסיקו רק עשרות עד מאות בודדות מתושבי העיר. בשנת 1977 נרשמה העזיבה הגדולה ביותר בתולדות ירוחם: כ- 418 תושבים עזבו את העיירה ואוכלוסייתה הצטמצמה (שנער ועמיתיו, 1983). בשנת 1974 שיגר ראש מועצת ירוחם, יעקב עם-שלם, מכתב תביעות אל ממשלת ישראל בשם תושבי העיר. במכתבו תיאר ראש-המועצה את ירוחם כעיר "שנכפה עליה לשמש עיר פועלים ולכל היותר אכסניה ארעית לבעלי מקצוע משכילים" (עם-שלם, ללא תאריך). בין היתר, תבע ראש המועצה האצת בנייה בסטנדרט גבוה במיוחד שיהווה תמריץ עיקרי לוותיקים ממרכז הארץ, כאשר שיווקן ייעשה בתנאים טובים ביותר. עם-שלם דרש בנוסף את הקמתם של מפעלים משמעותיים בירוחם, והכשרה מקצועית לכל העוסקים בחינוך בירוחם. בכתבה על ירוחם באחד מהעיתונים הארציים, שכתרתה: "ירוחם- דפוק לכל החיים"¹⁸, תבע מהממשלה ראש המועצה, ברוך אלמקייס, להכיר בירוחם כישוב בקו עימות

¹⁸ ראו בקישור:

http://jpress.org.il/Olive/APA/NLI_Heb/SharedView.Article.aspx?parm=QE7mIJbcZAYDBxrnNotf9XCw3YztIT0seIn4m1u5%2BMkOdvj53cd203R6vv4rV0YYw%3D%3D&mode=image&href=MAR%2f1986%2f04%2f04&page=13&rtl=true

חברתי. סקר הרשות המקומית משנת 1980 העלה כי בעיר ניכרה אבטלת נשים קשה, וכי אפשרויות התעסוקה העומדות בפניהן הן בעיקר עבודות לא מקצועיות בשירותי ניקיון. עוד העלה הדו"ח את בעיית המצוקה של חיילים משוחררים המצטרפים עם שחרורם אל מעגל המובטלים.

כפי שתיארנו בפרק הקודם, הנוכחות של הצבא איננה חדשה לירוחם והיא מקבלת דחיפה משמעותית עם פינוי סיני. בראיון עמו מספר לנו אחד התושבים הוותיקים:

"שכונת השקד. סביב שנת '80. נבנתה על פי דגם של ימית. חשבו שמעבר בסיסי צהל מסיני ייצר כאן מקומות עבודה ייחודיים. כמעט אף אחד בסוף לא הגיע לפה. שידרגו את השכונה הזאת לירוחמים שבעצם היה להם את הבתים של שנות ה-60. הסיפור של ירוחם וצבא הוא מהותי. הוקמה ב-1951 ליד בסיס צבאי שבו ישבה הסיירת הבדואית לימים ביסלמ"כ לפני כן בסיס אימונים צבאי. ירוחם – צבא סיפור סימביוטי. שנות ה-70' – צה"ל מתאמן במלוא עוצמתו וכל שבוע מגיעים לבסיס הזה בין גדוד לחטיבה של מילואימניקים. המרכז המסחרי פורח. כל יום מאות מילואימניקים רוצים לראות סרט. שלוש הצגות ביום. הצגה יומית ארבע וחצי ערב ראשונה וערב שניה. המרכז המסחרי מפוצץ. הזיכרונות שלנו זה לבוא לג'יפים ולגנוב להם או לקחת להם שימורים. כשהבסיס נסגר - הקולנוע נסגר. הסיפור של המרכז נגמר – ועד היום הוא מדשדש. אנחנו כנערים היינו יוצאים כחיילים לבלות במרכז. ויש מסעדה ויש סרט. היום את יכולה למצוא שם רק מתים. הצבא לא סיפק פרנסה משמעותית. יש. אבל מעט."

קטע זה מתוך הריאיון דחוס באלמנטים עירוניים הדורשים מחקר נוסף: המרכז המסחרי השוקק שעם צאתם של החיילים, יורד מגדולתו. בית הקולנוע. ובמקביל – הרחוב מתמלא ג'יפים והילדים גונבים קופסאות שימורים מהג'יפים.

החל משנת 1983 משכה אליה ירוחם את בוגרי גרעין הנח"ל של בני עקיבא (רייכנר, 2013). מטרת גרעיני הנח"ל היתה התיישבות בעיירה תוך התערות בחיי הקהילה. בני הגרעין עבדו במהלך פרקי השירות שלהם במאפייה המקומית, בגינון, ובמפעלים מקומיים, ואף הקימו מעון וצהרון עבור ילדי ירוחם שהפכו להצלחה גדולה. חברי הגרעינים חיו כקומונה כלכלית בדומה לחיי קיבוץ, ומסוף שנות ה-80 ביקשו להפיץ את רעיון ההתיישבות האידיאולוגית בעיירות פיתוח באמצעות סמינרים לבני נוער במדרשת "ביחד" שהוקמה לשם כך¹⁹.

¹⁹ להרחבה ראו: <http://www.kehila-yerucham.org.il/%D7%90%D7%9C%D7%99%D7%A9%D7%99%D7%91-%D7%A8%D7%99%D7%99%D7%9B%D7%A0%D7%A8-%D7%93%D7%95%D7%95%D7%A7%D7%90-%D7%A9%D7%9D>

קשה להגזים בחשיבותה של הקבוצה הדתית-לאומית בעיר: נוכחותם מכה בעיר גלים בקשת של רבדים. היא משנה את הפרופיל הסוציאקונומי של העיר, משנה את התפיסה של היהדות העירונית של ירוחם, היא משפיעה על מוסדות החינוך, על החינוך הבלתי פורמאלי – ואולי בהקשר של מחקרנו זה – היא משפיעה על שוק הדיור: הם גרים בשכונות נפרדות ובדיור בסטנדרט בניה גבוה יותר. אומר לנו תושב ירוחם המשתייך לגרעין התורני:

"ירוחם נמצאת בתנופה. לא בגלל עיר הבה"דים. ירוחם לצערי לא קיבלה עדיין, שניים או שלושה תושבים. ירוחם בתנופה בגלל תנופה עצמאית. ראש רשות צעיר עם חזון והרבה תהליכים שמתחילים להבשיל. כמו מוסד החינוך התורני שהשאיר בירוחם הרבה ציונות דתית שמאוד מעורבת ותורמת לקהילה. כמות הרופאים שגרה בירוחם עצומה. סגנית מנהלת בית החולים היא מירוחם. מנהלי מחלקות. מנהלת אסותא. רופאים בכירים. ירוחם היא עומר החדשה מבחינת רופאים. כמעט 30 מירוחם. לפני 15-20 שנה לא היה פה רופא בכלל."

נקודת המפגש בין ה"וותיקים" לבני חברי הגרעין (אשר חלקם מתגוררים בירוחם מעל 20 שנה) מייצרת מערך דיאלקטי של שותפויות והזדמנויות לצד מתחים וזעם חברתי אתנו-מעמדי. מתחים אלה יופיעו ויהדהדו במסגרת הפרשנות שנציע בסיכומי של מחקר זה.

דו"ח מגורים בירוחם שכתב טישלר יצחק, הביע את הלך הרוח הכללי ששרר בשנות ה-90, ואשר ראה בעליה מברית המועצות את הגורם שיכול "לסייע לירוחם להיחלץ ממעגל הקסמים בו היא נתונה" ואף "להביא את ירוחם אל מעבר לסף המראה" (טישלר, ללא תאריך). דו"ח זה העלה כי בירוחם קיים מלאי של 375 דירות ריקות, חלקן אינו ראוי למגורי אדם ועל-כן היו טעונות הריסה. הדו"ח הציע מעין הפרטה בסקטור הדיור, והצהיר על כך שמשרד השיכון מוכן למכור את המבנים הריקים במצבם הנוכחי במחיר זול מאוד ליזמים המוכנים לטפל בשיפוץ או בהרחבה על בסיס עסקי. במקביל, הובטח סיוע ציבורי לרכישה או להשכרה של דיור. בשנות ה-90 עודדו בניה במתכונת של בנה ביתך, כ-155 מגרשים בני 700-1500 מ"ר בשכונת הגבעה ובשכונת האשל ועוד כ-70 מגרשים לבנייה עצמית בשכונת אליהו הנביא. הכוונה היתה כי מנהל מקרקעי ישראל יעמיד את הקרקע ללא תמורה ואילו משרד השיכון יעמיד לרשות המשתכנים את הפיתוח והתשתיות ללא תמורה. לזאת, הצטרפה הבטחה למשכנתאות גבוהות בתנאים נוחים. מתוך מכסה זו תוכננה הקצאה של 70 מגרשים לבני המקום המעוניינים והמסוגלים לממש את הרכישה, ואילו כ-150 מגרשים הוקצו בתכנון לרשותם של משתקעים מבחוץ.

עלייתם של יהודים מחבר העמים לירוחם, יצרה שינוי משמעותי, כפי שנראה בהמשך בפיתוח הדמוגרפי של העיר. מראיונות שקיימנו עם בני הקבוצה אשר מתגוררים עד היום בעיר עולה כי חלקם התחבר ונקשר למקום ולאוכלוסייה הוותיקה ולא רואה עצמו מתגורר במקום אחר,

אך רבים מהם שלחו את ילדיהם למסגרות חינוך מחוץ ליישוב (פנימיות ובתי ספר אזוריים) וילדים אלה, לכשבגרו, לא חזרו להתגורר בעיר.

בשנת 1993 נמצאה ירוחם במקום הראשון מבחינת אחוזי האבטלה (ששיעורם בזמנו עמד על 17%) עקב מחסור בולט במקומות עבודה. למרות שירוחם ממוקמת במרכז אזור תעשייה גדול: מצפון רמת חובב, רמת בקע; מדרום שדה בוקר ובסיסי צבא רבים; ממזרח רותם דשנים, מפעלי ים המלח וקמ"ג, ועל אף משך הנסיעה הקצר הנדרש (15 דקות) להגיע מירוחם למקומות אלו, נראה כי מעט מאוד מתושבי ירוחם מצאו פרנסה במפעלים אלו, וזאת כיוון שהמפעלים לא סבסדו היסעים. פיתוח התיירות אף הוא לא הצליח לממש את התכניות של פארק האגם. המרכז המסחרי ביישוב קפא על שמריו, אשר מנה לכל היותר כ-30 חנויות ויש שטענו שמראהו המוזנח משווה לו חזות של מרכז משנות ה-50. כדי לקיים רמת שירותים נאותה, המשיכו לטעון כי העיר נזקקת לכ-10,000 תושבים. בית קולנוע בעיר נפתח רק בשנת 1965, והפסיק פעילות אחרי זמן קצר, כאשר את מבנה הקולנוע ייעדו להשכרה לחברת המשביר לצרכן. אולם שמחות בגודל מתאים לא היה בירוחם ולכן מרבית השמחות של תושבי העיר נערכו מחוץ לתחומה (טישור, ללא תאריך). כוח המשיכה של באר שבע כמרכז שירותים, עסקים ובילוי נותר בעינו.

4.5 מאי-יציבות שלטונית למנהיגות כריזמטית

לצד מדיניות תכנון ופיתוח מדשדשת ובלתי מספיקה, סבל גם השלטון המקומי מזעזועים. בשנת 1953 הגיע לירוחם מנהל, פנחס מענית, איש מפא"י, אשר מונה לראש המועצה וכיהן בתפקיד זה עד שנת 1969. בשנת 1979 מונתה וועדה קרואה ראשונה לירוחם, בראשות איש החינוך המקומי ומנהל המתנ"ס מר ירח גלטר. בשנת 1983 נבחר ברוך אלמקייס לראשות המועצה המקומית מטעם מפלגת העבודה. בתקופת כהונתו הושקעו תקציבים בפיתוח מוסדות חינוך ותרבות בעיר, אלא שבתקופה זו הגיעה האבטלה לשיאה. לאחר כמעט עשור בשלטון המקומי, הוחלף אלמקייס בבחירות 1992 על-ידי מוטי אביסרור איש הליכוד, ומי שכיהן כמהנדס העיר ירוחם תחת שלטונו של אלמקייס. בשנת 2003 התמודדו השניים על כס הרשות המקומית, וכמנצח הוכתר אלמקייס לאחר שהצליח לגייס את קולות החרדים וזכה שוב בתפקיד אך בהפרש זעום של עשרות בודדות של קולות (אביב לביא, 2003). אלא שכהונתו השנייה של אלמקייס לא נמשכה זמן רב. בשנת 2004 התלונן מנכ"ל משרד הפנים, גדעון בר-לב, כי ראש מועצת ירוחם עקב אחריו ואף תקף אותו לאחר שהלה קיבל החלטה למנות לעיר חשב מלווה (פרץ, 2004). כשנה לאחר אירוע זה, החליט שר הפנים דאז, אופיר פז-פינס, לפטר את אלמקייס לאחר שאמץ את החלטות וועדת הבדיקה של תפקודו של ראש מועצת ירוחם (פרץ, 2005). בשנת 2005 נקרא האלוף במיל" עמרם מצנע לכהונה כיו"ר הוועדה הקרואה השנייה.

תרומתו של מצנע לירוחם, בה פעל כחמש שנים, ידועה בתחומי החינוך, איכות הסביבה, תעסוקת צעירים, תרבות הפנאי, והקמת מתקן מתקדם לטיהור שפכים. יחד עם זאת, מצנע זכה לביקורת בעקבות בקשתו להארכת תקופת כהונתו ולביטול בחירות לרשות המקומית בירוחם בשנת 2008, בה טען כי "תושבי ירוחם לא בשלים לדמוקרטיה" (גרינברג, 2008). בשנת 2010 התקיימו בחירות לרשות המקומית ומאז מכהן בתפקיד ראש המועצה מר מיכאל ביטון, יליד העיר.

בחירתו של ביטון סימנה את עלייתו של דור שלישי של חלוצי העיר. ביטון וצוות המנהיגות העירונית שיצר, אשר נבחר אף לקדנציה שניה זכה לאמון גם בקרב המוסדות המדינתיים וגם בקרב הפילנתרופיה, כך הצליח לייצר תנופת פיתוח בקשת רחבה של נושאים. סוגיה זו, של הנהגה צעירה וכריזמטית תעלה כמשתנה מרכזי לאורך המחקר כולו.

4.6 ניתוח תכנוני היסטורי של ירוחם

בשנת 1959 פונתה המעברה, הוקמה המועצה המקומית ירוחם ונבנו מבני קבע באתר סמוך. פיתוחו של ישוב הקבע המשיך להיעשות במידה מכרעת במעורבות ובאחריות גורמים ממשלתיים, ואף כאן לא לווה בפעילות סטטוטורית אשר נמצא לה תיעוד. למעשה, תכנית המתאר העירונית הראשונה לעיר אושרה אך בשנת 1978²⁰, והיא זו המגלה (באמצעות תשריט המצב הקיים) את מדיניות התכנון, אופני מימושה והאופן בו הותווה פיתוחו של הישוב. עיקר עניינה של התכנית הוא פיתוחו העתידי של הישוב מ-5900 תושבים²¹ (או: 1000 יח"ד²²) ל-10000 נפשות (או: 4000 יח"ד²³). בנקודת זמן זו התפתחה ירוחם לאורך רחוב צבי בורנשטיין, כאשר מצפון ומדרום לו מוקמו שכונות המגורים (בר כוכבא, הפלמ"ח, חשמונאים, אלי כהן). התכנית מתווה את אזורי הפיתוח העתידיים: פארק תעשיה במבואה המזרחית של הישוב, מרכז עירוני בצמוד לו, רחוב בורנשטיין כרחוב מסחר, תרבות ושירותים ואזורים לשכונות עתידיות – הדר, נווה עמק ושקד. תכנית המתאר מנוסחת בשפה יבשה ותמציתית, מסדירה פעילויות ושימושים ואופני תנועה במרחב. חלק ניכר ממסמכי התכנית מתווה את תקני החניה בהתאם לאופי המגורים, מפריד בין תנועה ממונעת לתנועת הולכי רגל, ו גוזר את פיתוחם של מרכזים פנים-שכונתיים. במהלך השנים נוסחו כ-200 תכניות בנין עיר²⁴, אשר

²⁰ תכנית המתאר 107/02/26 – אושרה בשנת 1975, ע"י האדריכל יהונתן גולני מטעם משרד הבינוי והשיכון.

²¹ לשכה מרכזית לסטטיסטיקה:

²² http://www.cbs.gov.il/census/census/text_search_census_enuw.html?input=%e9%ef8%e5%e7%ed&search_kind=3

²³ סקר מבנים, עיריית ירוחם – נתונים מתוך שכבת GIS

²⁴ נתון מתוך תכנית המתאר העדכנית (122/02/26)

²⁵ מתוך אתר אינטרנט: מנהל התכנון – תכנון זמין
<http://mavat.moin.gov.il/mavatps/forms/sv3.aspx?tid=3>

רובן המכריע עוסק בלגליזציה של פעולות התכנון והבניה ה"ספונטניות" אשר בנו את הישוב עד לשנת אישור תכנית האב. הן עוסקות בהתאמה בין הפרצלציה לבינוי הקיים ובהסדרת זכויות הבניה, בקביעת דרכים ותשתיות, בהסדרת שטחים לשימושים ציבוריים, שטחים פתוחים ושבילים להולכי רגל.

טיפול השכונות התבסס בשלב זה על דגם יחידת השכנות, שמומש באופן מוקטן (כל יחידה מנתה כמאות בודדות של תושבים, וכעשרות ספורות של מבני מגורים), דהיינו – טיפולוגיה המתווה את אזורי המגורים סביב למוקד ציבור ושירותים; היחידות העירוניות הותוו לאורך רחוב ראשי הוא רחוב בורנשטיין, אשר בו מוקמו מוסדות הציבור, שירותים והמסחר העירוניים, ובקצהו – אזור התעסוקה והתעשייה.

באופן גס, ניתן למפות את מלאי הדיור ולחלקו לקטגוריות הבאות:

1. שיכונים טוריים בני ארבע קומות (2, 3 ו-4 כניסות) – שטח יח"ד נע בין 54 מ"ר ל-72 מ"ר
2. מבנים צמודי קרקע - 1-2 יח"ד – שטח יח"ד – 45/72/90 מ"ר
3. מבנים דו קומתיים – 2-4 יח"ד – שטח יח"ד – 45/72/90 מ"ר
4. בניית שטיח (שכונת השקד) – צמודי קרקע בבניה טורית – שטח יח"ד 72/90/120 מ"ר

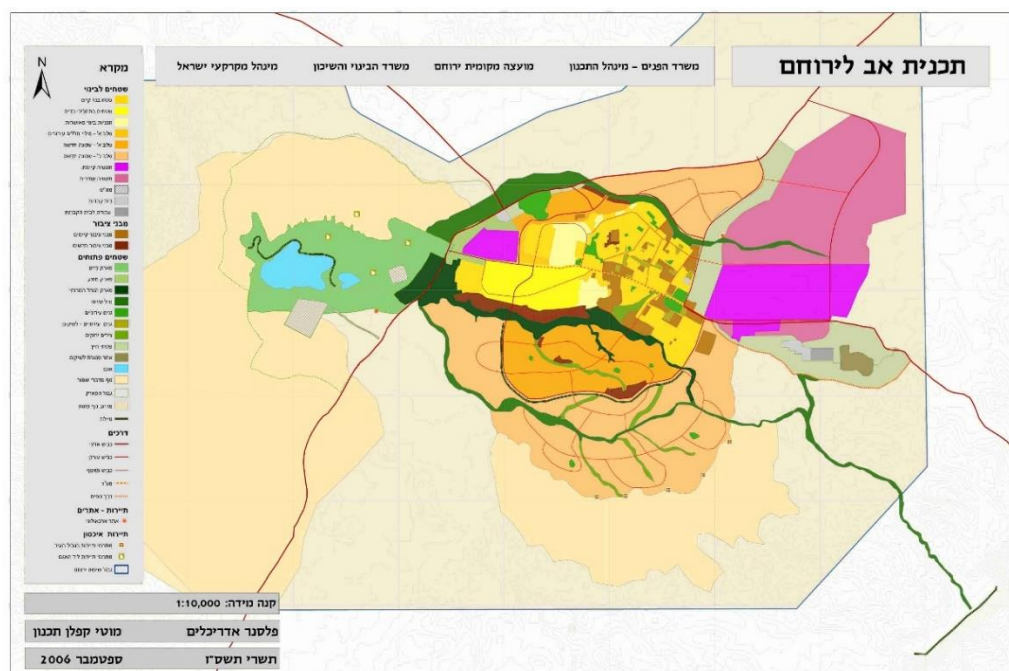
עד לשנת 1995 גדל הישוב ל-7,500 נפשות, והתפתח בהתאם להתוויית תכנית המתאר העירונית, אף שזו מומשה כדי מחצית מיעדיה. בין השכונות החדשה הרחיב את מלאי הדיור בישוב והציע מבנים צמודי קרקע חד ודו-משפחתיים דו-קומתיים (שטח יח"ד 90/120 מ"ר) כמו גם עיבוי והרחבה של יח"ד קיימות.

