

בשדה נחקר

מרכז העסקים הראשי בבאר-שבע

(ה) **מחיר הקרקע במע"ר** הם הגבר הים ביותר בעיר; בעיקר עקב התחרות בין העסקים השונים; (ו) **שמושים עסקיים**. למע"ר אופיינית אינטנסיביות גבוהה במיוחד בשימושים אלה.

מבין הקריטריונים שלעיל, הנוחים ביותר למדידה כמותית הם גובה הבניינים מזה ואינטנסיביות השימושים העסקיים מזה. משום כך הציעו ואנס ומורפי כי שני מודדים עיקריים שלפיהם ניתן לקבוע אם יחידת מבנים מסויימת שייכת למרכז העסקים הראשי של העיר ואם לאו.

מחקרים מקיפים בבעיית המע"ר ותיחומו נערכו גם בישראל: ע"י פרופ' א. שחר לגבי המע"ר בתל-אביב (**), (ול-אחרונה גם לגבי המע"ר בירושלים) וע"י א. לנט לגבי חיפה (***)

א. שחר הציע את חמשת הקריטריונים הבאים שלפיהם ניתן לקבוע אם מבני מסויים שייך למרכז העסקים הראשי של העיר:

- (1) גובה העסקים הממוצע במבן הוא למעלה מ-1.5 קומות;
- (2) חלקם של שימושי הקרקע שאינם למגורים מגיע ליותר מ-50%;

(**) א. שחר, מרכז העסקים הראשי של ת"א-יפו. מחקרים בגיאוגרפיה של א"י. חוברת א' תשכ"ח, עמ' 139 ואילך.

(***) א. לנט, מרכז העסקים הראשי בחיפה, חבור לשם קבלת תואר מגיסטר. הטכניון בחיפה, חיפה 1968.

מטעם היחידה למחקר עירוני, שהורקמה ביזמתן של אוניברסיטת הנגב ועיריית באר-שבע, הופיע לאחרונה מחקר, פרי עטו של שמשון לבני, בנושא "מרכז העסקים הראשי (מע"ר) בבאר-שבע." למחקר זה נודעת חשיבות הן מבחינה עיונית והן מבחינה מעשית של התווית דרכים לקידומה של בירת הנגב.

שיטות תיחום המע"ר

אחת הבעיות הרציניות, שבפניהן עומד מתכנן ערים, היא קביעת גבולותיו של מרכז העסקים הראשי של העיר. החוקרים ר.א. מורפי וג'א. וואנס הציעו, על יסוד הנסיון של מספר ערים בארה"ב את המדדים האפשריים הבאים לתיחום מרכז העסקים הראשי:

- (א) **גובה הבניינים**. רוב הבניינים רבים הקומות בעיר נמצאים כרגיל במע"ר;
- (ב) **האוכלוסיה**. בשעות היום רבה מאוד האוכלוסיה הנוכחת במע"ר, אך בשעות הלילה היא דלילה למדי;
- (ג) **תנועת הולכי רגל** הנה כאן רבה מאוד עקב צפיפות העסקים;
- (ד) **תנועת כלי רכב**. תנועה זו הינה אינטנסיבית כאן במיוחד ויוצרת פקקי תנועה רבים;

(*) שמשון לבני, מרכז העסקים הראשי (מע"ר) בבאר-שבע. היחידה למחקר עירוני ליד עיריית באר-שבע ואוניברסיטת הנגב. באר-שבע, 1972/73.

העסקים הראשי של באר-שבע מתפרש סביב הרחובות הראשיים בעיר הישנה, ברחוב הרצל וברחוב קק"ל; כשנקודת השיא שלו (peak point) היא בבנין שביט ברחוב קק"ל. שטח המע"ר הוא כ-110 דונם; פחות מ-0.5% מכלל ה-שטח המוניציפאלי של באר-שבע. מרחק ההליכה מנקודת השיא (בנין שביט) אל קצות הרשת של הכבישים בעיר הישנה אינו עולה על 500–600 מטרים; דהיינו כחמש דקות הליכה. ריכוז חשוב של חנויות מרכזיות – חנויות יוקרה להלבשה, הנעלה וכלי בית, כל-בו "המשביר לצרכן", חנויות גדולות לספרים ומתנות ועוד – קיים לאורך הרחובות המרכזיים קק"ל והרצל. ואילו הפעילות המשרדית מתרכזת במבנים שבין הרחובות הרצל, הפלמ"ח, החלוץ ויאיר. בשולי המע"ר מצויים העיסוקים הבאים: סיסטונאות ואחסנה, מלאכה ושוק קמעונאי לירקות ופירות, מכולת וצרכי בית וכן בשר ודגים.

