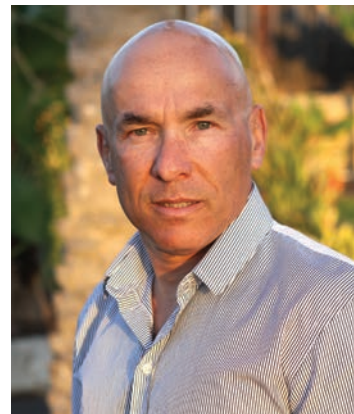




# כמו קוביות לגו

**עירוב שימושים, הוא מושג המתאר מתחמים עירוניים, בהם הציבור גר, עובד, סועד, מבלה, עושה ספורט ואפילו צורך תרבות. בדקנו את חיפה באיזמל מנתחים של מתכנ ערים**



לכל מקום נדרש קונספט וסיפור. תמיר בן שחר

מאת אבי שמול

תמיר בן שחר, מנכ"ל חברת הייעוץ צ'מנסקי בן שחר, הוא תושב חיפה, המלווה מזה שנים ארוכות, את מרבית מרכזי המסחר, ואת רשתות המסחר המובילות, כדוגמת שופרסל, BBB, קסטרו ועוד. אין בישראל הרבה מומחים בתחום העיסוק הזה וקשה למצוא יועצים הפונים גם לפלח זה של המסחר ומחזיקים משרד ייעוץ, דווקא בחיפה, בפארק העסקים מת"ם. אנו מדלגים על השאלה האישית ומנסים להבין, מדוע חיפה אינה תל-אביב. האם זוהי גזירת גורל, או שהסיבה נעוצה בתושביה המבוגרים שאינם מעוניינים ברוח המנשבת בשדרות רוטשילד, נווה צדק, או נמל תל אביב. הלא גם לנו יש נמל.

בן שחר: "חיפה יכולה להיות מרכז העסקים, המסחר והבילוי המוביל של הצפון. לפני הרבה שנים, נדמה היה להנהגת העיר שכאן יהיה המוקד שישירת את המטרופולין, עם קריית הממשלה, בתי החולים, האוניברסיטאות ומרכזי העסקים. אבל למרות כל היתרונות, זה לא קרה. הדוגמא הקיצונית לכך, היא הכניסה הדרומית לחיפה, עם מת"ם המאכלסת שמות בינלאומיים כדוגמת גוגל, מייקרוסופט, יאהו, אינטל ואמזון. "מתבקש שהמתחם הדרומי של העיר יתפקד כמע"ר (מרכז עסקים ראשי) עם עירוב כל העוגנים והשימושים שבו. בעולם מפתחים היום עירוב שימושים, במסגרתם, האחד מפרה את השני. בדרום חיפה, בסמיכות גבוהה פועלים: תחנת רכבת, תחנת אוטובוסים, מרכז קונגרסים, שני קניונים, בניין משרדים של חברת השמל, אצטדיון כדורגל בינלאומי, מגרשי אימונים ושכונת מגורים כלאוה. כל אחד מהם עומד בפני עצמו, הם אינם מחוברים ביניהם ואינם מייצרים זרימה הדדית. התכנון והעיצוב האורבני, הרחיקו את הפעילויות אחת מהשנייה ולא יצרו ביניהם חיבור פיזי וקונספטואלי. כאילו נתנו למישהו קוביות לגו והוא יצר מקסימום הפרדה ולא חיבורים."

