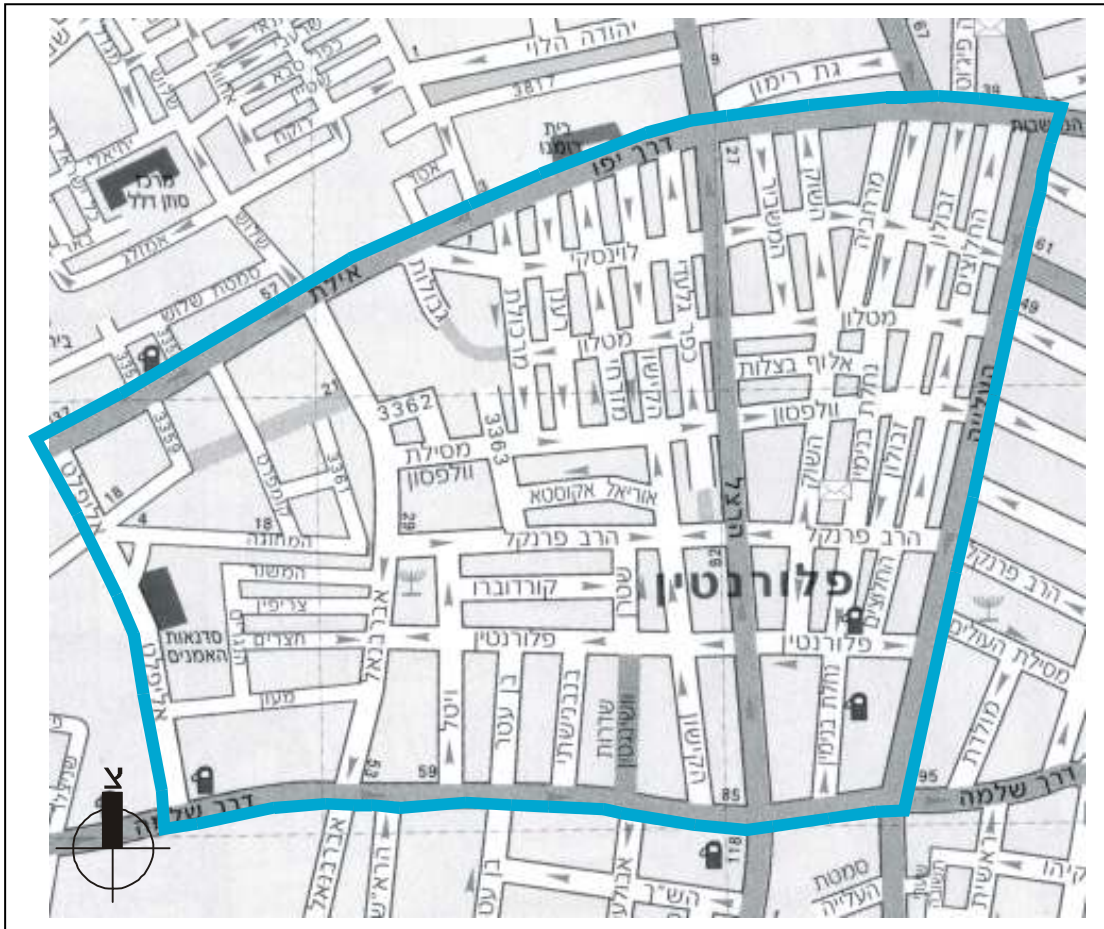


1.1 רקע ומטרה

שכונת פלורנטין הוקמה בשנת 1927 מדרום למסילת הברזל יפו-ירושלים, בשטח של פרדס גדול. השכונה נושאת את שמו של דוד פלורנטין, ממנהיגי התנועה הציונית ביוון, אביו של הקבלן סלומון פלורנטין מייסד השכונה (רגב, 1999). מלכתחילה נבנתה כשכונה עירונית עם בניינים בני שלוש או ארבע קומות ורחובות צרים בניהם. רוב התושבים הראשונים היו עולים מיוון ומבולגריה, אנשי מעמד הפועלים. בשכונה שולבו עסקים – עסקי מסחר, מלאכה ותעשייה זעירה, שיועדו לקומות הראשונות של הבניינים. השכונה שגשה בשנות הארבעים והגיע לשיא האכלוס והצפיפות בשנות החמישים והשישים המוקדמות. בשנים אלה התפתח דיור חדיש בצפון תל-אביב ובפריפריה שלה, דיור שמשך אליו את האוכלוסיה שיכלה להרשות לעצמה להיטיב את תנאי מגוריה. בהדרגה פלשו מסחר ומלאכה גם לקומות העליונות, שהתפנו מתושביהן. באמצע שנות השיבעים השכונה כבר היתה דלילת תושבים ובעלת אופי מסחרי מובהק. תנאי המגורים בה היו קשים, עקב איכות תחילית ירודה של המבנים, הזנחה וחוסר השקעות בשימור ושיפור, מטרדים שיצרה הפעילות העסקית וכן מחסור בשירותים חברתיים. תהליכי ההגירה שאפיינו את שנות ה-80 סימנו המשך עזיבה של שכונות במרכז העיר ובדרומה, אך במקביל החל להיווצר זרם של נכנסים לאותן שכונות. כניסה זו החזירה לתל-אביב אנשים צעירים ומשכילים, וזכתה לעידוד נמרץ מצד העיריה. נוסדו פרויקטים של "לב העיר" ו"נוה צדק", ובעקבותיהם שכונת פלורנטין (כרמון, 1998).