יחד עם זאת, מצבו הפיזי של המלאי היה בכי רע; רבים מהמראיינים העידו כי בתחילת שנות התשעים, עם קליטת גל הגירה של עולים יוצאי ברה"מ, רווחו בישוב מבנים של הדיור הציבורי בלתי מאוכלסים, ובהם שרצו חולדות ומזיקים, והם שמשו אכסניה לאוכלוסיות נזקקות (מכורים, חסרי בית).

בשנת 2006 החל משרד האדריכלים פלסנר לעבוד על תכנית המתאר העירונית מס' 122/02/26, וזו הושלמה בשנת 2010. ברקע התכנית עמד סיום כהונתה של הועדה הממונה בראשות עמרם מצנע, ההחלטה על העתקת ארבעה מחנות צבאיים לדרום הארץ ועריכתה של תכנית המתאר למטרופולין באר שבע. אף שהישוב הוסיף להחזיק בשיעורי הגירה שליליים²⁵, הרי שמקבלי ההחלטות החלו בניסוח עתיד אופטימי לירוחם. תכנית המתאר מציעה הרחבתו של הישוב בשתי פעימות, ראשית לכדי ישוב בן 12,500 נפשות, ולאחר מכן ישוב

²⁵ על פי נתוני למ"ס.

המונה 20,000 תושבים. זאת אומרת הכפלתו של הישוב. בבסיס התכנית הבחנה בסגולותיו של הישוב כישוב קטן בעל לכידות חברתית גבוהה, רמת חינוך מצוינת וערכי טבע ונוף (כך על פי התכנית). תכנית המתאר מתווה אם כן את אופני הרחבת הישוב ומציעה מיקום לשכונות המגורים העתידיות – שכונה צפונית אחת (בצמוד לשכונת נאות הדר), וייתרתן – מדרום לרחוב בורנשטיין ומעבר לנחל שועלים. נחל זה עתיד להפוך לפארק עירוני המפריד/מקשר בין שני חלקי העיר, והוא עמוד השדרה בתפישת הפיתוח העכשווית – "עיר בין פארק למכתש". כמו כן הוצע המשך פיתוחו של רחוב בורנשטיין כעורק תחבורה, מסחר ושירותים, ובמקביל אליו – פארק נחל שועלים, המקשר בין פארק ירוחם והאגם במערב למכתש ירוחם במזרח. פארק זה עתיד לממש את תפישת התכנון המטרופולינית²⁶, הרואה בירוחם נקודה בעלת ענין וחשיבות תיירותית.



תרשים 5: תכנית אב לירוחם

עם אישורה של התכנית בשנת 2010 ועד לשנת 2015 נערכו כשבע תכניות בנין עיר מפורטות, המממשות את המלאי התכנוני שהתוותה תכנית המתאר.

בנקודת זמן זו מנתה ירוחם 8,300 תושבים שהתגוררו ב-2,663 יחידות דיור²⁷, מעט פחות ממחצית מלאי הדיור המאושר ערב תכנית המתאר. עם אישורה של תכנית האב ניתן האות לתכנונה של העיר פי שניים וחצי ממצבה ב-2010.

²⁶ על פי תמ"מ 4/14/23.
²⁷ על פי למ"ס 2010

התכניות המפורטות שהוכנו בעבור הוועדה המקומית מתוות הן את שלבי הפיתוח של הישוב והן את היווצרותו של מלאי הדיור העתידי. פרישת התכניות מציגה את תמונת מלאי הדיור המתוכנן, אשר מונה כעת כמחצית ממלאי הדיור הקיים והעתידי של העיר: ירוחם המתוכננת מורכבת ממספר שכונות, אשר מרביתן ממוקמות מדרום לנחל שועלים, ומיעוטן מצפונית לו. הן מתוכננות כישויות נפרדות זו מזו, ולא כמרקם עירוני רציף והמשכי. באופן גס ניתן לתארן כתמהיל של בינוי צמוד קרקע בווריאנטים שונים ומיעוט בבניה רוויה, אשר ממוקמת לרוב לאורך רחוב מרכזי אחד. השכונות השונות מתוכננות כישויות מופנמות, אשר תחומות בפארק עירוני ובדרכים ממונעות היקפיות המקשרות למרכז העיר ולדרכים בינעירוניות. כל יחידה עירונית כוללת מבני ציבור, חינוך ושירותים ברמה שכונתית, כמו גם שצ"פים ומערך שבילים בקונפיגורציות שונות. מלאי הדיור אם כן מתוכנן רובו ככולו כמגרשים לבינוי צמוד קרקע; המגרשים נעים בין שטחים של 300-500 מ"ר, ומותרת עליהן בניה של יח"ד בשטחים שבין 120-230 מ"ר. בינוי בבניה רוויה מיועד כמצוין לדיור בר השגה, וכולל יח"ד בנות 3, 4 ו-5 חדרים, בשטחים של 80-120 מ"ר.

מספר תכנית	שם התכנית	רכיבי התכנית	תאריך הפקדה	שטח התכנית (דונם)	מספר יחיד	תמהיל יחידות דיור					הערות	
						סוג	שטח מגורש (מ"ר)	שטח יחיד (מ"ר)	מספר קומות	כמות יחיד		סה"כ שטח (מ"ר)
1/68/במ/26	שכונת מערבית	מגורים, מסחר, ציבור, שטחים פתוחים, ספורט	11/06/1992	731	1122	מגורים א	200	120	2	464	55680	בניה מאוצת, דו משפחתיים
						מגורים א	300	150	2	94	14100	דו משפחתיים
						מגורים ב	300	300	3	564	169200	דו משפחתיים
63/101/03/26	שכונת צהלה שניו לתכנית	168 מגורים במקום 320 מגורים, שטחים פתוחים	19/12/2007	139	168	מגורים א	450	342	2	168	57456	קוטנים חד משפחתיים
202/במ/26	שכונת מערבית שניו לתכנית	מגורים, חוסטיל לקשישים בניה מאוצת	10/03/1997	576		מגורים א	200	180	2	468	84240	בניה מאוצת, דו משפחתיים
						מגורים א	300	285	2			בניה עצמית, חד משפחתיים
						מגורים א	285	285	2			בניה עצמית, דו משפחתיים
						מגורים ב	300	185	3	16	2960	דו משפחתיים
						מגורים ב	7500	187	3	40	7480	בניה רוויה
						מגורים מיוחד	25000	125	2	100	12500	חוסטיל קשישים
1/79/במ/26	שכונת צפונית	מגורים, מבני ציבור, מסחר, שצ"פ	15/09/1991	756	1084	מגורים א	ל.ר.	120	2	592	71040	דו משפחתיים, שלב א - עד 60 מ"ר
						מגורים ב	ל.ר.	110	3	228	25080	בתים בודדים
						מגורים ב	ל.ר.	110	3	264	29040	בתים בודדים
2/122/02/26	שכונת נווה העמק	מגורים, מוסדות ציבור, שטחים פתוחים, דרכים	14/06/2010	102	182	מגורים א	220	200	2	182	36400	דו משפחתיים, מותרת הקמת צימר
118/03/26	שכונת הובעה	תכנית פינוי-בינוי	26/11/2001	155	384	מגורים א	0.429	295	2	22	6490	מרכז מייצב, בניה טורית ומדורגת, 1-3 קומות
		מגורים, הקעות, ציבור, שטחים פתוחים, חניית				מגורים ב	1.405	100	3	218	21800	מסרע
		מגורים, מוסדות חינוך				מגורים ב	7.3	72	4	144	10368	מסרע
127/03/26	שכונת דרומית	מגורים, מוסדות חינוך	29/09/2013	732	1018	מגורים א	400	250	2	322	80500	מרכז, בניה רוויה
		מגורים מיוחד, פארק עירוני				מגורים ב	400	180	4	470	84600	בתי קומות, 20% דירות קטנות
		שטחים פתוחים, מסחר				מגורים ב	400	35	4	118	4130	דירות קטנות
						מגורים מיוחד	6890	53	6	200	10400	
129/03/26	שכונת דרום מערבית	מגורים, מבני ציבור, דירות קטנות	07/10/2013	746	677	מגורים א	434	330	3	233	76890	מרכז, קוטנים חד משפחתיים
						מגורים ב	5000	167	4	444	74148	בניה רוויה, 20% דירות קטנות
605-0222786	שכונת משולבת	מגורים, אירוח, סידנאות שטחים פתוחים		717	654	מגורים א	790	210	3	264	55440	מרכז, קוטני חד משפחתי
						מגורים א	790	330	3			מרכז, דו משפחתי
						מגורים א	3300	42.5	1			מרכז, בנית שטח
						מגורים א	1500	640	3			מרכז, מגרשים גדולים
						מגורים ב	2696	150	3	190	28500	מרכז, בניה רוויה

טבלה 1: תכניות הבנייה של ירוחם לאורך השנים

תכנית המתאר מתווה יחס בין המגורים לבין שטחי המגורים לשטחי הציבור; בעוד שכמות התושבים צפויה להכפיל עצמה, הרי שמערך מבני הציבור, השירותים, המסחר והתעסוקה כמעט ואיננו משתנה.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מגורים		כ-2340	כ-1,290+	כ-1,050	דונם	
		כ-7,670	כ-3,220+	כ-4,450	מס' יחיד	
מסחר		כ-150	כ-80+	כ-70	דונם	
תעשייה ותעסוקה		כ-2,740	כ-1,370+	כ-1,370	דונם	
מבני ציבור		כ-280	כ-40+	כ-240	דונם	
תיירות / מלונאות		כ-460	כ-390+	כ-70	חדרים	

טבלה 2: מגורים אל מול תעסוקה בתוכנית המתאר של ירוחם, 2010

חזון העירייה אמנם רואה בפארק גשר בין ירוחם הוותיקה לירוחם הנבנית, אך למעשה תפישה זו עלולה לייצר מציאות בה העיר מורכבת משתי ישויות השונות שוני מהותי האחת מהשנייה. בגדה הצפונית – עיר שנבנתה בשנות השישים והשבעים, בנייתה נעשתה בעיקר בכוחות מדינתיים, ובה – יח"ד בצפיפות נמוכה ובשטחים קטנים, יחס גבוה בין מגורים לשטחי ציבור, מערך דרכים קומפקטי, ומנגד – עיר שלמרות שגם היא תוכננה בהתאם ליעדים מדינתיים הרי שמימושה על ידי כוחות שוק פרטיים מייצר בינוי צמוד קרקע בפרישה גבוהה, מערך דרכים ממונעות אקסטנסיבי ויחס נמוך בין מגורים לשטחי ציבור.

כך, ירוחם המתוכננת, עיר בת 20,000 תושבים, במידה ותמומש לפי התכניות המפורטות ובהתאם ליעדי האכלוס – צפויה להיות עיר שבה פארק ציבורי מפריד בין שני חלקים שונים זה מזה; מצד אחד, העיר הוותיקה, על שיכונה, הבתים הפרטיים הצנועים וריבוי המוסדות הציבוריים, ומנגד – עיר על טהרת הרכב הפרטי ובתים צמודי קרקע על קרקעות של חצי דונם.

חשוב להוסיף לטובת מחקרנו זה: בירוחם הוקמה חברה כלכלית שלה תפקיד מכריע בהובלת פרויקטי הדיור בעיר בהיותה זרוע ביצועית של המועצה. החברה עוסקת בפיתוח עסקי ופיתוח עירוני. בתפקידה זה היא מנהלת פרויקטים בעיר, משווקת שכונות חדשות ואחראית על פיתוח של שכונות ותוכניות אב (כמו "עיר בלב פארק" ו"פארק ירוחם").

פרק 5: ממצאים

5.1 ירוחם – מה בין הצלחה נדל"נית לעיר מצליחה?

יצאנו למחקר זה כשאנו מצויים בדעה הציבורית אשר התגבשה על גבי העיתונות הכלכלית: ירוחם, בעקבות בנייתה של עיר הבה"דים היא סיפור הצלחה נדל"ני. העשור שבין השנים 2005-2015 מתואר בעיתונות הכלכלית כשנים של תנופה ופיתוח ביישוב (בוסו, 2014; שכטר, 2014). כתבות אלה טענו להיותה של ירוחם סיפור הצלחה עירוני בכלל ונדל"ני בפרט, אך עיון בנתונים מגלה מציאות אחרת. בחלק זה, עקב בצד אגודל, נשרטט את התמונה העולה מתוך קשת רחבה של נתונים שאספנו, ומתוך החידוש שלנו בניתוח בתלת מימד.

5.1.1 גידול דמוגרפי

הממצא הראשון עליו נעמוד הוא כי בעשור האחרון התקיימה עלייה מתונה מאוד באוכלוסיית העיר. עלייה שלטענתנו נשענת בעיקר על הריבוי הטבעי הגבוה באוכלוסיית העיר (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	

טבלה 3: גידול האוכלוסייה בירוחם על פי שנים מקור: למ"ס

מטבלה זו עולה כי השנים בהן חלה צמיחה דמוגרפית משמעותית הן השנים של העליות הגדולות. העשור האחרון הביא עמו עלייה מתונה – אך השינוי "המהפכני" בשוק הנדל"ן בעיר אינו ניכר בכמות האוכלוסייה. ראוי להדגיש כי ליישובים קטנים קליטה המונית יכולה להיות רגע של משבר ולא דווקא פריחה – ואיננו מטיפים כאן לצמיחה במאות אחוזים שפעמים רבות מלווה בשבר קהילתי. אך ביחס לדיווחים על ביקושים ערים, שיווקים מוצלחים והעניין במעבר

לירוחם – אנו רואים כי מגמה זו אינה מוצאת ביטוי משמעותי בשיעורי גידול האוכלוסייה נכון לסוף שנת 2015.

ביקשנו להעמיק ולפרק לרכיבים את תמונת הגידול הדמוגרפי של ירוחם (ראו טבלה 4- בהמשך). הטבלה שופכת אור על הדינאמיקה של גידול האוכלוסייה בעיר. במרבית השנים בעשור האחרון נרשמה תנועה גדולה יותר של יוצאים מאשר של תושבים נכנסים. זאת אומרת, גם בעשור זה של פריחה, העיר נמצאת תחת הגירה שלילית אשר נבלמת לראשונה בשנת 2010, אך נמשכת (בשיעורים נמוכים) בשנים העוקבות והצמיחה הדמוגרפית קשורה בעיקר בריבוי הטבעי הגבוה בעיר. זאת אומרת, הדינמיקה הפנימית של ירוחם מעידה על חילופי אוכלוסייה ולא על צמיחה נוספת.

שנה	אוכלוסייה	אחוז גידול	מאזן הגירה			ריבוי טבעי	
			נכנסים	יוצאים	מאזן הגירה	ריבוי טבעי	שיעור לאלף תושבים
2005	8600	-1.60%	209	488	-279	157	18.10%
2006	8500	-1.10%	322	552	-230	140	16.30%
2007	8500	-0.60%	261	462	-201	167	19.70%
2008	8500	0.90%	348	437	-89	171	20.10%
2009	8100	0.30%	295	363	-68	146	18.00%
2010	8300	2.70%	362	320	42	168	20.40%
2011	8300	-0.60%	262	378	-116	155	18.70%
2012	8700	4.50%	307	375	-68	176	20.80%
2013	8800	1.00%	309	350	-41	174	20.00%
2014	9000	2.40%	288	342	-54	187	21.10%

טבלה 4: שיעור הגידול על פי נכנסים ויוצאים וריבוי טבעי. מקור: למ"ס

5.1.2. דמוגרפיה פוגשת דירה

בצעד הבא ביקשנו להתחקות אחר הגידול באוכלוסייה והתפרסותה במרחב באמצעות ניתוח כמותי של מספר הדירות החדשות שנבנו, נמכרו ואוכלסו. גם כאן מהנתונים עולה תמונה מעניינת על פיה קיים פער בין היעדים המוצהרים כפי שנוסחו בתכנית המתאר (2010) ובתכניות האסטרטגיות שנוסחו לעיר בהקשרים ארגוניים שונים. יעדי הגידול של ירוחם הוגדרו כך: להגיע מ-2,600 דירות בהווה לכדי 7,670, כך שבעיר יתגוררו כ-20,000 תושבים. בפועל, מאז 2005 נמנו רק 201 יחידות דיור שבנייתן הושלמה. מספר זה רחוק מאוד מיעדי הפיתוח העירוניים.

זאת ועוד, בבואנו לבדוק את מספר חיובי הארנונה שהתווספו בעשור האחרון עולה כי הנתון עומד על 156 יחידות דיור. זאת אומרת כרבע מהדירות שהושלמו לא אוכלסו ולא נגבית ארנונה בגין.

מקור	שנה	שטח למגורים (אלפי מ"ר)		מספר יח"ד		מספר יח"ד	
		התחלות בניה	גמר בניה	התחלות בניה	גמר בניה	מספר חיובים לארנונה	שינוי
דוח סטטיסטי 2005 -	2005	0.4	1.8	0	10	2625	
דוח סטטיסטי 2006 -	2006	0.8	0.4	0	0	2621	-4
דוח סטטיסטי 2007 -	2007	2.3	0.6	6	0	2621	0
דוח סטטיסטי 2008 -	2008	5.9	1.8	28	3	2630	9
דוח סטטיסטי 2009 -	2009	4.1	3.2	20	14	2646	16
דוח סטטיסטי 2010 -	2010	3.3	5.8	9	28	2663	17

דוח סטטיסטי 2011 -	2011	5.7	4.8	18	19	2640	-23
דוח סטטיסטי 2012 -	2012	11.3	5.3	62	17	2691	51
דוח סטטיסטי 2013 -	2013	17.5	10.3	104	56	2717	26
דוח סטטיסטי 2014 -	2014	16	10.6	73	55	2781	64
סה"כ				320	202		156

טבלה 5: התחלות בנייה, גמר בנייה וחייבים לארנונה בירוחם

כסיכום ביניים ניתן לומר כי בעשור האחרון נוספו לירוחם כ-1,000 תושבים ב-201 דירות. כחלק מהמחקר ביקשנו למרחב את מספר העסקאות הן בהקשר של שכונות והן בהקשר של טיפוס דירות, שני האחרונים כמובן קשורים זה בזה.

כאמור, על פי נתוני הלמ"ס, ירוחם כולה נחשבת כאזור סטטיסטי אחד. עובדה זו הקשתה עלינו בניתוח של דינמיקה פנים עירונית ביישוב. ניתוח מעין זה דרש מאתנו לא להתייחס לירוחם כיחידה אורבאנית אחת ולפרק אותה לרכיבים שכונתיים. לכן הצענו חלוקה שיצרה במרחב הבחנות על פי טיפוס דירות, שנות הקמה, והארכיטקטורה העירונית. חלוקה זו היוותה בסיס להמשך החקירה שלנו את ירוחם.