## יש גם פתרונות ברי ביצוע?

בן שחר: קח למשל רעיון מבריק של מנכ"ל העירייה גדי מרגלית: בעיר שבה השיפועים והעלויות חדים ובעייתיים עבור הולכי הרגל, בואו נייצר חיבורים באמצעות דרגנועים. הם יכולים להיות פתוחים או סגורים, כפתרון זול. זה מיושם בערים שונות בעולם. ניתן להציב דרגנועים בין קריית הממשלה לבין הדר הכרמל, או אל בניין העירייה. בין הדר הכרמל לבין רחוב מסדה. בין הגרנד קניון לבין רחוב חניתה, או בין שוק הפשפשים לבין וואדי סאליב - כדי לייצר מענה לחנייה. הדרגנוע ייצר סיבה לאנשים לעבור ממוקד למוקד. "דוגמא נוספת: לייצר במרכז הכרמל ציר הליכה ללא הפרעה, שיוצר סיבה ללכת במסלול שמתחיל במגן מניה, דרך האודיטוריום, החנויות במרכז הכרמל, גן האם, מרכז פנורמה (שיפתח לרחוב), יפה נוף, טיילת לואי והגנים הבהאים ובכיוון ההפוך. כיום, כולם מחוברים אחד לשני באמצעות צמתים, כבישים ומעברי חצייה מרומזרים. אפשר לייצר זרימה בדומה לציר הקיים בתל אביב בין הבימה, שדרות רוטשילד, נווה צדק, מתחם התחנה, יפו ונמל יפו. לאורך כל הציר קיימות אטרקציות וסיבות לעבור ממוקד למקום. וכל זה לא קורה כמעט בלי מעברי חצייה ורמזורים מיותרים. "מרכז זיו, הוא דוגמא מרתקת למוקד אורבני פעיל אבל חסר חן, עם תנועת מכונות והולכי רגל רבה ומבלי שאף אחד "נגע בו". אלה כוחות השוק והעסקים, לצד העובדה שצומת הרחובות נוסף בערפה של אחת השכונות הכי גדולות בישראל. ברור לכולם שאפשר להעצים את המקום."

## כיצד תסביר את ההצלחה של מרכז זיו?

"הכוחות שדחפו את המקום, הם כוח קנייה בהיקף גדול ותנועה עוברת רבה מאוד לכל הכיוונים. יתרון נוסף: מרכז זיו מצוי במישור ואנשים מגיעים אליו ברגל. הטבע יצר



כוחות השוק יצרו במושבה הגרמנית אזור שמיועד בעיקר לאוכלוסיית המגור ולתיירים. מילום: ירון צור לביא - C.G.B

את העיצוב ואת התנאים הפיזיים. במרחק 100 מטר מזיו, קיים סדר גודל של 12 אלף סטודנטים בטכניון וביחד עם אוניברסיטת חיפה הסמוכה, המספר מגיע לכ-30 אלף סטודנטים. גם הם יושבים ב"כלוב" הלימודים שלהם. הם כוח קנייה גדול מאוד, שכרגע תורם מעט מאוד לסיביבה שלו ולחיפה. דרך אגב, לצערנו מרביתם עוזבים את העיר בסוף לימודיהם.

"זה שונה ממה שקורה בבאר שבע, שבה האקדמיה תוססת ומפריחה את העיר ואף חלק מהשכונות שמסביב לאוניברסיטת בן גוריון - שכונות ב' ו-ד'. בחיפה, התרומה של הטכניון לנווה שאנן קטנה, מלבד השכרת הדירות. אתה רואה סטודנטים יושבים רק ב'נולה'. בלי להפר את האיזון הקיים היום, בסיוע של יצירת פתרונות נוספים של חנייה, מתיחת פנים, יצירת "מקומות", ניהול המוקד אפשר ונדרש להעצים את מרכז זיו.

"הצ'ק פוסט איבד ומאבד את ייחודיותו ועוצמתו. המכה ראשונה הגיעה ממתחמי העסקים שהוקמו בנשר ובחוצות המפרץ, ששאבו אליהם עסקים ממנו. אחר כך חנכו את מחלף הקריות, שניתק את התנועה מהצ'ק פוסט עצמו. בחסות דרך דשנים, כביש 6 ועוקף קריות, נוצר מצב שבו המקומות החדשים הפכו להיות ה"סיפור" - צומת "איקאה החדש" בקרית אתא. בצמוד לו מוקם מרכז רה-דיזיין בדומה לזן דיזיין בבני ברק. שם מתפתח המוקד של העיצוב והלבשת הבית של הצפון, על חשבון הצ'ק פוסט החיפאי.

