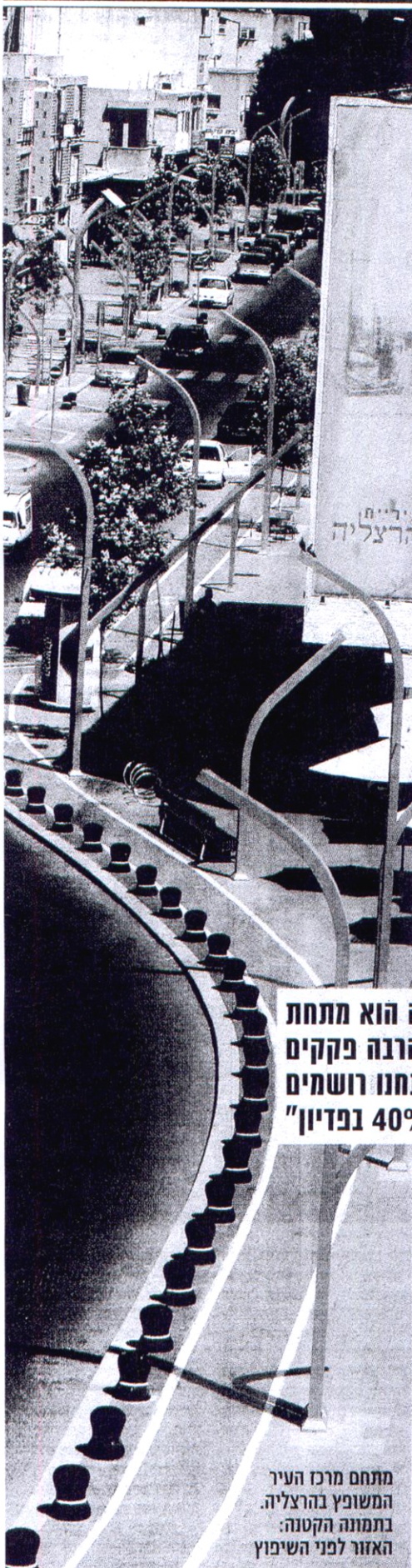


למרכז עם הפנים



האופנה האחרונה בקרב העיריות, להחיות את מרכז הערים הוותיקים, מלווה בתוכניות אדריכליות יפהפיות, אך גם בקשיים גדולים לתרגם אותן למציאות בשטח. תוצאות הניסיון האחרון של עיריית הרצליה רחוקות מלהרשים בינתים

מאת גיא ליברמן

תוכנית להחייאת מרכז העיר נראית כמעט תמיד טוב על הגייר, אבל המציאות עולה להביא אתה אכזבה. כך קרה לפני 20 שנה במדרחוב נורדא בחיפה ואם לא תתרחש התפתחות דרמטית, כך עלול לקרות גם ברחוב סוקולוב בהרצליה. מדוע זה קורה? בימים אלה מושלם בהרצליה פרויקט מתירת פנים למרכז העיר. חוות הרחובות אמנם שופרה, אבל קהל היעד העיקרי של הפרויקט, התושבים, אינו ממחר להתרשם, לפחות בינתיים. בעלי עסקים ברי חוב מתלוננים כי הפרויקט לא רק שלא סייע להחייאת הרחוב, אלא אף פגע בהם. בעיריית הרצליה עדיין אופטימיים ביחס להצלחה העתידית של המקום, לכשיושלם.

נורדא האומלל

"אני חושב שלא התקרבתי לרחוב נורדא מאז שהייתי בן 10", אומר השבוע ניר מערבי (31), סטודנט לרפואה בטכניון, והוא אינו יוצא דופן. סיפורו האומלל של "מדרחוב נורדא", כפי שניסו לשווק אותו בעיריית חיפה לפני כשני עשורים, צריך להיות תמורה אזהרה לכל ראש עיר בישראל, המבקש להחיות למרכז העיר את התושיה בים שמצביעים זה שנים רבות ברגליים לכיוון הקניון או הפאזאר סנטר הקרוב. הימים היו ימי ראש העיר אריה גוראל, והרחוב שהיה ציר תנועה רועש נהפך לאחר שיפוץ נרחב במדרחוב שביקש להחיות את העסקים ברחוב ולהוות אבן שואבת לחיפאים רבים שהפסיקו להגיע לאזור. אלא שפנטזיות