מתוך מכלול המידע הכלול במחקר, נודעת חשיבות מיוחדת לשתי בעיות: (א) מיקום המע"ר; (ב) משקל המע"ר בכלל העסקים בעיר.

מיקום המע"ר

מיקומו של המע"ר בבאר-שבע נבדק לגבי שלוש נקודות זמן: 1948/49, 1961 ו-1967. מתברר כי ב-1948/49 גרו כל התושבים בתוך העיר הישנה, בעוד שהפעילות העסקית התנהלה לאורך הרחוב הראשי, רחוב הקק"ל. מיקום המע"ר היה איפוא בקירבה יתירה ל-אוכלוסיה שהוא משרת. במהלך שנות ה-50 התפשטה אוכלוסית העיר על פני שבע שכונות בעיר החדשה ומרכז הכובד של האוכלוסיה עבר לשכונה א', אך המע"ר המשיך בעיקרו לפעול בעיר ה-

3) צפיפות השימושים שלא למגורים היא מעל ל-25 חדרים לדור; נס;

4) צפיפות השימושים למגורים היא פחות מ-12.5 חדרים לדונם;

5) צפיפות השימושים לתעשייה ול-מלאכה היא פחות מ-40 ממ"ר לדונם.

באמצעות חמשת המדדים האלה מיינן א. שחר את המבניים השייכים למע"ר כלהלן: מיבנן הממלא את הדרישות של כל חמשת המדדים שייך לגלעין של המע"ר. ואילו מיבנן הממלא את הדרישות של ארבעה מדדים שייך לגוף ה-מע"ר; ואם הוא ממלא את הדרישות של שלושה מדדים – לשולי המע"ר.

תיחום המע"ר בבאר-שבע

השיטות של תיחום המע"ר בחו"ל ובישראל אשר צוינו לעיל, הובאו בחשבון ע"י מחבר המחקר על מרכז העסקים הראשי בבאר-שבע ש. לבני. עם זאת עשה המחבר נסיון להתאים שיטות אלו לתנאיה של באר-שבע. בדרך זו נתקבלו ארבעת המדדים הבאים לגבי השתייכות למע"ר המתאימים ל-מבנן סטנדרטי בן 3,600 ממ"ר:

(א) השימושים האופייניים למע"ר מקיפים שטח בנוי של יותר מ-750 ממ"ר במבנן ("מדד השימושים ה-מע"ריים");

(ב) חלקם של השימושים העסקיים האופייניים למע"ר עולה על 50% ("מדד האינטנסיביות");

(ג) השימושים למלאכה מקיפים פחות מ-150 ממ"ר למבנן;

(ד) השימושים העסקיים האופייניים למע"ר והשימושים למלאכה מקיפים ביחד יותר מ-900 ממ"ר למבנן; על יסוד מדדים אלה נתברר כי מרכז

מתוך 949 עסקים בעיר התרכזו איפוא במע"ר 579 עסקים; דהיינו 61%. משקל המע"ר בכלל העסקים בעיר על סוגיהם השונים משתקף בנתון-ני הלוח שלהלן:

לוח 2: משקל המע"ר בכלל העסקים בחיפה לפי סוגיהם השונים, 1970

א. מסחר קמעוני	
42	מכולת
68	ירקות ופירות
78	בשר ודגים
29	ממתקים
40	סופרמרקטים
79	הלבשה
68	הנעלה
37	כלי בית
83	רהיטים
88	חמרי בנין
60	צלמים
87	שענים וצורפים
36	מכשירי כתיבה ומתנות
80	כלי רכב וחלפים
65	סה"כ מסחר קמעוני
66	ב. בנקים
ג. שרותים אישיים	
25	בתי קולנוע
78	שעשועים
73	בתי מלון
69	מסעדות
39	קיוסקים
58	מספרות
84	בתי ספר פרטיים
57	סה"כ שרותים אישיים
ד. משרדים	
82	עורכי דין
88	ביטוח
64	בניה
98	תיווך

ישנה. בשנת 1961 היה כבר מיקום המע"ר אקצנטי ביותר לגבי מרכז ה-כובד של האוכלוסיה, כשהמרחק ביני-הם הוא 1,300 מטרים. גם ב-1967 היה המע"ר ממוקד בעיר הישנה, והמרחק בינו לבין מרכז הכובד של האוכלוסיה גדל ל-1,600 מטרים.

מתברר כי באר-שבע היא דוגמה של עיר שבה — על אף גידולה הרב ופי-זורה הגובר של האוכלוסיה — אין המע"ר "נע" אחר התושבים. את הסי-בות לכך רואה המחבר בעובדות ה-באות: א) בקירבה יחסית למע"ר מת-גוררות שכבות ניכרות של אוכלוסיה מבוססת מבחינה כלכלית; ב) האוכל-ר-סיה בעלת מעמד חברתי-כלכלי נמוך מתגוררת בשכונות מרוחקות, וקונה לרוב במרכזים השכונתיים ולא במרכז העסקים הראשי של העיר; ג) התחבר-רה העירונית מאפשרת נגישות טובה מכל השכונות אל המע"ר.

