

מסחר בארגז החול: להקים עסק על חוף ים בישראל

המסחר בחופי הארץ עדיין מחפש את דרכו בין שלל האינטרסים הזמניים והציבוריים המצטופפים על קו המים

07:04, 31/07/2012 מיכל מרגלית

0

[בתי קפה](#) [חוף הים](#) [חופים](#) [עסקים קטנים](#)

[נושאים למעקב <<](#)



המסחר, בתי הקפה וההסעדה בקרבת החופים אינם המצאה של העשור האחרון. אמנם מתחם הבילוי, הפנאי והמסחר הבולט ביותר בארץ - נמל תל אביב, נולד מחדש בשנת 2002, אבל המסחר על החופים היה קיים, אם כי בצורה פחות מוסדרת ומרוכזת, עוד לפני קום המדינה.

ויחד עם זאת, המסחר המרכזי שליד החופים צובר תאוצה בשנים האחרונות בישראל. ערים רבות מתהדרות במתחמי בילוי, מסחר והסעדה או מתכננות פחיקטים עתידיים כאלו. עיריית חיפה התבשרה בתחילת החודש שהמועצה הארצית לתכנון ובנייה אישרה את תוכניתה לחזית ים עירונית במסגרת הפיכת חלקו המערבי של נמל חיפה לנמל נוסעים בלבד, שלצדו יפותח מרכז בילוי תוסס שיכלול בתי קפה, מסעדות, מסחר ומגורים. התוכנית, שנאמדת במיליארדי שקלים, עתידה לפי חזון העירייה להפוך את חיפה "לברצלונה של ישראל". חברת נמלי ישראל, למשל, מתכננת להקים במעגן הדיג בקישון מתחם מסחר ובילוי, בתכנון משרד אליקים אדריכלים ובעכו מתוכנן פיתוח החוף הדרומי.

לא אוטומטי

מאז נחקק חוק השמירה על הסביבה החופית ב-2004, שטח החוף במרחק עד 300 מטר מקו המים אמור להיות מוגן מבנייה. לפני שבועיים אישרה ועדת השרים לענייני חקיקה תיקון לחוק החופים, לפיו גם תוכניות בנייה שאושח לפני חוק החופים לא יוכלו להתממש באופן אוטומטי, אלא לאחר בחינה מיוחדת

ניוזטר

דירה מקבלן

לוח נדל"ן

ארכיון נדל"ן

מידע על היישוב

לינקים

הבלוק

עידכונים RSS

כתבות ארכיון נדל"ן ותשתיות



בוועדות התכנון.

"בתי קפה ומסעדות שיושבים על חוף הים היו בתל אביב עוד בשנות ה-30 של המאה הקודמת, זה לא פטנט שהמציאו עכשיו", אומר אדריכל צדיק אליקים, מי שתכנן את נמל תל אביב במתכונתנו הנוכחית. "היה מקום מפורסם שנקרא 'קפה גלינה' במתחם יריד המזרח שנבנה ב-1934 בקצהו הצפוני של רחוב דיזנגוף, סמוך לנמל תל אביב, שהוקם ב-1936. אבל אזור הישיבה של 'קפה גלינה' לא פנה לים אלא לכיוון יריד המזרח, מהסיבה שהפולנים שהגיעו בשנות ה-30 לארץ ישראל האמינו שהאוויר של הים איננו בריא. הם האמינו שאוויר הים גורם לדלקת בעצמות ובחרו לשבת הפוך, עם הגב לים".