לחוד ומציאות לחוד. המהלך נכשל לחלוטין. "הט" עות של אז היתה שלא לקחו קו מפלס של שכונה שלמה וניסו לחדש אותו, אלא התרכזו ברי חוב אחד בלבד. בעצם לא היתה תפישה רחבה. התייחסו לקטע אחד באופן פסי, מבלי לתת מענה חברתי, ומבלי לערב מס" פיק גורמים", אומר השבוע סגן דובר עיריית חיפה, רוני גרוסמן, שהיה שותף למהלך ההיסטורי לפני 20 שנה.

את מה שנורדא הבין אז מביינים בשנים האחרונות לא מעט ראשי ערים בישראל, לאחר שה עלייה בכוחם של קניונים, מרכזי קניות ופאזאר סנטרים למיניהם, הביאה לנטישה המונית של מרכז העיר. בחלק מהמקומות עשרות ואף מאות בעלי עסקים הפועלים במקום נעשו מרורים ואף פשטו רגל, מה שלא עשה טוב לכוחם האלקטורלי של פוליטיקאים מקומיים ולעסקים בכלל.

בעיריית ירושלים החליטו זה מכבר להקים מינהלת שת"פל בשיקום מרכז העיר, ברעננה החלו לפני כחצי שנה לשפץ את רחוב אחוזה, בדגש על הרחבת המדרכות ובתקווה שתושבי העיר יחזרו לשוטט בעיר. בנייה מבקשים לשפץ את רחוב הרצל - בעבר לב לבו של העיר, וזה שנים רבות אחד מהמונחים שברחובותיה - אלא שכרגע יש עיכובים בתוכניות. בכרמיאל יחלו בקרוב לשפץ את מרכז העיר ולחברו לקניון הקרוב. בהרצליה, לעומת זאת, פרויקט שיקום מרכז העיר, לפי חזונו של ראש העיר המכהנת, יעל גרמן, מתקרב לקו הסיום.

סוקולוב הדועך

קשה להצביע במדויק על הסיבה לידידה בפופולאריות של רחוב סוקולוב, מרכז השוק של העיר בעבר. לבד מההנחה מתמדת של קברניטי העיר השונים, נמצאת העיר בסמיכות רבה לתל אביב, המהווה מוקד משיכה המ" ציע חוויות מסוגים שונים לכל הקהלים. בנוסף הוקמו בעיר כמה מתחמי מכירות ומעל כל אלה פועלים בקרבה שני קניונים גדולים מצליחים - ארינה וקניון שבעת הכוכבים - מתחם בילוי שוק באזור התעשייה של הרצ" ליה פיתוח. מתחם הסינמה סיטי הנמצא בסמוך לעיר, מהווה אף

הוא מוקד משיכה הנוגס בכוחו המרדלרל של מרכז העיר. למרות כל אלה, ביקשו בה" רצליה להחיות עטרה ליושנה ולהחיות מחדש את מרכז העיר. העבודות שהחלו לפני כשנה וחצי, הסתיימו ברובן כבר לפני כשלושה חודשים: "הפרויקט נר" עד להחיות את מרכז העיר ושם את האדם במרכז ואת הולכי הרגל בלב התכנון של המרחב העירוני", נכתב בהודעות היח" צניות לפרויקט שקיבל את השם "המרכז החדש", ושוב משקיעה העירייה 40 מיליון שקל.

