



בת ים נדרשת לפתרון אחר מאשר "האיחוד" עם תל אביב



מטרות המצגת

✓ לכמת את המחסור התקציבי של בת ים ברמת ההשקעה בתושב הנוכחית ובהשוואה לממוצע הארצי ולשכנותיה

✓ להצביע על הסיבות בגין הפתרון לסגירת המחסור לא ייעשה בגבולות העיר

✓ לתאר את כמות המ"ר המניבים שיידרשו לאיזון עירוני פיסקאלי ולקבוע האם יעדים כמותיים אלה אפשריים

✓ להציג את מספר ה"בת ימים" שעובדים מחוץ לבת ים ואת אובדן ההכנסות מארנונה שאלו מייצרים לה

✓ להציג אמירות שבעד מנגנון של חלוקת הכנסות ובניגוד לאיחוד תל אביב עם בת ים או "בליעתה"



**בת ים זקוקה לתוספת
של 200-250 מיליון ₪
בשנה**

סעיפי התקציב הרגיל בבת ים ביחס לשכנותיה

תקבולים ותשלומים בתקציב הרגיל של בת ים ושכנותיה
ממוצע לשנים 2010-2012 (מיליון ₪)

ממוצע לתושב (₪)



סעיף תקציבי	בת ים	חולון	ראשון לציון	תל אביב
מיסים ומענקים	2,713	2,949	3,282	6,857
מפעלים נטו	60	52	-3	503
מכירת מקרקעין	484	0	0	0
שאר תקבולים בלתי רגילים	17	40	484	229
שירותים ממלכתיים ומקומיים	-1,631	-1,790	-2,361	-3,793
הנהלה וכלליות	-598	-410	-588	-2,168
הנחות במיסים	-426	-476	-255	-340
שאר תשלומים בלתי רגילים	-615	-355	-499	-1,246
עודף/גירעון בתקציב הרגיל	3	10	61	40
עודף/גירעון בנטרול מכירת מקרקעין	-714	6	54	29

סעיף/עיר	בת ים	חולון	ראשון לציון	תל אביב
מיסים ומענקים	319	520	770	2,773
אגרות	2	9	0	65
הכנסות מימון	0	17	0	0
מענקים כלליים ומיוחדים	30	1	2	4
סך הכל	351	547	772	2,843
מפעלים נטו	8	10	-1	208
מכירת מקרקעין	63	0	0	0
ריבית, קרנות ואחרים	2	7	114	95
סך הכל	65	7	114	95
תברואה	-44	-83	-150	-365
שמירה וביטחון	-10	-12	-10	-42
תכנון ובניין עיר	7	-3	-8	0
נכסים ציבוריים	-37	-44	-68	-226
הגיגות, מבצעים ואירועים	-6	-1	-1	-10
שירותים עירוניים שונים	-16	-9	-10	-46
פיתוח כלכלי	0	-2	-35	-20
פיקוח עירוני	1	11	-13	-52
שירותים חקלאיים	0	0	0	-48
סך הכל	-105	-144	-295	-809
חינוך	-43	-77	-127	-339
תרבות	-27	-71	-44	-270
בריאות	-1	-1	-2	-7
רווחה	-28	-31	-49	-122
דת	-6	-6	-6	-18
קליטת עלייה	-1	-1	-2	-1
איכות הסביבה	0	-1	-30	-6
סך הכל	-106	-188	-260	-764
הנהלה וכלליות	-77	-76	-138	-899
הנחות במיסים	-55	-88	-60	-141
אחרים	-80	-66	-117	-517
סך הכל	-135	-154	-177	-658
סך הכל	0	2	14	17
סך הכל בנטרול מכירת מקרקעין ומענקי איזון	-92	1	13	12

לבית ים חסר כבר היום
כ-100 מיליון ₪ בשנה =
וברמת השקעה בתושב נמוכה!

היום מאוזן על ידי מכירת
קרקעות ושאזלו!

תאגידי עירוניים ועמותות - תל אביב

תאגידי עירוניים בתל אביב,
ההון העצמי ומחזור הפעילות
שאלו מחוללים

בתל אביב
31 תאגידי
עירוניים...

הכנסות נוספות
של מעל ל-2
מיליארד ₪...
50% תוספת
לתקציב הרגיל

שנת הדו"ח הכספי	מחזור הפעילות (מיליון ₪)	שיעור הבעלות של העירייה בתאגיד (%)	הון עצמי (מיליון ₪)	התאגיד	סוג
2012	87	50	796	עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל	תאגידיים
2012	419	100	314	מי אביבים 2010 בע"מ	
2012	81	100	245	מרכז הירידים והקונגרסים בישראל בע"מ	
2011		50	176	חלמיש - חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום להתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ	
2012	42	50	172	אתרים בחוף תל אביב (חברה לפיתוח אתר תיירות בתל אביב-יפו בע"מ)	
2012	11	50	98	מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ	
2012	1	50	97	היכל התרבות בע"מ	
2012	12	100	86	גני יהושוע בע"מ	
2012	111	100	40	אחוזות החוף בע"מ	
2012	27	100	29	היכלי הספורט תל אביב יפו בע"מ	
2012	5	50	22	החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ	
2012	35	40	19	המרכז הזואולוגי תל-אביב רמת גן בע"מ	
2012	135	100	2	עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ	
2012	60	100	2	הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב-יפו בע"מ	
2012	3	66	1	מת"ש - מרכזי תעסוקה שיקומיים	
2012		50	1	אולם נחמני בע"מ	
2012		100	0	מי אביב - תל אביב-יפו בע"מ	
2012	74	100	376	מוזיאון תל אביב לאומנות	מלכ"רים
2012	14	100	137	מוזיאון ארץ ישראל תל-אביב	
2012	16	100	136	המשכן לאומנותי הבימה	
2012	8	100	1	בנין הקאמרי	
2012	206	100	10	יובל חינוך בע"מ	
2012	5	100	1	העמותה לתיירות תל אביב-יפו	
2012		50	-	העמותה לאחזקתו וניהולו של בית ספר מקצועי תיכון עירוני י"ד	
2012	466	50	96	חברת נתיבי איילון בע"מ	
2012	2	50	106	חברת בנין הבימה בע"מ	
2012	28	50	8	בית ספר תיכון עירוני "כל ישראל חברים"	
2012	45	33	9	מועדון בית ליסין	
2012		100	0	האוניברסיטה העממית של תל אביב	
2012	18	0	6	האגודה למפעלי תרבות ונוער בתל אביב-יפו	
2012	104	0	1	נאמנות תיאטרון הקאמרי של תל אביב	
	2,012		2,762	סך הכל	

לשכנותיה של בת ים תאגידים עירוניים ועמותות

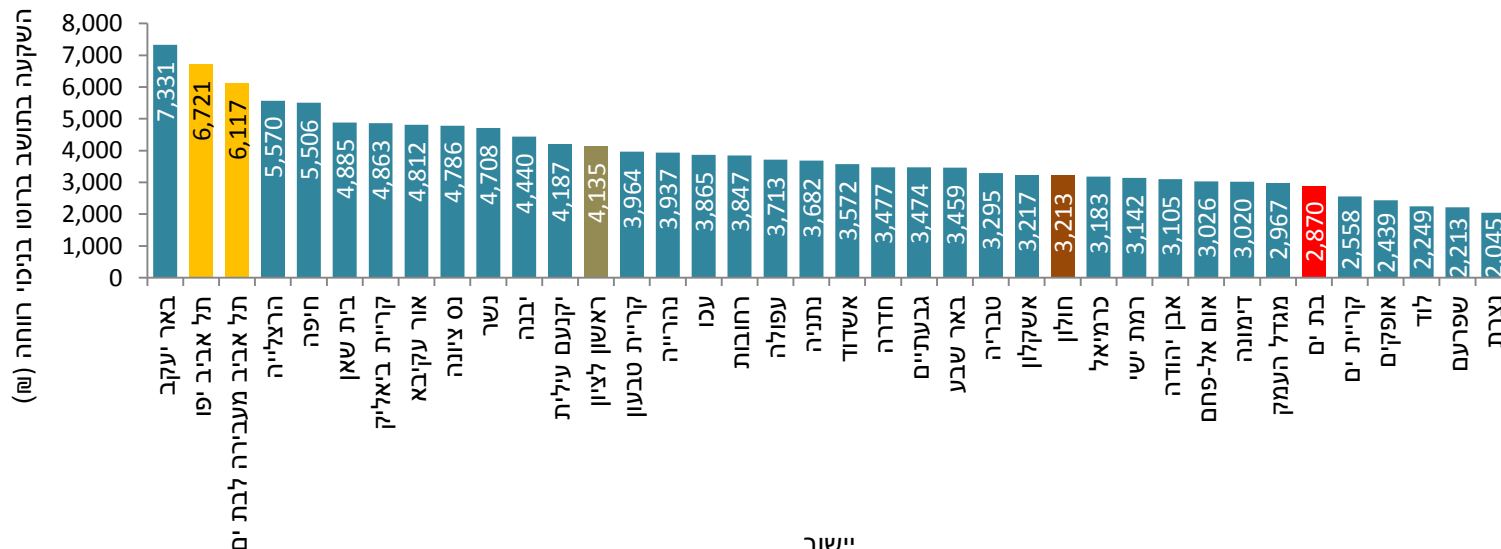
תאגידים עירוניים של ראשון לציון, חולון ובת ים

עיר	סוג	התאגיד	הון עצמי (מיליון ₪)	שיעור הבעלות של העירייה בתאגיד (%)	מחזור הפעילות (מיליון ₪)	שנת הדו"ח הכספי
ראשון לציון	תאגידיים	מניב ראשון בע"מ	232.2	100	186	2013
		החברה הכלכלית לראשון לציון בע"מ	75.9	100	חסר דיווח	
		החברה העירונית ראשון לציון לביטחון וסדר ציבורי	10.1	100	59	2013
		החברה העירונית ראשון לציון לתרבות, ספורט ונופש בע"מ	4.8	100	223	2013
	מלכ"רים	התזמורת הסימפונית ראשון לציון	2.8		חסר דיווח	
		בית שרה והלל-מעון לחיילים משוחררים בראשון לציון (ע"ר)	3.3		חסר דיווח	
	סך הכל			329		468
חולון	תאגידיים	חברה כלכלית לפיתוח חולון	2.1	100	חסר דיווח	
		החברה לבידור ובילוי בע"מ	37.7	100	חסר דיווח	
		החברה לפיתוח תאטרון, מוסיקה ומחול בע"מ	20.4	100	חסר דיווח	
		מי שיקמה בע"מ	21.1	90	161	2013
	מלכ"רים	עמותת רשת קהילה ופנאי	0.8		חסר דיווח	
		"עליון" עמותה לרווחת ילדים נערים ונערות בחולון (ע"ע)	1.7		חסר דיווח	
	סך הכל			83.8		161
בת ים	תאגידיים	חברה לתרבות, פנאי וספורט בע"מ	85.5	100	55	2013
		מי בת ים - תאגיד מים וביוב בע"מ	31.1	100	79	2013
		חברת חוף בת ים ליזמות ופיתוח בע"מ	-16.6	100	28	2013
	סך הכל			100.0		162

בבת ים 3 חברות בלבד עם מחזור של כ-160 מיליון ₪ בלבד המשמעות - לשכנותיה תקציבים נוספים להשקעה...