מסחר לא מרכזי ו"מפוזר" עדיין קיים לאורך החופים. "יש מסחר שפרסו במבנים קטנים, בעיקר בתחום ההסעדה ובתי הקפה, באופן לא מוסדר בכל חוף ים", מציין תמיר בן שחר, מנכ"ל חברת הייעוץ הכלכלי צ'מנסקי-בן שחר. בן שחר מציין את הפספוס, למשל, של רחוב הירקון בתל אביב או את הנפח הקטן של המסחר בחופי ערי הפריפריה: "המסחר לאורך רחוב הירקון יכול היה להתבטא בצורה שממוצבת הרבה יותר גבוה, כמקום שמסדר חוויית קנייה הרבה יותר גדולה ממה שיש שם היום. יש הרבה מקומות שבהם המסחר החופי כמעט לא קיים כמו נתניה וחיפה, ששם המסחר הוא בשוליים. המסחר החופי לא קיים בערי הקריות וגם עכו לא מנצלת את המפגש של העיר העתיקה עם הים".

למה נדמה שהבלגן חוגג בכל הקשור למסחר בחופים? "עד היום כמעט בשום מקום לא נעשתה חשיבה תכנונית אמיתית על קו המים. כל הפיתוח שנעשה באזור תל אביב, למשל, מתלבש על שימושים היסטוריים שנעשו, כמו הנמלים ההיסטוריים", אומר רן וולף, מנכ"ל חברת רן וולף תכנון אורבני וניהול פרויקטים, מי שהיה סמנכ"ל ומ"מ מנכ"ל נמל תל אביב, ניהל את פיתוח נמל יפו ומייעץ היום בנמל קיסריה וגם בתוכנית חזית הים של חיפה. לדבריו, "גם סוג המסעדות והשירותים שיש היום על קו החוף באזורים השונים הם גלגול של פרויקטים משנות ה-60 וה-70, מהתקופה שהייתה פחות מודעות לנושא האכיפה, גם מבחינת המרחק מהמים וגם האכיפה בתחום הבנייה".

וולף מציין כי "לפתח מקומות חדשים או בנייה חדשה על קו המים לצרכי מסחר נראה לי מיותר. כל התכנון על קו המים צריך להביא בחשבון שירות לאנשים שמגיעים לקו החוף, שזה בעיקר התמקדות בהסעדה, מלונאות ותרבות.

"בנמל יפו החשיבה שלם הייתה לא לייצר שטחי מסחר קמעונאי של אופנה בדומה לנמל תל אביב, אלא ללכת יותר על שימושים של בילוי ותרבות, בהתאם לאופי הייחודי של נמל יפו ובהתאם לפעילות הדיג ולפעילות הימית האמיתית שיש שם. אלה שימושים שצריכים לדעת לעבוד אחד עם השני".

לדברי אליקים, "הניסיון של פתיחת מרכזים מסחריים על קו המים, למשל בהרצליה על המרינה - בקניון ארנה, בסופו של דבר הוכיח שזה בעייתי. אנשים באים לים לא כדי לעשות קניות, אלא כדי להתרחץ. זו תופעה שחוזרת על עצמה. גם לחלק המסחרי של נמל ברצלונה (לא חלק ההסעדה) יש קשיי שיווק. צריכים לשמור על פחפורציה נכונה בין בילוי ומסחר, כי אם אתה מפר את הפחפורציה הזו ועושה יותר מדי מסחר, אנשים כבר לא באים".



לדברי בן שחר, "בחר שלא ממצים את פוטנציאל המסחר על החוף. כמעט באף אחד מהמקומות, המסחר לא נגזר מתוכנית כוללת שמתאימה לקהלי היעד השונים במצבים השונים. אפשר לנצל את המיקום ליד הים גם לאלה שבאים לבקר בים, אבל אפשר גם להתאים את השימוש לציבור נוסף של צרכנים שיגיעו לשם באופן ייעודי בשעות הערב. הרבה פעמים מתחמי המסחר מתוכננים באופן ספוראדי, במבנים קיימים שהותאמו למסחר החדש, ואז הם גם לא יושבים אחד ליד השני באופן שמייצר חוויה. במילים אחרות, כמו שקורה לנו בהרבה מקרים אחרים, יש פה היעדר הבנה של המתכננים לצרכים של המבקרים, מה שיוצר טלאי על טלאי".

