

התפרוסת המרחבית של השרותים העסקיים בירושלים

מימצאים מאלפים על ההתפרסות המרחבית של השרותים העסקיים בירושלים, כלולים בספר אשר פורסם לאחרונה מטעם המחלקה לתכנון עיר של עיריית ירושלים (*). הספר, שמחבריו הם אירית צ'רניאבסקי ואלון אלגר, דן בתמורות של המשרדים הפרטיים לסוגיהם, כגון עורכי-דין, מהנדסים וארכיטקטים, משרדים לייעוץ כלכלי וחשבונאות, קבלנים, חברות-מקרקעין, חברות-ביטוח, בנקים וכיו"ב.

חדירת המשרדים לאזורי המגורים

מסקנתם העיקרית של המחברים היא, כי בעשור האחרון נסתמן תהליך בולט של חדירת משרדים פרטיים לאזורי המגורים של העיר. על תהליך זה יכולים להעיד הנתונים הבאים:

לוח 1: התפלגות המשרדים הפרטיים בירושלים בהתאם למיקום, 1976—1968

מיקום המשרדים	1968	1972	1976
מרכז העסקים הראשי(מע"ר)	445	568	545
שולי המע"ר	114	168	241
אזורי המגורים	234	424	631
סה"כ בעיר	793	1,160	1,517

מתברר, כי מתוך 793 משרדים פרטיים שהיו קיימים בעיר בשנת 1968, 234 משרדים היו מאותרים באזורי המגורים; דהיינו, 29.5%. ואילו בשנת 1976, מתוך 1,517 משרדים פרטיים בעיר, לא-פחות מ-631 היו ממקומים באזורי המגורים; כלומר 41.6%. חלה אפוא עליה בולטת בחלקם של המשרדים הפרטיים המאותרים באזורי המגורים. ולעומת זה, פחת במידה מוחשית חלקם של המשרדים הממוקמים במרכז העסקים הראשי (המע"ר) של העיר: מ-56.1% ב-1968 ל-42.5% ב-1976.

ניתן לתאר התפתחות זו גם בדרך הבאה: בתקופה שבין 1968 ו-1976 נוספו לירושלים 724 משרדים פרטיים. מתברר, כי מתוך תוספת זו לא-פחות מ-397 משרדים (54.8%) פנו לאזורי המגורים, ולעומת זאת רק 200 משרדים (27.6%) פנו למע"ר של העיר.

שני סוגי המשרדים

עם זאת, מתברר מנתוני הסקר, כי מנקודת ראות זו של חדירה לאזורי המגורים נסתמן הבדל בולט בין שתי קבוצות של משרדים:

(א) משרדים אשר גם כיום הינם מרוכזים ברובם במרכז העסקים הראשי של ירושלים או בשוליו. לכאן שייכים המשרדים של עורכי-דין וכן משרדי-הביטוח, הפירסום והיעוץ הכלכלי. על כך יכולים ללמד הנתונים האלה, בשנת 1976:

לוח 2: התפלגות המשרדים הנוטים להתרכז במרכז העיר לפי המיקום, 1976

מרכז העסקים הראשי (מע"ר)	עורכי-דין ופוכנויות לביטוח	משרדים משרדי פרסום	יעוץ כלכלי
196	56	22	15
35	21	6	2
13	37	10	6
244	114	38	23

מתברר כי מתוך מספר כולל של 419 משרדים פרטיים מהסוגים שלעיל בירושלים, רוב מכריע של 289 משרדים התרכזו במרכז העסקים הראשי של העיר, בעוד שרק 66 משרדים היו ממוקמים באזורי המגורים.