רמת ההשקעה בתושב נמוכה - ברוטו

רמת ההשקעה בתושב בבתי ים מול ערים אחרות - ברוטו בניכוי רווחה



יישוב

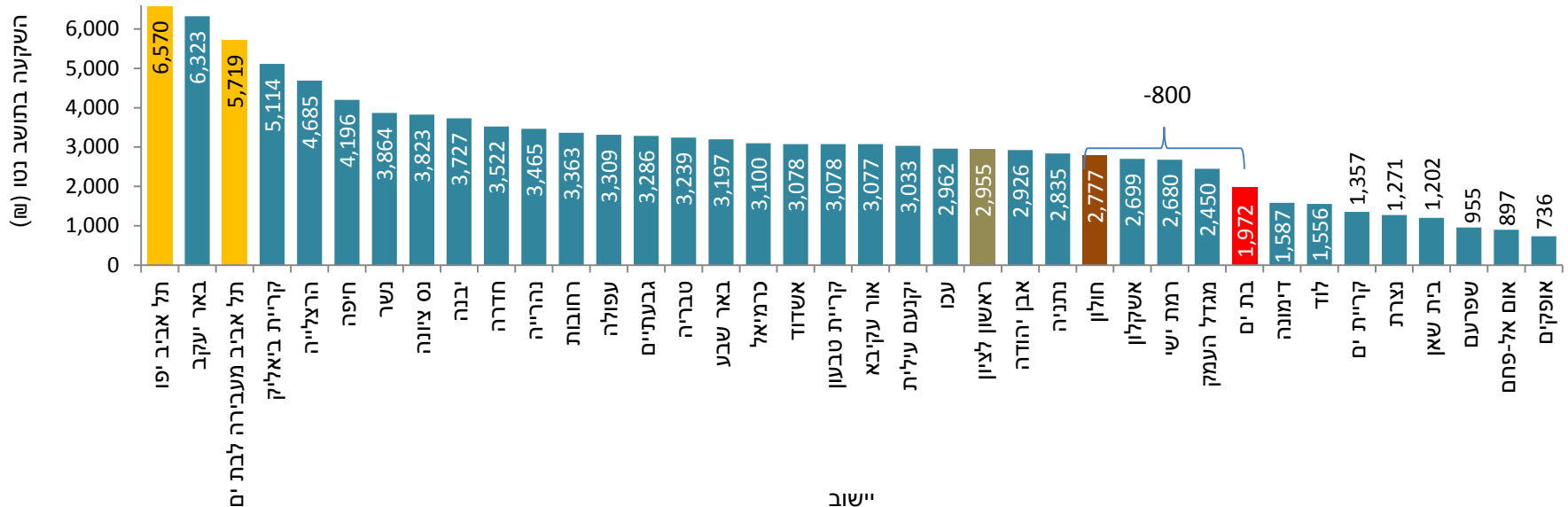
השקעה בתושב ברוטו = סך התשלומים פחות התשלומים הבלתי רגילים

בתי ים משקיעה בתושב פחות מיישובים אחרים ובוודאי משכנותיה

גם לאחר העברת 250 מיליון ₪ מתל אביב לבתי ים, רמת ההשקעה בתושב בתל אביב תישאר גבוהה

רמת ההשקעה בתושב נמוכה - נטו

רמת ההשקעה בתושב בבת ים מול ערים אחרות - נטו



יישוב

השקעה בתושב נטו = השקעה בתושב ברוטו
בניכוי השתתפות המדינה = השקעה עצמית של היישוב

לבתי ים חסר 800-900 ₪ כפול 130-150 אלף תושבים =
100-150 מיליון ₪ על מנת להשקיע בתושב כמו בחולון
תל אביב יכולה להעביר לבתי ים מבלי להיפגע

תחשיב ביניים

המחסור היום וברמת
ההשקעה הנוכחית

+

תוספת נדרשת לו בת ים
השקיעה בתושב כמו חולון

100 מיליון ₪

100-150 מיליון ₪

200-250 מיליון ₪

=

הסיבות למחסור - בהמשך



**סיבה מספר 1:
אוכלוסיית בת ים
מבוגרת ונתמכת**

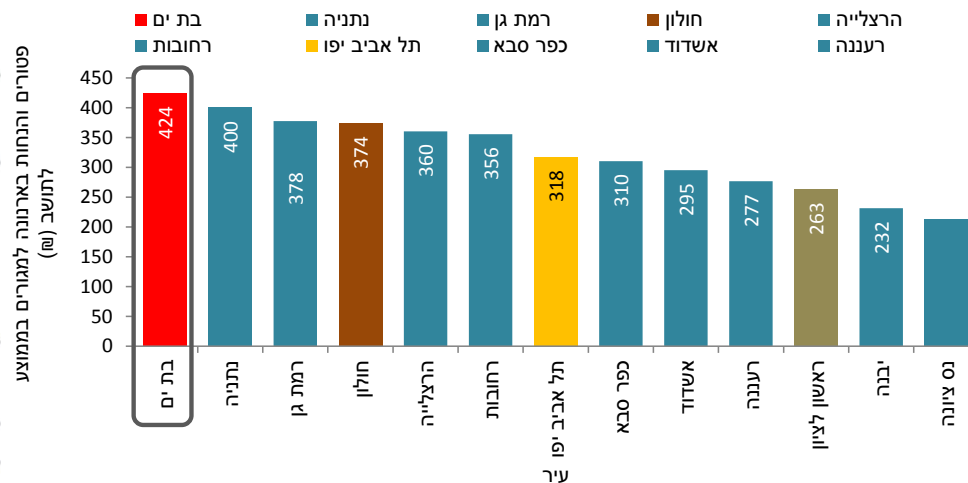
מאפיינים חברתיים-כלכליים של אוכלוסיית בת ים ביחס לשכנות ולאחרות

קריטריון	בת ים	חולון	תל אביב - יפו	ראשון לציון	רמת גן	נתניה	יבנה	רחובות	הרצלייה	כלל ארצי
פרופיל דמוגרפי	גודל משק בית ממוצע	2.6	2.8	2.1	3.1	2.4	3.0	2.9	2.7	3.2
	שיעור בני 0-17 (%)	20	25	20	25	22	27	29	23	29
	שיעור בני 65+ (%)	20	15	15	13	18	15	13	17	11
	שיעור עולי 1990+ מסך האוכלוסייה (%)	33	17	13	18	11	26	17	11	13
השכלה ועבודה	שיעור בעלי השכלה אקדמית (%)	19	20	37	24	31	22	32	34	23
	שיעור בכוח העבודה האזרחי (%)	60	64	70	68	67	61	65	69	60
	שיעור עצמאיים מבין מועסקים (%)	10	12	19	12	14	10	10	17	13
	שיעור השכירים המשתכרים עד שכר מינימום (%)	39	33	33	31	30	39	34	32	38
	שיעור המקבלים קצבאות אבטלה והבטחת הכנסה מסך התושבים בשנת 2011 (%)	2.4	1.6	1.7	1.7	1.3	2.2	1.9	1.0	2.1
	שכר ממוצע לחודש של שכירים בשנת 2011 (ש"ח)	6,225	7,859	9,731	9,004	9,714	7,287	8,971	10,692	8,190
בעלות על מוצרים בני-קיימא	שיעור משקי בית שלשימושם מכונית אחת לפחות (%)	48	66	60	74	67	57	69	79	62
	שיעור משקי בית שלשימושם שתי מכוניות ויותר (%)	8	20	17	29	22	15	20	37	19
מדדים חברתיים-כלכליים	אשכול חברתי-כלכלי (עשירון)	5	5	8	6	7	5	6	8	
	יחס תלות לאלף	723	747	573	667	710	813	822	717	838
	מדד ג'וני	0.37	0.41	0.48	0.43	0.45	0.42	0.44	0.50	0.48

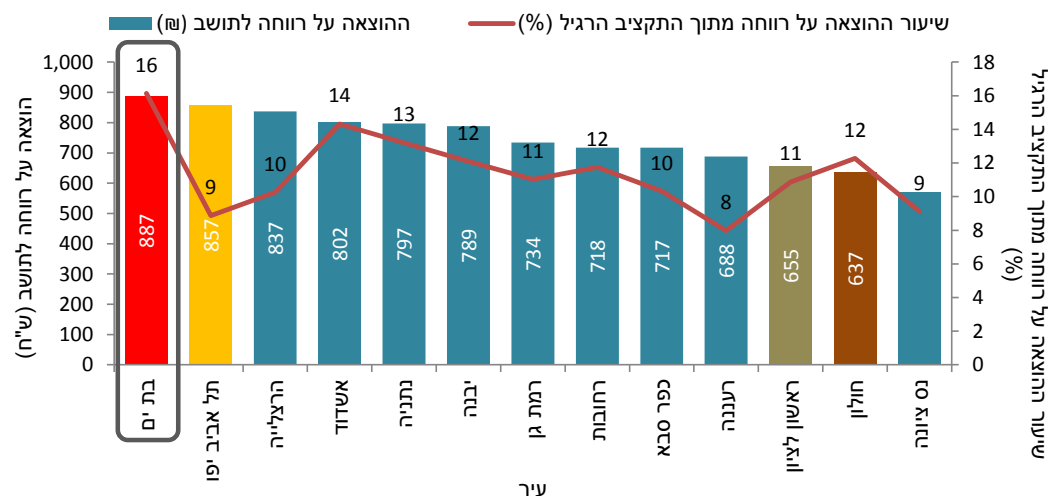
משקי בית קטנים! זקנים! עניים!

אוכלוסייה מוחלשת מקטינה הכנסות ומגדילה הוצאות

הפטורים מארנונה למגורים לתושב (ממוצע 2010-2012)



ההוצאה על רווחה מתוך התקציב הרגיל (2012)



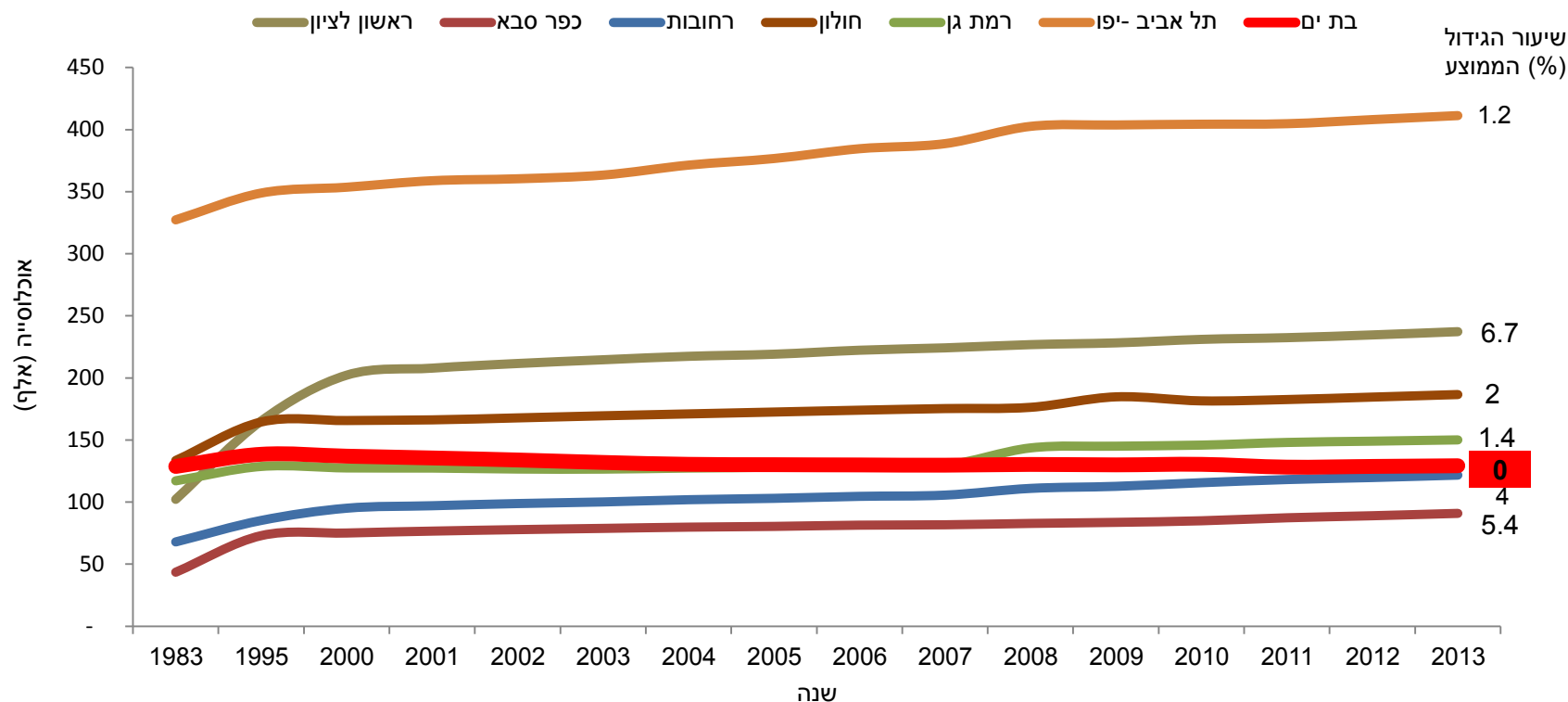
הפער בין בת ים לבין חולון - כ-50 ₪ לתושב = כ-7 מיליוני ₪