עוד מוסיף בן שחר: "מבחינת הכמות, יש כאן עניין שעומד בין הביקושים שבאודאי היו מאפשרים לפתח יותר מסחר על החופים, לבין האילוצים התכנוניים - הרי אנחנו לא רוצים לבנות הרבה ליד הים. אבל צריך להיות איזון בין שני הקצוות הללו. יש ביקושים לכמות גדולה יותר מהכמות הקיימת, אבל מישו צריך לאזן בין זה לבין הרצון לשמור על החופים. יש להכין תוכנית מסודרת וכוללת לכל מקום בנפרד. אם מסתובבים בעולם ניתן לראות בינוי שלא בהכרח פוגע בסביבה, למשל באיטליה, בספרד ובצרפת, שם הבינוי הוא הרבה יותר אינטנסיבי על החופים אבל מאפשר גם לשמור עליהם וגם ליהנות מהים".

אליקים מצוין: "כל עניין המסחר על החופים הוא שאלה מאוד שנויה במחלוקת. אנשים באים לחוף הים לא בשביל לעשות קניות, אלא כדי לנוח, לבלות, לאכול ולשבת בשמש ובבריזה. כשמפתחים מסחר על הים מנסים ליהנות מהכמות הגדולה של האנשים שבאים לנפוש בים ודרך אגב למשוך אותם למרכזים מסחריים, פשוט כדי ליהנות מזה שהם נמצאים שם".

בין מסחר לבילוי

"הסיבה שבהרבה אזורים אנחנו לא רואים את הקונספט המצליח של תל אביב או יפו", אומר בן שחר, "היא שבדומה להזנחתנו את מרכזי הערים מחוץ הבנה של מתכננים ומקבלי החלטות - רק בשנים האחרונות התחלנו להבין שזה משאב שניתן להוציא ממנו יותר, כך קורה גם בחופי הים".

בהמשך לאישור התיקון לחוק החופים בוועדת השרים לפני שבועיים, ולאחר ששר התיירות סטס מיסז'ניקוב הגיש ערר נגד תמיכת ועדת השרים בתיקון לחוק, ציין הפורום הישראלי לשמירה על החופים כי "אנחנו מאמינים שתיירות טובה ניזונה משמירה מקסימלית על ערכי הטבע בכלל ועל החופים הפתוחים בפרט. שמירה על החופים צריכה להיות אינטרס מובהק של משרד התיירות. תיירות אמיתית הינה תיירות שאינה פוגעת בערכים שמהם היא ניזונה, אלא מטפחת אותם ומשקיעה בהם ולכן היינו מצפים שמשרד התיירות יהיה הראשון לתמוך בתיקון לחוק וכמובן יאבק על שמירתם של אוצרות הטבע שלנו".

יעל דורי, ראש תחום התכנון בעמותה הסביבתית אדם טבע ודין, מדגישה כי "חשוב לעשות את האבחנה בין שטחי מסחר לשטחי בילוי, גם אם בפועל אנחנו מוצאים חנויות לצד בתי קפה ומסעדות. בעוד שיש מידה של הצדקה למקם מעט בתי קפה ומסעדות בקרבת חופים בעלי אופי מפותח לצרכי תיירות ולנוחות המבלים בים, הרי ששטחי מסחר בצמידות לחופים זהו פיתוח מיותר

ופסול ועל כן אין להתירו. באחרונה מקודמת במרץ תוכנית נרחבת לרצועת החוף במחוז תל אביב הכוללת, לצערנו, הקמתם של מרכזי מסחר וחניות ואנחנו תקווה כי מוסדות התכנון יתעשתו ויצמצמו משמעותית כוונה זו. ישנם שטחים רבים המשמשים למטרה זו כבר כיום ולדעתנו אין צורך בשטחים נוספים".

עוד מציינת דורי, כי "הקמתם המיותרת של שטחי מסחר בתחום רצועת החוף הינה אחד התוצרים המסוכנים של מדיניות לא אחראית שאינה מתחשבת בצרכי הסביבה ובדורות הבאים. היא משנה את אופי החוף ממקום פתוח וציבורי למקום מפותח ואורבני, המשרת אינטרסים פרטיים ולא את האינטרס הציבורי".