בשלהי שנת 1990 הוכרזה שכונת פלורנטין על ידי ראש העיר דאז, מר שלמה להט, כשכונה לשיקום עירוני. מועצת העיר מינתה את חברת עזרה וביצרון ליישום תכנית השיקום והחייאת השכונה. תכנית השיקום, שכונתה בשם "פרוייקט התחדשות אזור פלורנטין", פרשה את היישום לשתי תקופות: 1991-1995 ו- 1996-2000. חרף השגתם של יעדים רבים מהתכנית, לא מוצו כל האמצעים עד תום ולא נפתרו כל הבעיות. על רקע השינויים במציאות העירונית הדינמית (למשל תמורות דמוגרפיות-חברתיות בשולי השכונה ובחלק מהאזורים המקיפים אותה, שינויים בהרגלי צריכה ודגמי מסחר, ניצני יזמות ובנייה חדשה), וכן ההשפעות שהיו לתקופת המיתון הנוכחית במשק הנדל"ן, הוחלט על המשך תכנון ההתחדשות, ותחילתו בהכנת תכנית אב עבור השכונה.

מטרת התכנון (להבדיל ממטרות התכנית שהגדרתן היא חלק ממטלות התכנון, כפי שיוצג בהמשך העבודה) היא להגדיר את הכיוון הרצוי להמשך הפיתוח, את המדיניות הנדרשת לשם כך ואת האמצעים להשגתה. בנוסף, מטרת התכנון להתייחס ולטפל בכל אותם אזורים בשכונה שלא טופלו עדיין במסגרת תכנית היישום הקיימת הכוללים את חלקיה הצפוניים של פלורנטין (האזור המסחרי בעיקרו), את אזור המלאכות ממערב לרחוב אברבנאל, וכן את כל מרחבי התפר העוטפים את השכונה ומגדירים את מערך קשריה עם המרחב הסובב וכלל העיר. כמו כן, התכנית תספק את הרקע הנדרש להכנת תכנית או תכניות סטטוטוריות של השכונה, או חלקים ממנה כפי שיימצא ראוי. בהתאם, גבולות התייחסות התכנית יהיו כדלקמן (איור 1.1): בצפון: דרך יפו – תל אביב, בדרום: דרך שלמה, במזרח: רחוב עליה, ובמערב: רחוב אליפלט.