הפער בין בת ים לבין חולון - כ-250 ₪ לתושב = כ-33 מיליון ₪

העומס העודף $33 + 7 = 40$ מיליון ₪

בת ים תמשוך אליה אוכלוסייה רק ברמת השקעה גבוהה

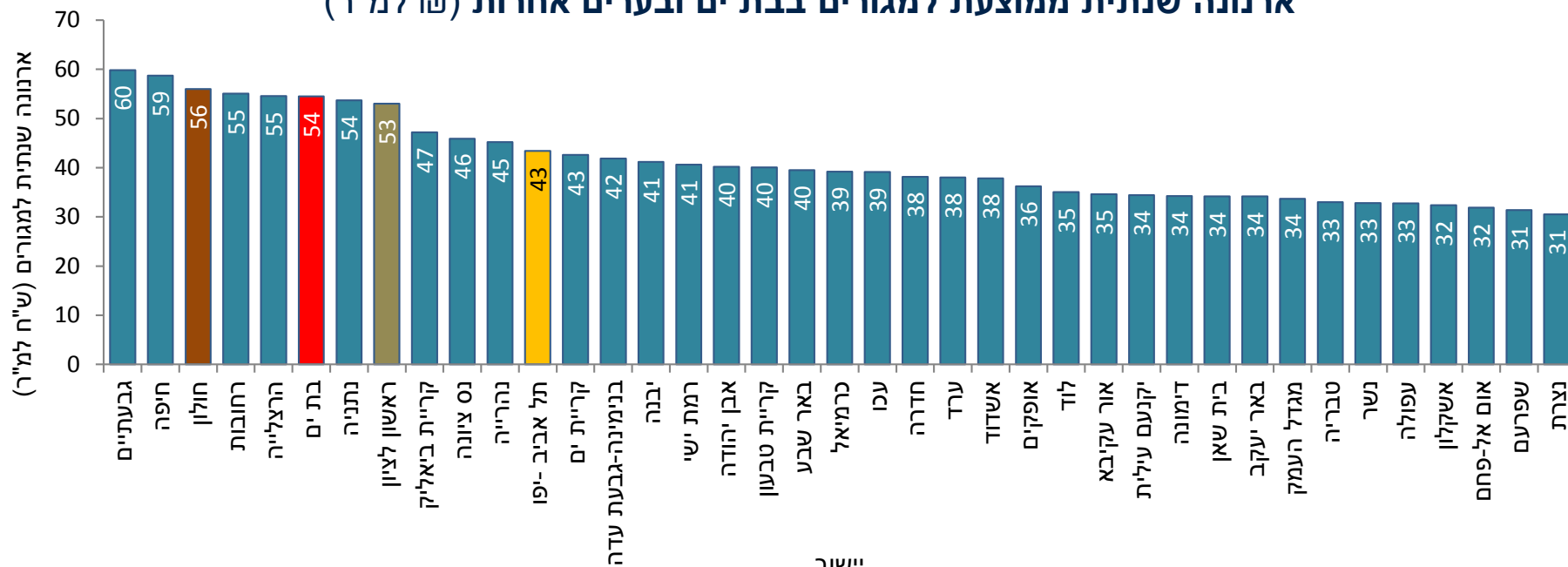
אוכלוסיית בת ים בין השנים 1983-2013 (אלף)



בת ים אינה גדלה
היא זקוקה לתקציבים

הארנונה הגבוהה למגורים מבריחה גם היא את התושבים

ארנונה שנתית ממוצעת למגורים בבת ים ובערים אחרות (ש"ח למ"ר)

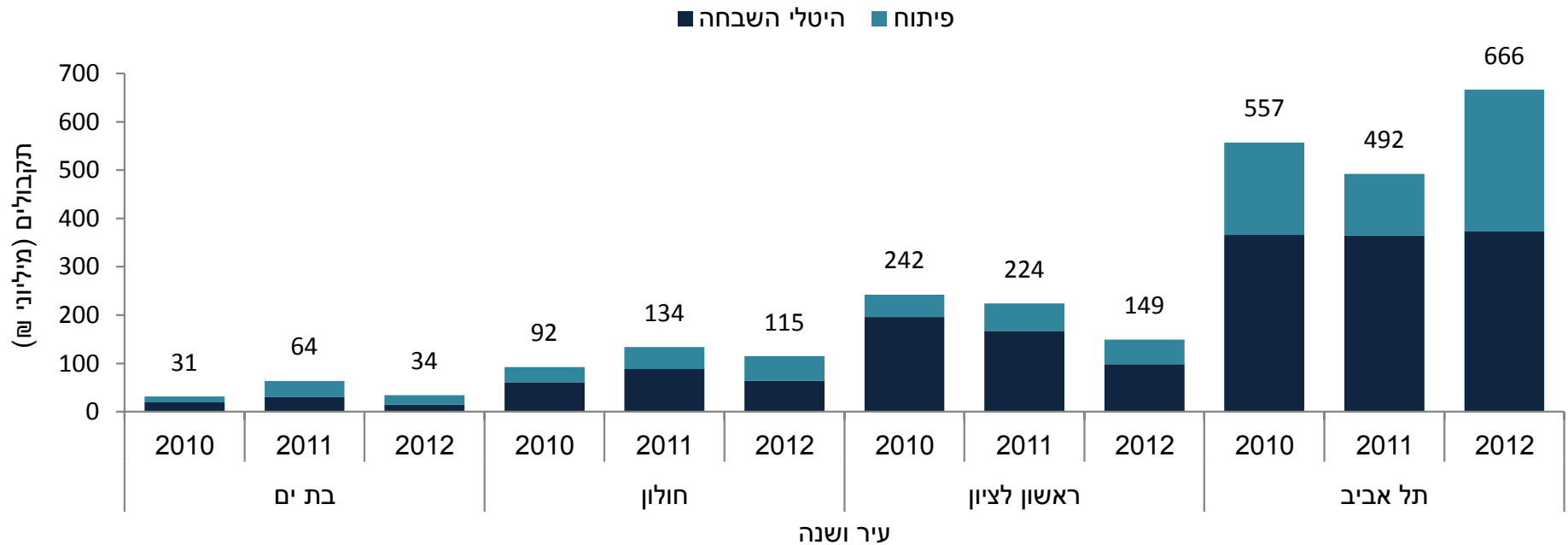


מלכודת העוני של בת ים =

מחד - אוכלוסייה חזקה בורחת בשל ארנונה גבוהה ושירותים נחותים
מאידך - הארנונה הגבוהה אינה משפיעה על האוכלוסיות החלשות כי יש להם פטור ולכן הם נשארים

ללא שטח, ללא תקציבי פיתוח = ללא השקעה בתשתיות

תקבולים מהיטלי השבחה ופיתוח של בת ים ביחס לשכנותיה בשנים 2010-2012 (מיליון ₪)



לבתי ים לא קיימים עתודות קרקע
התשתיות נשחקו ונשחקות בצורה קשה



סיבה מספר 2:

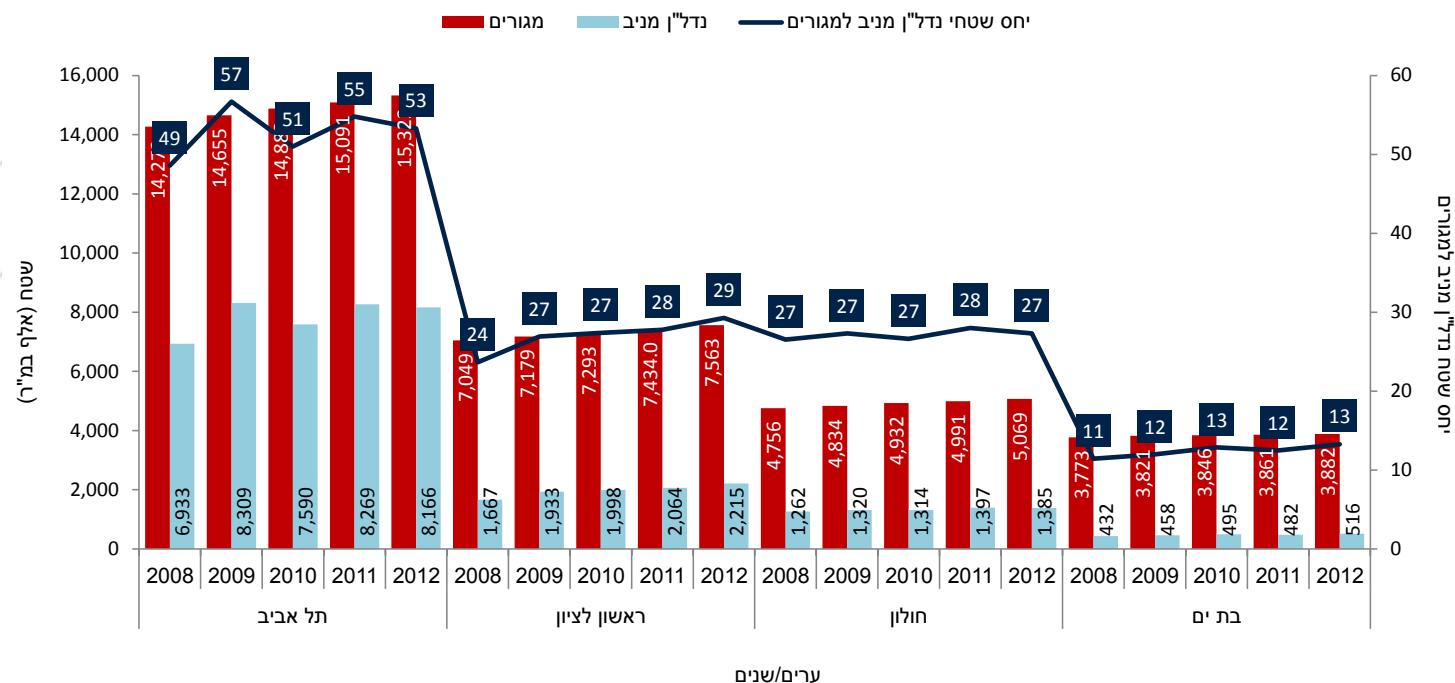
בת ים בשטחה ובמיקומה

לא מצליחה ולא תצליח

לייצר ביקושים לנדל"ן מניב

יחס הנדל"ן המניב למגורים נמוך ולא צפוי להשתנות

התפלגות סוגי השטחים בשנים 2008-2012 (אלף מ"ר)



נדל"ן מניב מממן את ההשקעה בתושב!