משקל המע"ר בכלל העסקים בעיר

בעיה שניה מתייחסת כאמור למש-קלו של המע"ר בכלל הפעילות העס-קית בעיר. מתברר כי 949 העסקים שהיו קיימים בבאר-שבע ב-1971 הת-חלקו כלהלן:

לוח 1: התפלגות העסקים בבאר-שבע לפי המיקום, 1971

579	העיר הישנה (מע"ר)
26	שכונה א'
27	שכונה ב'
79	שכונה ג'
122	שכונה ד'
26	שכונה ה'
16	שכונה ו'
23	דרום ונוה נוי
51	מרכז אזרחי
949	סה"כ

במע"ר (דהיינו בשוק הקמעוני) ולא במע"ר ;	28	ייעוץ ותכנון הנדסי
	48	הנהלת חשבונות
ב) תופעה חריגה במידה מסויימת אחרת היא התרכזותן היתירה של חנר-יות כלי בית, מכשירי כתיבה ומתנות בשכונות ; בעוד שבערים אחרות חנויות אלו מרוכזות כרגיל במע"ר ;	65	סה"כ משרדים
ג) תופעות מעניינות אחרות הן רי-בוי יחסי של בתי מלון (ברמה נמוכה) במע"ר, לעומת מיעוטם היחסי של בתי קולנוע ומשרדי ייעוץ ותכנון הנדסי.	61	כלל העסקים
		בעוד שמימצאים אלה תואמים בכל-לותם את הנתונים המקבילים לגבי משקלו של המע"ר בכלל העסקים ב-עריה האחרות של ישראל, ניתן להצביע על כמה עובדות אופייניות :
		א) בניגוד לצפוי מתרכז המסחר ה-קמעוני בירקות ופירות וכן בבשר ודגים

להקמתן של ערי תעשיה בישראל

בישראל, בוצע לאחרונה במסגרת בית הספר למוסמכים במינהל עסקים ע"ש ל. ריקנאטי ליד אוניברסיטת תל-אביב*). המחקר התייחס אמנם באופן ספציפי לערי תעשיה בקרבת הקו הי-רוק ; וזאת על רקע הקשרים הכלכליים הנוצרים בין ישראל והשטחים המוח-זקים. אך ניתן ללמוד ממנו גם לגבי ערי תעשיה אפשריות אחרות כגון בנגב, בגליל ובאזורים אחרים.

למחקר זה הוקדשה לאחרונה סקי-רה, פרי עטו של פרופ. יאיר אורגלר בכתב-העת "עיר ואזור" (מס. 4). פרופ. אורגלר מגדיר את עיר התעשיה כמב-נה אורבניסטי חדש ומהפכני, המבוסס על ארבעת העקרונות הבאים :

א) **בלעדיות לתעשיה.** משמעות עק-רון זה היא כי עיר התעשיה מיועדת אך ורק להקמתם של מפעלי תעשיה ולמתן כל השרותים הדרושים למפע-לים אלה ; אך לעומת זאת אין היא

אחת ההתפתחויות המעניינות בתחום האורבני היא הקמתן והפעלתן של ערי תעשיה במספר ארצות בעולם. ביפן וסינגפור, למשל, הוקמו ערי תעשיה באזורים כפריים, ששאבו את כוח הא-דם מעובדים מובטלים או עובדים הנפ-טים, מהחקלאות. ערים אלו קולטות בעיקר עובדים אשר לולא כן היו מהג-רים, לפחות בהלקם, לערים גדולות (כגון טוקיו), שבהן כבר כיום הצפיפות היא בלתי-נסבלת. יצויין כי בארצות אלו אין ערי התעשיה משמשות למגר-רים, ותפקידן מצטמצם לתחום התע-שייתי-כלכלי בלבד.

אופי שונה במידה רבה נושאים אזורי התעשיה שהוקמו באנגליה (industrial estates) ובארה"ב (industrial parks). אזורי תעשיה אלה הינם למע-שה פרברים תעשייתיים-ליד ערים קיי-מות, אשר מפעלי החרושת נמשכו אלי-הם כיוון שנמצאו בהן קרקע זולה או כוח אדם מובטל.

מחקר מענין, שמטרתו היתה לבדוק את האפשרות של הקמת ערי תעשיה

* יאיר אורגלר, הקמת ערי תעשיה בקרבת הקו הירוק. עיר ואזור (חוברת 4) יוני 1973.