כחלק מהפרויקט שינתה העירייה את חזונו של הרחובות סוקולוב, שדרות ח"ן ושדרות בן גוריון, דאגה להקמת סינמטק ואודיטוריום עירוני (שיושלמו בסוף 2008), ופנתה לחברות ע"ס קיות בהצעה לפעול במרכז העיר. "בכוונת העירייה להפוך את מרכז העיר למרכז קניות ובילויים מר" כו, תוך השקעה ושינוי מוחלט של המתחם - הצמחייה, התאורה, המדרכות, המרחב הציבורי, ספס" לים כבישים ועוד ועוד", אומרים בעיריית הרצליה. "מטרנו היא לשקם את מרכז העיר ולהפכו

"מצב התנועה הוא מתחת לכל ביקורת, יש הרבה פקקים וצפוף. בנוסף אנחנו רושמים ירידה של 40% בפדיון"

לאטרקטיווי, מודרני ואיכותי", כתבה ראש עיריית הרצליה יעל גרמן באתר האינטרנט המיוחד שפתחה העירייה עבור הפרויקט. אלא שנכון לעכשיו, לא רק שתושבי הרצליה מצביעים ברג" ליים ומסרבים לחזור לרחוב סר קולוב או לשבת בבתי הקפה של שדרות ח"ן, רבים מבעלי העסקים ברחוב, שעברו ומנים קשים בזמן השיפוץ, ממורמרים מאי פעם: "עכשיו המצב גרוע יותר ממה שהיה לפני השיפוץ", אמר חיים מסיק מתחת הרגים ברחוב סר קולוב. "מצב התנועה הוא מתחת לכל ביקורת, יש הרבה פקקים וצ" פוף. בנוסף אנחנו רושמים ירידה של 40% בפדיון".

מתחם מרכז העיר המשופץ בהרצליה. בתמונה הקטנה: האזור לפני השיפוץ

"ראשי ערים ואדריכלי ערים מבינים אדריכלות, אך אינם מבינים אסטרטגיה שיווקית. החלפת מדרכות ופנסים לבדה לא תביאה אנשים לאזור מסוים"

ושות' המתמחה בייצור אסטרטגי לפיתוח מרכזים עירוניים, מרכזי מסחר ורשתות קמעונאיות, מהלך של שיקום מרכז עיר מחייב הקמת מינהלת שתלווה את הפרויקט: "ראשי ערים ואדריכלי ערים מבינים אדריכלות, אך אינם מבינים אסטרטגיה שיווקית. החלפת מדרכות ופנסים לבדה לא תביאה אנשים לאזור מסוים. אם רוצים לשקם את מרכז העיר, צריך חב' רת ניהול שתנהל את המקום כמו קניון, אלא שבשונה מצורך שהוא רק מסחרי, חברה זו תרע לנהל גם גופים נוספים שיוקמו, כמו מרכזים תרבותיים".

לדבריו של בן שחר, גוף שכי זה היה מספק פתרונות לבעיות דחופות כמו מחסור חמור במקור מות חנייה במרכז העיר ובעיות של חללי תנויות קטנים: "אם היתה מינהלת, היא היתה רואת לחבר שתיים או שלוש חנויות וכך להביא למקום רשת גדולה. נושא של חנייה זה בסיסי. ההצלה חה של העיר ברו' בבלגיה, שע' שנה מהלך שכזה, נבעה מיצירת מקומות חנייה. חלק ממקור המי שבה הגורל של קניונים ופאואר סנטרים הוא במקומות החנייה".

לדבריו בן שחר, בהרצליה לא הקימו מינהלת, ובנוסף התכננו הראשוני לא היה נכון: "השלב הראשוני צריך להיות אסטרטגיה שיווקית, אלא ששם התחילו מה' סוף - התחילו בתכנון האדריכלי, שזה השלב האחרון. אמנם נתנו למקום את השם 'המרכז החדש', וגם הוסיפו לוגו, אבל נכון לע' כשיו אין לו הרבה תוכן".

מעריית הרצליה נמסר כי עדיין מוקדם לשפוט את המהלך, מה גם שהסימנים עדיין לא פור' על, וכן בנייתו של האודיטוריום העירוני עדיין לא הושלמה. לגבי הטענה לפיה לא פותח מקומות חניה חדשים אומרים בעריית הרצליה כי "מתחם המרכז החדש מיועד מלכתחילה להוליך רגל. מבדיקה שערכה העירייה עולה כי 50 אלף מת'ר שבי העיר גרים במרחק 15 דקות הליכה מהמקום. כמו כן, ישנם מספר חניונים קיימים בסמוך למתחם המרכז החדש".

