**מגרשי כדורגל על גגות**

קורס: תכנון עירוני ופיתוח כלכלי ברשויות מקומיות
מרצות: ד"ר גל ח. קרסו רומנו, ד"ר תמר אריאלי
מגישים: תומר עדיני - פיינר - 311165435, ניצן פוירשטיין - 318968112
תאריך : 02.03.2021

''כיום בישראל חסרים אלפי מתקני ספורט ברשויות, למרות שהמדינה מעניקה מימון גבוה לבנייתן. התושבים סובלים. הספורט נשאר מאחור" (וולק, 2020).

מדינת ישראל עומדת בפני אתגרים רבים בכל הנוגע לגבי עתידה בתחום התכנון והבנייה. קצב גידול האוכלוסייה בישראל ממשיך לצמוח אך עתודות הקרקע בישראל אינן צומחות בהתאם, אלא נשארות קבועות. משוואה זו מביא לידי מורכבות בכל הנוגע לתיעדוף הקצאות הקרקע בישראל בכלל, ובאזור המרכז בפרט. לכן, בתור משרתי ציבור לעתיד עלינו לחשוב בצורה יצירתית על מנת להמשיך לאפשר מתקני ספורט ותשתיות לרווחת תושבי הרשויות השונות במדינה.

התפיסה הרעיונית-ביצועית שהובילה אותנו לחשוב על מתן מענה היא תפיסת עירוב שימושים. תפיסה זו דוגלת בניצול השטח קיים בצורה מיטבית על ידי שילוב של מספר שימושים כגון: מגורים ומסחר. הנושא שאותו בחרנו להעלות כאפשרות מענה לרווחת התושבים הוא הקמת מגרש כדורגל על גג של מבני ציבור. חשוב לומר, שאמנם בחרנו להתמקד במגרש כדורגל, אך באותה מידה אנו מאמינים כי קיימת היתכנות וכדאיות להקים שאר מתקני ספורט על גגות של מבני ציבור.

על פי מסמך ''זכאויות למגרשי כדורגל'' שפרסם משרד התרבות והספורט ומעודכן לנובמבר 2020,  קיים מחסור בכ-130 מגרשי כדורגל בישראל. מדד זה נקבע על ידי משתנים ופרמטרים אותם מגדיר המשרד הכוללים בין היתר יחס מספר תושבים למספר מגרשי הכדורגל ברשות, גודל שטח מוניציפאלי, אזור תיעדוף לאומי, אשכול חברתי-כלכלי ועוד.

מבדיקה שערכנו במספר רשויות מקומיות באזורים שונים במדינה, נראה שיש מספר רשויות שונות הגובות כספים על שימוש במגרשי כדורגל, כל רשות ושיקוליה העסקיים-כלכליים, אך המשותף הוא שכולן עושות זאת על מנת להצליח לשפר את איכות השירותים לתושבים אצלה ברשות.

הרשות בה בחרנו להתמקד ולהציג כמקרה בוחן לפיתוח כלכלי שלנו היא עיריית בת-ים. בת-ים היא חלק מגוש דן וגובלת בתל אביב, ראשון לציון וחולון. למרות היותה במרכז הארץ היא מדורגת באשכול חברתי-כלכלי 5. כמו כן, בת-ים ממוקמת כיום במקום ה-3 בישראל מבחינת צפיפות אוכלוסייה. על פי מסמך הזכאויות הנזכר לעיל, היא זכאית למימוש שני מגרשי כדורגל, שנכון לכתיבת מסמך זה עדיין לא מומשו.

כמו כן, עיריית בת-ים החלה בשנים האחרונות תכניות תכנון פיתוח אסטרטגיות, ושמה דגש משמעותי בין היתר על תחום ההתחדשות העירונית. כראייה לכך, בצפון-מערב העיר קיים אזור תעשייה ישן שנמצא בתהליך זה ועתיד להפוך בשנים הקרובות למתחם אשר יכלול עירוב שימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר ועוד. בשל כל הסיבות שציינו בחרנו להתמקד באזור זה ולהמליץ להקים מגרש כדורגל על אחד מגגות המבנים העתידים לקום באיזור התעשיה המתחדש.