שיעור הנדל"ן המניב ביחס לשטחי המגורים בבת ים נמוך מאד. תוספת האוכלוסייה הצפויה תעמיק את "הבור" בעוד עשרות מיליוני ₪ מחר

* הערה: נדל"ן מניב כולל: עסקים ובנקים, תעשייה, בתי מלון, מוסדות ומבנים וחניונים

שטחים מניבים נדרשים בבת ים לצורך איזון (אלף מ"ר)

השקעה בתושב נטו (אלפי ש"ח)				תוספת השטחים המניבים הנדרשים (אלף מ"ר)	
6.6	3.0	2.8	2.0		
תל אביב	ראשון לציון וממוצע ארצי	חולון	בת ים היום		
4,753	1,566	1,389	681	130	תרחישי אוכלוסייה בבת ים (אלף תושבים)
5,092	1,661	1,471	709	135	
5,430	1,756	1,552	736	140	
5,768	1,851	1,634	763	145	
6,106	1,946	1,715	790	150	
7,459	2,326	2,040	900	170	

**רמת השירות היום בבת ים דורשת תוספת
של כ-700 אלף מ"ר נדל"ן מניב
להשוואת רמת ההשקעה כמו חולון תידרש לתוספת של 1.4-2
מיליוני מ"ר של נדל"ן מניב**

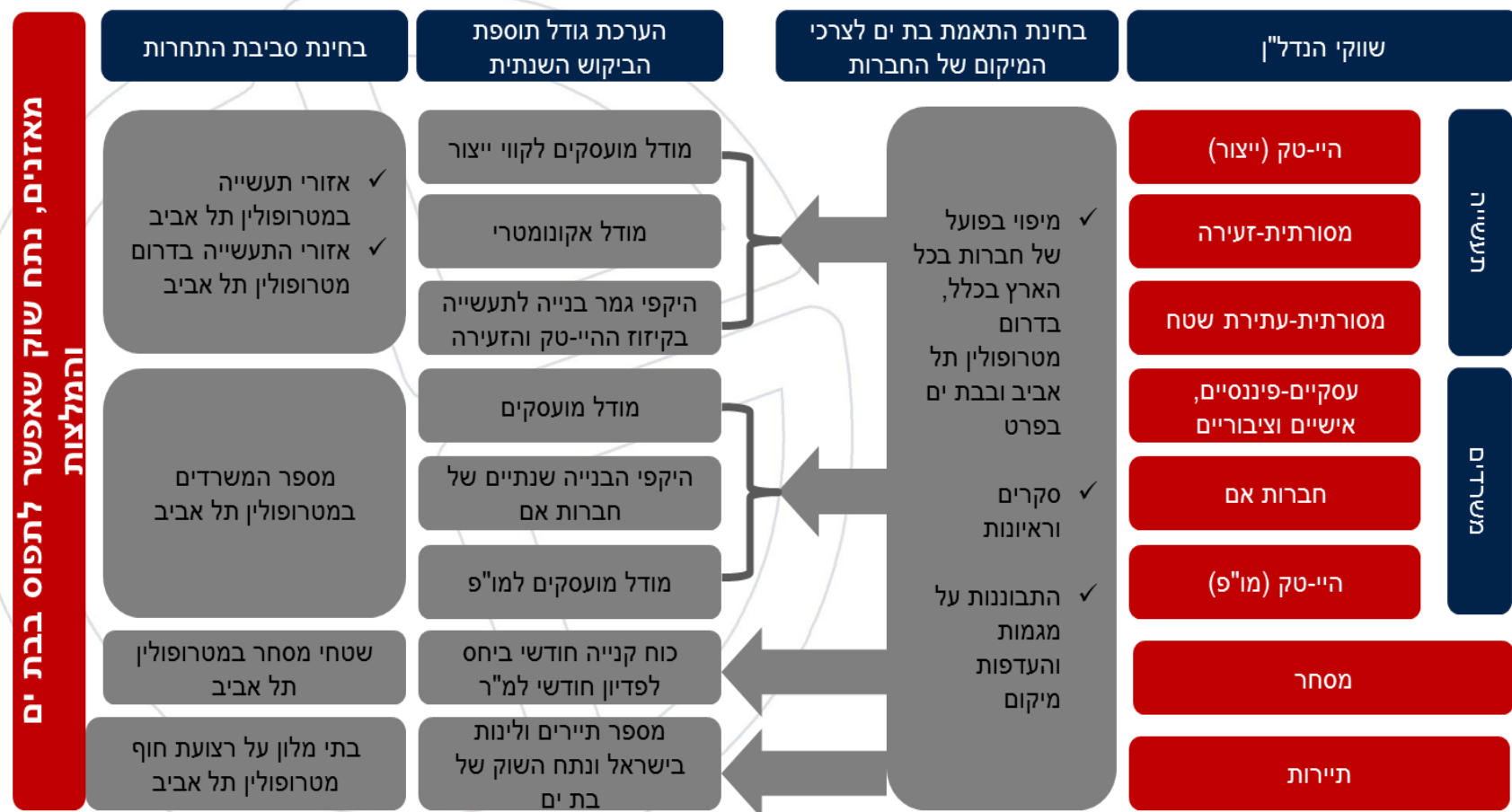
משמעות המספר 2 מיליון מ"ר - הצורך בנדל"ן מניב בבת ים

100 קניוני בת-ים או 20 מגדלי עזריאלי

זה לא צפוי לקרות בכלל
ולא באזור התעשייה המרוחק!

המתודה שבבסיס בחינת הביקושים האפשריים בבת ים

מתודה שבבסיס הערכת היקפי הביקוש האפשריים בבת ים עד שנת 2035



נקודת המוצא - עיוות היסטורי מיקם את אזור העסקים במרכז ולא "על" איילון

מורפולוגיה עירונית של בת ים



✓ אזור התעשייה במיקום נחות אסטרטגית

- מרוחק מתחנות רכבת
- מרוחק מכבישים ראשיים

**אזור התעשייה קטן,
מרוחק ומיושן - מפסיד
ויפסיד בתחרות מול
מיקומים ומקומות
קיימים ומתוכננים גם
אצל השכנות
אפשרי - "על" האיילון!**

בבת ים חסרים שטחי מסחר

✓ בבת ים היום כ-120 אלף מ"ר בלבד של שטחי מסחר - נמוך ביחס לשכנותיה ולערים אחרות

✓ כ-1/3 מכוח הקנייה החודשי דולף אל שכנותיה

✓ "מחר" בשקלול הגידול ברמת החיים של התושבים ובמספרם (ייגזר באופן ישיר רק מגידול ברמת ההשקעה בתושב) תתאפשר תוספת של כ-50 אלף מ"ר של שטחי מסחר

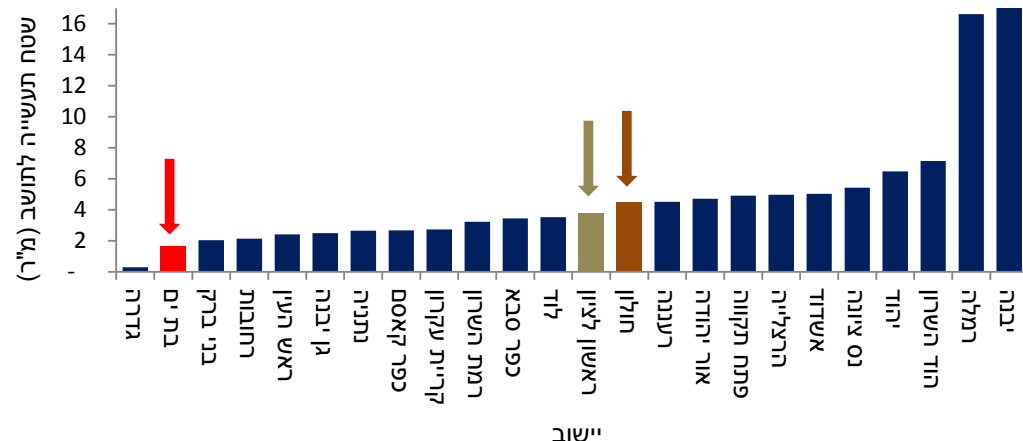


50 אלף מ"ר של שטחי מסחר = 3 מרכזי מסחר =
תוספת הכנסות מארנונה של 15 מיליון ₪ בלבד בשנה

* מקור לכל שווקי הנדל"ן - פרוגרמות כלכליות-תכנוניות שבוצעו לתוכנית המתאר החדשה של בת ים

בבת ים היום היצע שולי של שטחי תעשייה!

שטח תעשייה מבונה (מ"ר) לתושב



יישוב

**בת ים מתקשה ותתקשה
להתחרות מול המצוי ב"מרכז"
ובוודאי אינה חלק מהדרום.
נמצאת במקום השני הכי נחות
מבחינת שטח מבונה לתעשייה
לתושב במטרופולין תל אביב**



בבת ים תתקיים תעשייה זעירה בלבד ובהיקפים נמוכים

- ✓ תעשייה עתירת השטח - תתמקם באזורי עדיפות לאומית ותצא מגלעיני המטרופולינים
- ✓ תעשיית ההיי-טק - תמשיך להתמקם בפארקי הייטק ממותגים
- ✓ לוגיסטיקה - לאורך צירי תנועה ראשיים (כבישים מספר: 1, 2 ו-6) ובסמיכות לנמלי תעופה וים
- ✓ תעשייה זעירה - הסוג היחיד האפשרי בבת ים

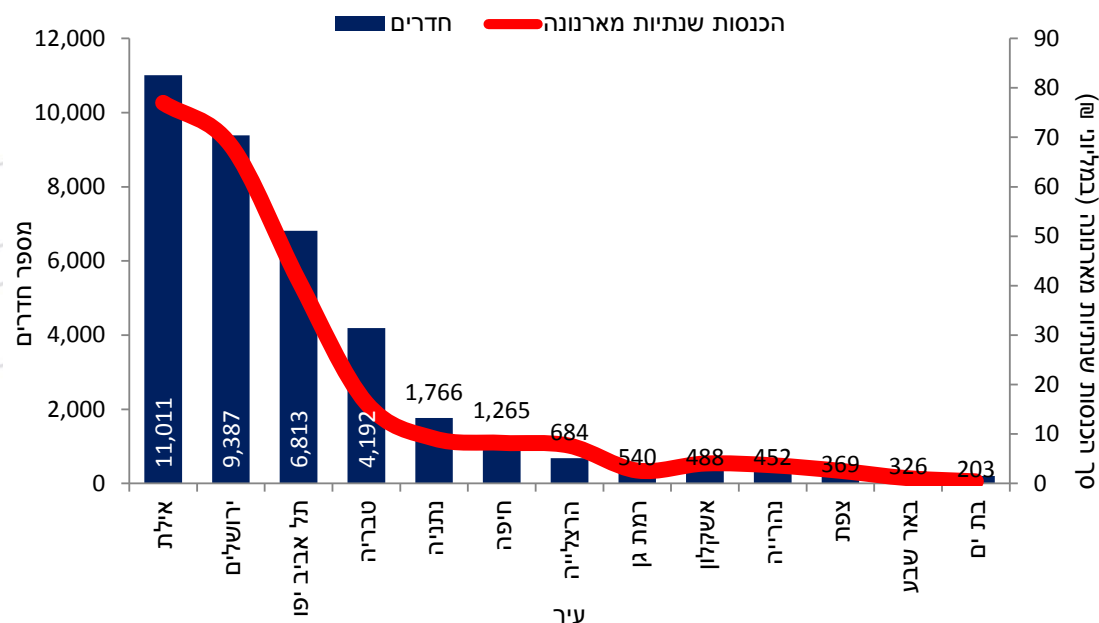
הכנסות שנתיות בתרחישים שונים

סוג/תרחיש		תרחיש א - נמוך		תרחיש ב - בינוני		תרחיש ג - גבוה	
		שטח בנוי (אלף מ"ר)	הכנסות שנתיות (מיליוני ₪)	שטח בנוי (אלף מ"ר)	הכנסות שנתיות (מיליוני ₪)	שטח בנוי (אלף מ"ר)	הכנסות שנתיות (מיליוני ₪)
שירותי רכב		18	4	24	5	30	6
בתי מלאכה שמשרתים משקי בית		62	9	82	12	103	15
בתי מלאכה שמשרתים עסקים		63	10	84	13	105	16
סך הכל		143	22	190	30	238	37
קרקע תפוסה		43	1	57	2	71	2

