

מסחר בעירוב שימושים לעומת מסחר עצמאי (STAND ALONE)

אנו עדים בשנים האחרונות להצפה גדולה של שטחי מסחר בפרויקטים נדלניים מגוונים של עירוב שימושים בין מסחר למגורים ובין מסחר למשרדים ואף בחלקם כדוגמת הקורה בצומת סביון של שילוב של 3 האלמנטים הללו בפרויקט אחד.

לא זו בלבד כי ישראל נחשבת לאחת המדינות " המובילות " בעולם בהיצע שטחי מסחר ביחס לנפח האוכלוסייה ולטעמי קרוב ל 2 מ"ר או יותר לנפש, אלא שהיצע של שטחי מסחר אלו יוצרים נזק מתמשך לכל הפעילים בשוק זה החל מבעלי החנויות, יזמי המרכזים העצמאיים, הרשתות הקמעונאיות ועוד .

מגמה זאת היא פרי תכנון לקוי של מתכנני הערים היוצרים עומס רב של מסחר מלחץ הרשויות להביא להכנסות גבוהות יותר ממיסוי ארנונה וכדומה לטובת העיר. עומס זה יוצר פערים גדולים ואף נזקים שראשי הערים אינם מודעים לכך או בוחרים להתעלם מהם ובעיקר של תמהיל לא מסודר וריבוי נושאי מסחר זהים כפיצוציות ובתי מאפה בכל פינה גם במידה ורובם לא ריווחים כלל, ניראות לא נעימה והזנחה של חזיתות החנויות מתחת לבנייני מגורים (ובכך נזק סביבתי גבוה לדיירי המגורים ובכלל לתושבי העיר), צבר של עסקים מתחלפים וכושלים ועוד וכל זאת כי היזם הבונה בדרך ובצדק מבחינתו בוחר למכור שטחים אלו ולא לשמר את השטחים כנכס מניב מוסדר. וכפי הידוע מכירת שטחים במרכז מסחרי יוצרת אי שליטה על מגוון התמהיל, הסדר, הניראות, הניקיון ועוד.

הפעולות הנדרשות לתיקון בהליך ארוך טווח קשורות בעיקר ברשויות התכנון למיניהם, תוך הקפדה על מספר פעולות ובין השאר : צמצום שטחים למסחר בעירוב שימושים , הגבלת אי מכירת השטחים לתקופה מסוימת (ככל שניתן משפטית), הגדרת העיסוקים המותרים ועוד.

מנגד, ליזמים וחברות בעלות מרכזי מסחר עצמאיים יש אתגר אפשרי בהחלט. תחרות היא ענין בריא בכל עיסוק, ומכאן חובת השיפור והחדשנות של מרכזי מסחר העצמאיים לנגד הסחף הגדול הקורה למסחר הרגיל הוא מהותי ופעולות כשיפור התמהיל, שיפור הניראות, חיזוק חווית הלקוח, שיפור היבטי תפעול וחדשנות בלתי פוסקת מחויבת לבעלי מרכזים מסחריים עצמאיים .

אלברט עמית