

תחיל

מתחיל מבנים

עיצוב ואדריכלות שני שילה

למרכז העיר תפקיד מכריע בשגשוגה, אבל בערים רבות המרכזים גוססים, והמסחר בורח החוצה. בכמה מקומות מנסים לתקן את המצב

השקעה במרכזי ערים מקובלת מאוד בעולם וניכרת באחרונה גם במחוזותינו. גם ערים פריפריאליות, כמו כרמיאל, חושקות במרכז פעיל ותוסס. מרכזי הערים נחשבים כוח מניע ביצירת תרמית של עיר, והחיות שלהם נמדדת לרוב ברמת הפעילות של המסחר במרכז. יש מגמה ברורה של חזרה למרכזי ערים בישראל, אומר תמיר בן שחר מחברת צ'מנסקי בן שחר ושות', המתמחה ביעוץ אסטרטגי לפיתוח מרכזים עירוניים, מרכזי מסחר ורשתות קמעוניות. את המקום שתופס מרכז העיר בהתנהלותה של עיר, מס' ביר האדריכל אייל רותם מהג' דס העיר כרמיאל: "ארם המגיע לעיר, המרכז שלה מבחינתו הוא כמו כרטיס ביקור ונייר לקמס המראה את מצבה. מרכז עיר מורקן ולא מטופל מאותה על מצב המערכת. בכרמיאל, מרכז העיר רעך, בין השאר בגלל ברירת המי שחר למרכז הקניות כיג, וגם כח לק מתהליך טבעי. מכיוון שמדובר בטיפול מורכב, נדרשו כמה שנים של איסוף כספים ומחשבה, שבהן הגענו למסקנה כי כדי ליצור איזון שימשוך אנשים לאזור בכללותו - צריך לטפל במרכז".

שירותיו של משרד האדריכלים מייליץ כסיף נשכרו לצורך התכנון המחודש של מרכז כרמיאל. האדריכל אורי כסיף, שר



תף במשרד: "מה שקורה במרכז הוותיק של כרמיאל הוא הידרדרות אופיינית במרכזי ערים: ירידה במספר המבקרים, ואלה המגיעים - אינם אוכלוסייה חזקה. הפרויקט בכרמיאל מנסה ליצור מרכז עיר שהוא מקום לשהות ולהיות בו. המרכז הוותיק תוכנן על ידי אל מנספלד, שתיכנן גם את מוזיאון ישראל. זה רחוב עם פרופורציות מוצלחות. יש יתרון בשינוי של מקום שהבסיס שלו הוא טוב. "המרכז יהיה מעין פארק עם נחל שילדים יוכלו להשתעשע בו. הושקעה המון מחשבה כילדים ובמבוגרים, כדי ליצור מקום אורבני עם איכויות של טבע, נוף ועיר. הפרויקט יוצר כיכר עיר חדשה שהחיות שלה היא קניות, שכיום מאוד כושל וצריך לרומם אותו. הטיפול במקום יכלול שינוי טופוגרפי, שינוי הכביש. כל הפעולות האלה ייצרו אלטרנטיבה לאזור התעשייה. ילדים יוכלו להסתובב חופשי מכיוון שזה מרכז רחוב וגם בזכות קנה המידה שהוא מומין ואנושי. "חידוש המרכז יוצא לפועל בהשקעה עצומה, יחסית לעיר

כמו כרמיאל, של כ-10 מיליון שקל. הצלחנו לשכנע שהשקיעם של מרכז העיר שווה את ההשקעה, מכיוון שהטיפול ישפיע גם על ערך העסקים והדירות", מסביר כסיף.

זהות וייחודיות

משרד האדריכלים מייליץ כסיף שותף בתכנון מחודש של כמה מרכזי ערים, בהן הרצליה, הוד השרון - שם הם יוצרים למי עשה מרכז שלא היה קיים במוש"בה - וחולון, שסובלת מבעיות של ערים שהוקמו בשנות ה-50-60 של המאה הקודמת (מרכזי ערים בעלי אופי זהות רומים, הכוללים בין השאר מדרחוב שננטש עם הזמן). כסיף: "אתר הרבים שמנסים לייצר כשטופלים בהתחדשות של מרכז עיר, הוא זהות ייחודית ואיכותית, וכך ההשקעה במרכז מחזקת את העיר".