מקור	שנה	מספר עסקאות	אחוז השינוי	סכום העסקאות	אחוז השינוי	מחיר ממוצע למ"ר בנוי	אחוז השינוי
רשות המיסים	2005	48	0	8201217	0	2160.40	0
רשות המיסים	2006	64	33.33%	9549092	16.44%	1737.27	-19.59%

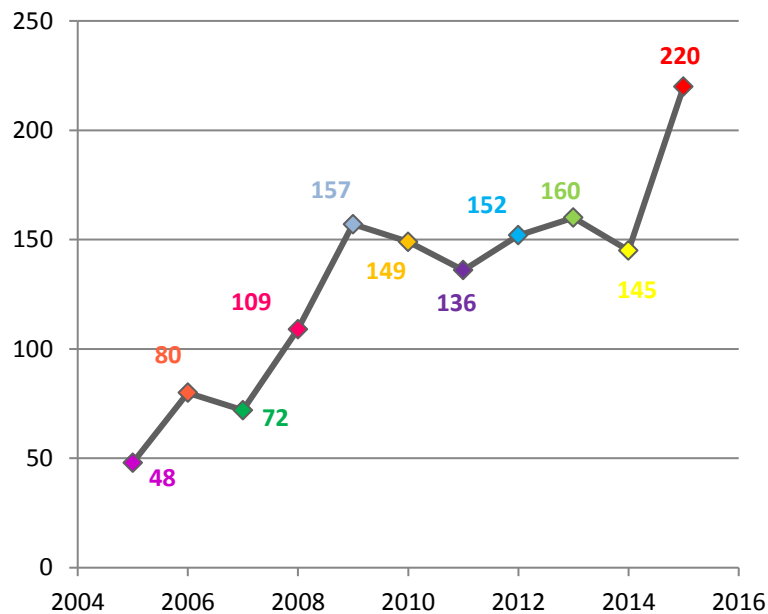
רשות המיסים	2007	61	-4.69%	9225100	-3.39%	1874.70	7.91%
רשות המיסים	2008	105	72.13%	14898541	61.50%	2058.88	9.82%
רשות המיסים	2009	130	23.81%	21885388	46.90%	2383.94	15.79%
רשות המיסים	2010	135	3.85%	27339145	24.92%	3053.45	28.08%
רשות המיסים	2011	114	-15.56%	34931487	27.77%	4001.73	31.06%
רשות המיסים	2012	123	7.89%	53933648	54.40%	5155.53	28.83%
רשות המיסים	2013	138	12.20%	78814521	46.13%	6754.08	31.01%
רשות המיסים	2014	131	-5.07%	74481521	-5.50%	6086.29	-9.89%
רשות המיסים	2015	209	59.54%	134036744	79.96%	7724.80	26.92%

טבלה 6: דיווח על עסקאות ושינוי בשוק הדיור העירוני של ירוחם

בבואנו לפרוש מרחבית את מספר העסקאות גילינו נתונים מעניינים – שאף הם נתונים בפער אל מול הדימוי הציבורי. כאן נרשמת התרומה המתודולוגית של מחקר זה - הצמיחה והביקוש לדירות המוצגים פעמים רבות בגרף פשוט הנמצא במגמת עליה מקבלים משמעות אחרת כאשר מתבצע מרחוב שלהם באזורים השונים של העיר.

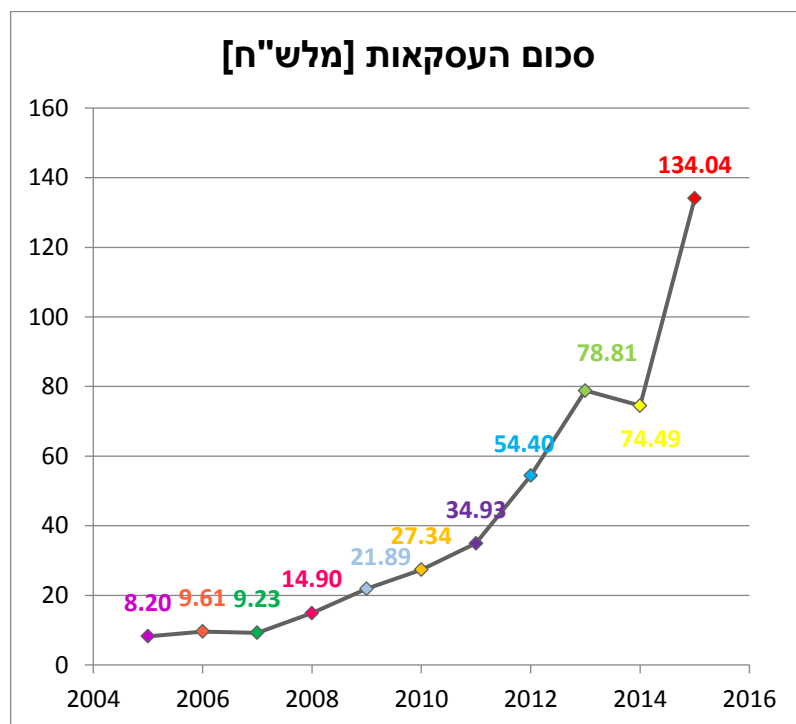
נפתח בהצגת נתונים "רגילה", זאת אומרת ביטוי גרפי של נתונים כמותיים: המחקר מצביע על עלייה עקבית, אם כי לא רציפה במספר העסקאות בישוב. במבחן המציאות נתון זה חד הרבה יותר משום שיש להוסיף עליו את מספר המגרשים ששווקו לבניה פרטית (560 בעשור).

מספר עסקאות בשנה (מקור: רשות המיסים)

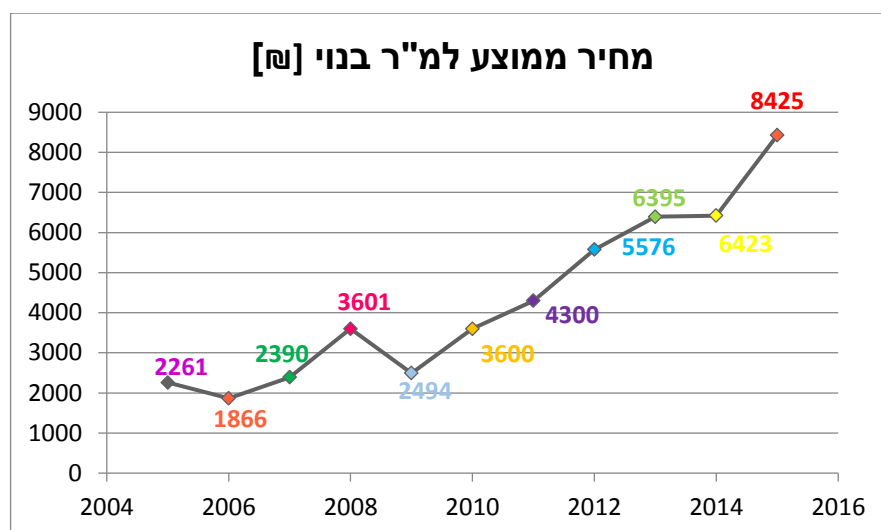


תרשים 6: גרף מספר עסקאות בשנה, מקור: רשות המיסים

מספר העסקאות העולה אף הביא לגידול מתמיד ואף רציף בסכום העסקאות.



תרשים 7: גרף סכום העסקאות במלש"ח



תרשים 8: גרף מחיר ממוצע למ"ר בנוי

לא רק מספר העסקאות וסכום העסקאות גדל בירוחם אלא גם המחיר למ"ר בנוי. הערך של מ"ר בנוי עלה פי 2.5 בעשור האחרון. הניתוח מראה את העלייה בביקושים לדירות יד שניה – כך שביקשנו ללמוד את השינוי גם בדירות יד שנייה.

			מספרים מוחלטים						ישוב
2015(1-6)	2014	2013	2015(1-6)	2014	2013	2012	2011	2010	
3.9%	3.4%	6.7%	1,271,909	1,234,191	1,189,364	1,097,344	1,048,022	969,765	סה"כ ארצי
12.0%	23.5%	0.7%	559,564	503,520	406,181	397,132	289,694	234,222	ירוחם
-3.1%	6.4%	3.7%	546,554	568,490	532,274	505,361	482,262	382,963	דימונה
2.4%	19.7%	-4.3%	536,464	527,998	439,538	452,071	368,945	333,802	ערד
-23.9%	32.9%	-12.2%	471,072	623,919	467,638	524,314	406,381	378,741	מצפה רמון
13.6%	7.0%	10.2%	832,074	737,834	687,128	613,515	564,723	519,067	באר שבע
-11.3%	5.6%	14.9%	1,825,625	2,074,603	1,956,364	1,675,985	1,598,580	1,688,339	עומר
9.9%	0.9%	6.2%	1,863,571	1,708,310	1,685,903	1,562,812	1,538,205	1,370,185	מיתר
4.5%	2.5%	2.4%	2,172,000	2,093,662	2,034,688	1,956,027	1,968,077	1,898,952	להבים
9.0%	5.3%	4.9%	757,730	700,269	662,698	621,893	577,911	475,788	קריית גת
9.3%	13.4%	10.4%	1,325,848	1,222,904	1,074,322	957,866	934,543	851,722	יבנה
2.9%	8.2%	4.3%	1,380,779	1,352,138	1,244,339	1,174,728	1,145,281	1,034,026	ראש העין
5.2%	2.0%	2.9%	735,140	704,153	687,782	657,948	584,911	500,267	נתיבות
7.7%	3.0%	15.5%	596,269	558,098	539,716	459,944	428,524	386,746	אופקים
15.5%	4.4%	-0.8%	711,678	620,855	592,306	587,630	524,781	461,066	קריית מלאכי

טבלה 7: מחירי דירות יד שנייה (בשקלים). מקור: משרד הבינוי, האגף לניתוח כלכלי 2016

חשוב להבין כי נקודת המוצא לבחינת שוק הדיור בירוחם, שבלעדיה לא ניתן להבין את השינויים נוגעת לכך שבתחילת התקופה הנחקרת (שנת 2005) ירוחם מתחילה את "הקריירה הנדל"נית" שלה בנקודת פתיחה נמוכה מאוד (בשנת 2009 דירת 3 חדרים נמכרה ב-82,000 ₪). ככל שהמחירים בירוחם ב-2005 היו נמוכים יותר כך טווח השינוי במחירי הדירות לאורך זמן, היה גדול יותר והרי השינוי נמדד באחוזים. אופן זה של ניתוח והצגת הנתונים הדומיננטיים בעיתונות הכלכלית, לא ממקמים את מגמת העליות בתוך הקשרים כמו מגמות ארציות או מגמות בערים השכנות. מפרספקטיבה זו, העלייה במספר העסקאות ובמחיר למ"ר מקבלת משמעות אחרת. ניתוח של מחירי דירות יד שנייה בפרספקטיבה אזורית ואל מול הממוצעים הארציים (השורה הראשונה הצבועה בכחול) מעלה את התובנה הבאה: מכלל הערים והעירות שהטבלה מונה, נקודת הפתיחה של ירוחם, ברמת המחיר, הייתה הנמוכה ביותר ולכן, בהתאמה, אחוז השינוי הוא חד מאוד (ב-2014 הוא עמד על 23.5%). אך אם מסתכלים על מחירי הנדל"ן במונחים אבסולוטיים בשנים 6-2015 רואים שלמעשה ירוחם, בדירות יד שנייה "מיישרת קוו" עם דימונה וערד ו"עוקפת" למעשה רק את מצפה רמון. חשוב לציין גם כי עיירות כמו קריית מלאכי וערד, אשר העשור האחרון לא היטיב איתן בקשת של מונחים סוציאקונומיים רחבים, מגיעות, במספרים אבסולוטיים למחירים גבוהים מאלה של ירוחם. זאת אומרת, גם ביחס לאחיותיה, עיירות הפיתוח בדרום, השינוי בירוחם הוא בבחינת צמצום הפער.

עוד מצאנו כי במחירי דירות חדשות, המצב דומה, אם כי מעודד יותר (ראו טבלה 8). מחירי הדירות החדשות בשיאן, עומד על מחצית מן הממוצע הארצי. אך ביחס לעובדה כי בנייתן מתחילה באופן מאסיבי מאוחר מבערים האחרות, הרי שנתוני הפתיחה הפעם גבוהים מלכתחילה, ולכן גם בהתאמה, אחוזי השינוי אינם גבוהים במיוחד, כאשר השיא נרשם ב-2013.

ישוב	ש"ש ראליים לעומת שנה קודמת			2013	2014	2015(1-6)	2013	2014	2015(1-6)
	2010	2011	2012						
סה"כ ארצי	1,406,916	1,447,855	1,412,584	1,506,754	1,620,886	1,610,446	5.0%	7.2%	0.1%
ירוחם			782,503	926,777	821,381	835,875	16.6%	-11.7%	2.6%
דימונה	685,573	893,485	892,288	1,005,570	906,962	1,027,802	10.9%	-10.2%	14.2%
ערד	550,755		684,656	735,163	716,288	779,294	5.7%	-2.9%	9.6%
באר שבע	896,199	972,449	1,064,614	1,122,440	1,231,528	1,261,786	3.8%	9.3%	3.2%
קריית גת	752,755	820,675	872,301	931,853	959,055	959,260	5.1%	2.5%	0.8%
יבנה	1,218,469	1,298,342	1,378,389	1,471,510	1,552,272	1,671,287	5.1%	5.1%	8.5%
ראש העין	1,191,011	1,312,329	1,547,151	1,368,751	1,436,135	1,621,243	-12.9%	4.5%	13.8%
נתיבות	751,561	720,380	862,276	900,145	924,810	951,328	2.7%	2.3%	3.7%
אופקים	766,872	751,808	821,244	790,805	872,615	1,024,657	-5.2%	9.9%	18.3%
קריית מלאכי	714,730	881,823	822,979	931,320	957,560	993,616	11.4%	2.4%	4.6%

טבלה 8: מחירי דירות יד שנייה (בשקלים). מקור: משרד הבינוי, האגף לניתוח כלכלי 2016

העליות החדות הן במחיר פר מטר מרובע והן במספר העסקאות מקבלות משמעות שונה כאשר מציבים את הגרפים ביחס לשני פרמטרים: עליית המחירים בארץ ועליית המחירים במגזר הכפרי הסמוך לירוחם – אשר מהווה מתחרה משמעותי על אוכלוסיות הנמנות על המעמד הבינוני-גבוה.

מי הם, אם כך, אותם רוכשים ומה המקור לעלית המחירים?

אנחנו מביאים ציטוט מייצג מהעיתונות הכלכלית אשר חזר על עצמו באין ספור כתבות: "על פי הנתונים, המתייחסים להיקף רכישות משקיעים ביישובים נבחרים, בראש הטבלה נמצאת העיר ירוחם, ש-56% מהדירות שנרכשו בה בינואר-ספטמבר 2014 - נרכשו להשקעה. כלומר, יותר ממחצית העסקאות בעיר נעשו על ידי משקיעים, והסיבה לכך היא ככל הנראה עיר הבה"דים ההולכת ונבנית בין העיר הדרומית הקטנה לבין באר שבע" (חוּדִי, 2015).

לטענת המרואיינים שלנו קבוצה אחת היא משפרי דיור מתוך העיר ומהאזור. אריה הקבלן מספר על שיווק הפרויקט בשכונת צהלה: "בפרסום כיוונו למשקיעים וגם למשפרי דיור מהאזור ולזוגות צעירים. בירוחם יש הטבת מס של 18% ועכשיו 14%. אין את זה לבאר שבע. מי שקונה מאתנו זה משפרי דיור מבאר שבע, דימונה והדרום ואנשי ירוחם".

קבוצה שניה היא משקיעים. בהקשר זה מוסיף אריה הקבלן: "משקיעים קונים מכל הארץ. אני מופתע. יש לי ממודיעין ומכל מיני מקומות... הם יראו תשואה של 6%. בפרספקטיבה ארצית ירוחם תמשיך להעלות [מחירים]. גם אם יעצור במרכז הארץ – שם לא תהיה עצירה. אין סיבה שירוחם תהיה תמיד חמישים אחוז פחות מבאר שבע. אין סיבה".

התייחסות דומה לשוק המשקיעים אך שונה באופן בו נתפס שוק הנדל"ן בירוחם עולה מדברי אורית המתווכת מירוחם: "מ-2010 התחילו שניים שלושה משקיעים שהעלו את המחירים... הגיעו כל מיני מתל אביב, חיפה, נתניה. הבינו שזאת עיר שיש בה פוטנציאל. מה זה דירה של שלושה חדרים שעולה 70 – 80 אלף שקל. וגם שכירות של 1,300 ש"ח שזה יפה". מימוש הפוטנציאל של דירות הנקנות להשקעה, ולא לדיור מביא לכך שהמשקיעים מבקשים להגדיל את הרווחים באמצעות העלאת דמי השכירות. על ההשלכות של מהלך זה מרחיבה אורית: "משקיעים התנפלו על ירוחם יותר מדי והעלו את השכירות. הם רוצים שכירות של תל אביב פה בירוחם. זה לא יקרה".

מדברי העוסקים בנדל"ן בירוחם עולה כי הם חוששים מהשלכות ה"בועה" שנוצרה הגורמת להקפצת מחירים. מתווכים מדגימים זאת בהתייחס לשוק של מכירת דירות מיד שנייה: "מדברת איתך על יד שנייה. זכו בשכונת שקד. רוצים למכור את הבית במשהו כמו מיליון. בבית ששווה הלוואי חצי מיליון. מקפיצים את המחירים... אני מחכה שאנשים יבינו שמחזיקים את המחירים גבוה מדי".

האם הקפצת המחירים משרתת את תושבי ירוחם? לדברי אריה הקבלן: "אנשי ירוחם גם מרוויחים כי הם מוכרים את דירות היד שנייה שלהם בכפול ממה שהיה". אולם אנשי המקום, ובעיקר הצעירים שגדלו בירוחם מדגישים דווקא את הקושי שלהם לקנות דירות ברמת מחירים כזאת. בראיון עם גלית, אחת הדמויות המובילות יוזמה של דור ממשיך בפריפריה, היא הסבירה את המצב באופן הבא: "אני מסתכלת על ההורים שלי לצורך העניין. הם רכשו דירות עמידר. נניח שכרגע עולה 600 אלף ש"ח. אבל הילדים לא יכולים לרכוש בית. כמה יחלקו לילדים. אי אפשר לנתק את הנדל"ן מהפרמטרים החברתיים שבירוחם. זכאי הבטחת הכנסה בירוחם פי שניים מהממוצע הארצי. כבר היום הבנק לא נותן משכנתא. עדיף שהבית יהיה שווה מאה אלף ושהילדים יצליחו לקנות בתים בירוחם. למה אני צריכה שהמחירים יעלו? מה זה אומר? שהאנשים יותר איכותיים?".

השינוי שהביא לעלייה במחירי הדיור, על פי תפיסה של חלק מאנשי ירוחם, פועל לרעתם ואף מפלג את העיר. ממשיכה גלית: "זה יוצר מצב של גטאות. זה גורם לאנשים ממצב סוציאקונומי נמוך לקנות בתים בגטאות. לחיות בקומה 3 בבנין רכבות שעומד 60 שנה אותו דבר". הדינאמיקה מביאה ליצירה של ירוחם א' וירוחם ב', של אלו שיכולים להרשות לעצמם לרכוש דירה ואלו שמתבוננים בהם בעיניים כלות מהקומה השלישית בבנין הישן והמוזנח.

מסכמת את השיחה ויקי, אחת המתווכות הוותיקות בירוחם: "רק שלא יחזור המצב שהיה ב-95. שהיו המון דירות ריקות. שהיו עכברים גדולים וכל אחד שרצה דירה קיבל".

מחקירה כמותית לחקירה מעוגנת מרחב עירוני בדו מימד

ניתוח ממורחב של הנתונים אשר לוקח בחשבון לא רק היבטים כמותיים צרים של כמות ומחיר למטר מרובע, אלא מעגן נתונים אלה בתוך הסוציולוגיה האורבאנית של הישוב מעלה תמונה אחרת של שוק הדיור בירוחם, תרתי משמע. טענת העל של מחקר זה הינה כי מידול הנתונים בתלת מימד וחקירת הויזואליזציה של הממצאים משפיעים עמוקות על הממצאים ובעקבותיהם גם על התובנות.