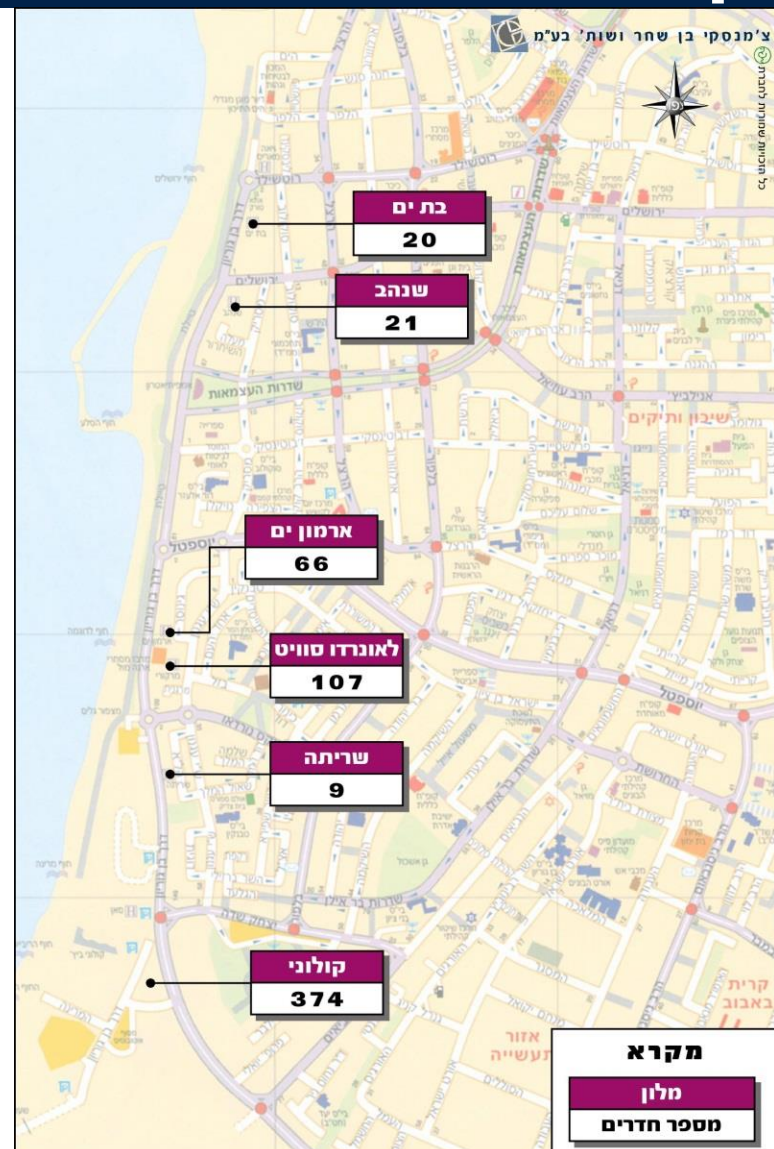
**תוספת הכנסות מארנונה של עד 15 מיליון ₪
בשנה ובתרחיש הגבוה**

בתכנון נכון אפשר להפוך את חוף בת ים לריביירה

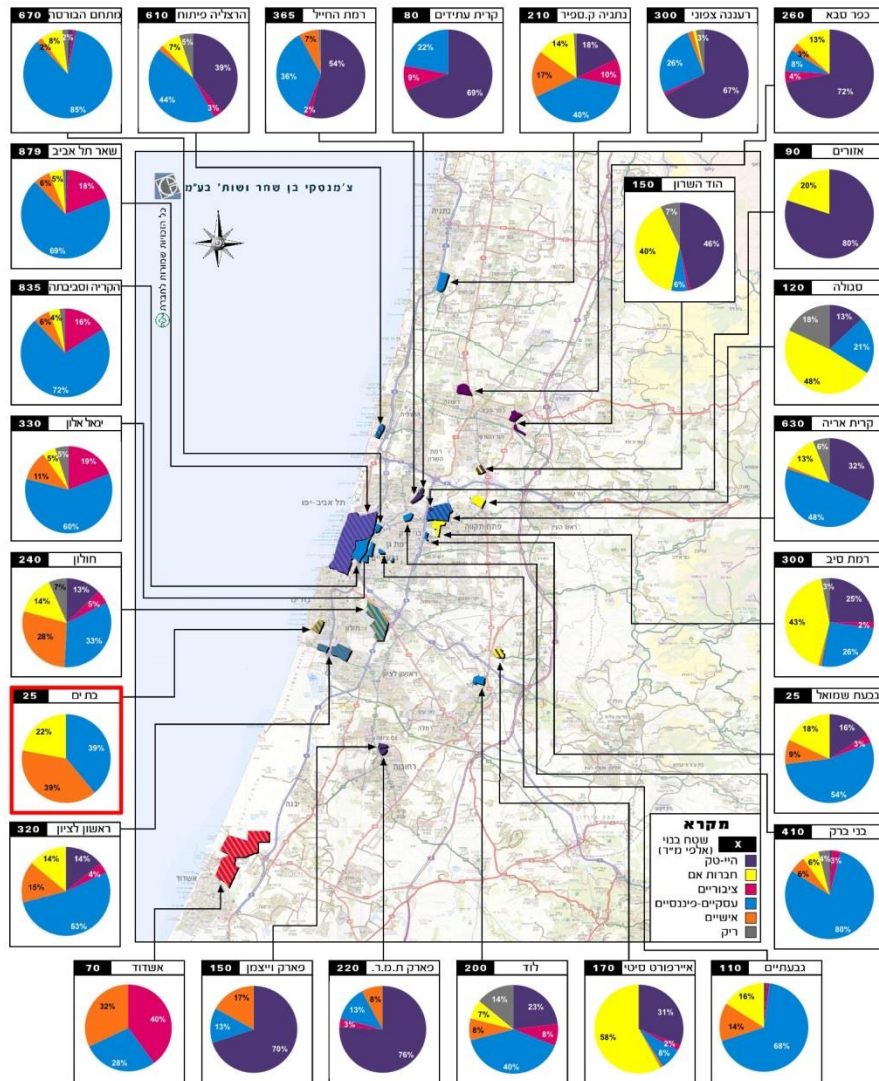
**כיום כ-600 חדרים ב-6 בתי מלון
ושמרבתם במיצוב בינוני-נמוך**