איור 1.1: גבולות שכונת פלורנטיין.

הדו"ח הנוכחי

תהליך העבודה לווה בשני דו"חות ביניים ושלושה ניירות עבודה שנועדו לתעד את עבודת התכנון בכל שלב ושלב. הדו"ח המסכם שלהלן מציג את תכנית האב במלואה והוא כולל נתוני רקע לתכנון, זיהוי וניתוח תהליכים ומגמות, בעיות קיימות וחזויות, הגדרת מטרות ויעדים, חלופות לאופי השכונה והערכתן ומרכיבי תכנית האב. מרכיבים אלה כוללים את מבנה התכנית עקרונית והיבטיה השונים, תכנון כולל ונושאי העוסק במגוון תחומים בשכונה וכן מגוון פרויקטים מומלצים לפיתוח בשלבים ראשוניים ומתקדמים ביישום התכנית.

1.2 גישת התכנון ומהלכו

גישת התכנון שאומצה מתבססת על התפישת לפיה פיקוח והכוון של מבנה מרחבי באמצעות תכנון פיזי גרידא היא פשטנית והרלבנטיות שלה בהתמודדות עם תהליכי השינוי המתרחשים בעיר המודרנית היא שולית. תפישה זו, השלטת בעולם התכנון המערבי למעלה מעשור (למשל, Blakely, 1989; Stimson, 1992), טוענת כי השגת מטרות התכנון על פי הגישות הנורמטיביות בתכנון העירוני כמעט ולא התממשו בשל הדינמיות של התהליכים הפנים-עירוניים והמטרופוליניים, הניהול המרחבי ודרכי קבלת ההחלטות. הבסיס לקבלת ההחלטות במרחב ובזמן הוא היוצר את המורכבות של הפעילויות הכלכליות והחברתיות, את מערך הנסיעות, את זרימת המידע והמטענים בכל מרחב נתון. לפיכך, הגישה לפיה נערכת תכנית האב לפלורנטין היא **גישה אינטגרטיבית** המחייבת את המרכיבים הבאים:

1. הבנת התהליכים וההשלכות של השינויים הכלכליים והחברתיים-דמוגרפיים ברמה הפנים שכונתית וכן אלו שברמה העירונית והמטרופולינית העשויים להשליך על הרמה השכונתית.
2. זיהוי הכוחות הפועלים בשכונה ובמרחב הסובב אותה, זיהוי מערך האינטרסים וזיהוי הקונפליקטים הקיימים והפוטנציאלים העשויים להשפיע על תהליכי הפיתוח, על השגת רווחה חברתית וכלכלית, ועל אספקת תשתיות ושרותים במועדם.

בהתאם לגישה האינטגרטיבית, התכנון הוא "התערבות מושכלת בתהליכים שיש להם השפעה על בעלי עניין". בעלי העניין הישיר הם תושבי פלורנטין והמועסקים בה כיום ובעתיד, ובעלי העניין העקיף כוללים את כלל המגזרים הציבוריים הלאומיים והעירוניים. לפיכך, יזוהו בעלי העניין ותוערכנה ההשפעות של תהליכי השינוי עליהם. הערכת התהליכים והשלכותיהם כוללת את יחסי הגומלין בין בעלי העניין הישיר (התושבים ובעלי העסקים) וכן בין המגזר הציבורי והפרטי. בכך קיימת עירנות והתחשבות בצרכים של המגזר הפרטי במרחב. שיטת התכנון המוצגת בהמשך מבוססת על גישה אינטגרטיבית זו. הגישה מחייבת את שיתוף הציבור וחלק מאגפי העירייה בהכנת האיסטרטגיה ומדיניות הפיתוח של השכונה; הגישה מחייבת עיצוב והערכת מדיניות משותפת בה על ועדת ההיגוי להוות חלק מהצוות היוצר ולא רק גוף שומע ומנחה; הגישה מחייבת את שקיפות התכנית לציבור.