ניתוח בדו מימד, כשמו כן הוא, מעניק לנו את היכולת להבין תופעה ביחס לשני מימדים: האחת, הגאוגרפיה שלה, או במקרה שלנו המיקום שלה במרחב העירוני, ברמת דיוק גבוהה – על פי כתובת המגורים. המימד השני הוא עצמת התופעה אשר מתוארת בדרך כלל באמצעות צבעים. בחירות הצבעים נעשית גם על פי סימבוליקה מסוימת (צבעים "קרים" "חמים" וכו'). במחקר זה ביקשנו לבטא בדו מימד שתי קטגוריות מרכזיות לניתוח נדל"ן: 1. מחיר פר מטר מרובע. 2. מספר עסקאות. משתנה נוסף שליווה אותנו לאורך החקירה הוא הזמן. כאמור השנים הנחקרות הן 2005-2015. לפני שנציג את הנתונים נפתח בהבהרה: כפי שהראינו בניתוח של

תכניות המתאר, השכונות החדשות מציעות הן בנייה רוויה בצפיפויות משתנות, אבל בעיקר בתים פרטיים על חלקות של כחצי דונם. לכן עסקאות שנרשמו בלשכת המיסים כוללות גם דירות וגם מגרשים. על מנת לייצר מדד אחיד להשוואה ולחקירה בדקנו כמה עולה בית על מגרש אחרי שנבנה ונמכר – והערכנו כי זה יהיה פחות או יותר התמחור בשכונה. מתודולוגיה זו מקובלת ("מדד הביג מק") על פיו לוקחים מוצר מסוים, או במקרה שלנו טיפולוגיה מסוימת, והיא מהווה ציר להשוואה. **במצבים בהם לא ידענו להעריך את המגרש כולל הבית – השארנו את השיוקים צבועים בשחור.**

נתחיל עם ניתוח של מספר העסקאות. בחרנו שנים שזיהינו כ"נקודות מפנה". שנים אלו הן: 2005, 2010, 2013, 2015.



מפה 5: מספר עסקאות בירוחם, 2005



מפה 6: מספר עסקאות בירוחם, 2010



מפה 7: מספר עסקאות בירוחם, 2013



מפה 8: מספר עסקאות בירוחם, 2015

בעוד שהחקירה הכמותית, המקובלת בשוק מראה על עליות בעסקאות – החקירה בדו מימד מראה כי מרבית העסקאות מתבצעת בירוחם הוותיקה, ריכוז העסקאות קשור בטיפולוגיה של המגורים: מבני שיכון. בכך יש חיזוק להשערה שהעלנו בחלק הקודם כי העלייה בנפח העסקאות אשר פעמים רבות מזוהה עם תהליכי הפיתוח החדשים, למעשה כרוכה בשכונות הוותיקות – מה שמלמד על חילופי אוכלוסיות. בעשור האחרון נעשו סך הכל 1,965 עסקאות מתוכן נרכשו כ-560 מגרשים ועוד 1,400 עסקאות של דירות או בתים פרטיים וותיקים בחלק הוותיק של העיר. זאת אומרת כ-75% מהעסקאות נעשו בירוחם הוותיקה.

למעשה מרגע שהמרחב נכנס לתמונה אזי ניתן לראות כי "לנדל"ן" יש מקום והוא מתרחש בעוצמות גבוהות בשכונות ספציפיות ולא בעיר כולה. חיבור זה למרחב הוא מרכזי בייצור מסגרת פרשנות רבת כוח.

מירחוב הנתון של מחיר פר מטר מרובע, ממרחב תוכן מרכזי ומשמעותי יותר מאשר מספר עסקאות, המחיר פר מטר מרובע נותן לנו הצצה לערך החברתי-כלכלי שאנשים מסכימים על מטר מרובע של דיור – וכך הוא נפדה בשוק הדיור.



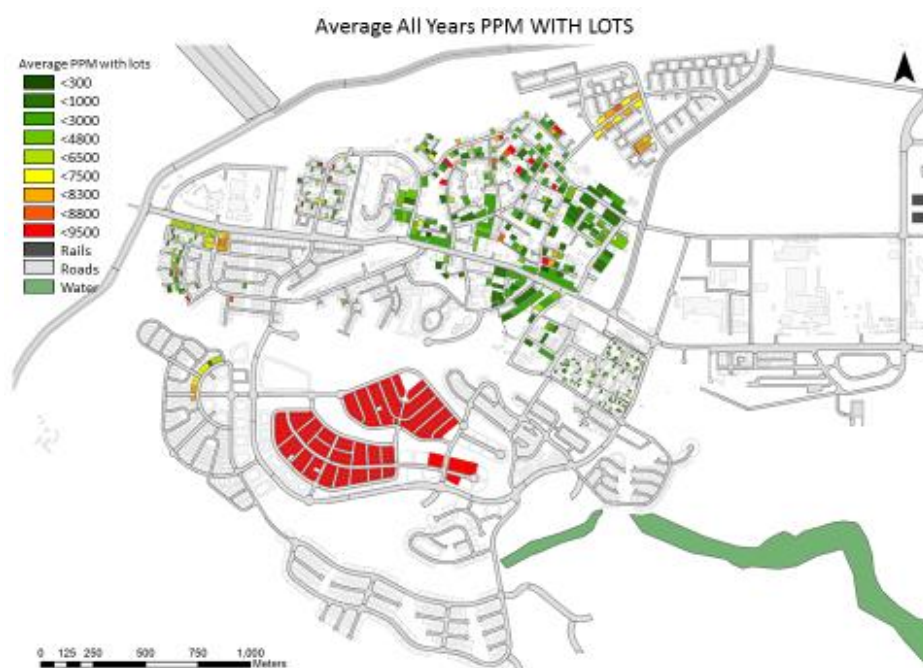
מפה 9: מחיר פר מטר מרובע 2005



מפה 10: מחיר פר מטר מרובע 2010



מפה 11: מחיר פר מטר מרובע 2015



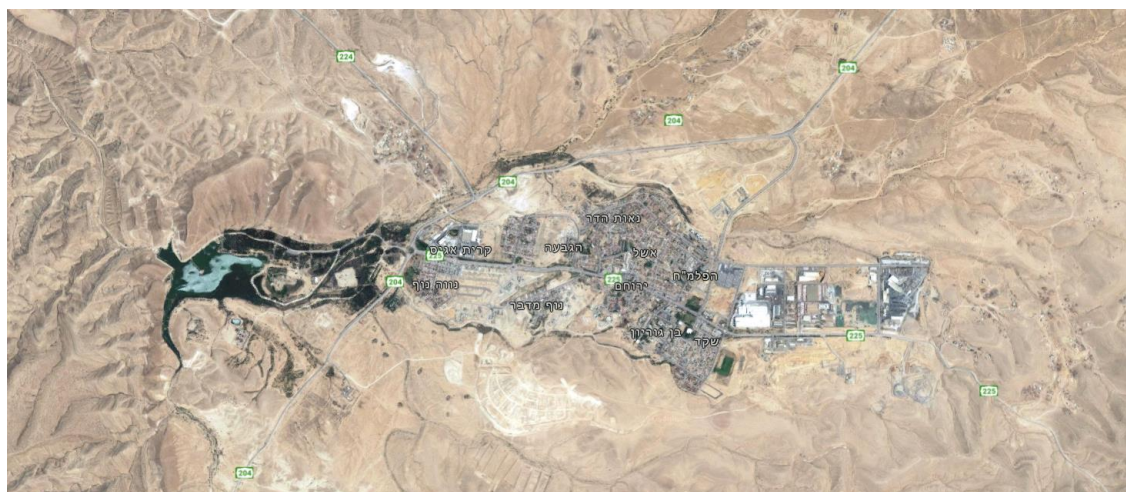
מפה 12: מחיר פר מטר מרובע, 2005-15, ירוחם

מירחוב המחיר פר מטר מרובע, על פי שנים חושף בפנינו את התהליך שבו מתחילה להיווצר סגרגציה יישובית אשר מחירי הנדל"ן הם פעם אחת המחולל של הסגרגציה הזאת, ופעם שניה הם תוצאה שלה.

5.1.3. ניתוח בתלת מימד

את אותם נתונים ממש ביקשנו לנתח בתלת מימד. תהינו, האם הייצוג בתלת מימד ישפוך אור חדש על האופנים בהם אנחנו מבינים ומנתחים שוק דיור. המודל התלת מימדי נותן נפח וביטוי גם לשכונות שעדיין לא הוקמו, ובכך מאפשר ניתוח לא רק בעיר הקיימת אלא בעיר כפי שהיא אמורה להיות. זאת אומרת העיר המתוכננת מקבלת נפח, תרתי משמע, ומעניקה מסגרת של פרשנות מרתקת.

לשם השוואה, אנחנו מביאים כאן תצ"א של ירוחם, נכון להיום. ומיד אחריו מידול של ירוחם הכולל את התכניות העתידיות שלה. בכך אנחנו מבקשים לטעון כי ניתוח נדל"ן בתוך מודל המנכיח את העיר הנוכחית ואת העיר העתידית – הוא חשוב מפני שהוא מיטיב להראות מגמות עתידיות.

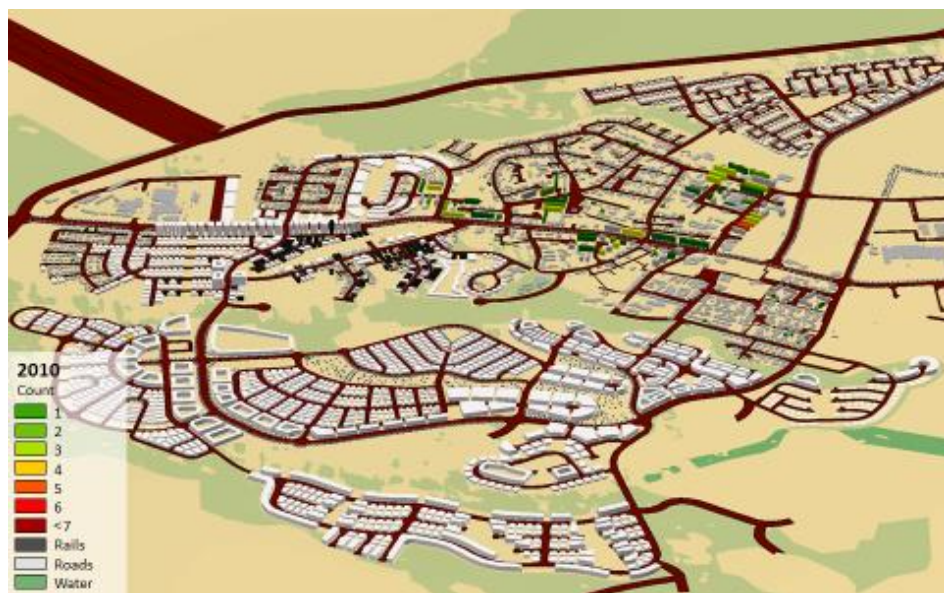


מפה 13: תצלום אוויר 2016, ירוחם

התחלנו מניתוח של מספר העסקאות שהתקיימו בירוחם בפורמט של תלת מימד.



מפה 14: מספר עסקאות בירוחם בתלת מימד, 2005



מפה 15: מספר עסקאות בירוחם בתלת מימד, 2010

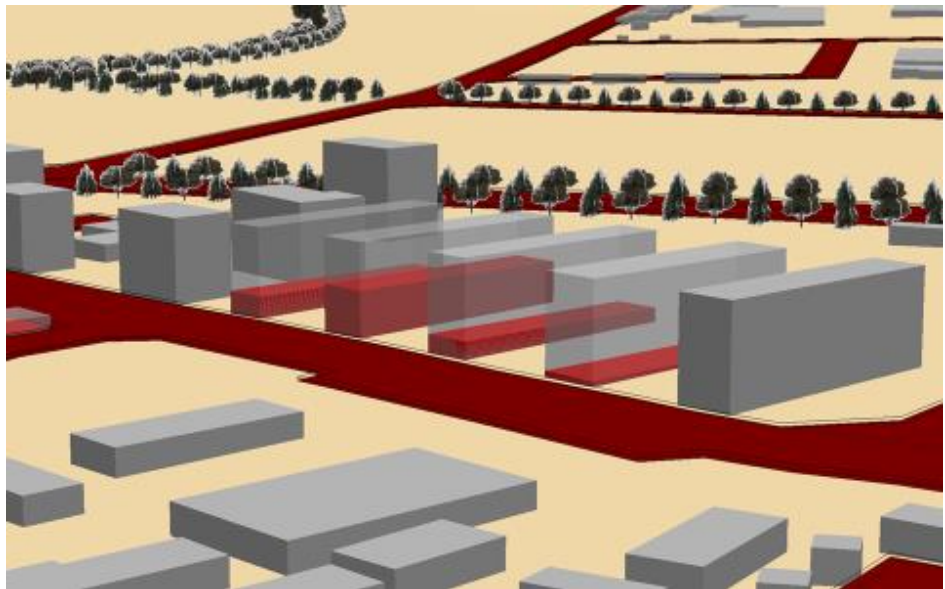
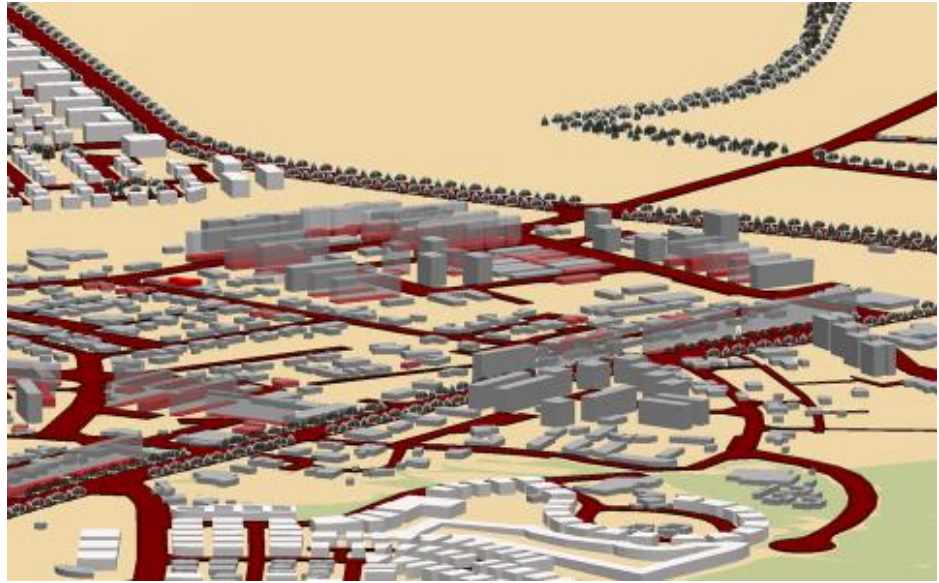


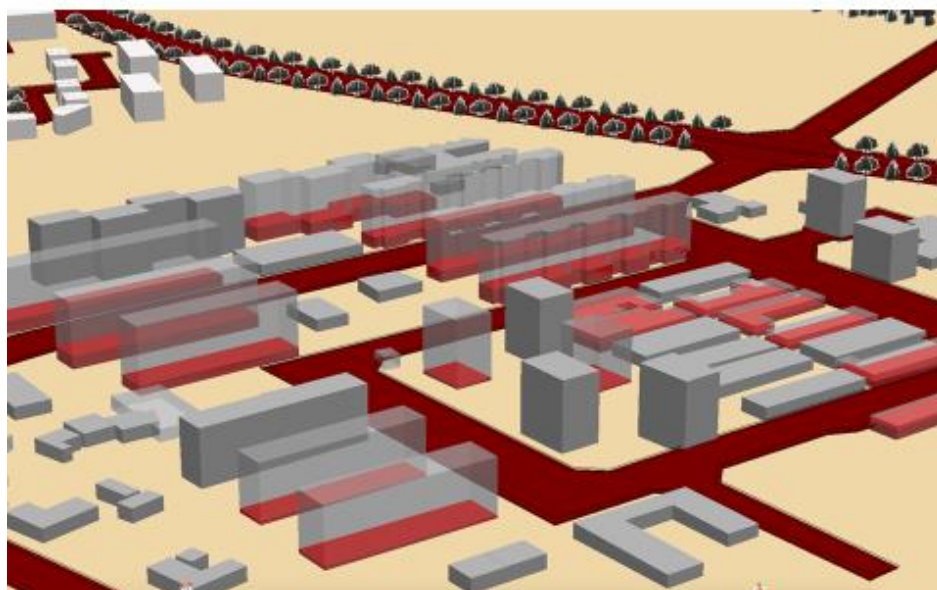
מפה 16: מספר עסקאות בירוחם בתלת מימד, 2015

להבנתנו, המימד השלישי - הנפח, מחזיר את הארכיטקטורה לדיון. אם במפת הדו מימד העסקה מקבלת מיקום בעיר, במפת התלת מימד היא מקבלת טיפולוגיה, אנחנו רואים האם מדובר על שיכון או על בית פרטי. הניתוח בתלת מימד, הנפח, איפשר לנו לראות תופעה של ריבוי עסקאות בבניין מסוים. לדוגמא: בשנת 2006 עמד המחיר למ"ר במבנה אשר זיהויו 39911-0746 על ממוצע של כ-1,400 ש"ח למ"ר; בשנת 2009 – 1,386 ש"ח למ"ר; בשנת 2010 – 1,097 ש"ח למ"ר; בשנת 2011 – 2,538 ש"ח למ"ר; בשנת 2015 – 6,640 ש"ח למ"ר. דהיינו, מבנה זה, אשר כולל 16 יחידות דיור, היה מושא לתשע-עשרה עסקאות נדל"ן, אשר במהלכן ערך המטר הרבוע הבנוי כמעט ושילש את עצמו.

ממצא זה ריתק אותנו וחיפשנו דרכים חדשות לחקור ולייצג את התופעה. פיתחנו מתודולוגיה שזכתה בצוות המחקר לכינוי "מיץ פטל". זאת אומרת את נפח הבניינים ביטאנו בשקיפות, כך שהבניין הפך להיות כוס, מידת הכוס ונפחה מחושבים על פי טיפולוגית המגורים (ז"א אומרת כמה דירות יש בכל בניין ובניין) לתוכה אנחנו "שופכים" את הצבע בהתאם לכמות הדירות שנמכרו לאורך השנים. צילמנו מספר "מבטים" מתוך המודל התלת מימדי בשיטת ה"מיץ פטל" המבטאים את הנתונים נכון לשנים 2014-5:

שלוש המפות הבאות (17,18,19) הן מבטים שונים שצילמנו מתוך מודל "מיץ פטל".