**גם במועד פיתוח הריביירה החופית
צפויה תוספת שולית בהכנסות
מארנונה - כ-3 מיליוני ש"ח בשנה**



אזור העסקים במיקומו לא ימשוך משרדים



מתקיימת כלכלת מיקום במטרופולין תל אביב ✓

היי-טק - בצפון המטרופולין בסמיכות לאוכלוסייה

"חזקה" ובפארקי מדע ממותגים

עסקיים-פיננסיים וציבוריים - בתל אביב

אישיים - בכל עיר כתלות בגודלה

חברות אמ - עוברות מזרחה

אזור העסקים בבת ים ובמיקומו יחולל עד שנת 2035 תוספת של: ✓

משרדים עסקיים פיננסיים - עד 1,000 מ"ר בלבד

משרדים אישיים - כ-5 אלפי מ"ר

היי-טק וחברות אמ - לא יתקיים ביקוש

משרדים ציבוריים - נדרשת החלטת ממשלה

**תוספת הארנונה השנתית
מאלו - אפסית!**

עוד סיכומי ביניים

200-250 מיליון ₪

חסר היום

300-400 מיליון ₪

יהיה חסר בשנת 2035

$15+15+3 =$

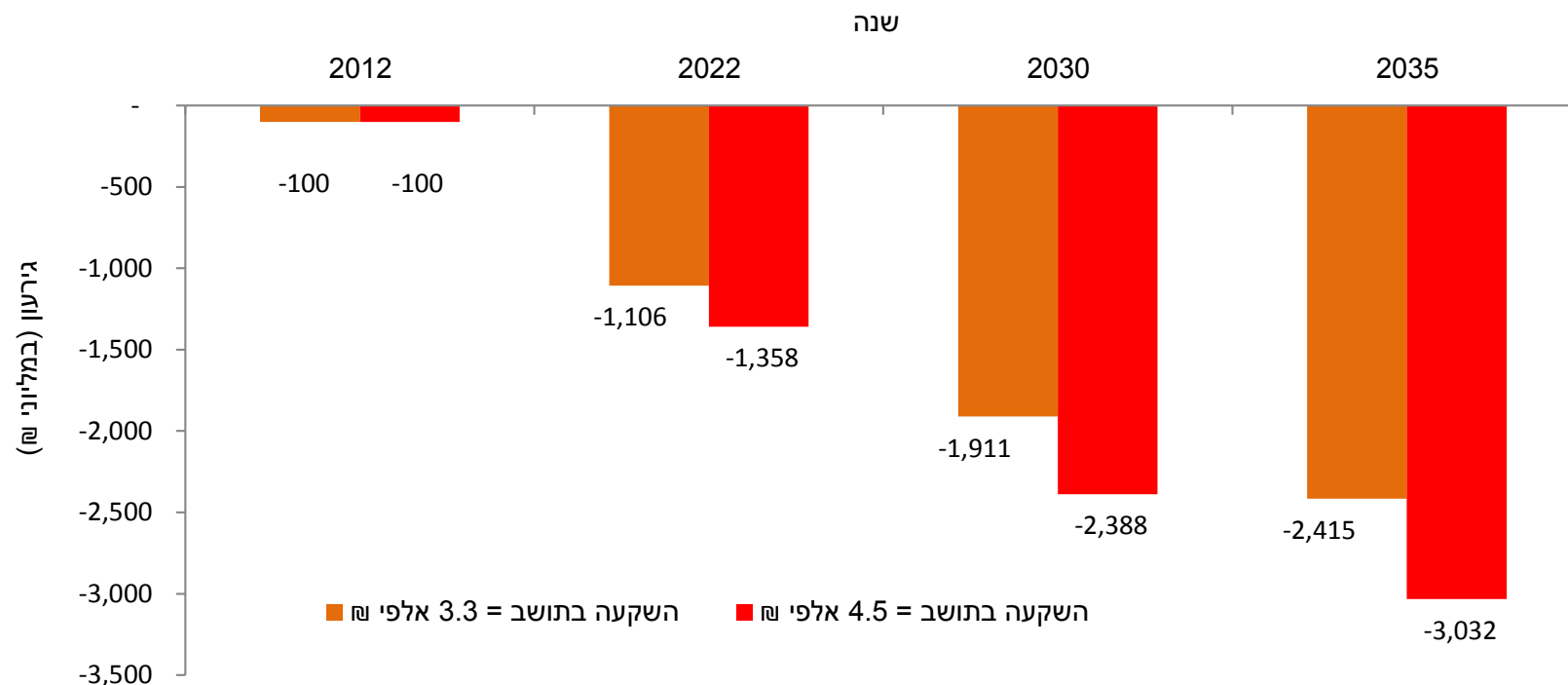
33 מיליון ₪

פיתוח שטחי נדל"ן
בתרחיש עסקים כרגיל

**כל הפיתוח הצפוי מקזז 10% בלבד מהמחסור
הפתרון נדרש להתקבל היום**

עד 2035 תהא בגירעון מצטבר של כ-3 מיליארד ₪

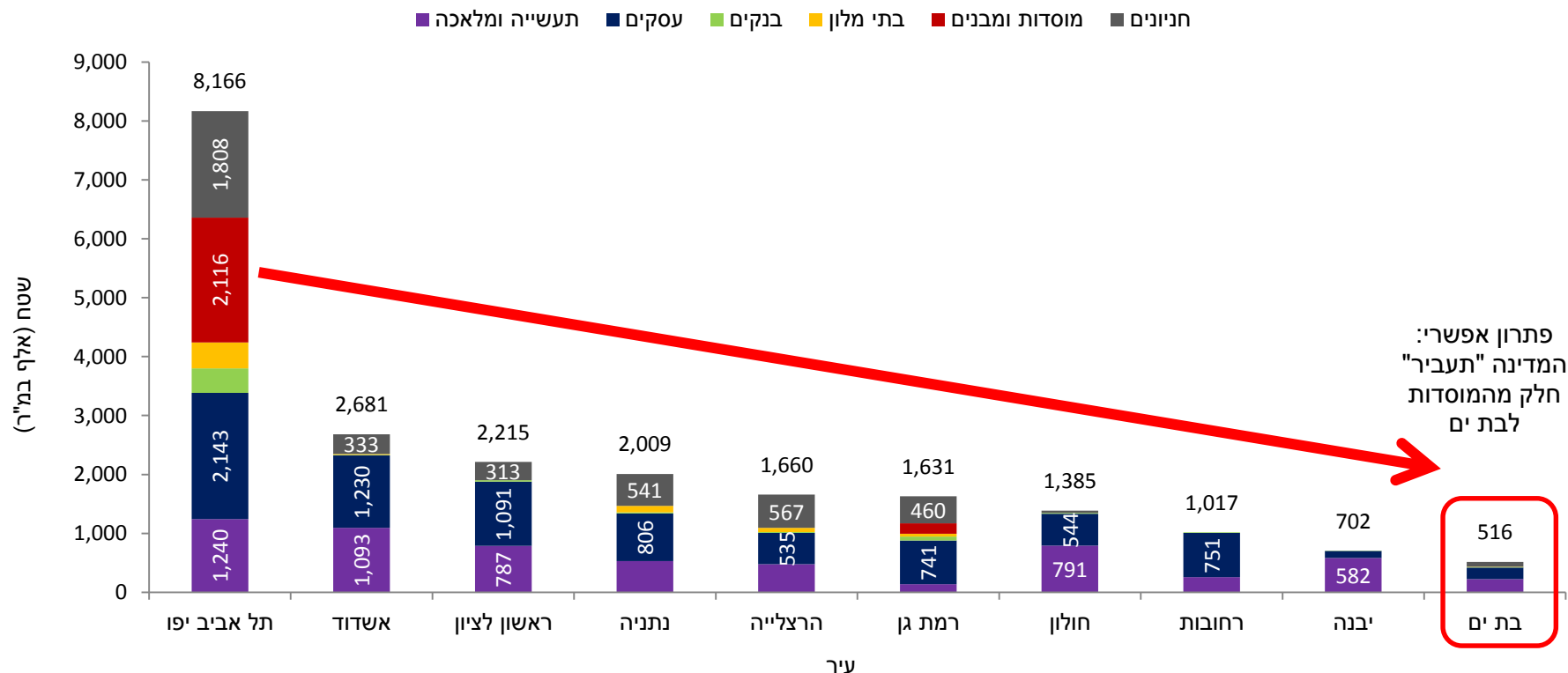
הגירעון המצטבר של בת ים בשנים 2012-2035 בשני תרחישי השקעה ברוטו בתושב



עד שנת 2035 בת ים תמצא בגרעון של 2.4-3 מיליארד ₪ לפחות

פתרון אפשרי - העברת שטחים לבת ים

התפלגות השטחים המניבים לשימושים השונים (אלף מ"ר)



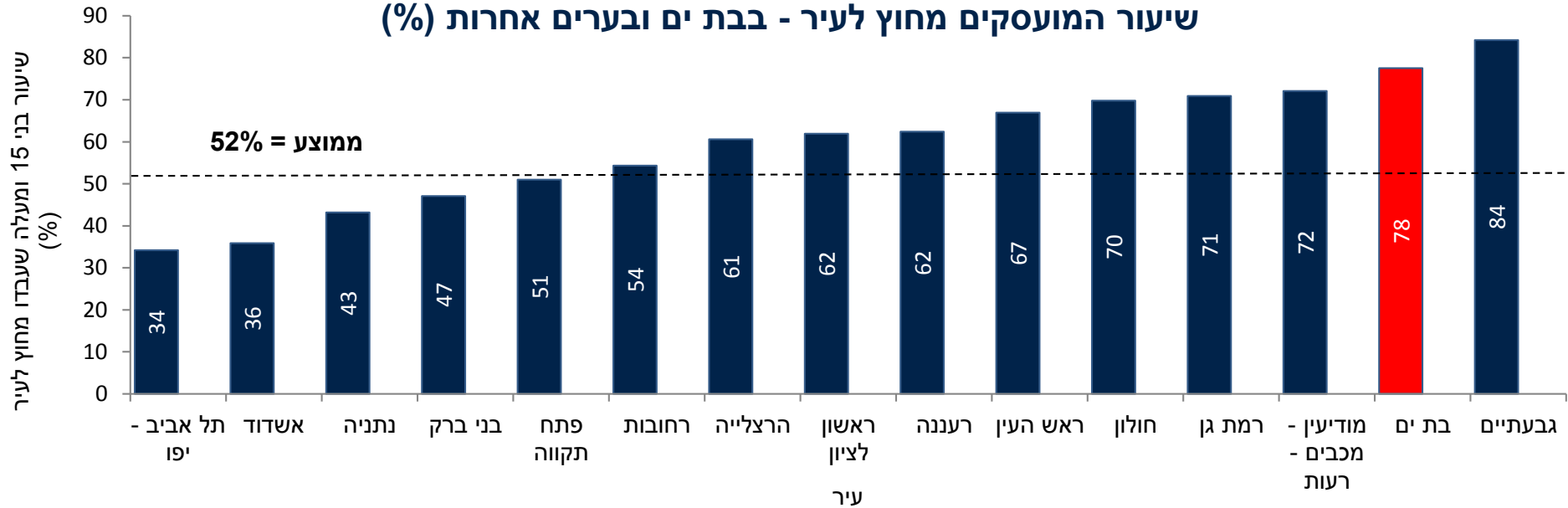
**המדינה בהחלטותיה יכולה לאפשר
את תפקודה העצמי של בת ים**



**סיבה מספר 3 -
בת ים מפרנסת את
שכנותיה**

תמונת היוממות מבת ים החוצה

שיעור המועסקים מחוץ לעיר - בבת ים ובערים אחרות (%)



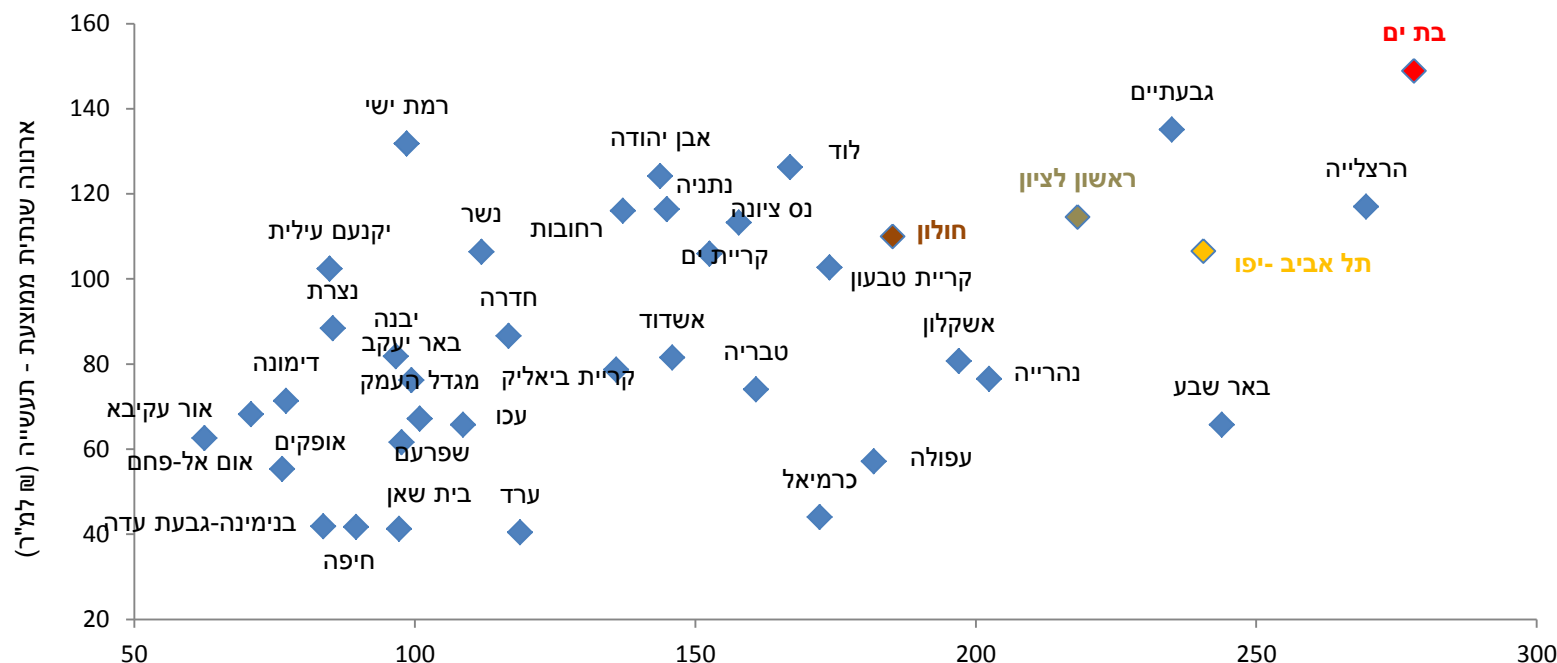
✓ 65 אלף מועסקים מתגוררים בבת ים. מתוכם:

- 50 אלף עובדים מחוצה לה
- 10 אלף נכנסים אליה

✓ המאזן נטו = 40 אלף מועסקים "מפרנסים" את הערים השכנות

תעריפי הארנונה בבת ים יקרים מכל שכנותיה

ארנונה שנתית ממוצעת לתעשייה ולעסקים (ש"ח למ"ר)