מהגרם העיר כרמיאל רותם: "התכנון של המרכז המתחדש יוצר מערכת במישור אחד עם כיכר גדולה המתאימה לאירועים ותערוכות, שיידרו אליה במדרגות המשמשות גם לשיבה. לאורך

אייל רותם: "מרכז העיר משמש כרטיס ביקור לעיר ונייר לקמס המראה את מצבה. מרכז עיר מזדקן ולא מטופל מאותה על מצב העיר כולה"

הציר של המרכז יורם נחל מלא כותי קטן שייצר מערכת של שקט ושלווה וימקד את הציר. במקביל, רדשו מהסוחרים לטפל בחזיתות ובשילוט וגם ליצור פעילויות תרבות וביולי שיכניסו תוכן למקום וימשכו מקומות, כמו בתי קפה ובארים. ההשקעה הראשונה צריכה להיות ציבורית ואחריה מגיעה ההשקעה הפרטית".



לדבריו, תוך שנה המרכז המיחדש יתחיל לפעול. כדי לשמור על מרכז עיר נעים לעין, בעיקר אם מתוכנן בו נחל מלאכותי, יש צורך בתחזוק שותף וקפדני של העירייה, כדי שבנחל ימשיכו לזרום מים, ואפילו נקיים.

בכרמיאל החליטו לטפל במי רכו העיר בכמה חזיתות. "לכונתה של כרמיאל ייאמר שהיא אחת הערים הראשונות שהתחילה בכך שעשתה תוכנית למערכת המסחר בעיר", מספר בן שחר. "ערים חושבות הפוך. קודם כל עושים תוכנית אדריכלית ואז חושבים למי זה מתאים. האסטרטגיה צריכה להיות שיווקית. מי קהל היעד, איך מביאים אותו ואילו פרויקטים תומכים. לא רק מסחר, גם תרבות. התוכנית האדריכלית צריכה לביטא את כל זה".

בן שחר מדגים את האסטרטגיה שלה: "מרכז העיר צריך להיות מחובר לתחום התרבות, כמו פסיטיבל המחולות, ולהפוך אותו למתנ"ס עירוני. להחזיר את הסטודנטים מאורס



כול לחבר את הקניון לים. בשיכיל זה צריך חזון ומנהיגות. אם לבייב או תשובה היו הבעלים של מרכז העיר, המרכז כבר היה נראה אחרת".

יש שכרוב: "אם מרכזי הקניות היו נכנסים קצת יותר לעיר, המיחדש הציבורי היה נהנה מזה, אבל אז היו בעיות אחרות כמו תנועה וחניה. מרכזי הקניות אוכלים את העיר ומרוקנים אותה מתוכן. הרגלי הקנייה, השיווק, התרמית והפרסומות - הכל נרתם למטרת הקנייה, והכל מתנהל כחתאם". יש שכרוב חושב שהבעיה של מרכזי הערים אינה רק אדריכלית, אלא ערכית. "הבעיה מתחילה בכך שהמרחב הציבורי מופרט, בעיה של כל עיר בישראל. בתל אביב יש יחסית השקעה במרכז אבל עדיין המקומות שבהם לקהילה יש זהות והמוסדות הציבוריים מהווים חלק ממנה הם נדירים ומועטים. בנתניה, לדוגמה, העירייה הוציאה את משרדיה מן העיר והעבירה אותם לאזור תעשייה - ובכך חיוקה את המגמה של היחלשות המרכז. מכיוון שהכל מופרט, אין אינטרס לממשל לתמוך במרחב הציבורי".