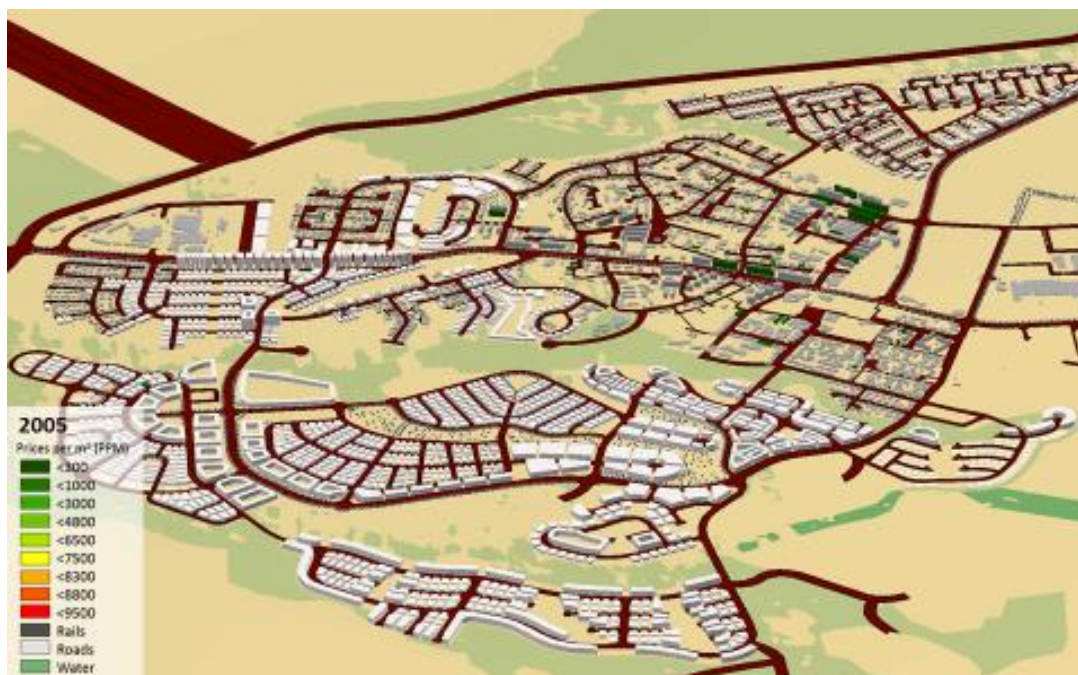




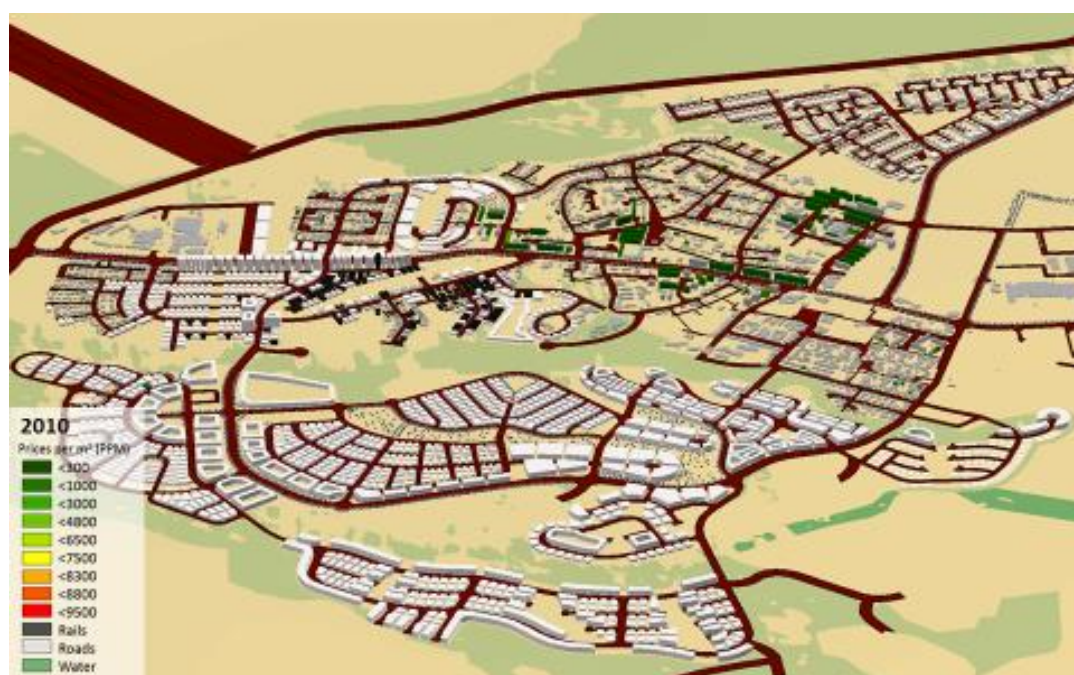
מפות 17-19: מבטים מתוך מודל תלת מימדי "מיץ פטל"

מה קורה באותם בניינים מרובי עסקאות? האם אלו דירות של הדיור הציבורי שנמכרו? – כתפיו של מחקר זה צרות מלספק תשובות לשאלה זו, אך דבר אחד ברור – המתודולוגיה הזאת היא רבת חשיבות עבור עולם התוכן של סוציולוגיה אורבנית. היא מאפשרת לנו להפנות את המבט להשלכות של דיון בדיור כנדל"ן, סחורה אשר עוברת ידיים ומטרתה – מיקסום רווחים. הבלוק מואר כאן כשורת מדפים עליהן הדירות / הסחורות מחליפות ידיים. המעבר של בלוק או שכונה מ"בית" לסחורה – משפיע עמוקות על תפיסת השייכות, על מצב החצרות, על תחזוקת הבניין וכו'.

גם את הקטגוריה של מחירי הדירות פר מטר מרובע ייצגנו בתלת מימד:



מפה 20: מחיר פר מטר מרובע בירוחם בתלת מימד, 2005



מפה 21: מחיר פר מטר מרובע בירוחם בתלת מימד, 2010



מפה 22: מחיר פר מטר מרובע בירוחם בתלת מימד, 2015

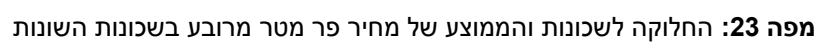
גם בעניין זה עיקר התרומה הוא קשירה בין ערך הדיור ובין טיפולוגית המגורים. וגם כאן, הנוכחות של השכונות החדשות בירוחם, משפיעה באופן משמעותי על הניתוח של שוק הדיור בירוחם: ומסמנות פער בין ירוחם הוותיקה וירוחם החדשה.

5.1.4. ניתוח של טופוגרפיה חברתית

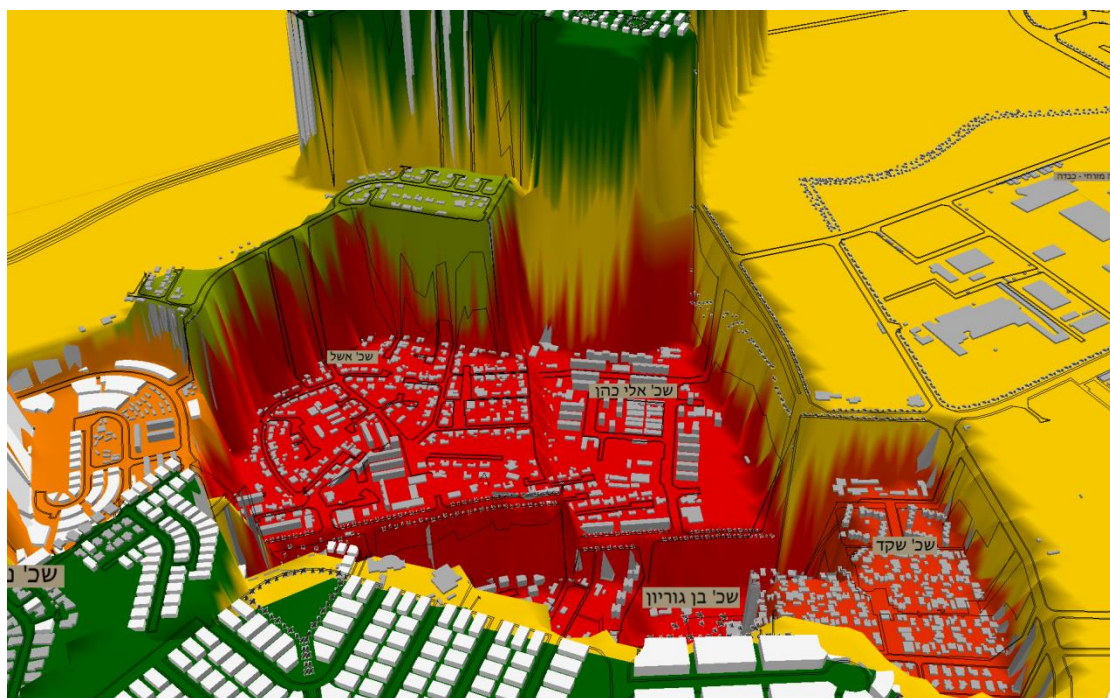
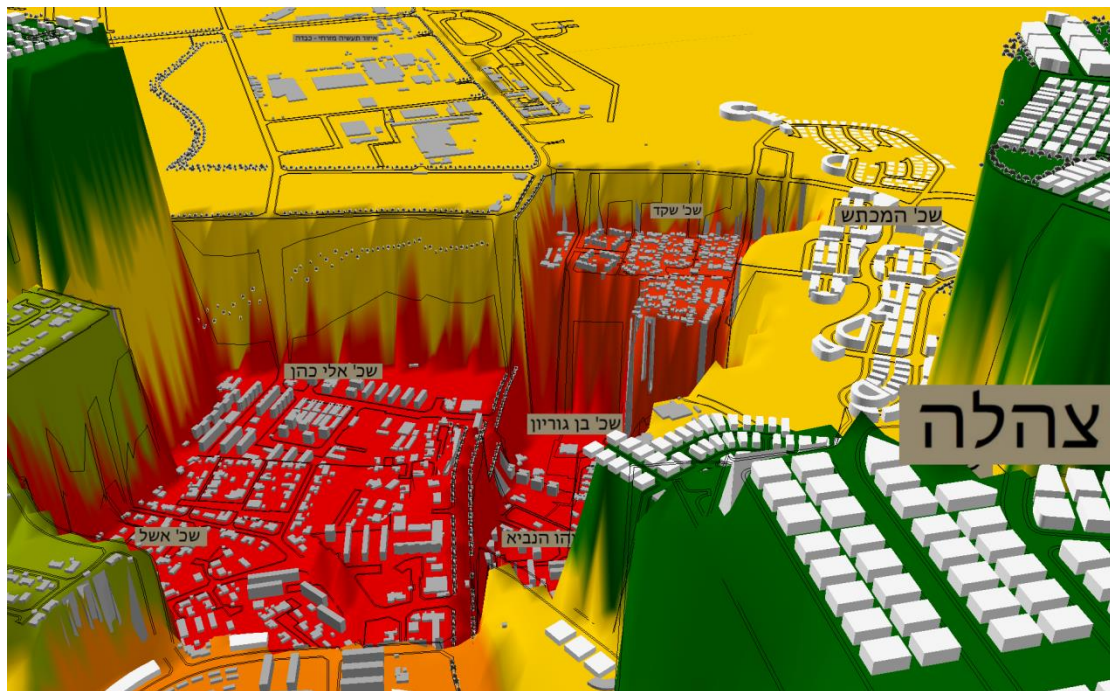
התחלנו את המחקר בחקירה "רגילה" הנסמכת על ניתוח סטטיסטי של נתונים כמותיים. המשכנו במירחוב נתונים בדי מימד, השלב השלישי היה חקירה בתלת מימד, שם פחתנו את המתודולוגיה אותה כינינו "מיץ פטל". השלב הרביעי הוא הטופוגרפיה החברתית.

זוהי חקירה ויזואלית רדיקלית יותר מקודמותיה מפני שהיא משמרת את המיקומים הגאוגרפיים ואת מערך הזיקות המרחבי אבל היא מגדירה "קווי גובה" חברתיים-כלכליים. כמה הנחות עבודה ביססו את המידול של שוק הדיור בירוחם על פי הטופוגרפיה החברתית: א. השתמשנו בנתונים מהשנים 2014-5 ב. לאחר התלבטויות רבות, את המישור קבענו על 6,736 ₪ שהוא הממוצע העירוני בשנים אלה.

מפה 23 חושפת את בסיס הנתונים שלנו: החלוקה לשכונות והממוצע של מחיר פר מטר מרובע בשכונות השונות.

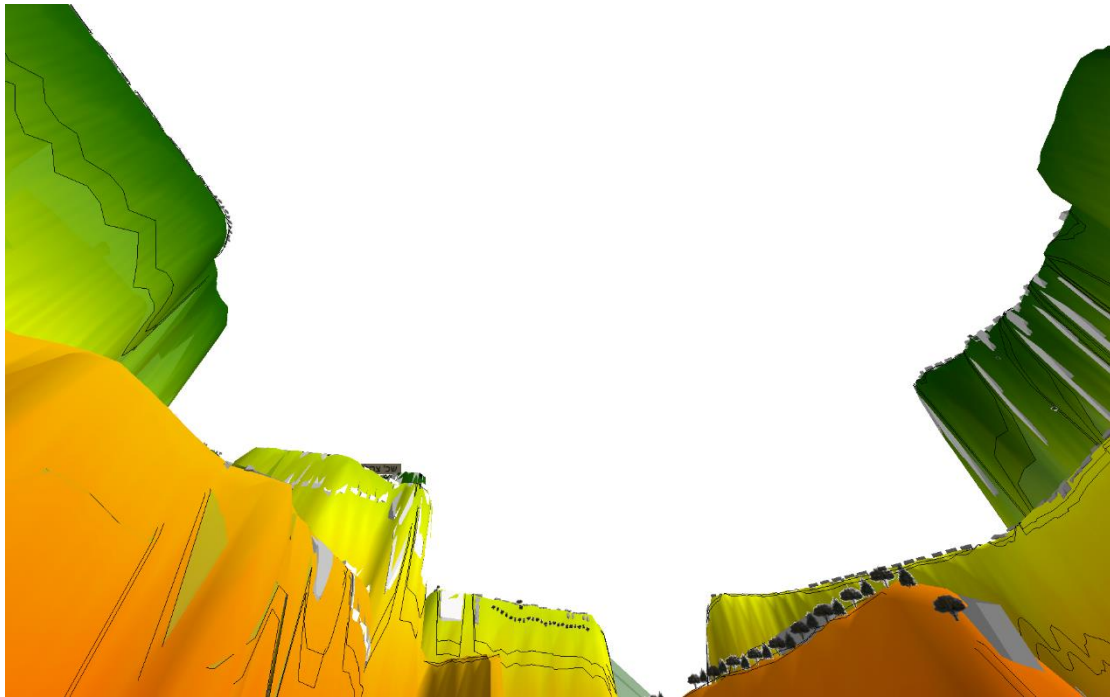


An aerial perspective rendering of a proposed urban development plan for the Gush Dan region. The map shows several distinct residential clusters, each labeled with its name in Hebrew. On the left side, there are two large green-shaded areas labeled "שכ ארזים" (Shkha Arzi) and "שכ חורב" (Shkha Horv). In the center, a red-shaded area is labeled "שכ צהלה" (Shkha Tzohela), surrounded by yellow-shaded zones labeled "שכ נווה ניר" (Shkha Nivon Nir) and "שכ נווה דוד" (Shkha Nivon David). To the right, another large green-shaded area is labeled "שכ אופק" (Shkha Ofek). The entire plan is set against a light blue background representing water or undeveloped land, with yellow lines indicating roads and infrastructure.



מפות 24-27: מבטים מתוך המודל של טופוגרפיה חברתית של שוק הדיור בירוחם

הטופוגרפיה החברתית של שוק הדיור בירוחם משקפת את הפערים שבין השכונות השונות, ואת ההיררכיה ביניהם. חשוב להדגיש מהפרספקטיבה של מחקר זה, את מיקומה של צהלה בירוחם, השכונה הצבאית, כחלק מן השכונות הממוקמות גבוה בסולם אי השוויון החברתי.



מפה 28: מבט מתוך המודל של טופוגרפיה חברתית של שוק הדיור בירוחם

כוחו של המודל, ביצירת הלימה בין הנתון הסטטיסטי, הביטוי הוויזואלי, והחוויה של אי השוויון במרחב העירוני. זוויית זו מבקשת לבטא את תחושותיהם של תושבי ירוחם אשר גרים בשכונות הוותיקות והאופן בו הם מתבוננים על שכנותיהן מצפון ומדרום.

היווצרותו של אי שוויון בישוב בן 10,000 תושבים – הוא אירוע מכונן, סיבותיו, השלכותיו והדרכים למניעתו – חורגים בהרבה מגבולותיו של דיון זה ומזמינים בוודאי מחקר נוסף.

בשלב זה נאמר רק זאת – בפרק הממצאים הראשון ביקשנו לנתח את המתרחש בשוק הדיור בירוחם בעשור האחרון, תוך בחינה של מתודולוגיות שונות. ניתוח זה מעניק לנו תמונת עומק של המבנה החברתי-כלכלי בתוכו, לתוכו נבנית צהלה בירוחם, שכונה צבאית אשר עומדת במרכז החקירה בתת הפרק הבא.

5.2 צהלה בירוחם

"אנו שמחים להודיע כי שלב א' של פרויקט המגורים 'צהלה' יוצא לדרך ומתחיל בבניה! על מנת להטיב עם המשרתים בכוחות הביטחון החברה הכלכלית לפיתוח ירוחם יחד עם המועצה המקומית ומנהל המעבר דרומה, הצליחו להשיג עבורכם, אנשי כוחות הביטחון, הנחה משמעותית במחיר הבית של כ- 50,000 אלף ש"ח.

נזכיר כי פרויקט צהלה מיועד למשפחות כוחות הביטחון בלבד וייבנה כשכונה קהילתית הייעודית לכם. בפרויקט בתים צמודי קרקע בני חמישה חדרים על שטח של 450-650 מ"ר הכוללים מפרט מפנק ופיתוח חצר רק החל מ-1,163,000 ₪.

במידה והנכם מעוניינים להגיש מועמדות לפרויקט נדגיש כי המכרז נסגר ביום חמישי, 7.7.16 בשעה 16.00. ההגשה תתבצע פיזית במשרדי החברה הכלכלית לפיתוח ירוחם, הסהר 281"28.

כך משווקת שכונת צהלה בירוחם: שכונה לכוחות הביטחון אשר מבטיחה תמהיל של מחיר אטרקטיבי עם איכות חיים הנובעת מחיים בסביבת אנשים הדומים להם: "קהילה ייעודית לכם".

שכונת צהלה היא מיזם של 110 יח"ד, אשר 85 יח"ד מתוכו מיועדות לרכישה על ידי משרתי צבע קבע, ו-25 יח"ד מתוכו מיועדות למגורים להשכרה שכאמור משרד הביטחון פרש עבורה רשת בטחון. הקמת השכונה נעשית על ידי החברה הכלכלית לירוחם באמצעות קבלן, והיא מיועדת לאנשי צבא קבע אשר נדרשים לעמוד בשני קריטריונים; הראשון, אנשי צבא קבע אשר נדרשו להעתיק את מקום מגוריהם בעקבות מעבר יחידותיהם לנגב, והשני – אנשי צבא קבע שאין דירות בבעלותם מדרום לקו רוחב 90. ככלל, ניתנה עדיפות לאנשי צבא קבע אשר יסומנו ככאלה העוברים דרומה.

המנהלת מציינת שני טיפוסים דירות המוצעים לאנשי צבע הקבע – יח"ד בשטח 135/165 מ"ר על מגרשים בני חצי דונם.

אתר החברה הכלכלית משווק את הפרויקט ככזה הנהנה מנגישות לתשתיות תחבורה (כביש 66), וככזה אשר מגורים בו מציעים הזדמנות להשתלב בענפי תעסוקה מתפתחים – הייטק וקריית ההדרכה. האתר מציין התעניינות ציבורית רבה, וכמו כן את ניסיונה של החברה בליווי פרויקטים מסוג זה, תוך ליווי של בעלי מקצוע מהשורה הראשונה – הנדסה, תכנון נוף וליווי משפטי.

²⁸ ראו: <http://zahalayeruham.co.il>

צהלה בירוחם: משכונה צבאית לשכונה ביזמות עירונית

תת הפרק הבא מספר את סיפור הקמתה של צהלה בירוחם אותה אנו מכנים "שכונה צבאית – ביזמות עירונית".

בעין ראשונה, חוקרים, עיתונאים, תושבים, יזמים המתבוננים בשוק הדיור של ירוחם רואים ומזהים הקמה של שכונה צבאית - צהלה בירוחם. השכונה אף נמצאת באתר מנהלת המגורים של הצבא לצד שכונות צבאיות אחרות. ככל שהעמקנו בלמידה אודות קורותיה של צהלה בירוחם הבנו כי נוצר כאן מבנה ייחודי אותו כינו "שכונה צבאית ביזמות עירונית". עניינו של חלק זה, האחרון בפרק הממצאים, הוא תיעוד וניתוח של תהליכי הקמת השכונה והשלכותיה על שוק הדיור בירוחם.