בנוסף, בחירתנו במיקום אזור התעשייה הישן כמקום להקמת המגרש לא נעשה באופן שרירותי, ועל סמך בדיקות שערכנו נראה כי לאזור זה נגישות גבוהה המגיעה לידי ביטוי בכביש איילון, רכבת ישראל ומסוף אוטובוסים משמעותי במרכז הממוקמים בקרבת מקום. בנוסף, חשוב לציין שמתווה הרכבת הקלה עתיד לעבור גם כן בצמוד לאותו אזור תעשייה.

כאשר יורדים לביצוע, הצעתנו כוללת הקמת מגרש כדורגל חובבני בגודל של 20X40 מטר שישמש למשחקים מצומצמים של 10 שחקנים- 5X5. בתפיסתנו המגרש ייתן שירות לקבוצות חובבים, חוגי העשרה לילדים, טורנירים ועוד תושבים הרוצים להנות מהשירות. כל זאת מבלי לגרוע פיסת שטח על הקרקע.

כאשר אנו באים למפות את החוזקות של הפרויקט, ניתן למנות מספר רב של חוזקות. הראשונה היא כמו שכבר ציינו ה**מיקום והחלטות הממשלה** העוסקות בצורך של עירוב שימושים אשר מבססות את הרעיון בנתונים ממשלתיים. שנית, על פי בירורים שערכנו, חברות עסקיות וציבוריות העוסקות בהשכרת מגרשים כיום בתל אביב מדווחות על תפוסה מלאה במגרשים הקיימים ועל **דרישה עולה וגוברת מהשטח כיום**. נתון זה מחזק את הצורך של מגרשי כדורגל באיזור בת ים בפרט. כמו כן, כאשר אנו מדברים על בניה על גגות, דבר זה נשמע לנו מופרך ואינו ישים במדינה כמו שלנו. לצורך הוכחת היתכנות של המגרש, מצאנו במזכרת בתיה חברה עיסקית (גול על הגג) המפעילה כיום מגרש כדורגל על גג. יותר מכך, על פי נתוני החברה העלויות לבניית מגרש אינן מתייקרות משמעותית כאשר בונים אותו לגובה. מידע זה מחזק לנו את **ההיתכנות של המגרש** בישראל. רביעית, מגרש כדורגל שיוקם בשכונה, יכול לנצל את שאר השימושים בשכונה, ולהוות **אדווה כלכלית** לקיוסק שנמצא ליד המגרש או לבר שיפתח בעקבות שעות פעילות המגרש. יתר על כן, על מנת ליצור ניצול משאבים של המגרש בכל שעות היממה, ניתן לשלב את **שימוש המגרש יחד עם בתי ספר** באיזור. בשל אופי המגרש שעות השימוש העיקריות שלו הן אחר הצהריים - ערב. על מנת לנצל באופן מלא ניתן לאפשר לבתי הספר בשעות הבוקר להשתמש במגרש, תמורת השימוש במגרש העיריה יכולה לאפשר הקלות בארנונה או הסכם אחר אשר יועיל לשני הצדדים. חוזקה אחרונה שברצוננו לציין עוסקת במימון המגרש, כיום קיימים במשרד התרבות והספורט מספר **קולות קוראים** פעילים שעוזרים במימון ובניה של המגרשים. קולות קוראים אלו מהווים לא רק תמיכה במימון אלא גם מלמדים על חשיבות המגרשים ונחיצותם מההסתכלות של המשרדים הממשלתיים.

כאשר אנחנו בוחנים את הפרויקט, ישנם מספר חסמים שיכולים להקשות על ביצוע הפרויקט. הראשון הוא **מימון הפרויקט**. עלויות בניה של מגרש בגודל שהצענו מסתכמות בכ950,000 ש"ח, מימון בסכומים האלו מהווה קושי לרשויות רבות, גם עם משקללים אתו את העזרה האפשרית של המשרדים הממשלתיים. כיום מגרשי ספורט, נדרשים לעמוד ב**תקנים ישראלים ובינלאומיים**, השגת אישורים לבניית מתקנים ואחזקתם, היא דרך ארוכה ולא פשוטה הדורשת ירידה לפרטים, דבר שיכול לעכב את תהליכי הבניה והפתיחה של המגרש. כמו כן, משחק כדורגל מטבעו יוצר **רעש**, דבר שיכול להוות מטרד לשכנים ויש צורך להתייחס לעניין ולבנות מגרש אשר יפחית את הרעש שיוצר לסביבה. בנוסף לעיל, הפרויקט אינו מסתיים ביום ההקמה שלו, מגרש דורש **תחזוקה** שנתית בנוסף ל**תפעול** שוטף של המקום.