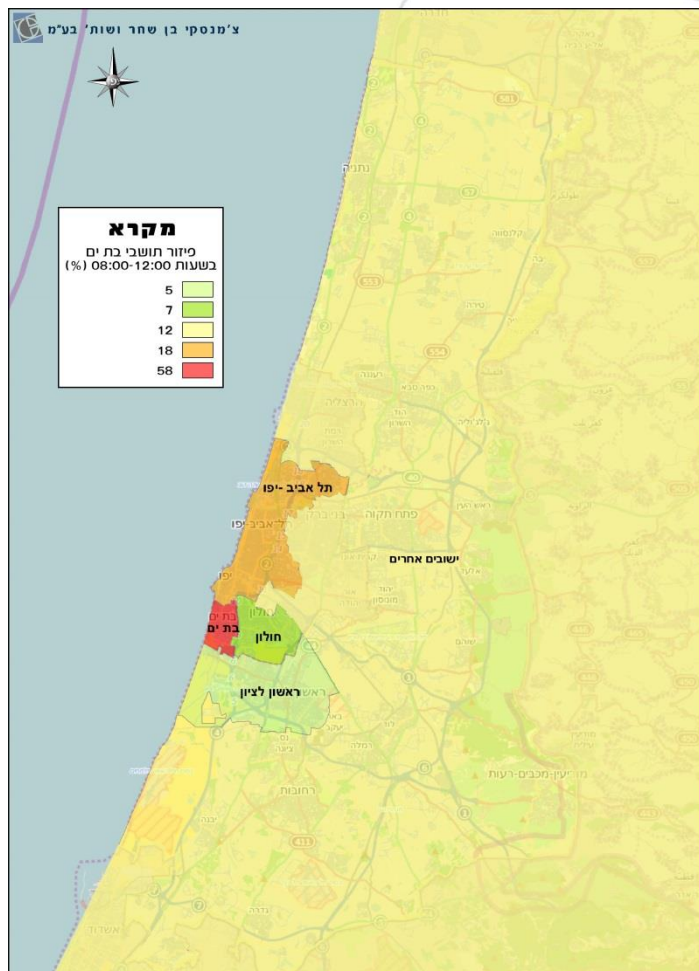


ארנונה שנתית ממוצעת - עסקים (ש"ח למ"ר)

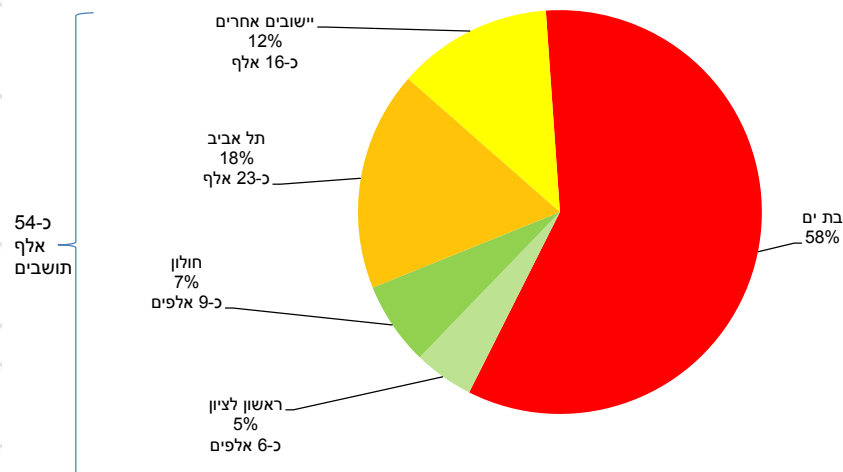
התעריפים הגבוהים "מבריחים" עסקים מבת ים
לדוגמא, לפי צו הארנונה לשנת 2015 הארנונה לעסקים צפויה להיות 300-335 ש"ח למ"ר (גבוה ביחס לשכנותיה)

היכן שוהים תושבי בת ים? בבוקר

מפת חום - פיזור אוכלוסיית בת ים בין השעות 08:00-12:00



התפלגות מקום שהותם של תושבי בת ים בימי חול בין השעות 08:00-12:00 (%) *



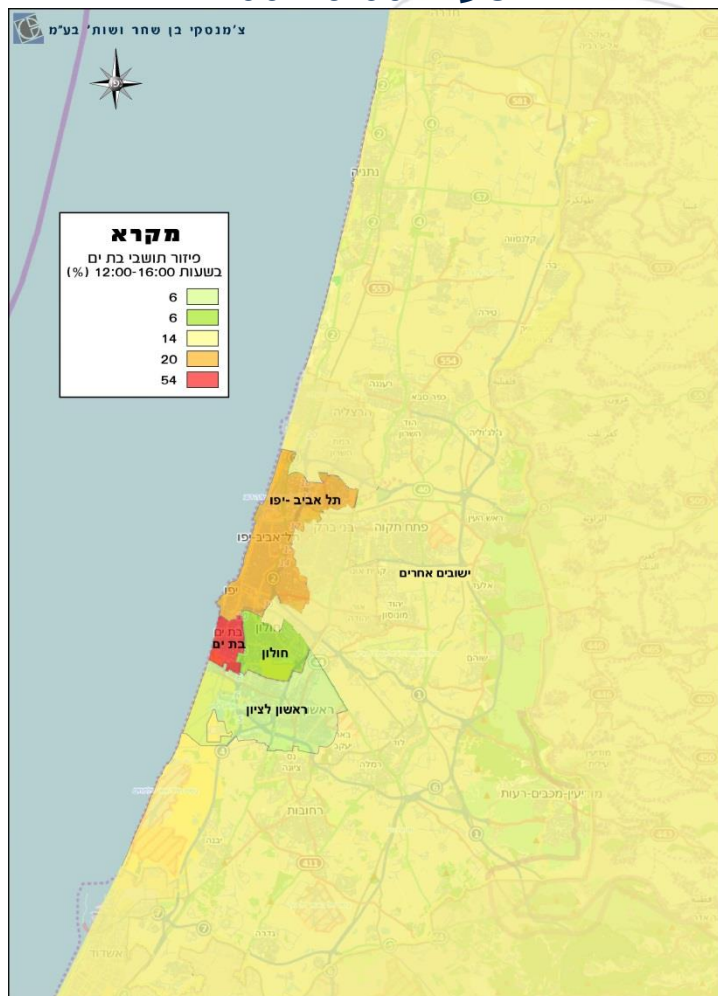
✓ בימי שישי כ-10% (כ-13 אלף) שוהים בתל אביב, כ-6% בחולון (כ-8 אלפים), כ-4% בראשון לציון (כ-5 אלפים) וכ-7% בשאר היישובים

✓ בימי שבת כ-5% (כ-6 אלפים) שוהים בתל אביב, כ-5% בחולון (כ-6 אלפים), כ-1% (כאלפיים) בראשון לציון וכ-6% בשאר היישובים

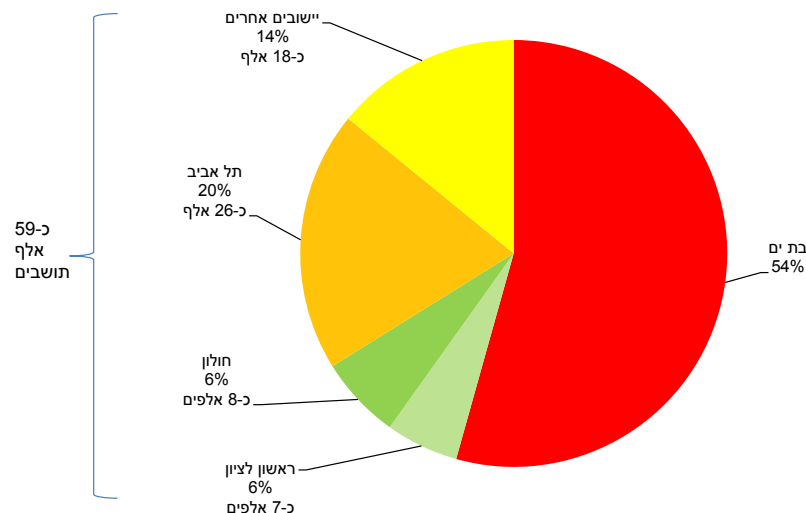
*מקור: טרנדיט ישראל לשעבר אשר מנטר את ענני אוכלוסייה בזמן אמת באמצעות אותות סלולריים. בימים אלו מוקמת חברה משותפת בינה לבין צ'מנסקי בן שחר ושות'

היכן שוהים תושבי בת ים? בצהריים

מפת חום - פיזור אוכלוסיית בת ים בין השעות 12:00-16:00



התפלגות מקום שהותם של תושבי בת ים בימי חול בין השעות 12:00-16:00 (%)

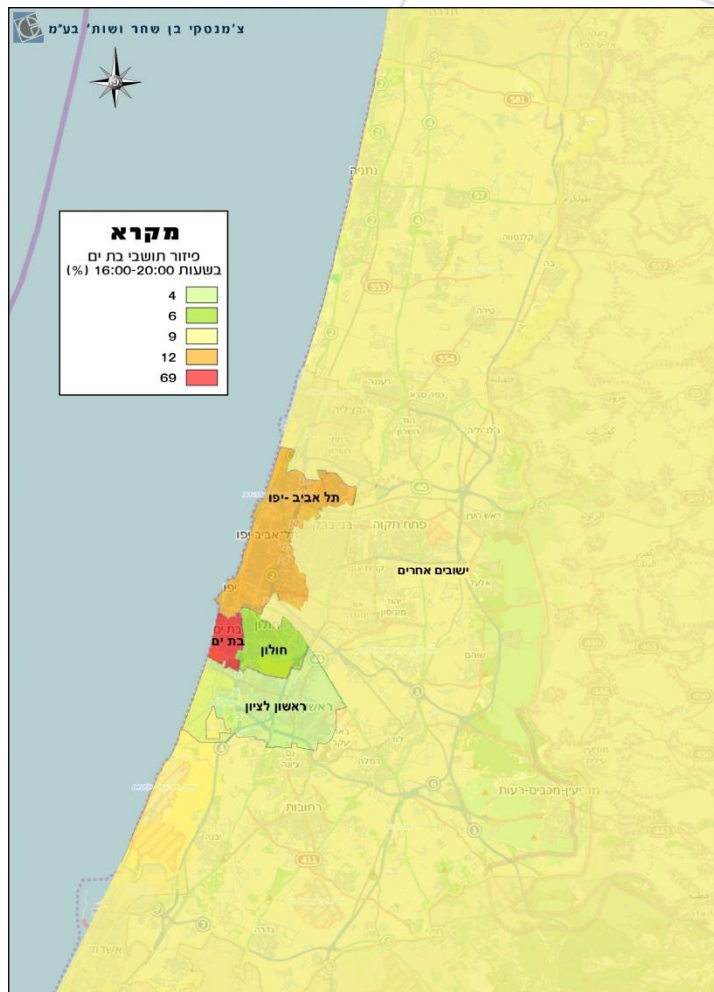


✓ בימי שישי כ-10% (כ-13 אלף) שוהים בתל אביב, כ-6% (כ-7 אלפים) בחולון, כ-5% (כ-5 אלפים) בראשון לציון וכ-8% בשאר היישובים

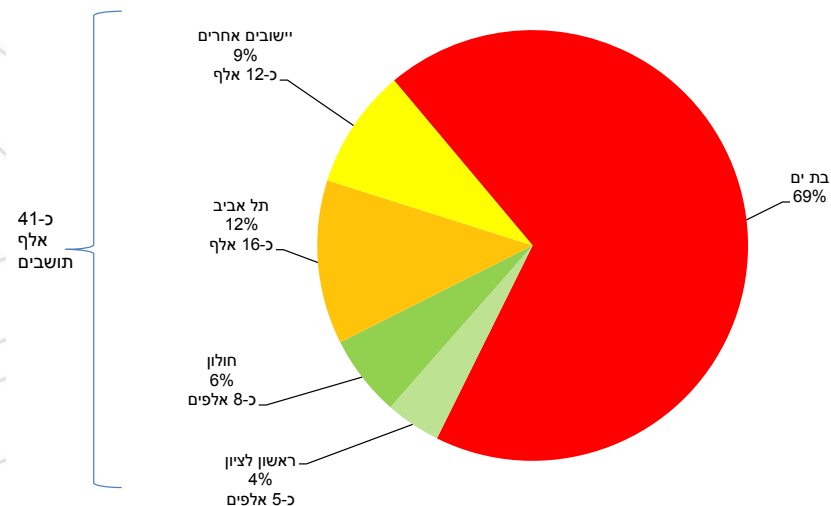
✓ בימי שבת כ-6% (כ-7 אלפים) שוהים בתל אביב, כ-5% בחולון (כ-6 אלפים), כ-2% (כ-3 אלפים) בראשון לציון וכ-7% בשאר היישובים