הרעיון להקמת השכונה, שמה ואופייה נהגה ע"י מי שעמד בראש הוועדה הקראה בירוחם – עמרם מצנע. מצנע, שהיה קשוב לשיח הצבאי על הצורך ביחידות להשכרה, הגה את הפרויקט כפרויקט להשכרה – ופנה לצה"ל לשיתוף פעולה בתהליך ההוצאה לפועל של השכונה. זאת אומרת היוזמה להקמת שכונה צבאית בירוחם – לא היתה בצד הצבאי. מצנע סבר שמנגנון ההשכרה יאפשר לאנשים להתנסות בחיים בירוחם, רגע לפני שהם רוכשים בה בית. בעצם השם ריפרר מצנע לשכונת צהלה, אחת השכונות הצבאיות הוותיקות והמבוססות בארץ. באין ספור ראיונות שהוא העניק לתקשורת ניכר כי מצנע והסובבים אותו רואים בשכונה צבאית מנוף של שינוי חיובי בירוחם. כך תיאר מצנע את המנגנון:

"הכוונה שלנו, בשיתוף עם משרד הביטחון, היא להעמיד שכונה איכותית, שאנשי קבע יבואו לגור בה עם משפחותיהם בדמי שכירות של 2,000-2,500 שקל בחודש. משרד הביטחון יסבסד כ-60% מדמי השכירות. אנחנו נמצאים במגעים גם עם בנק הפועלים, שיהיה הבנק המלווה במימון הפרויקט" (צור, 2010).

חשוב לציין כי בשנת 2010 העיתונות הכלכלית חוגגת את הרעיון של מצנע- כעובדה בשטח. הרעיון יושב על אדנים איתנים בתודעה של הציבור הישראלי, ונתפס כמי שמשנה את כללי המשחק בשוק הנדל"ן של ירוחם. אבל בפועל, השכונה התפתחה בכיוונים אחרים לגמרי. ירוחם, כפי שהראנו בניתוח הדמוגרפי והעירוני, נמצאת בסטגנציה מאז קליטת העלייה של שנות ה'90. מצנע מתקשה לראות מפנה דרמטי של הגירה חיובית ורכישות בתים בירוחם, לכן הוא חושב על השכירות כ"צעד בונה אמון" עם הישוב: הזדמנות של אנשים להגיע ולחוות את העיר כשלב ראשון בדרך למעבר לעיר. המחשבה על שכירות פוגשת את הצרכים של משרד הביטחון אשר מבקש לעודד פרויקטים של שכירות בנגב. זוהי התחלה של שותפות בין

מצנע ואחריו ביטון בהתנעת מודל השכירות כנגד ולמרות כוחות השוק. מה הוא טיבה של שותפות זו?

לנוכח ממצאי קבוצות המיקוד ביחידות הנדונות למעבר, היה ברור כי משרתי הקבע, בוודאי ביחידות הטכנולוגיות יהיו מוכנים לעבור רק לישובים הממותגים גבוה ואכן הצבא החל משנת 2010 פועל ובונה פרויקטי דיור בעומר, כרמית, קיבוץ נגבה ובאר שבע. הצבא מעריך כי הוא לא יוכל לאכלס את השכונה אפילו לא ב-50 משתכנים, מספר סף לכניסה של מנהלת המגורים לפרויקט, הן בשכירות והן במכירה.

בראיון שנערך ב-10 במאי 2016 מסביר לנו ראש מינהל המעבר דרומה של משרד הביטחון: "מנהלת המגורים לא מעורבת (בהקמת "צהלה בירוחם"). כדי שהיא תהיה מעורבת צריך 50 איש ומעלה. ידענו שלא נגיע למספר הזה. ככה זה עם סגלי ההדרכה. באים לשנתיים שלוש תפקיד. אז הם לא יעברו לנגב. אנשים (שמצפים למעבר) הם אנשים חסרי הבנה. אנחנו שלמים עם עצמנו".

מנהלת המגורים לא חשבה שתוכל לשווק 50 (!) יחידות מגורים לאנשי קבע – ולא לקחה אחריות על מיזם כזה. זאת אומרת ההערכות כי לא תהיה ירידה המונית לנגב, מתבררות כאן במלוא עוזן – הצבא מעריך כי גם 50 משפחות לא ירדו להתגורר בנגב.

וראש מינהל המעבר דרומה ממשיך ומגולל בפנינו את התגלגלות האירועים:

"מצנע (אשר כיהן בראש הוועדה הקרואה בירוחם והגה את הפרויקט) ביקש פרויקט לשכירות ולא לרכישה. על מנת לבנות את הבתים היה צריך הון. בעלי ההון ביקשו הבטחה שיהיה מישהו שישכיר. הם ביקשו ואנחנו (משרד הביטחון) נתנו רשת ביטחון. (אמרנו) אם יבנו ולא יכנסו אנשי קבע - אנחנו נכסה. אבל מצנע לא מצא יזם. היום החברה הכלכלית של ירוחם לקחה על עצמה לבנות ולשווק את הפרויקט ביחד עם עמותת אור. מנהלת המגורים לא מעורבת".

מדברים אלה עולה הקושי להניע את שוק הדיור של ירוחם לשלב של פיתוח וצמיחה בהיעדר כוחות שוק הפועלים בעיר.

בנקודה זו משרד הביטחון מגדיר את עצמו כשותף כאשר ירוחם נמצאת בחזית העשייה. סוגיה זו מעלה לדיון שאלה חשובה בדבר מקומו של הצבא בתהליכי פיתוח אזרחיים. בניגוד לנעשה בקרקעות המתפנות במרכז, הצבא ומשרד הביטחון לא לוקחים עמדה יצירתית אשר חורגת ממבני הפעולה השגורים. איזו עמדה כן לוקח משרד הביטחון ביחס להקמה של צהלה בירוחם?

בראיון עם אנשי מינהל המעבר דרומה, נחשפנו לאופן שבו משרד הביטחון סייע בתהליך: לטענתם, משרד הביטחון סייע בתהליך מתוך תפיסה כי "משרד הביטחון **משתתף** בפיתוח הנגב ומוביל את העברת המחנות". ולכן הפעולה כולה, כפי שגם נוסח בהחלטות הממשלה – היא פעולה בין-משרדית. נטען כי מנהלת המגורים לא היתה מעורבת משום שלא היה ברשותה מודל לשכירות. בראיון הודגש כי מצנע נהנה מנגישות לדמויות מפתח במשרד הביטחון, ביניהם: סגן הרמטכ"ל, רמ"ט אכ"א, ומנכ"ל משרד הביטחון אשר נרתמו לפצח את דפוס הפעולה בירוחם.

כמסקנת ביניים ניתן לאמר כי השאיפה לגיבוש מודל בשכירות עמדה בערכי המאמצים לפיתוח ופיצוח שוק הדיור של ירוחם. השכירות אשר נועדה להוות קרש קפיצה לפיתוח שוק הדיור של ירוחם, התגלתה כמכשלה בפני גופים ואנשים עם כוונות טובות.

מצנע הגה את רעיון רשת הביטחון אשר תגן על היזם מפני סיכון כלכלי ובעצם תאפשר את השקת הפרויקט. משרד הביטחון נענה לבקשה והתחילו דיונים על המתווה המדויק של רשת הביטחון. משרד הביטחון עושה שימוש במעמדו המיוחד בתוך הליך התכנון והוא זה שמגיש את הבקשה להקצאת קרקע בפטור ממכרז מכוח תקנה 24 בחוק התכנון והבניה.

חשוב לציין כי החברה הכלכלית של ירוחם היא זו שמשלמת על הקרקע.

שותפות המדינה באה לידי ביטוי אף בהשתתפות של משרד השיכון והבינוי במימון של 75% מעלות הפיתוח כפי שנקבע בהחלטת הממשלה לפיתוח הנגב. בראיון אף נטען כי גורמים מתוך משרד הביטחון לקחו חלק פעיל בפגישות בבנקים וניסו בעצם נוכחותם להניע אמון של הבנקים להשקיע במהלך.

משרד נגב גליל הבטיח 4 מיליון ₪ לתמיכה בבינוי בירוחם: 160 אלף ₪ יינתנו פר יחידה כהלואה עומדת במטרה להפחית את המימון מהצד של היזם. היזם יתבקש להחזיר את הכסף או לבנות יחידה נוספת בתמורה. לפי גרסת ירוחם, מנגנון זה לא הופעל עד לכתיבת שורות אלה.

בראיון עם אחד הגורמים העירוניים הבכירים המעורבים בפרויקט הוא סיפר כי ברגע שהבינו כי משרד הביטחון מעריך כי לא יצליח לאכלס את הפרויקט, הם החליטו לקחת עליהם את היוזמה על מנת לפתוח את רשימת התושבים הפוטנציאליים – לכל כוחות הביטחון ולא רק לצבא.

יוזמה זו של החברה העירונית התאפשרה באמצעות הפעלת תקנה 24 לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג-1993, המאפשרת הקצאת קרקע בפטור ממכרז עבור כוחות הביטחון. וזו

לשון התקנה: "הענקת זכויות במקרקעין למי שמשרתים בכוחות הביטחון או עבורם, במסגרת מיזם של בניית שכונת מגורים המתבצעת ביוזמת צבא הגנה לישראל ובאישור שר הביטחון"²⁹.

המשמעויות של שכונה צבאית בִּזְמוֹת עירונית, מרחיקות לכת: למעשה ירוחם מעמיסה על עצמה תכנון וייזום של שכונה עבור כוחות הביטחון. נכון למועד כתיבת שורות אלה – הפרויקט שיצא לדרך הוא פרויקט הרכישה. פרויקט ההשכרה הכולל 25 יחידות לשכירות נחתם שוב בנובמבר 2016. כלומר, הצבא הסכים לפרוש רשת ביטחון ל-25 יחידות – במידה ולא ימצאו להם שוכרים.

דו"ח מבקר המדינה בחן לעומק את ייזום שכונת צהלה בירוחם. מניתוח הדברים עולה כי קושי התנעת הפרויקט היה אכן הקושי לייזום. קושי זה הוא עובדת חיים בעיירות הפיתוח בהן היד הנעלמה של השוק הפרטי – אינה מגעת. לטענת המבקר מכשלת "הייזום" וה"כדאיות הכלכלית" – הן הנקודות שמשרד הביטחון יכול היה וצריך היה, על פי ההבטחות הרבות שפיזר בספירה הציבורית – להשקיע ולהביא מכוחותיו ומשאביו הרבים. מדו"ח מבקר המדינה עולה כי בשנת 2014 מנכ"ל משרד האוצר אותת בדיונים באוצר כי כבר משווקות באזור "באר שבע והישובים" מעל 3,300 יחידות דיור, "עובדה המשפרת" משמעותית את המענה של רמ"י לצרכי מגורים בנגב", לרבות מענה לטובת מעבר יחידות צה"ל דרומה" (דו"ח מבקר המדינה, 2015, עמ' 84). במילים אחרות אומר מנכ"ל משרד הביטחון לאוצר ולרמ"י – די לי. צרכי נענו ואני לא מוכן להשקיע משאבים בפרויקט דיור בירוחם. דברים אלה מחזקים את דבריו של המרואיין אשר טען כי ירוחם "פספסה את הרכבת" ואת הצורך המצומצם שהיה – מילאו פרויקטים בעומר ובבאר שבע. דו"ח מבקר המדינה עומד לכל אורכו ובסיכום שלו על בפיגור ניכר בלוחות הזמנים שהוצב.

להבנתנו, רק מרגע שהחברה הכלכלית לוקחת על עצמה הקמה של שכונה צבאית – מגיע אחריה השוק הפרטי. בשנת 2013 רכש יזם את המגרשים הצפוניים מתוך השכונה המערבית, הצמודים לרחוב בורנשטיין, ושווקם תחת השם "נאות צהלה", מתוך כוונה ליהנות מהמוניטין של צהלה בירוחם. אלה הם בתי מגורים בני 4 קומות, ובהם 6 יח"ד בשטחים שבין 90-135 מ"ר – דירות גן, דירות 4 חדרים ופנטהאוזים.

²⁹ להרחבה ראו:

https://www.google.co.il/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKewi-t6nUo5nRAhWfUQBQKHc1BAjUQFggaMAA&url=https%3A%2F%2Fwww.nevo.co.il%2Fflaw_html%2FLaw01%2F242_002.htm&usg=AFQjCNGzXbF5uVzpxkW0sOT-L6WGGfFZHQ&sig2=Ky3NZnGsyWufm856O1qAw

בראיון עמו, אפשר ללמוד במשהו על ההשפעה של צהלה בירוחם, על שוק הנדל"ן של ירוחם.
אומר לנו היזם:

"לגבי עיר הבהדי"ם ראיתי כמו אינטל.... לקחתי בחשבון שזה יעלה את הערך של ירוחם –
למרות שהאנשים כבר ברמה גבוהה אבל אין מה לעשות האנשים הם נגדים וקצינים שהצבא
תורם להם מבחינה לימודית ואישית".

זאת אומרת, היזמים מגיעים אחרי שהם רואים פעולה ממסדית משמעותית, והם מצביעים על
השכונה הצבאית כמנוף כלכלי, שבכוחו אף למנף את רמת החיים בעיר עבור כלל התושבים.

פרק 6: סיכום

עולמות דעת שונים יכולים להוות מסגרת משמעותית לביאור וניתוח ממצאי המחקר: חוקרים של מדיניות ציבורית, מומחי נדל"ן, מתכנני ערים, גיאוגרפים וכלכלנים – כל אלה יכולים להציע דיון וביאור לשלל הסוגיות שהמחקר מעלה. אך מחקר זה נכתב מתוך עולם הדעת של סוציולוגיה אורבאנית, ועולם דעת זה אף יעניק את מסגרת הניתוח המסכמת.

הדיון המסכם הוא המקום שבו אנו, החוקרות לוקחות צעד אחד אחורה ומנסות להביט בממצאים בתוך הקשרים כלכליים, תרבותיים ומרחביים – רחבים.

המחקר מעלה היבט חדש של הפערים החדים בין עיירות הפיתוח ובין הישובים הקהילתיים בפריפריה ומרכז המדינה: פערים אלה הביאו להיווצרותן של מובלעות פיתוח או כיסי פיתוח. המודל של טופוגרפיה חברתית מסייע בידינו לנתח מרחבים ביחס לאחרים ולראות את הגבולות והמובלעות המיוצרות במרחב. מהמחקר עולה כי מרחבי אי השוויון מעצבים גם את הדמיון הפיתוחי: איפה מתכננים יקדמו בנייה רוויה עם ובלי מעלית ואיפה בנייה רוויה איננה באה בחשבון? איפה נכון להקים מרכזים לוגיסטיים? ואיפה מוסדות אקדמיים? מעיון בתכניות רבות מספור ומפרוטוקולים רבים למדתי על "הבנאליות של אי השוויון". למדתי כי אין שם אף פעם אנשים רעים עם תיאוריות קונספירציה. ההפך הוא הנכון: פעמים רבות יש שם אנשים מצוינים עם תחושת שליחות עמוקה וכנה אשר כבולים תודעתית בגבולות הדמיון הפיתוחי אשר רווח בחברה.

מהזווית של ירוחם, המחקר למעשה שואל: מה הם המנגנונים (בפי רבים ממרואיינו "מודלים") ליציאה מהסטגנציה והמשך פיתוח העיר? שאלה זו היא שאלה קריטית לעתידה של ירוחם. כמובן שהגדר המייצרת את כיסי המובלעות נוצרת בנקודה בה "כוחות השוק" מפסיקים לפעול. בנקודה בה כוחות השוק לא פועלים, פועל לבדו השלטון המקומי שלא נהנה מיציבות כלכלית-מוניציפאלית.

בתוך מציאות זו ברור מדוע המהלך של העברת המחנות נתפס כמהלך לאומי. הצבא זוכה לאמון ניכר מהחברה ומערכת הביטחון נהנית משני מקורות כוח אשר הופכים אותה למנוע פיתוח פוטנציאלי: הליך תכנון מקל ומקביל למערכת התכנון האזרחית וכיסי תקציב, שגם אם הם נמצאים בקיצוץ מעת לעת, עדיין הם עמוקים מאוד.

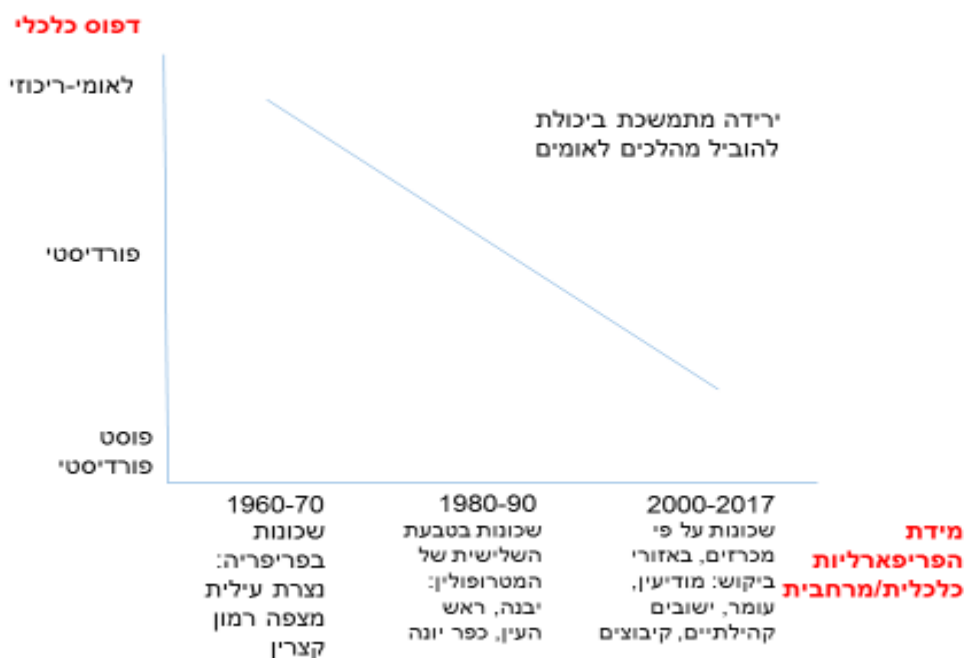
הצבא בישראל, משחר הקמתו נתפס כמי שצריך ויכול להוביל משימות לאומיות מיישוב הארץ, בואכה "נערי רפול" – הצבא העניק לחברה הישראלית ביטחון במובנים רחבים מאוד של המושג. תפקיד לאומי רחב זה התאפשר בתוך מבנים של כלכלה ריכוזית ואנשים שהם דור ראשון ושני להגירה ולפליטות, אשר תלויים במוסדות ההגמונים ולכן גם משתפים איתה פעולה באופן הדוק.

בעקבות יגיל לוי, עמירם אורן, נילי שחורי, זלמן שיפר וארז צפדיה, אבקש גם אני להבין את המהלכים דה פקטו של משרד הביטחון המתוארים במחקר זה כחלק מהאתגר המתמשך של משרד הביטחון להגדיר את מיקומו המוסדי בין יישור הקו עם הגיונות השוק לבין הרצון להמשיך ולהיתפס כמי שממלא משימות לאומיות על מנת לשמר את בסיסי הלגיטימציה החברתית שלו. לכן, טוען לוי (2011) "כאשר הצבא מבצע משימות שלהן הגיון מונחה שוק, הוא מנסה לצבען כמשימות חברתיות-לאומיות הגם שנובעות הן מציוויה של כלכלת השוק" (עמ' 196). אני טוענת כי מסגרת פרשנות זו שופכת אור על ממצאי מחקר זה: כפל הלשון של מערכת הביטחון מואר כאן לא כציניות ארגונית או הונאה: אלא משרד הביטחון לכוד בין שני משטרים, שתי שפות – ומנסה לתמרן ביניהם. את התמרון הצבאי הזה אני מבקשת למקם במסגרת הפרשנות החברתית הרחבה בה פתחתי את הסיכום: אי השוויון המרחבי: זאת אומרת שלכל מרחב ומול כל ציבור מוגשת מערכת שונה של הגיונות. בדיון שהתקיים אודות פינוי המחנות ב-2008 במכון דשא, אומרת נעמי אנג'ל (מתכננת מחוז מרכז בשעתו)

"אי אפשר לראות את זה מהצד שמגיעים אליו כפרויקט לאומי, ומהצד שמפנים אותו - כפינוי כלכלי" (נעמי אנג'ל מתוך "היבטים תכנוניים וסביבתיים של פינוי מחנות צה"ל: 2008).

באמירה זו חושפת אנג'ל את פני יאנוס של מערכת הביטחון: מובילים, יוזמים פועלים ומייצרים מודלים חדשניים אשר חורגים מאוד מליבת העשייה הביטחונית במקום אחד ומנגד, לוקחים מקום של "שותפים" ו"מסייעים" אשר אין להם "מודלים" נכונים לעבודה מחוץ לאזורי השוק.