בעירייה מוכיחים כי רק לפני כשבוע וחצי החל לפעול במקום סניף של רשת "קפה קפה" וס' ניה של רשת בתי הקפה "אספ' רסו ב'". אמור להיפתח אף הוא בזמן הקרוב. לדבריהם, ישנה אפשרות שרשת המסעדי לצרכ' תפתח חנות בסמוך למרכז העיר (במסעדי אישור את הרברים), וכי ישנה התעניינות מצד גור' מים מסחריים נוספים. "המהלך יצליח, רק צריך לתת לו זמן", אומר גורם עירוני בכיר. על השאלה "כמה זמן?", מן הסתם, איש עדיין לא יודע לענות.

רוב החנויות הן קטנות וזה מאוד בעיית' לרשתות גדולות שבחנות כניסה לאזור, אומר המתוחר אריה וייס. "באחרונה התעניינו אצלי גם רשת פיצה גדולה וגם רשת של חנויות ספרים שביקשו לברוק אופציה להיכנס למקום, אבל אין לי מה להציע להם בגדלים של 70 או 80 מ"ר, לכן הן לא ייכנסו לאזור בשלב זה".

והתוצאה: "מחירי השכ' רויות במרכז הרצליה לא השתנו נכון לעכשיו למרות השיפוץ", מסכם וייס.

ציפיות ומכוח

על פניו הממצא האחרון אינו מבטיח טובות. שוק הנדל"ן המ' ניב, כמו כל שוק משוכלל, משנה את מחירי הנכסים בו, על סמך ציפיות ששוכרים פוטנציאליים תולים בו. אם אין שינוי מחיר, כנראה שגם הציפיות הן לא גבוהות במיוחד.

בדיקה של TheMarker עם כמה רשתות קמעונאיות בולטות מעלה כי הן נרתעות מלהגיע למרכז הרצליה בשלב זה.

לדבריו אבי מלכה, בעלי רשת חנויות האופנה "מתאים ל", הוא אינו מעוניין להיכנס לאזור: "ההצלחה של המקום תלויה בת' מהיל המוצרים שיימכרו בו ולא רק ברמת יחסי הציבור. לעיריית הרצליה אין ידע בניהול קמעון, והם צריכים ייעוץ בנושא. לכן אני פחות מאמין באזור. אני מאמין שיש לאזור כיום משיכה רק לבוטיקים קטנים. כדי שא' נשים יגיעו למקום צריך שיהיה להם מעניין, מה שקורה עכשיו זה שהמדרכה יותר יפה. אז מה? אני לא רואה את עצמי נכנס למ' קום הזה".

גם ברשת פוקס לא מתכוונים להיכנס בשלב זה למרכז הרצ' ליה, למרות שלדבריהם הם אינם שוללים זאת בעתיד: "אני לא רואה חזרה של רשתות גדולות למרכז הערים", אומר רן אר' נון המשנה למנכ"ל של ברשת: "עיריית הרצליה פנתה אלינו על מנת שניכנס לאזור, אבל נכון לעכשיו צריך שיהיה שינוי בתמהיל העסקי במרכז העיר על מנת שנשתלב בו".

לדבריו של תמיר בן שחר, מבעלי חברת צ'מינסקי בן שחר

ללא תשלום. עכשיו גם יש פחות חניות ומה שיש - בתשלום, אז מה עשינו פה? חוץ מזה לא ראנו לפתרונות נוספים לכלי רכב, איך רוצים שאנשים יבואו לפה בלי חנייה?"