היכן שוהים תושבי בת ים? בערב

מפת חום - פיזור אוכלוסיית בת ים בין השעות 16:00-20:00



התפלגות מקום שהותם של תושבי בת ים בימי חול בין השעות 16:00-20:00 (%)



✓ בימי שישי כ-6% (כ-7 אלפים) שוהים בתל אביב, כ-5% (כ-7 אלפים) בחולון, כ-2% (כ-3 אלפים) בראשון לציון וכ-6% בשאר היישובים

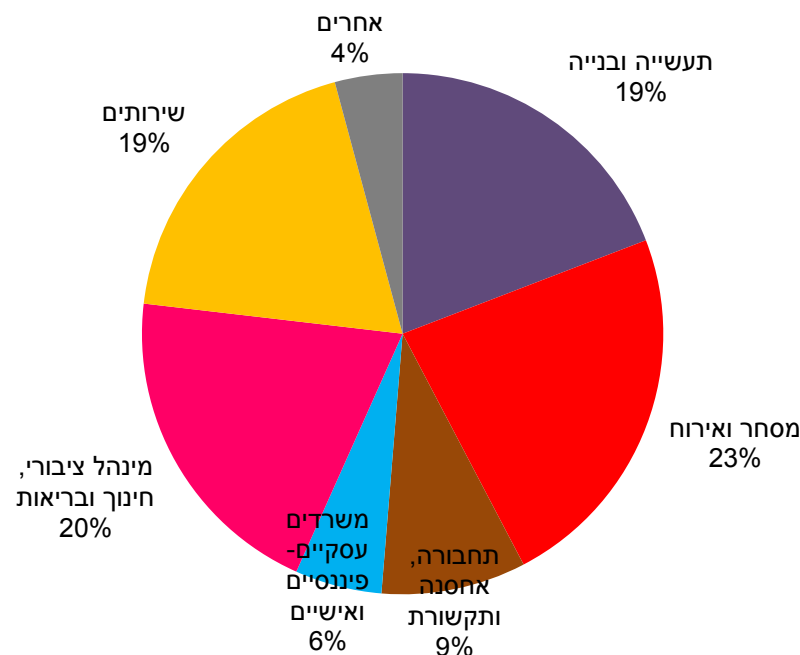
✓ בימי שבת כ-5% (כ-7 אלפים) שוהים בתל אביב, כ-5% (כ-7 אלפים) בחולון, כ-3% (כ-3 אלפים) בראשון לציון וכ-5% בשאר היישובים

תרומת מועסקי בת ים לארנונה של שכנותיה

אובדן הארנונה השנתית (מיליון ₪)

תחום/מאפיין	מספר מועסקים (אלף)	מ"ר למועסק (מ"ר)	ארנונה שנתית למ"ר (₪)	אובדן ארנונה שנתית (מיליון ₪)
תעשייה ובנייה	8	40	150	46
מסחר ואירוח	9	50	230	107
תחבורה, אחסנה ותקשורת	4	40	150	22
משרדים עסקיים-פיננסיים ואישיים	2	15	230	7
מינהל ציבורי, חינוך ובריאות	8	15	90	11
שירותים	8	15	90	10
אחרים	2	15	62	2
סך הכל	40			205

התפלגות המועסקים בבת ים לפי תחום (%)



בת ים מאבדת כ-200 מיליון ₪ בשנה - מפרנסת את שכנותיה!

תרומת דליפת כוח הקנייה החודשי לשכנותיה

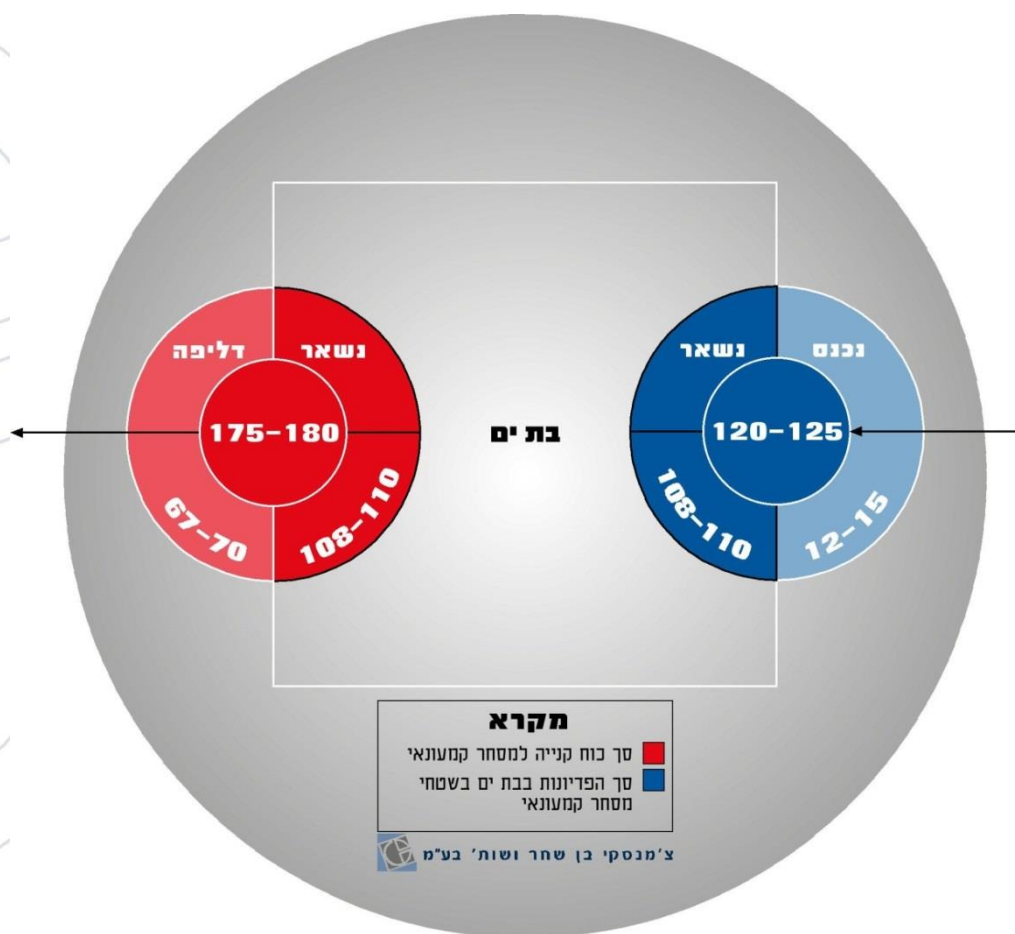
כ-70 מיליון ₪ מכוח הקנייה
של בת ים יוצא היום
לשכנותיה

כ-15 מיליון ₪ נכנס

המאזן - 55 מיליון ₪ נטו
יכול לתמוך ב-40-30 אלף
מ"ר נוספים בבית ים שהיום
מקבלים מענה בחוץ

= 9-12 מיליון ₪ בשנה

מאזני כניסה ודליפה של כוח קנייה
אל ומבת ים היום (מיליוני ₪)



בשורה התחתונה

לבתי ים חסרי:

100 מיליון ₪ (מומן על ידי
מכירת קרקעות שאזלו)
+
100-150 מיליון ₪ על מנת
להשקיע בתושב כמו חולון

הגורמים:

50 מיליון ₪ בגלל אוכלוסייה
חלשה
+
200 מיליון ₪ מהיעדר נדל"ן
מניב שמפותח אצל שכנותיה

+
100-150 מיליון ₪ עד שנת 2035 לתוספת אוכלוסייה

בתי ים נדרשת לפתרון עכשיו!



האיומים באיחוד המוצע

[illegible]

✓ **עיוות היסטורי יצר מצב בו בת ים לא תתאזן בגבולותיה**

באופן עצמאי לעולם

- מצד אחד עיר צפופה, בה מתגוררת אוכלוסייה נתמכת שמייצרת לה הוצאות
 - מצד שני, מיקום היסטורי של אזור התעסוקה אינו עונה על העדפות המיקום של חברות עסקיות
- משמע, תוספת אוכלוסייה "מחר" תעמיק את "הבור" של**
- בת ים בעשרות מיליון ₪ נוספים**

**בת ים זקוקה לפתרון אחר מאשר
האיחוד עם תל אביב
ועכשיו!**

הבעיה של בת ים -תקציר מנהלים

✓ בת ים נדרשת לתוספת של 200-250 מיליון ₪ בשנה היום

▪ 100 מיליון ₪ להתאזן ברמת ההשקעה הנוכחית בתושב - היום ממומן על ידי מכירת קרקעות שאזלו

▪ 100-150 מיליון ₪ לצורך השקעה בתושב בדומה לממוצע הקיים בחולון

✓ בת ים תידרש ל-100-150 מיליון ₪ נוספים לצורך הגדלת האוכלוסייה בגבולותיה

✓ המחסור לא "ייסגר" מפעילות רגילה ושוטפת של העירייה בגבולות שטחה מהסיבות הבאות:

▪ אוכלוסייה מבוגרת ונתמכת שמתגוררת בבתי ים (מוציאה כ-40 מיליון ₪ יותר מחולון על פטורים ורווחה)

▪ אזור העסקים במיקומו לא יחולל ביקושים להיקפים גדולים של נדל"ן מניב (חסרים 0.7-1.4 מיליון מ"ר היום וכ-2 מיליון מ"ר עד שנת 2035)

▪ תושבי בת ים צורכים בה שירותים. ברם, מפרנסים את הערים השכנות בנדל"ן מניב

• מאזן היוממות נטו אל ומבתי ים הוא כ-40 אלף מועסקים

• תרומתם לארנונה של השכנות - 200-250 מיליון ₪

200-250 מיליון ₪ מתל אביב מהווים כ-5% מתקציבה הנוכחי בלבד

מדוע האיחוד איננו פתרון?

✓ ייפגע בעצמאותה של בת ים - 130 אלף תושבים "ייבלעו" בתוך 400 אלף תושבים בתל אביב

✓ בת ים תאבד את זהותה - תהפוך לעוד שכונה דרומית בתל אביב. היום מתאימה את התנהלותה לאופי הייחודי של תושביה, אשר אינו מתאים בהכרח לתל אביב

✓ לכל עיר במרחב התפקודי נדרשת להיות ייחודיות משלה, כל אחת משרתת סוג אחר של תושבים:

- תל אביב - צעירים, עיר ללא הפסקה...

- חולון - ילדים, עיר העיצוב...

- ראשון לציון - משפחות...

- בת ים - קהילה חזקה ודיור בר השגה

מרחב תפקודי אחד,

ייחודיות שונה ממומנת באמצעות חלוקת הכנסות שיוויונית



בהצלחה!

צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ

מגדלי מת"מ 1, ת.ד. 15009

מת"מ חיפה מיקוד 31905

טלפון: 04-8551511

פקס': 04-8551510

Site: www.czamanski.com

E-mail: office@czamanski.com

© כל הזכויות שמורות לחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ.
כל שימוש ו/או התבססות על המידע הכלול בדו"ח זה ללא קבלת רשות
מראש ובכתב מחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ, אסור בהחלט.