הדיאגרמה הבאה היא בבחינת ביטוי גרפי לתזה זו ומהווה הזמנה למחקר חדש אשר בוחן את האופנים בהם הצבא מעכל ומסתגל למערכות כלכליות משתנות מעצב את המרחב המדינתי.



לעמדה הכפולה הזאת יש מרחב. אזורי הביקוש הם המקומות שלצבא הפוסט פורדיסטי יש כלים ויש בסיסי מוטיבציה (כלכליים) להתפתח בהם, כאשר מחוץ לאזורי הביקוש, בפרפריה, הוא נותן מכוחו התכנוני (הפעיל סעיף 24 בחוק התכנון והבניה), את כוחו המוסדי (רותם משרדי ממשלה נוספים למהלך), את המוניטין שלו ("הלכנו עם ירוחם לפגישות בבנקים – כדי להראות שאנחנו איתם"). אך משרד הביטחון, לא שם בפרפריה את משאביו הכספיים. "הבולדוזרים" של משרד הביטחון מוקמו בשורה השנייה: מעניקים רשת בטחון 25 יחידות להשכרה אך לא משפיעים משהו מכוחות הבינוי והתקציבים ישירות לעיר אשר המדינה הגדירה כ"מרוויחה הטבעית" מהמהלך.

לא רק הצבא הישראלי מחפש "מודלים" להתערבות ברקמה האזרחית ולבנייה של דיור למשרתיו: הצבא האמריקאי כבר בשנות ה'50 מבקש להפריט את שירותי הדיור ומחפש במאמץ רב את הדרך באמצעותה הוא מספק ליזמים את "תנאי השוק" אשר בתוכם הם פועלים את פעולתם Military Housing Privatization Initiative.

חשוב לי מאוד שדברים אלה לא יתפרשו כביקורת על משרד הביטחון, משל היה מחקר זה המשך של דו"ח מבקר המדינה. ניתוח זה נוגע בתהליכי עומק חברתיים וכלכליים שכולנו, מערכת הביטחון, החינוך הרפואה – הם חלק ממנה. זה אנחנו החברה הישראלית שאמרנו לצבא: לא מספיק לי הביטחון שאת מעניקה לי, אנחנו רוצים לבחון אותך גם על פי שורות הרווח וההתייעלות הכלכלית. או במילותיו של לוי: "הקהילה המקומית אינה מסתפקת עוד בהכרת תודה לצבא על שמגן עליה אלא גם מבקשת להפיק מהגנה זו תועלת כלכלית" (עמ' 6, 2011).

ניתן לומר כי המדינה היא זו שדיברה כאן בכפל לשון בבואה לדרוש מהצבא הן שיהפוך לשחקן מפתח בתהליכי פיתוח וימשיך להיות הצבא הטוב והמוכר שלוקח על כתפיו משימות לאומיות ובאותה עת ממש שיהיה רזה בהוצאות, שיגדיל הוצאות על ארנונה ומיסים שיתיעל ויפטר ויוציא יותר ויותר תפקודים למיקור חוץ.

לקראת העברת אמ"ן ותקשוב חשוב לציין: המחנות המועברים הם מחנות מופרטים. שירותי ההסעדה, הניקיון, התרבות, הפנאי, הרכב, הטקסים והרשימה עוד ארוכה – ניתנת ע"י קבלנים. זאת אומרת שכל מי שמצפה שבסיסים הללו ימשיכו להוות גורם המעסיק את בני המעמד הבינוני בכללם נגדים ואזרחים עובדי צה"ל אשר גם אם משכורתם לא גבוהה הרי הם נהנו ממעמד של "העסקה" ישירה: פנסיה, תנאים סוציאליים והטבות שונות – הולך להתבדות. מלבד אנשי הקבע ההכרחיים, המחנות יהוו בסיס להעסקה קבלנית אשר אין בה בשורה של ממש לנגב. סוגיה זו עומדת בליבה של השניות המתוארת בסיכום זה.

אני חוזרת ומזכירה לעצמי ולקוראים כי לא הצבא ולא המדינה הם מושאי המחקר – אלא ירוחם. מה ההשלכות של מדיניות דו ראשית זו על ירוחם? השניות הצבאית המתוארת כאן של מערכת הביטחון משליכה על ירוחם באופן דיאלקטי: מערכת הביטחון לא פועלת כשחקן מוביל בשוק הדיור של ירוחם ובמובן זה המהלך אינו נושא איתו בשורה. אך מסתבר כי האמון החברתי בצבא רב כל כך שרק הנוכחות והמעורבות של הצבא בתהליכים מייצרים אמון בקרב יזמים אשר הם בגופם מרחיבים את גבולות המרחב עליו פועל "הגיון השוק". על מנת לתאר את המתח הזה בחרתי בביטוי סוציולוגי קלאסי של תומאס – מ-1929: יש תופעות שהן אמיתיות בתוצאותיהן. זאת אומרת התוצאה, מעבר של ירוחם מסטגנציה לפיתוח מראה את האפקטיביות של הפעולה הצבאית גם כשהיא מתבצעת עם יד קשורה לאחור.

אך בל נטעה, ירוחם פורצת בראש ובראשונה בזכות עצמה. מחקירת האבולוציה של השכונה הצבאית "צהלה בירוחם" עולה ביתר שאת התושייה של ההנהגה המקומית. הנהגת הישוב רואה כי פעם נוספת "רכבת" הפיתוח דוהרת לידם אך לא עוגנת בירוחם, והם מחליטים לקנות ביוקר כרטיס אשר יבטיח להם מושב ב"רכבת" הפיתוח. הרשות מקדישה את כוחותיה, לטובת ייזום והקמה של שכונה צבאית לכן כינינו אותה שכונה צבאית ביזמות עירונית. הרשות עצמה בהחלטה, שתייצר אח"כ גם ביקורת פנימית, מסמנת את תהליך השינוי ואת היותה חלק ממהלך הפיתוח האזורי באמצעות בנייה דה פקטו של שכונה צבאית. החלטה זו מתבררת כנכונה: השוק הפרטי אשר ממתין לראות פעולה בשטח, מביע אמון בפעולתה זו של הרשות המקומית ומתחיל ליזום פיתוח דיור בירוחם בשכונות המשיקות.

בכתבות רבות בעיתונות הכלכלית ירוחם מתוארת באור אוריינטליסטי: ישוב "מנומנם" אשר הצבא בא לגאול אותו מחוסר היכולת שלו עצמו להתפתח ולהתנהל כשורה. מחקר זה הופך על פיו את הנרטיב הזה אשר קנה לו אחיזה בתקשורת: ירוחם מעולם לא היתה ישוב מנומנם.

היא היתה ישוב שהמשפחות החלוצות שבו עשו חייל למרות שתמיד הרוח הממסדית טפחה על פניהם ולא נשבה בגבם. הסקירה ההיסטורית והאורבאנית לימדה אותנו כי כל משפחה בירוחם אשר העמידה ילדים והעניקה להם פרנסה והשכלה – הרי היא משפחה חזקה פי כמה מכל ישוב מבוסס אחר, משום שהמאמץ שהיתה צריכה להשקיע ביישור הקו עם החברה הישראלית היה הגדול פי כמה – ולעומת זאת המשאבים היו דלים פי כמה.

מהמחקר עולה כי הצבא לא הגיע ולא גאל, וירוחם שמיומה הראשון לא היתה מנומנמת, לא נמנמה גם הפעם. ההפך הוא הנכון. הנהגת העיר שהזיכרון ההיסטורי מוביל ומנחה אותה, לא חיכתה לגואלים. היא פעלה באופן פרואקטיבי ושמה את ירוחם בציר הפיתוח – בניגוד לכוחות הממסדיים ולא בעזרתם.

עוד צריך לציין את קיומו התעצמותו ודרכי תפקודו של הגרעין לירוחם, גרעין אשר פועל בעיר מעל 20 שנה, וילדיו הם בני ירוחם, גרעין אשר הקים מוסדות חינוך מעולים והשפיע רבות על המדדים הסוציאקונומיים של הישוב, כמו גם על עוצמתו. הגרעין ופעילותו אף מייצרים קונפליקטים בעיר. עבורי כסוציולוגית קונפליקט הוא מקום של מפגש אשר לעולם מתרחש בו תהליך של הפריה הדדית. בתוך המפגש יכולה הקבוצה האחרת, הדור השלישי לעליית שנות ה-50' לנסח תביעה על זכותם לעיר ולנסח מחשבה על דיור לבנים ובנות ממשיכים בפריפריה. היווצרותם של קבוצות חברתיות הנאבקות על טובין עירוניים – היא בשורה. היא מדגישה את העובדה כי יותר ויותר קבוצות מקנות ערך לנעשה בעיר ולמשאביה. קונפליקט תמיד מלווה בכאב ובשבר – אך הסטגנציה, הייאוש וההגירה השלילית – גרועים ממנו.

לשמור על האמצע

במחקר ביקשנו להבחין בין הצלחה נדל"נית ובין הצלחה עירונית. באמצעות עיון בנתונים אמפיריים רצינו להראות את הפער בין השניים. מסחר ער בנדל"ן מדגיש את היותה של העיר "סופר מרקט" העשוי מדפים מדפים ועל המדפים האלה מוצבות הסחורות – דירות. אך האם העיר היא "ארון המדפים" של סוחר הדירות? התשובה היא חד משמעית לא. תופעות לוואי של המסחר הער: תחלופה תדירה, העלאת דמי השכירות (על מנת לממש תשואה) דירות אשר עומדות ריקות ללא דיירים ולא תשלומי ארנונה – את כל אלה התחלנו לראות בירוחם ותופעות אלה אשר רק מתחילות להרים ראש – הן בבחינת תמרור אזהרה לכל מי שירוחם יקרה לליבו.

מעבר לסוגיה התמטית של יחסי צבא-דיור-חברה, ומעבר למקרה הפרטי של עיר הבה"דים וירוחם, מחקר זה אף ביקש להרים תרומה מתודולוגית ולשאל האם מירוחם נתוני נדל"ן באמצעות מודלים דו מימדים ותלת מימדים, שופכים אור חדש על שוק הנדל"ן.

לטענתנו, ניתוח הנתונים על גבי מודלים ממורחבים אלה סייעו לנו לעמוד על הפער שבין הדימוי של ירוחם כפי שנפרש בעיקר על פני העיתונות הכלכלית, ובין המציאות של ירוחם: מירוחם

הנתונים בדו מימד זירק את המרחב שמאחורי הגרפים העולים. זאת אומרת הראה כי מרבית העסקאות נעשות בשכונות הוותיקות של ירוחם ולא בשכונות החדשות והראה את הקשר ההדוק מאוד בין מחיר פר מטר מרובע ובין המיקום בעיר. תובנות אלה נמצאות בהלימה עם נתונים על פיהם, בניגוד לדימוי של העיר, גם בשנות השיא שלה, ירוחם מקיימת הגירה שלילית והריבוי הדמוגרפי קשור ככל הנראה בשיעור ילודה הגבוה מהממוצע הארצי. להבנתנו ירוחם עלולה לאבד את האמצע לטובת שתי אוכלוסיות קצה ובעצם מגמות הגירה אלה מנבאות את העתיד של ירוחם כישוב עם פערים חברתיים ניכרים.

הניתוח באמצעות מודל תלת מימד אשר מבטא את ירוחם הקיימת וירוחם המתוכננת מחזיר את הארכיטקטורה לתמונה וסייע לנו לקשור בין מספר העסקאות והמחיר פר מטר מרובע ובין טיפולוגית המגורים. המידול בתלת מימד סייע לנו להאיר דפוס פעולה מרתק על פיו בבנייני שיכון מסוימים מתבצעות עסקאות רבות. לפיכך ביצענו מתודולוגיה חדשנית אותה כינינו "מיץ פטל" המסייעת להנכיח את העובדה כי בניינים מסוימים הפכו ליעד של רכישה ומכירה תדירה. דפוס זה המוכר לנו מן הערים הגדולות, מפתיע ומעלה שאלות חשובות לגבי תחזוקה, יחסי השכונות ותחושת השייכות. הוא גם מהווה תמרור אזהרה מפני הפיכתה של ירוחם למגרש משחקים של אלה שרואים בדירה סחורה ולא בית.

הממצא המרכזי מהנתונים הממורחבים בתמונת העתיד של העיר היא כי עלולה להיווצר סגרגציה חריפה בין השכונות החדשות והוותיקות של ירוחם. שוק הדיור פעם אחת מבטא מגמה זו ופעם שנייה מייצר אותה: הסגרגציה בטיפולוגית המגורים מייצרת, כפי שהראנו באמצעות המתודולוגיה של הטופוגרפיה החברתית, מפת פערים חדה. אם מסתכלים על שוק הדיור בירוחם רואים התפתחות של שוק דיור דואלי. או במילים אחרות היווצרות של ירוחם א' ושל ירוחם ב', שתי ערים נפרדות עם טיפולוגיות מגורים שונות, דתיות שונה, השכלה שונה וכו'.

תכנית המתאר לירוחם שהופקדה בשנת 2010 ו"מיני הסכמי הגג" שנחתמו ב-2015 בין משרד השיכון לירוחם לא עמדו במרכזו של מחקר זה, ובכל זאת אני מוצאת מקום להתריע כי שני מנגנונים תכנוניים אלה – עלולים לסכן את עתידה החברתי של העיר: תכנית מתאר שאיננה מייחדת את העיר ואינה מעניקה לה עוגנים משמעותיים וייחודיים לה, לצד בנייה פרברית צפופה ומוטת רכבים פרטיים, בשיווקים מהירים – ללא מהלכים משמעותיים של התחדשות עירונית בשכונות הוותיקות – הן בבחינת מקור של בעיה ולא פתרון.

מרגע שעלתה על "רכבת" הפיתוח הפכה להבנתי ירוחם, מעיירת פיתוח למטונימיה של החברה הישראלית. כבקליפת אגוז, הדינמיקה של שוק הדיור בירוחם מסמנת את האתגרים של החברה הישראלית כולה: העדר מעמדות ביניים ויצירתם של מרחבים סגרגטיביים הנוצרים בשל עריצותן של טיפולוגיות מגורים חסרות מעוף המנותקות מאתגרי האקלים או מהאתגרים החברתיים של הישוב: הבנייה הרוויה אל מול יחידת המגורים צמודת הקרקע על חצי דונם. בין ובתוך הפערים המתרחבים ירוחם עלולה לאבד את אחד הנכסים החשובים ביותר שלה – הלכידות, האמון והסולידריות החברתית.

אני לוקחת לי חרות, לחרוג מהגבולות הנוקשים של המחקר האקדמי ולהעז לשטוח מספר נקודות לחשיבה לקראת בנייתם של המחנות הנוספים בדרום או לקראת כל מנוע פיתוח אזורי אשר מגיע "מלמעלה" וטוען כי כוונתו לסייע לאזור, לעיר הסמוכה ולתושביה:

1. אם רוצים שמנוע הפיתוח, במקרה זה צבא, יחולל פעולה של צמצום פערים בעולם האמיתי צריך לדבר פחות על "האזור" ולנקוב בעיר או ישובים מסוימים שהפעולה מכוונת כלפיהם ושמנהלי הפרויקטים מוכוונים אליהם. סוגיה זו עלתה במסגרת התכנית האסטרטגית של הנגב: שישה ישובים סומנו כ"ישובי מטרה" בהם צריכה המדינה להשקיע את משאביה ומאמציה. תפיסה זו קיבלה אף היא מעמד של החלטת ממשלה, החלטה 546 מיום 14 ביולי 2013. לטענתי, אם מנתחים את הדברים מתוך הפרספקטיבה הדיורית, הרי שהטובין הדיורים אשר המהלך מייצר כל כך קטנים שיש לבחור ישוב אחד ולהבקיע בו. נדמה לי שאין ספק כי ביחס למעבר עיר הבהדי"ם הישוב הזה צריך להיות – ירוחם. גם מעבר לסוגיה הדיורית, אם מאמינים כי מחנה צבאי צריך ויכול להוליד פיתוח אזורי הרי שיש לשאול שאלות על היחס בין ישוב קונקרטי ובין הגדר שמבחינה בינו ובין המחנה: האם המחנה נותן שירותי רפואה דחופה ורפואת לילה גם לישוב הסמוך? האם המחנה מאפשר לילדים ליהנות ממתקני ספורט מפותחים או פנאי (קולנוע? מגרשים ממוזגים?) האם מגינים על המסחר בעיר ע"י מניעת פיתוח קניונים בתוך גבולות המחנה? סקירת הספרות שהבאנו מהעולם מציעה לנו לא להביט על האזור ועל המחנה – אלא על ישוב מסוים, על המחנה ובעיקר על הגדר ביניהם. במקרה של קריית ההדרכה הדיבור על "הנגב" רק הגביר את התחרות בין גורמים אזוריים אשר ממילא מתחרים זה בזה תחת משטרים עירוניים של פיתוח כלכלי ואפשר לצבא להישאר עמום הן בהבטחות והן בהערכת ביצועים.
2. הפערים בחברה הישראלית הפכו לחריפים כל כך ששלב ראשון בנקודת מפגש בין ערים בפריפריה ובין מנועי פיתוח רבי כוח חייב להיות העצמת הרשות המקומית. ערים ללא מחלקות לתכנון אסטרטגי, ערים שאין להן תשתית מחשובית של ניהול ידע, ערים שאין להן יכולת לגשת לקולות קוראים או להגן אמפירית על דרישות – לא יוכלו ליהנות

ממנועי הפיתוח. בתוך תהליך זה יש לשים דגש על החברות הכלכליות כזרוע המבצעת של הרשות המקומית.

3. אם בפרויקטי דיור עסקי, המודל של שכונה צבאית (בית צמוד קרקע על חצי דונם) אינו צריך להיות הדגם המוביל בתהליך של "העתק-הדבק". השוואת פערים בפריפריה אומרת שיש לקחת בחשבון את האקלים ואת המורשת הבנויה של הישוב ולפתח מודלי דיור מותאמים. במקרה של הנגב, אם שכונות בארכיטקטורה מדברית נכונות עבור מדרשת שדה בוקר – הן נכונות גם עבור ירוחם. וירוחם לא צריכה להיות ולא יכולה להיות מבחינה אדריכלית תמונת מראה של ראשון לציון מערב. היעדר ארכיטקטורה מקורית פוגעת משמעותית בנכס המרכזי של הישובים בפריפריה – הקרבה לטבע וההנאה מן הנוף הפתוח.

4. אני רואה בשכונות (במקרה הזה שכונות צבאיות) מכשיר רב ערך להתחדשות עירונית. הסיבה פשוטה: שכונת מגורים נוגעת ב-360 מעלות של החיים בעיר: מערכות החינוך, התרבות והפנאי, התברואה ושיפור פני העיר. השינוי שהן מביאות איתן הוא רב מערכתי. בנייתן של שכונות אלה אינן נטולות בעיות והן לעולם יציפו וייצרו פערים חברתיים, למרות זאת כוחן להניע תהליכי שינוי הוא רב ותהליכי שינוי לעולם כרוכים בכאב ובקונפליקט, אך הסטגנציה והקיפאון – קשים מהם.

5. צעד הכרחי למלחמה בעיר מקוטבת הן פעולות משמעותיות ועתירות ממון של "התחדשות עירונית", מושג מכובס שאחריו צריכה לעמוד קריאה עמוקה הרבה יותר לתיקון, לבניה מחדש של עיירות, שכפי שהראנו בסקירה האורבאנית, נבנו ללא רעיון מארגן ותוך הפקרה של תושביהן. מזה שנים ברור למערכת התכנון כי השלטון המרכזי לא נתן בידי הערים הפריפריאליות מכשירים ברי קיימא להתחדשות עירונית. באחד מסירי בירוחם ראיתי שוב בתמיהה כיצד פרויקט מחודש של שיקום שכונות צובע שוב את המבנים תוך השארת התשתיות במצבן ותוך התעלמות חוזרת מהגינות וקומות העמודים ("מי ישלם את המים?" ענו לי כששאלתי על עתידן של הגינות). השלטון המרכזי, מחויב לתת מענה גם לסוגיות אלה ולהציע לרשות המקומית מענה יסודי אשר ישנה כליל את טיפולוגית המגורים בשכונות הוותיקות.