מיפוי השחקנים במרחב מתחיל בתושבי הרשות אשר הם הראשונים לצרוך את השירות. הרשות המקומית המחויבת לספק את השירותים והתאגיד העירוני שיכול לעזור בתפעול המקום. לשחקנים הללו ניתן לצרף את המשרדים הממשלתיים העוסקים בנושא, וגופי ספורט שונים כגון ההתאחדות לכדורגל. במגזר השלישי ישנם גם גופי פילנתרופיה המתעסקים בכדורגל כגון מפעל הפיס והטוטו שתורמים כספים רבים למגרשי הספורט בישראל. גורם נוסף משמעותי הוא המגזר העסקי, היזמים אשר כבר עכשיו מפעילים מגרשי כדורגל ברחבי הארץ או חברות עסקיות שנותנות חסויות למגרשי ספורט כגון ''נייק'' או ''אדידס''.

לטובת ביצוע הפרויקט היינו רוצים להציע שני חלופות. חלופה למגזר העסקי וחלופה למגזר הציבורי. כאשר בוחרים בחלופה העסקית, היתרונות לרשות הוא הרווח מהארנונה העסקית, הניהול החיצוני של המקום והיא לא צריכה לקחת סיכון כלכלי בפרויקט וגם לא בעלויות הבניה שלו. לעומת זאת, כאשר בוחרים בחלופה הציבורית היתרונות מתהפכים. הרשות מקבלת רווח מהשכרת המגרש עצמו, בנוסף לכך, לרשות יש את היכולת לתת עדיפות לתושבי הרשות שלה לעומת רשויות אחרות ובכך למתן אולי את הרווח כלכלי שלה אך בתמורה לכך היא יכולה למנוע פערים חברתיים משימוש במגרש.

אם נעמיק בשיקולים הכלכליים שהרשות צריכה לקחת בחשבון ניתן לראות את ההוצאות מול ההכנסות. בהוצאות ניתן לכלול את ההוצאה הראשונית של בניית המגרש, אחזקה שנתית הכוללת ביטוח, חשמל, ועוד. חידוש הדשא הסינטטי פעם בעשור וכוח האדם שעתיד לתפעל את המגרש. לעומתם ההוצאות כוללות השכרת המגרש לחובבנים, טורנירים, חוגי ספורט וחסויות.

אם מחשבים את הרווח של עיריית בת-ים, ניתן לראות כי במידה והיא בוחרת בחלופה העסקית שלה היא יכולה להרוויח כ25,000 ש"ח בשנה מארנונה, על פי חישוב גודל המגרש וצו הארנונה הקיים. לעומת זאת, כאשר משקללים את הנתונים של ניהול מלא של המגרש, הרשות יכולה להרוויח בין 150,000-500,000 ש"ח בשנה. השוני בין הסכומים בחלופה השנייה נובע מהכוח של הרשות להחליט על מספר שעות השימוש במגרש (36 שעות שבועיות מינימום), והמחירון השעתי לשימוש במגרש.

לסיכום, המציאות בעולם בכלל ובישראל בפרט משתנה לנו ללא היכר. הקידמה וקצב גידול האוכלוסייה מביאים עימם שינויים ואתגרים רבים. עלינו, בתור משרתי ציבור, לזהות תהליכים ומגמות, למפות אותם ולקדם מענה יצירתי ויעיל ככל הניתן לאותם שינויים - כל זאת על מנת  להישאר רלוונטי ולהמשיך להיות הגוף המשפיע ביותר בחיי התושבים ברשויות השונות ברחבי המדינה.

**ביבליוגרפיה:**

וולק, ט' (21.08.2020). התוכנית לקדם בניית מתקני ספורט: הממשלה תשקיע יותר כסף, הרשויות ייתנו פחות. *גלובס*. נדלה מ-  https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001340074