ורדי התעשייה בעיה ערכית

האדריכל יפתח יששכרוב, שר תף בסטיו אדריכלים ומרצה בחוג לעיצוב פנים במסלול האקדמי של המכללה למינהל, מנסה להסביר את הצלחתם של מרכזי המסחר באזורי התעשייה. "לוקחים שטחים וולים יחסית, המיועדים לתעשייה או לחקלאות, מקימים מרכזי מסחר - והציבור נהנה. לא צריך לעמוד בפקקים, הכל מרוכז במקום אחד, קונים בגדים, אוכלים, הקנייה היא כילוי. מי שסובל הן הערים, מה שנמצא בחוף חסר בפנים, והמדרגים העירוניים מתים".

"המרכז המסחרי באזור התעשייה אינו מיועד לנתניה. הוא שייך יותר לכביש החוף. נתניה מרוקנת לה את מרכז העיר. מי שמנהל את המרכזים האלה הם היוזמים. הכוח הוא בירי ההון והמירנהל הציבורי בארץ הוא חלש", מסביר יששכרוב. בן שחר, השותף גם בחידוש מרכז העיר בנתניה: "נתניה רק מתחילה את העבודה על מרכז העיר. יש בה סטריפ מעניין שיי

לרעת בן שחר, יש מספיק כוח קנייה בסביבות כרמיאל כדי לאפשר את קיום מרכז העיר במקביל למסחר באזור התעשייה. "כרמיאל היא עיר מרכזית בגליל. היא משרתת את העיר עצמה, את המגזר הערבי סביבה, את צפת (בגלל היעדר היצע) ואת היישובים בגוש שגב (מועצה אזורית משגב). כרמיאל היא עיר פופולרית עם מערכת מסחר מובנית ומגנט חזק - הביג".

גם רותם מעדיף לא להתייחס לאזור התעשייה של העיר ולהגדיר לתוכסכנה למרכז המתחדש שהוא מבקש ליצור בעיר. "הביג צומח אבל אלה סטורים שונים וחגויות שבכל מקרה, בגלל גודלן, לא היו נכנסות למרכז. החנויות במרכז יהיו קטנות יותר, ייחודיות וכאלו שבעליהן מחפשים מיקום וסביבה מיוחדת. המטרה היא ליצור חוויה המבוססת על בילוי ואווירה הכריז לים קנייה, אבל לא רק". כרמיאל היא מקרה שאת תוצאותיו יוכלו ללמוד בערים כמו נתניה וחולון. העומדים בראש ערים אלה החליטו לטפל בדעיכה של מרכז העיר, על אף שמתקיים בהן ממסחר תוסס באי



מתחיל מבנים

רייה שמה לעצמה מקל בגלגלי ההשקעה? בן שחר חושב שלא. "הפאזר סנטר הוא עובדה קיימת. מרכזי הערים לא הגיעו למצבם הנוכחי בגלל הקניונים והפאזר סנטרים. חנות ענק, כמו מגה, לא מתחרה במרכז העיר. מרכזי הערים לא מתחרים במקומות האלה. הם צריכים לייצר חוויה עבור הקהל שמחפש אלטרנטיבות. עם הזמן, בתמיכה עירונית, אפשר ליצור את החוויה הזו במרכז העיר".

מ"ר, ולידו מוקמים קניון חוצות כרמיאל, המשתרע על 13.5 אלף מ"ר ומתחם קמעוני נוסף, אומר בן שחר. מרכז הביג של כרמיאל נחשב רווחי מאוד והגידול בשטח המסחר בו יגביר את התחרות שעמה יצטרך להתמודד המסחר החדש במרכז העיר. הגדלת המרכז המסחרי באזור התעשייה, באישורה של עיריית כרמיאל, מעלה שאלה: האם הוצאת כספי הציבור על שיקום המרכז תתגלה כטעות, האם העיר

בראורה לגור במרכז, כמו שני עשה בירושלים עם הסטודנטים. פיתוח הסביבה ויצירת תמחיל מקומי בחנויות".

תעקף לאזור התעשייה

כל ההשקעה הציבורית הזו היא טובה וחיונית, אבל במקביל נמשכת מגמת הגידול בפעילות המסחרית באזור התעשייה של כרמיאל. "מבחינת מסחר בעיר יש את מרכז העיר הישן, הקניון החדש והפאזר סנטר, שגרל כ-3,000