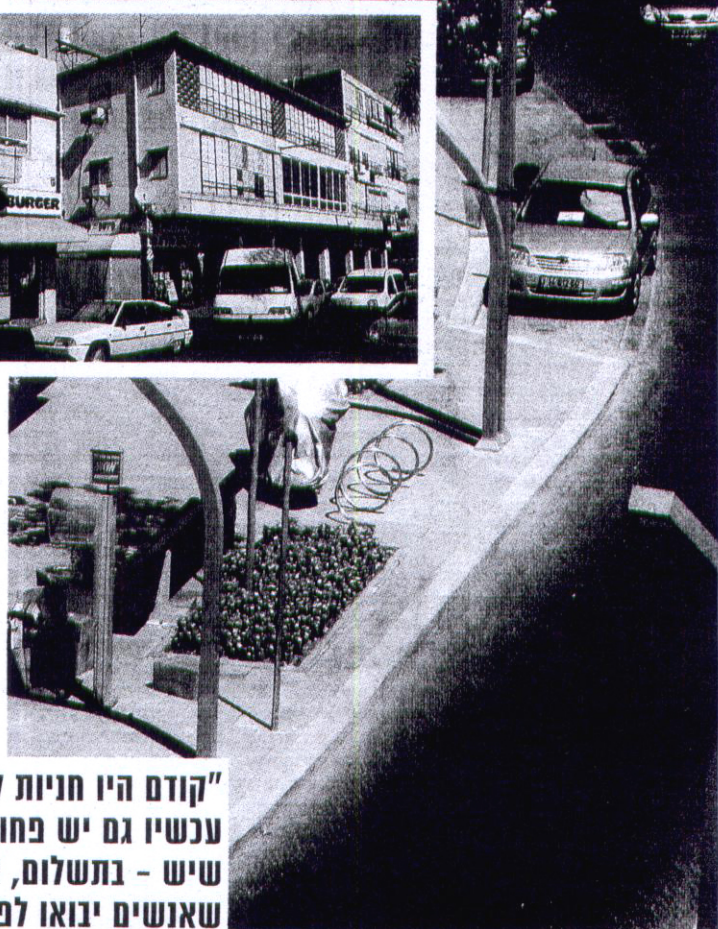
גם בסניף "לחם תושיה" שני מצא בסמוך האווירה דומה: "עשו את הרחוב יותר יפה, אבל אנשים שנוסעים פה לא יכולים לעצור ולהיכנס לחנות. אין לאנשים היכן לחנות". לדברי המוכרת בחנות, היקף המכירות ירד: "יש פחות אנשים ברחוב, בכל שעות היממה, וגם קונים פחות". שלמה, מוכר הנעליים הוותיק, מיואש: "אנשים לא מגיעים לפה יותר ומי שכן מגיע זה רק ממבוגרים, צעירים לא באים לכאן בכלל".

אבי קצב, בעלי רשת חנויות הצעצועים כפר השעשועים, שלה חנות ותיקה בשדרות ח', מאוכזב מהמהלך: "בניתיים השיפוץ לא מוכיח את עצמו והמצב אפילו יותר גרוע. החנות בהרצליה עב' דה היטב, אבל אז הגיעו השיפוצים בשדרות ח' והורידו את מחזור המכירות. הבעיה היא שגם כשהם הסתיימו הקונים לא חזרו. אלה שהלכו פשוט לא חזרו".



תצלום: יור קור

בעיריית הרצליה ניסו, כחלק ממהלך השיקום, להביא מותגים בולטים למרכז העיר, על מנת שאלה יהיו מוקד משיכה לקונים, אלא שנכון לעכשיו רק רשת בתי הקפה "קפה קפה" פתחה סניף ברחוב סוקולוב; רשת בתי הקפה "אספרסו בר" הודיעה על כוונתה לפתוח סניף במרכז העיר. מרוע אפילו רשתות בתי הקפה, שמחפשות בנרות אתרים לפתיחת סניפים חדשים, לא מתנפלות על רחוב סוקולוב המחורש? הסיבות לחוסר ההצלחה הן רבות. "במרכז העיר יש בעיה של גודל החנויות.



"קודם היו חניות ללא תשלום. עכשיו גם יש פחות חניות ומה שיש - בתשלום, אז איך רוצים שאנשים יבואו לפה בלי חנייה?"