בנוסף לגישה האינטגרטיבית, שיקום, חידוש והחיאה עירונית מחייבים טיפול פרטני ולפיכך נאסף מידע על בסיס מפורט וברמת רזולוציה גבוהה. המאפיין האחרון של הגישה המאומצת, אם כי אחד החשובים בתכנית, מתייחס לשיממות התכנית. מאפיין זה בא לידי ביטוי לא רק בהערכת חלופות המדיניות ותכנית היישום, אלא בהערכה כלכלית של הזדמנויות הפיתוח בשכונה.

1.3 מהלך התכנון ומרכיביו

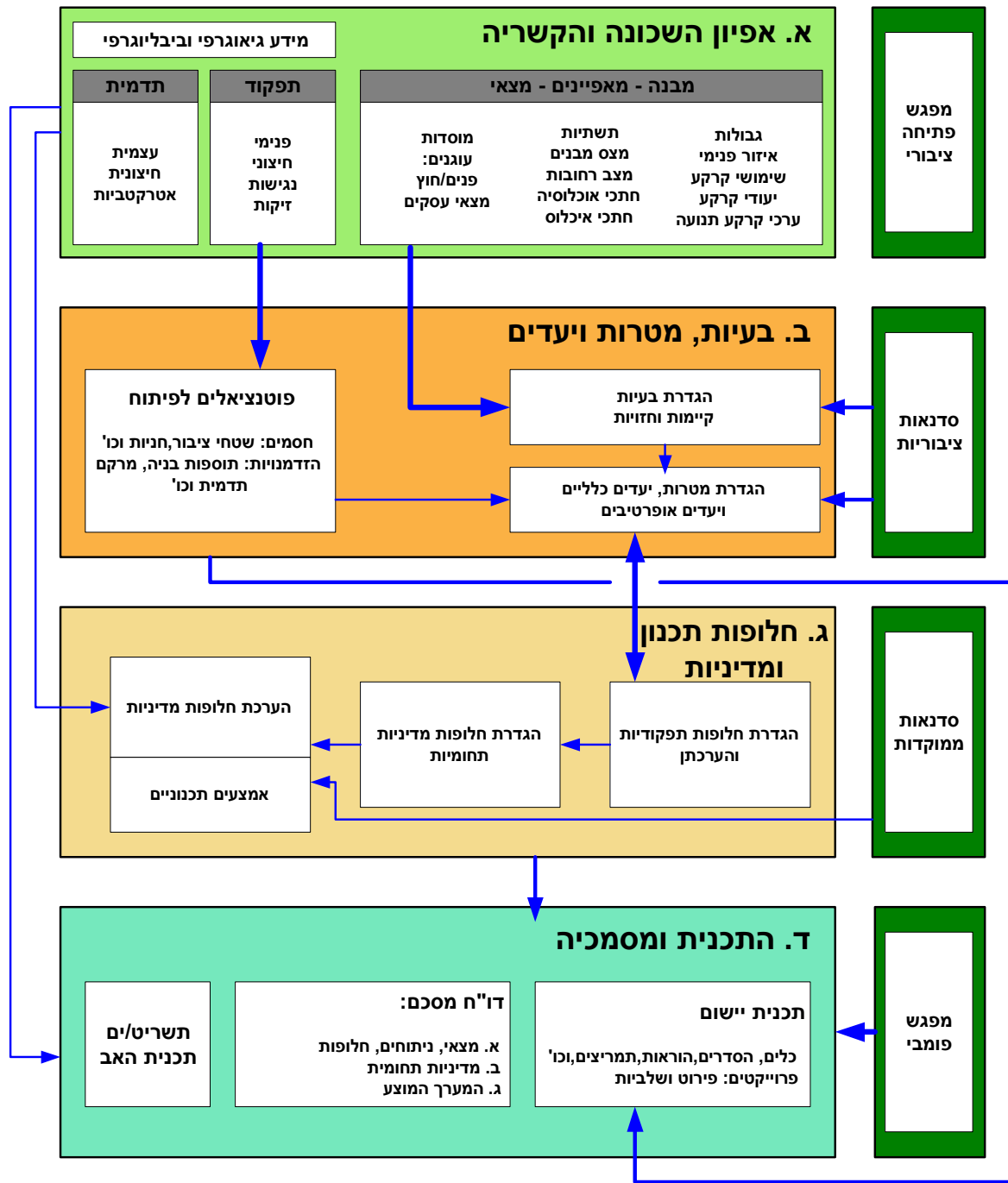
1.3.1 מהלך כללי

מהלך התכנון ובכלל זה מרכיבי התכנית לפי שלבים, לרבות מערך המפגשים של שיתוף הציבור המלווה את הכנת התכנית מוצג באיור 1.2, להלן. תוצרי השלב הראשון הכולל את ניתוח השכונה והקשריה משמש כתשומה לכל אחד משלושת השלבים הבאים: לשלב ב' הוא משמש רקע נדרש להגדרת בעיות קיימות ומידע לזיהוי תהליכים ואיתור בעיות חזויות וכן בסיס להגדרת חסמים והזדמנויות לפיתוח. לשלב ג' מערך המידע משמש תשומה הכרחית לתהליך הערכת חלופות מדיניות והגדרת אמצעים תכנוניים, ולשלב ד' הוא משמש גם כבסיס וגם כמידע משלים להכנת התשריט ומסמכי התכנית. יש לציין במיוחד את המהלך האיטרטיבי של הגדרת והערכת חלופות תפקודיות בד בבד עם בחינה חוזרת של השגת המטרות והיעדים. התכנית עצמה מתבססת על החלופה התפקודית הנבחרת, על חלופות המדיניות הנבחרות ועל האמצעים התכנוניים שחלקם מקבלים ביטוי פיזי בתשריט (או במכלול תשריטים: מערך תפקודי, מערך תנועה וחנייה, מערך עיצובי, מערך תשתיות, וכד', כפי שיימצא במהלך התכנון) וחלקם מקבל ביטוי בהנחיות סטטוטוריות, בתכניות ארגוניות, מנהליות, שיווקיות, וכד'.