בעת הכנת תמ"א 13 - תוכנית המתאר הארצית לחופי הכנרת, נערך כנס בעלי עניין בהנחיית חברת Modus, המתמחה בדיאלוגים בין בעלי עניין ושיתוף הציבור בתחום התכנון. אמיתי הר לב, בעלים ושותף בחברת Modus, שהייתה גם מעורבת בתהליכי תוכניות המתאר של תל אביב וחפיפה, מסביר ש"כשאתה מנסה להבין מהם השימושים הנכונים בחוף, השאלה היא כמוך את מי אתה שואל".

"תמצית העבודה שלנו כמתמחים בדיאלוג היא לעשות בדיוק את זה. אם אתה שואל את הנופשים הישראלים שבאים לנפוש בטבריה סביב הכנרת, מהם השימושים הנכונים בחופים, בחרו שהם רוצים דברים מסוימים כמו חוף ללא תשלום עם נגישות מלאה, ולפעמים אנשים רוצים דברים שסותרים אחד את השני - למשל, מישהו אחד רוצה חוף בחינם אבל מצד שני הוא רוצה אבטחה, ביטחון ושירותים, ועולה השאלה מי משלם על זה".

הר לב מוסיף: "כששואלים מה ההעדפות של הציבור לגבי החופים, חשוב מאוד להבין שאין דבר כזה 'הציבור', כי בתוך הציבור יש שונות אדירה והיא יוצרת כמוך מגוון מאוד גדול של צרכים ורצונות, שחלקם עולים בקנה אחד וחלקם לא. רק ברמת הדוגמא, הציבור כולל גם אנשים שמתעסקים בספורט ימי, שהדבר היחיד שמעניין אותם הוא להגיע לחוף בחינם ושתהיה להם גישה נוחה לפרוק את הגלשן ולהוריד אותו למים. אותו ציבור מורכב גם מאותם נופשים חרדים שבאים עם משפחות גדולות ורוצים לבוא למקום מוצל, בחינם, שבו הם יכולים לאכול את האוכל שלהם. יש טיפוס של נפש ממעמד סוציו-אקונומי גבוה יותר שלא אכפת לו לשלם על הכניסה ורוצה את מסעדת הדגים הטובה עם המזגן, וזה הכיף שלו".

"אלה שלושה טיפוסים תיאורטיים שצריכים להשתמש באותו חוף ושלושתם מרכיבים את הציבור. למעשה יש 30 ואפילו 300 טיפוסים שמרכיבים את הציבור, עם עמדות שונות, אבל תוכנית חייבת לבחור. בעולם תיאורטי אפשר לתת לכולם את מה שהם רוצים, אבל במציאות צריך לבחור והחוכמה בתכנון איכותי היא לבחור נכון ולא לעשות בחירה מסוימת רק בגלל שזוהי דעתו של המתכנן, אלא באמת לבחון את הצרכים השונים, התפיסות השונות, הערכים השונים והעמדות השונות".

מה ההבדל בין מחירי השכירות למסחר בחוף לעומת מחירי המסחר בתוך הערים? לדברי וולף, "זה תלוי. אם את משווה את אבן גבירול בתל אביב לקו

המים, הפערים הם לא כל כך גבוהים. השטחים בנמל תל אביב הגיעו למחירים גבוהים, היו שם עסקאות ב-100 דולר למ"ר, שזה 400 שקל למ"ר. קניין מול הים באילת ידוע כקניין היקר במדינה, המחירים שם מטורפים".