לסיכום, מפת הפערים מלמדת כי על מנת למגר את תהליך הסגרגציה של העיר הישראלית יש להשקיע השקעות עתירות ממון, תעוזה ודמיון – רק אז יושוו התנאים שבתוכם אנחנו מתכננים, חווים וחיים את ירוחם ואת שדה בוקר. יהיה זה מעשה משמעותי בתוך תהליך של תיקון חברתי ומרחבי.

מקורות

מקורות ראשוניים – דו"חות וחומרי ארכיון

- דו"ח לשכת הבריאות המחוזית, מצב הסניטציה במעברת תל-ירוחם, 21.10.1952, ארכיון הנגב על-שם דוד טוביהו, מספר: 1621.01.111.
- דו"ח מבקר המדינה, 2015. מעבר בסיסי צה"ל לנגב – דוח ביקורת על סוגיות בנוגע לתקציב מערכת הביטחון ומשרתי הקבע בצה"ל.
- המענה האזרחי למעבר צה"ל, עדכון התכנית הלאומית לפיתוח הנגב (יולי 2013) משרד ראש הממשלה, משרד האוצר והמשרד לפיתוח הנגב והגליל.
- חודי, א. (19, ינואר, 2015). צפו בדירוג: על אילו ערים מתנפלים משקיעי הנדל"ן?, גלובס.
- טישור, י. (ללא תאריך), מגורים בירוחם- קווי פעולה. ארכיון הנגב על-שם דוד טוביהו, 1144.02.003.
- טישור, י. (ללא תאריך), המרכז המסחרי בירוחם. ארכיון הנגב על-שם דוד טוביהו, 1144.02.008.
- טישור, י. (ללא תאריך), כבישים בסביבת ירוחם, קרן ג'נסיס לפיתוח הנגב והמועצה המקומית ירוחם. ארכיון הנגב על-שם דוד טוביהו. מספר: 1144.02.016.
- ירוחם, 1962. ארכיון הנגב על-שם דוד טוביהו. מספר: 1621.01.214.
- מכתב אברמן, מ. (מנהל מעברת תל ירוחם), לפינקלשטיין, י. (משרד העבודה), 18.5.1952, ארכיון הנגב על-שם דוד טוביהו, 1621.01.009.
- מכתב אשכול, ל. (ראש המחלקה להתיישבות) למאיר, ג. (שרת העבודה), 16.10.1953, ארכיון הנגב על-שם דוד טוביהו. 1621.01.141.
- מכתב ברבש, מ. (משרד העבודה במחוז הנגב) לבן-דוד, ע. (משרד החקלאות), 19.4.1951, ארכיון הנגב על-שם דוד טוביהו, 1621.01.228.
- מכתב ברבש, מ. (משרד העבודה- מחוז הנגב) לפינקלשטיין, י. (משרד העבודה), 16.11.1951, ארכיון הנגב על-שם דוד טוביהו, 1621.01.227.
- מכתב הוורדי, מ. לטלמון, (סגן המנהל הכללי, משרד הפיתוח), 25.9.1956, ארכיון הנגב על-שם דוד טוביהו, 1621.01.191.
- מכתב טנה, ד. (מנהל אגף השיכון) אל מאיר, ג. (שרת העבודה), 2.9.1953, ארכיון הנגב על-שם דוד טוביהו, 1621.01.184.
- מכתב עם-שלם, י. (ראש מועצת ירוחם), לממשלת ישראל (ללא תאריך), ארכיון הנגב על-שם דוד טוביהו, מספר: 1621.01.053.

מכתב פלכסר, ח. (ההסתדרות הכללית של העובדים בארץ-ישראל) למחלקת ההתיישבות של הסוכנות היהודית, 5.6.1951, ארכיון הנגב על-שם דוד טוביהו, 1621.01.050.

מכתב ראש המועצה האזורית רמת-נגב, למחלקה המוניציפאלית של הוועד הפועל של ההסתדרות, 4.7.1957, ארכיון הנגב על-שם דוד טוביהו, 0371.23.008.

מכתב רוקח, ח. (מרכז מפלגת פועלי ארץ-ישראל) לאשכול, ל. (הנהלת הסוכנות היהודית), 22.8.1952, ארכיון הנגב על-שם דוד טוביהו, 1621.01.220.

מכתב תמיר, ש. לדוד בן-גוריון (ראש הממשלה), 2.10.1952, ארכיון הנגב על-שם דוד טוביהו, 1621.01.220.

מכתב תמיר, ש. לגבתי, ח. (משרד החקלאות), 16.10.1952, ארכיון הנגב על-שם דוד טוביהו, 1621.01.220.

מכתב תמיר, ש. ללבון, פ. (שר בממשלת ישראל), 16.10.1952, ארכיון הנגב על-שם דוד טוביהו, 1621.01.220.

מכתב תמיר, ש. ליוספטל, ג. (גזבר הסוכנות), 16.10.1952, ארכיון הנגב על-שם דוד טוביהו.

מכתב תמיר, ש. למאיר, ג. (שרת העבודה), 3.1.1953, ארכיון הנגב על-שם דוד טוביהו, 1621.01.220.

מכתב תמיר, ש. למחלקה ליישובי עולים במשרד הפנים, 10.8.1953, ארכיון הנגב על-שם דוד טוביהו, 1621.01.220.

מכתב תמיר, ש. לחברי הוועד הפועל של ההסתדרות, 3.3.1953, ארכיון הנגב על-שם דוד טוביהו.

מנחם תלמי, (23, ינואר, 1961), כפר ירוחם מחכה, מעריב, ארכיון הנגב על-שם דוד טוביהו. 1621.01.002.

מקרה בוחן קריית ההדרכה (נוב' 2016) משרד הביטחון, מינהל המעבר דרומה.

משרד הפנים, משרד השיכון וחברת עמידר (1969), סקר רמת הפיתוח ירוחם, ארכיון הנגב על-שם דוד טוביהו, 1621.01.224.

שנער, א., מנדל, ס., כהן, י., לוין, ד., שאנן, ל., גילת, א., לוין, נ., כהן, מ. (1983), ירוחם-קוים מנחים לפיתוח והתחדשות, וועדת היגוי שיקום שכונות שיקום- ירוחם. אוניברסיטת בן-גוריון בנגב: המכון לחקר המדבר. מקור: ארכיון הנגב על-שם דוד טוביהו. מספר: 1621.01.055.

תמיר, ש. (10, פברואר, 1953), בכפר-ירוחם, עיתון השומר הצעיר, ארכיון הנגב על-שם דוד טוביהו, 1621.01.187.

עיתונות

- בוסו, נ. (25, אפריל, 2014), קבלנים בונים בירוחם? זה לא קרה כבר שישים שנה, דה מרקר.
- גבעון, ש. (4, אפריל, 1986), ירוחם: דפוק לכל החיים, מעריב.
- גרינברג, מ. (6, אוגוסט, 2008), מצנע: תושבי ירוחם לא בשלים לדמוקרטיה, הארץ.
- לביא, א. (24, נובמבר, 2003), איבד את הדרום, עיתון הארץ.
- פרץ, ס. (25, נובמבר, 2004), דוגמה אישית: ראש המועצה המקומית ירוחם עקב אחר מנכ"ל משרד הפנים- והיכה אותו, גלובס.
- פרץ, ס. (7, נובמבר, 2005), ראש מועצת ירוחם, ברוך אלמקייס, הודח מתפקידו, גלובס.
- צור, ש. (4, אפריל, 2010), עיירת הבה"דים: שכונת צהלה גרסת ירוחם, דה מרקר.
- שכטר, א. (31, מאי, 2014), סיפור ההצלחה של ירוחם: מליוני שקלים, אלפי תושבים חדשים ומערכת חינוך אטרקטיבית, דה מרקר.

ביבליוגרפיה

- אסיף, ש., פורת, ע., יפה, א., & דומברובסקי, ד. (2014). בחינת תמריצים לעידוד רשויות מקומיות לגידול ולמשיכת אוכלוסייה. חיפה.
- גל, ר. (2002). פינוי מחנות צה"ל מאזורים אורבניים בשנות ה-90. קרקע, 48, 30–45.
- גרינברג, ע. (1989). הזמנה לעיירת פיתוח. הוצאת הקיבוץ המאוחד ומכון ירושלים לחקר ישראל.
- יונה, י., & ספיבק, א. (2012). אפשר גם אחרת: מתווה לכינונה של חברה מתוקנת - המחאה החברתית 2011 - 2012. תל אביב: הקיבוץ המאוחד.
- לוי, י. (2011). השוק, הצבא והשלכות טריטוריאליזם בתוך תכנון כרך 8(1) עמ' 190-201 מורג, ע. (1984). קשרי גומלין בין מערכת צבאית למערכת אזרחית בהדגמה על קצרין ומצפה רמון. אופקים בגיאוגרפיה, 9/10, 129–142.
- פרז, א., & רוזנבלום, א. (2007). כרוניקה של הגמוניה תכנונית: המעמד של מערכת הביטחון בתהליכי התכנון בראי המאבק הסביבתי להצלת חוף עתלית. מחקרי משפט, 23(2), 371–431.
- צפדיה, א. (2005). במסווה הפרטה והקהילתיות - עמדה ביקורתית כלפי שיח ליברלי בנושא קהילות מגורים חדשות בישראל. דין ודברים, 2(1), 141–157.
- צפדיה, א. (2010). מיליטריזם ומרחב בישראל. סוציולוגיה ישראלית, 11(2), 337–361.
- צפדיה, א., אורן, ע., & לוי, י. (2007). דרמת ההדרמה: העברת מחנות הצבא אל מטרופולין באר שבע מנקודת מבט אזרחית. באר שבע: מרכז הנגב לפיתוח אזורי.
- קימרלינג, ב. (1993). מיליטריזם בישראל. תיאוריה וביקורת, 4, 123–140.

- רייכנר, א. (2013). דווקא שם: סיפורם של אנשי ההתיישבות החברתית. ידיעות אחרונות, ספרי חמד.
- שיפר, ז., & אורן, ע. (2008). על הקרקע ועל הביטחון: היבטים כלכליים של השליטה הביטחונית על משאבי קרקע במדינת ישראל. הרבעון לכלכלה, 55(3), 387–413.
- שיפר, ז. (2011). התכנית לפינוי מחנות צה"ל במבחן הביצוע והיעילות הכלכלית בתוך **תכנון** כרך 8(1) עמ' 202-215
- שירן, א. (1993). מצבא לוחם לצבא מתיישב: יוזמות התיישבותיות של הממסד הצבאי בעקבות מלחמת העצמאות ח. דברי הקונגרס העולמי למדעי היהדות–341 (pp. 348).
- שחורי, נ. & אורן, ע. (2011). מי באמת מתכנן את הארץ? מבט נוסף בתוך תכנון פרק 8(1) עמ' 12.
- Bagaeen, S. G. (2006). Redeveloping former military sites: competitiveness, urban sustainability and public participation. *Cities*, 23(5), 339–352.
- Baldwin, D., & William, C. (1996). Four Housing Privatization Program: A History of the Wherry, Capehart, Section 801 and Section 802 Family Housing Program in the Army.
- Beard, K. D. (2003). The military housing privatization initiative and the Defense Department's Military Family Housing Revitalization Plan Monterey, California. Monterey.
- Booth, B., Falk, W. W., Segal, D. R., & Segal, M. W. (2000). The impact of military presence in local labor markets on the employment of women. *Gender & Society*, 14(2), 318–332.
- Bradshaw, T. K. (1999). Communities not fazed: Why military base closures may not be catastrophic. *Journal of the American Planning Association*, 65(2), 193–206.
- Buddin, R., Gresenx, C. R., Hosek, S. D., Elliott, M., & Hawes-Dawson, J. (1999). An Evaluation of Housing Options for Military Families. Santa Monica.
- Burrell, L. M., Adams, G. A., Durand, D. B., & Castro, C. A. (2006). The impact of military lifestyle demands on well-being, Army, and family outcomes. *Armed Forces & Society*, 33(1), 43–58.
- Cano, J. R. (2012). An Evaluation of Privatized Military Family Housing: Lessons Learned. Monterey, California.
- Childs, J. (1998). *The Military Use of Land: A History of the Defence Estate*. Bern: Peter Lang.
- Clement, N. C., & Miramontes, E. Z. (1993). San Diego-Tijuana in Transition: A regional analysis. SCERP AND IRSC publications.
- Cope, M., & Elwood, S. (2009). *Qualitative GIS: A mixed Methods Approach*. SAGE.

- Cresswell, J. W. (2013). *Research design: Qualitative, quantitative and mixed methods approaches*. SAGE Publication.
- Darida, M., McCarthy, K. F., Malkin, J., & Vernez, G. (1996). The effects of military base closures on local communities: a short-term perspective.
- Egan, M., Kearns, A., & Mason, p. (2010). Protocol for a mixed methods study investigating the impact of investment in housing, regeneration and neighbourhood renewal on the health and wellbeing of resident: the GoWell programme. *BMC Medical Research Methodology*, 10(1–12).
- Else, D. H. (2001). *Military Housing Privatization initiative: Background and Issues*.
- GAO. (2010). *Military Housing: Installations Need to Share Their Section 801 On-Base Housing Contracts*.
- Hooks, G., & Smith, C. L. (2012). The Treadmill of Destruction Goes Global: Anticipating the Environmental Impact of Militarism in the 21st Century. In K. Gouliamos & C. Kassimeris (Eds.), *The Marketing of War in the Age of Neo-militarism*. NY: Routledge.
- Huebner, A. J., Mancini, J. A., Brown, G. L., & Ortner, D. K. (2009). Shadowed by war: Building Community capacity to support military families. *Familiy Relations*, 58(2), 216–228.
- Johnson, R. B., & Onwuegbuzie, A. J. (2004). Mixed methods research: A Research paradigm whose time has come. *Educational Researcher*, 33(7), 14–26.
- Kelty, R. D. (2005). *Civilianization of the Military: Social-psychological Effects of Integrating Civilians and Military Personnel*. University of Maryland.
- Knigge, L., & Cope, M. (2006). Grounded visualization: integrating the analysis of qualitative and quantitative data through grounded theory and visualization. *Environment and Planning A*, 38(11), 2021–2037. <http://doi.org/10.1068/a37327>
- National Audit Office. (2010). *A Defense Estate of the Right Size to Meet Operational Needs*. London.
- Patton, M. Q. (2005). *Qualitative Research*. John Wiley & Sons.
- Robinson, K. (2008). *Residential satisfaction of military personnel living in privatized and non-privatized housing*. University of Georgia.
- Rohrbough, M. J. (1997). *Days of gold: The California gold rush and the American nation*. University of California Press.
- Schiff, S. C. (2009). *The US Army's Recruitment Interest in Improving and Ensuring Quality of Housing for Soldiers and their Families*. New Jersey.
- Strudevand, S. P., & Stoltzfus, B. (1993). *Let the Good Times Roll: Prostitution and the US Military in Asia*. NY: New Press.

- Tashakkori, A., & Teddlie, C. (2010). Sage Handbook of mixed methods in social & behavioral research. SAGE.
- Thanner, M. H., & Segal, M. W. (2007). When the military leaves and places change: effects of the closing of the army post on the local community. *Armed Forces & Society*, 34(4), 662–681.
- Twiss, P. C., & Martin, J. A. (1999). Conventional and military public housing for families. *Social Service Review*, 73(2), 240–260.
- Warf, B. (1997). The geopolitics/geoeconomics of military base closure in the USA. *Political Geography*, 16(7), 541–563.
- Woodward, R. (2001). Local interest, regional needs or national imperatives? The Otterburn question and the military in rural areas. In J. Tomaney & N. Ward (Eds.), *A Region in Transition: North East England at the Millenium* (pp. 199–217). Guildford: Avebury.
- Woodward, R. (2005). From Military Geography to militarism's geographies: disciplinary engagements with the geographies of militarism and military activities. *Progress in Human Geography*, 29(6), 1–23.
- Zimelis, A. (2009). Human rights, the sex industry and foreign troops: feminist analysis of nationalism in Japan, South Korea and the Philippines. *Cooperation and Conflict*, 44(1), 51–71.

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.

פריטי התקשרות: מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן, המרכז הבינתחומי הרצליה, ת.ד. 167, הרצליה, 4610101. טל': 09-9602449, דוא"ל: realestate@idc.ac.il, אתר: <http://gazit-globe.idc.ac.il>

ניירות עבודה נוספים שמומנו על ידי המכון:

נושא המחקר	חוקרים	מס' סידורי	סטטוס
How Homeowners Choose between Fixed and Adjustable Rate Mortgages?	ד"ר מורן אופיר, בית ספר רדזינר למשפטים, המרכז הבינתחומי הרצליה; ד"ר יבגני מוגרמן, בית הספר למנהל עסקים, האונ' העברית בירושלים; פרופ' צבי וינר, בית הספר למנהל עסקים, האונ' העברית בירושלים	GG1/2012	פורסם (אנגלית)
עיר-תעשייה: גיבוש מדיניות ממשלתית לשילוב תעשייה במרחב העירוני	ד"ר אדר' טלי חתוקה, המעבדה לעיצוב עירוני, החוג לגיאוגרפיה וסביבת האדם, או"נ תל אביב	GG1/2013	פורסם
השפעת הבעלות על דירה על מוביליות של עובדים - ניתוח אמפירי של שוק העבודה בישראל	גלית בן נאים ואריאל סוארי, משרד האוצר	GG2/2013	פורסם
משמאי מומחה לשמאי מכריע - מעורבות המשפט בתחום שמאות מקרקעין	פרופ' יפעת הולצמן גזית, בית הספר למשפטים, המסלול האקדמי, המכללה למנהל	GG3/2013	בהכנה
השפעת קרבה לאתרים סולאריים על מחירי הדירות בישראל	פרופ' דוד ג'נסוב, האונ' העברית בירושלים; אלעד דה-מלאך, בנק ישראל; אסף זוסמן, האונ' העברית בירושלים; נועם זוסמן, בנק ישראל	GG4/2013	פורסם
Housing Matters: Public Housing Policy in Israel, the United States, and Sweden	ד"ר רות חננאל, אונ' תל אביב; פרופ' שרון פרלמן קרפץ, אונ' קלארק, ד"ר עמי וטורי, אונ' חיפה	GG5/2013	פורסם (אנגלית)
מודלים של בעלות חלקית מנקודת המבט של הפרט, התאגיד והקהילה	אורה בלום, הפקולטה למשפטים ע"ש בוכמן, אונ' תל אביב	GG6/2013	פורסם
היבטים חברתיים בפינוי בינוי: מבט מסכם של פורום מתכננים	טל אלסטר, חופית ויינר, ד"ר אמילי סילברמן, הקליניקה האורבנית, האונ' העברית בירושלים	GG1/2014	פורסם
Is the Government Fiscally Blind? An Empirical	פרופ' גדעון פרחומובסקי, בית הספר למשפטים, או"נ פנסילבניה,	GG2/2014	פורסם (אנגלית)

		ד"ר רונית לוין שנור, הפקולטה למשפטים, או"נ טורונטו	Examination of the Effect of the Compensation Requirement on Eminent Domain Exercises
בהכנה	GG2/2015	ד"ר רות חננאל, אונ' תל אביב; פרופ' שרון פרלמן קרפץ, אונ' קלארק	Planning and Housing Policy in Israel and the U.S: A theoretical and practical comparative analysis
בהכנה	GG2/2016	ד"ר ניר מועלם, ד"ר אייל סאלינג'ר, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון	הקצאת שטחי ציבור במבנים בבעלות פרטית- היבטים משפטיים
בהכנה	GG3/2016	ד"ר מנאל תותרי-ג'ובראן, הפקולטה למשפטים, אוניברסיטת בר אילן	קבוצות רכישה לאן?: לקראת רגולציה משפטית של התופעה
בהכנה	GG4/2016	עופר רז-דרור, נועם קוסט, המועצה הלאומית לכלכלה, משרד ראש הממשלה	השפעת הרפורמות במערכת התכנון על מהירות מתן האישורים הסטטוטורים בתוכניות למגורים בישראל