## אבל התעשייה בכל העולם עברה לסין ומרכזי הערים התנוונו ומתו.

בן שחר: לכל מקום, מרכז או מוקד נדרש קונספט וסיפור, במטרה שאנשים יגיעו אליו. כל מקום צריך לספר את הסיפור החדש שלו והוא צריך להקפיד להתעדכן. חיפה הפכה ל"אי". מלבד תחום התעסוקה, העיר משרתת את עצמה בלבד. אנחנו לא תל אביב שכל המדינה באה לאכול על השולחן שלה. גם הקריות הן דבר נפרד. צריך להחזיר את תושבי ערי הקריות והיושבים סביב שוב אל חיפה ואל מוקדיה המיוחדים.

אנחנו עיר עם 300 אלף נפש. עם אוכלוסייה בעיקר מבוגרת. שהיפוי שלה זה החיבור בין הר לים. זה גם הקושי שלה. בעוד שבתל אביב ובערים שטוחות הדברים מחוברים אחד לשני ומפריים אחד את השני. בחיפה, גם מרחקים קטנים בגלל השיפועים, מייצרים מקומות מופרדים. אי לכך, על מנת שכל מקום כזה יהיה בנפרד. המקום נדרש לספר קונספט ותמהיל מיוחד ואחר.

המושבה הגרמנית היא דוגמא נהדרת לסיפור הצלחה של עיצוב שמדבר עם בינוי ועם תשתיות. השדרוג שעשו בה, יצר מקום מעוצב. ממש המשך לגנים הבהאים, עם כל הבניינים הנפלאים של הטמפלרים. זהו מוקד תירות, אבל בעיקר מוקד בילוי למגזר הערבי. כוחות השוק יצרו במושבה אזור שמיועד בעיקר לאוכלוסיית המגור ולתיירים. במקרה הזו אפשר לומר שבצורה ברורה, שהעיצוב והשיפוץ והנכסים המבניים שהטמפלרים השאירו לנו - יצרו מקום שמספר סיפור.

## כבר לא אפולונית

תמיר בן שחר מצייין לזכותו של ראש העירייה יונה יהב, כי לקח את המרחב האורבני של העיר התחתית והחליט להחיות אותו. אלא שהשינוי, לא כמו בנווה צדק שמתגוררים בה אנשים בלי סוף - הינו תהליך שלוקח זמן. פעלו כאן כמה תהליכים:

1. העירייה הקימה מינהלת לעיר התחתית בדומה לחברות ניהול שיש בעולם. המודל הזה לניהול מרכז מסחרי. חברת הניהול משקפת את האינטרס של כולם: בעלי הנכסים, דיירים והעירייה.
2. יהב הצליח להעביר לעיר הרבה מוסדות השכלה, כמו הפקולטה למשפטים של אוניברסיטת חיפה. לצדם פתחו מעונות סטודנטים וצעירים החלו לגור בעיר התחתית ואלו הביאו עמם עסקים חדשים.
3. העירייה שיקמה את מתחם 21 והרחובות האחרים, גם בזכות הוצאת מכרזים על חללים בבעלותה, בכדי למשוך עסקים ולייצר את הניצנים של ההסעדה והבילוי. נעשתה מתיחת פנים לרחובות ותחושת הביטחון הוחזרה באמצעות הארת הרחובות החשוכים. היום אנו רואים שכמעט כל יום נפתח עסק נוסף בעיר התחתית.
4. כניסה של חברת עוגן בסגנון WeWork למבנה ששימש את בנק דיסקונט ברחוב העצמאות. זה נכון שתל אביבים בעיקר, קנו את מרבית הנכסים באזור. אבל העירייה יוצרת תכניות, ברם, תהליך המימוש שלהם איטי אבל יתרחש. השלב הבא הקריטי במימוש, יהיה בנייה למגורים וכניסת אוכלוסייה חדשה, כמו בנווה צדק, פלורנטיין, או מרכז ירושלים שנהנה ממעמד מיוחד. לעיר התחתית באים ויבואו ל"מקום המיוחד".