בן שחר: "במרבית המקומות המחירים על החוף מאוד גבוהים בגלל הציפייה המאוד בחרה של היזמים לחולל הכנסות מאוד גבוהות בפעילויות שלהם. קשה להגיד מה ההבדל ברמת הממוצע, אבל אפשר לדבר ברמת מקום לעומת מקום. הטיילת באילת מחוללת היום הכנסות בשכר דירה שמתקרבות מאוד לקניין מול הים, כלומר 400 ו-500 שקל למ"ר לחודש. זה פי 4 ויותר מדמי השכיחת במרכז העיר אילת, ולמה? כי ליד הים נמצא טוח הקנייה, התיירים והטיילים, והמקום מייצר חוויית קנייה. יש שם מאסה של שטחים וזה ממוצב גבוה. כל מי שמגיע לאילת מגיע לטיילת ולקניין מול הים".

"רק ארנונה פה זה 16 אלף שקל לחודשיים"

אחד הנכסים המסחריים המיתולוגיים בקרבת החוף של תל אביב הוא "גלידה מונטנה", שפעיל כבר 52 שנה באזור מגרשי התערוכה הישנים, צמוד למתחם נמל תל אביב. המקום היה ידוע כמקום הבילוי והחיזור של צעירים וצעירות בשנות ה-60 וה-70, וכיכב בכמה סרטי קאלט, כולל סרטים מסדרת "אסקימו לימון".

אברהם פוגל ז"ל, שעלה ארצה ממונטנה שבארה"ב, הקים את המקום ב-1960. במונטנה, אליה הגיע לאחר שברח מזוועות השואה (ילדיו נרצחו באושוויץ), הוא הקים בית חרושת לגלידה וכשעלה ארצה הוא הביא עמו את הגלידה, פתח את המקום, קרא לו על שם המפעל שהפעיל בנכר והכניס שלושה שותפים נוספים: יחזקאל בירזון, היום בן 76, ישעיהו ליכטנשטיין, היום בן 84, וישראל מגדי, שנהרג בפיצוץ גז ב"גלידה מונטנה" ב-1975. פוגל המייסד נפטר ב-1976.

בשנים האחרונות דובר על פינויה האפשרי של "גלידה מונטנה", במסגרת שיפוץ המתחם הנמצא באחריות חברת אתרים וצמוד לנמל תל אביב. אבל החודש נחתם הסכם בין "גלידה מונטנה" וחברת אתרים, לפיו הגלידריה תישאר במקום, ותשופץ ברוח המתחם החדש.

"כשהקמנו את המקום הכל היה פה ריק, חוץ מבית חרושת לבדים שהיה באזור", מספר בירזון. "בזמנו לא הייתה תופעה של מתחמי בילוי על החופים ואנחנו היינו היחידים באזור הסמוך לנמל תל אביב. היום מתחם נמל תל אביב נעשה אימפריה גדולה. מאז ומתמיד הכנו גלידה טבעית, לא כימית, ועד היום באים אנשים שאוהבים את הגלידה שלנו, שהיא בלי צבעי מאכל. האגוזים הם אגוזים, הדובדבנים הם דובדבנים, הווניל הוא וניל והחלב הוא חלב, לא עשוי מאבקות".

"גלידה מונטנה" יושבת בנכס ששטחו 240 מ"ר כדייר מוגן בדמי מפתח. עד היום אפשר למצוא שם את מכונת המשחק שאפיינו את המקום לאורך השנים. בירזון מעריך את המרחק של הנכס מהמים ב-800 מטר, אולם בפועל

המרחק נראה קצר יותר. "52 שנה אנחנו נהנים מהקרבה לים וזה מה שמושך את הקהל", הוא אומר, "אם לא היה הולך פה, אי אפשר היה להחזיק את המקום, הרי רק ארנונה פה זה 16 אלף שקל לחודשיים".

"עשו פה כל כך הרבה כדי שזה יהיה מקום הבילוי הכי טוב בארץ, יותר יפה מ-Pier 17 באמריקה. הרסו את הגדר בין מה שהיה 'יריד המזרח' לבין הנמל, והופכים הכול ליחידה אחת, משפצים ומשקיעים מיליונים. המהנדסים עובדים עם ראש, כל מילימטר עושים כמו שצריך", מסכם בירזון.