(ב) משרדים המתרכזים ברובם באזורי המגורים של העיר. לכאן שייכים קודם-כל ארבעת הסוגים העיקריים הבאים של משרדים: קבלנים, מהנדסים ואדריכלים, חברות מקרקעין לסוגיהן וכן בנקים. על ההתפרסות בתחומים אלה היכולים ללמד הנתונים הבאים:

לוח 3: התפלגות המשרדים הנוטים להתרכז באזורי המגורים לפי המיקום, 1976

מרכז העסקים הראשי (מע"ר)	קבלנים ודריכלים	מהנדסים ואדריכלים	חברות מקרקעין	בנקים
55	30	49	34	
32	32	28	12	
228	73	90	42	
315	135	167	88	

מתוך מספר כולל של 705 משרדים פרטיים מסוגים אלה, התרכזו אפוא 433 משרדים (כלומר, 61.4%) באזורי המגורים, בעוד שרק 168 משרדים היו מאותרים במרכז העסקים הראשי של העיר.

1

ההשלכות השליליות

מתברר, כי בחלק ניכר מענפי השרותים העסקיים, מסתמנת התרכזות וחדירה גוברת של המשרדים הפרטיים לאזורי המגורים. להתפתחות זו נודעות, כפי שמדגישים המחברים, תוצאות והשלכות שליליות ביותר:

ראשית, האזורים, אשר אליהם חודרים המשרדים, מאבדים בהדרגה את צביונם כאזורי מגורים ומתנוונים. המשרדים דוחקים אוכלוסיה מאזורי המגורים; ובייחוד נדחקות משפחות

מרובות-הילדים. קיום המשרדים באזור, גורר אחריו תנועה רבה של קהל לקוחות, הן ברכב והן ברגל; ואין צורך להסביר, כי תנועה זו מפריעה לאוכלוסיה הקבועה של האזור.

מתבלטת גם התופעה האופיינית הבאה: בלילות מתרוקנים האזורים מפעילות כלכלית, ואילו במשך היום סובלים התושבים הקבועים מבעיות חניה קשות (וזאת משום שהמשרדים דורשים בדרך כלל מקומות חניה רבים מן המתוכנן למגורים). כל ההתפתחות הזאת גורמת לניוונם של אזורי המגורים ופוגעת באיכות הסביבה.

שנית, החדירה לאזורי המגורים פוגעת בתיפקודיהם של המשרדים עצמם וכן בציבור לקוחותיהם. יש לציין, בין היתר, כי פיזורם של המשרדים הפרטיים וריחוקם ממוקדי הפעילות גורר נסיעות גוספות, חוסר יעילות בשימוש בשרותי-עזר וחוסר נוחות, הן לקהל הלקוחות והן לעובדי המשרדים.

ולבסוף, ההתפתחות האמורה מביאה גם לביובו משאבים לא-מעטים. שהרי דירות המגורים, מטבע הדברים, אינן מתאימות לשימוש כמשרדים. ועל כן, התאמתן לשימוש מחדש מחייבת שיפוצים ושינויים הדורשים משאבים לא-מעטים וגורמים — אפילו לאחר התאמת שונות — לביובו בשטח.

ה מ ל צ ו ת

בסיכום הדברים מדגישים המחברים, כי התהליך של חדירת המשרדים הפרטיים לאזורי המגורים הוא בלתי-רצוי וגם מזיק במידה רבה. על כן, חובתן של הרשויות המתכננות היא לבלום, במידת האפשר, חדירה זו. הדבר ניתן להיעשות בשלוש דרכים עיקריות:

א) יש לנקוט באמצעים כדי להוציא באופן הדרגתי את משרדי הממשלה הממוקמים כיום במרכז ירושלים, אף קריות הממשלה המתוכננות. ע"י כך יתפנו שטחים נרחבים במרכז העיר, ובשטחים אלה ניתן יהיה למקם רבים מהמשרדים הפרטיים, אשר כיום נאלצים לעזוב את המרכז מחוסר שטחים מתאימים;

ב) דרך שניה למניעת חדירה של המשרדים לאזורי המגורים, היא פיתוח מרכזי-משנה באזורים שונים בעיר, אשר בהם ימוקמו רבים ממשרדים אלה.

ג) ולבסוף, ניתן לצורך זה לנקוט באמצעים, כגון הטלת מיגבלות ואילווצים אדמיניסטרטיביים ופיננסיים על הקמת משרדים באזורי מגורים (כגון מיסוי גבוה למשל).