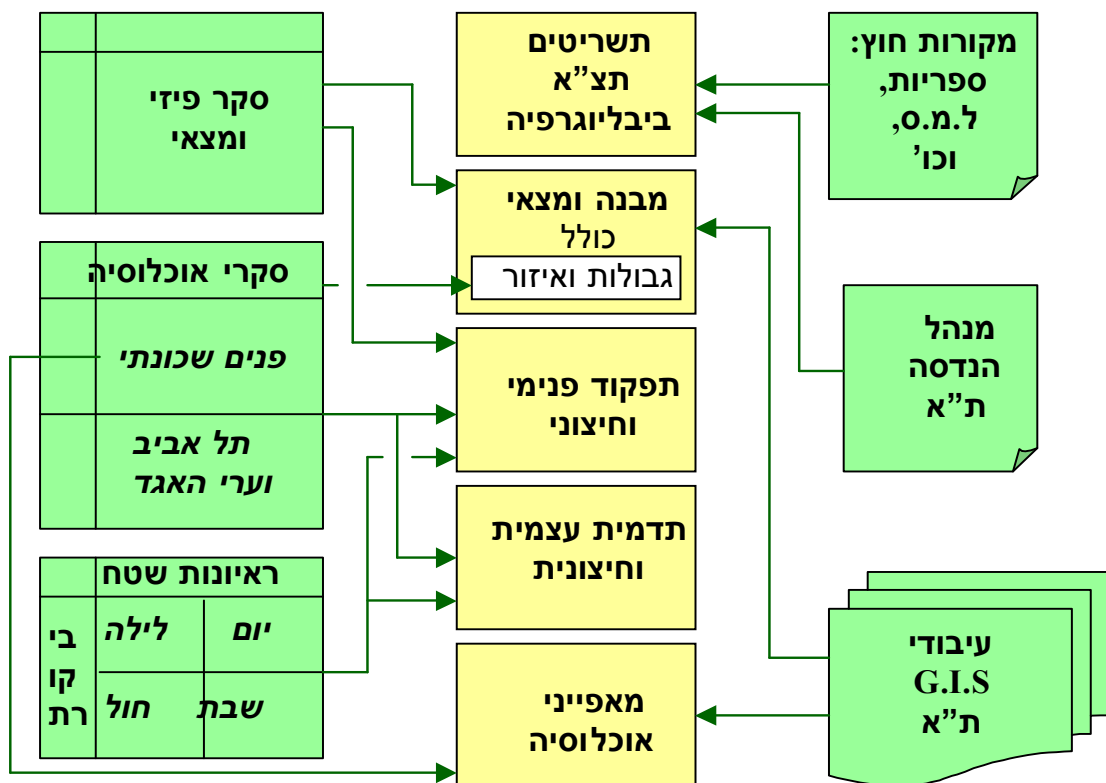
1.3.2 מערך הסקרים והמידע

מערך המידע הקיים על שכונת פלורנטין הוא אגרגטיבי בעיקרו ומפוצל בין מספר רב של מקורות. המידע הסטטיסטי הרשמי מקובץ לפי אזורים סטטיסטיים ומבוסס על מדגם של 20% מהאוכלוסיה. השכונה כוללת ארבעה אזורים סטטיסטיים (811-814) וחלקה המערבי נכלל באזור סטטיסטי נוסף (712). בנוסף, קיימים נתונים נושאים במערכת המידע הגיאוגרפי של העירייה הדורשים עיבוד מיוחד. חומר רב ערך נוסף מצוי בעבודות המחקר השונות שנעשו בשכונה, למשל מינדל (1992) וארז וקרמון (1996). אולם, המידע אינו מעודכן, הוא חלקי ומבוסס ברובו על ראיונות מצומצמים בהיקפם וחסרי מובהקות סטטיסטית.

בהתאם לגישה שהוצגה לעיל, נבנה מערך מידע משולב, מקיף ושיטתי, המאפשר קבלת מידע בר מיפוי על בסיס פנים-שכונתי מפורט (מבניים ומבניים מקובצים) וכן מידע הנדרש להערכת אטרקטיביות ותדמית עצמית וחיצונית (להלן) ומערך הקשרים התפקודיים של תושבי השכונה והזיקות התפקודיות החיצוניות אליה. המערך המקיף כולל סקר מצאי פיזי, שני סקרי אוכלוסייה ומערכת ראיונות שטח כפי שמוצג באיור 1.3 וכן מידע משלים ממקורות חוץ, ממנהל ההנדסה וממערכת המידע הגיאוגרפית של העירייה. איור 1.3 מציג גם את המקורות מהם התקבלו הנתונים הנדרשים לכל אחד מהאפיונים והקשרים הנדרשים. יש לציין כי מערכת ראיונות השטח התייחסה לתושבי כלל המטרופולין, למעט תושבי תל אביב שנסקרו בסקר הטלפוני, כפי שמפורט להלן.



איור 1.2: מהלך התכנון שלביו ומרכיביו.



איור 1.3 : מערך איסוף המידע ותוצריו.

סקר המצאי הפיזי

במסגרתו נסקרים ומצולמים בצורה שיטתית כל הבניינים והרחובות בשכונה. המידע מרוכז בטפסים מיוחדים כמוצג בנספח 1.1, והוא כולל את הנושאים הבאים:

מבנים: סגנון בניה, סוג המבנה, מצב המבנה, חומרי גמר, מצב המרפסות, מעקות, הפרעות חזותיות, מצב המגרש/החצר, סך מבנה, שימוש ותפוסת המבנה, ותאור ערכים ארכיטקטוניים במבנה (אם יש).

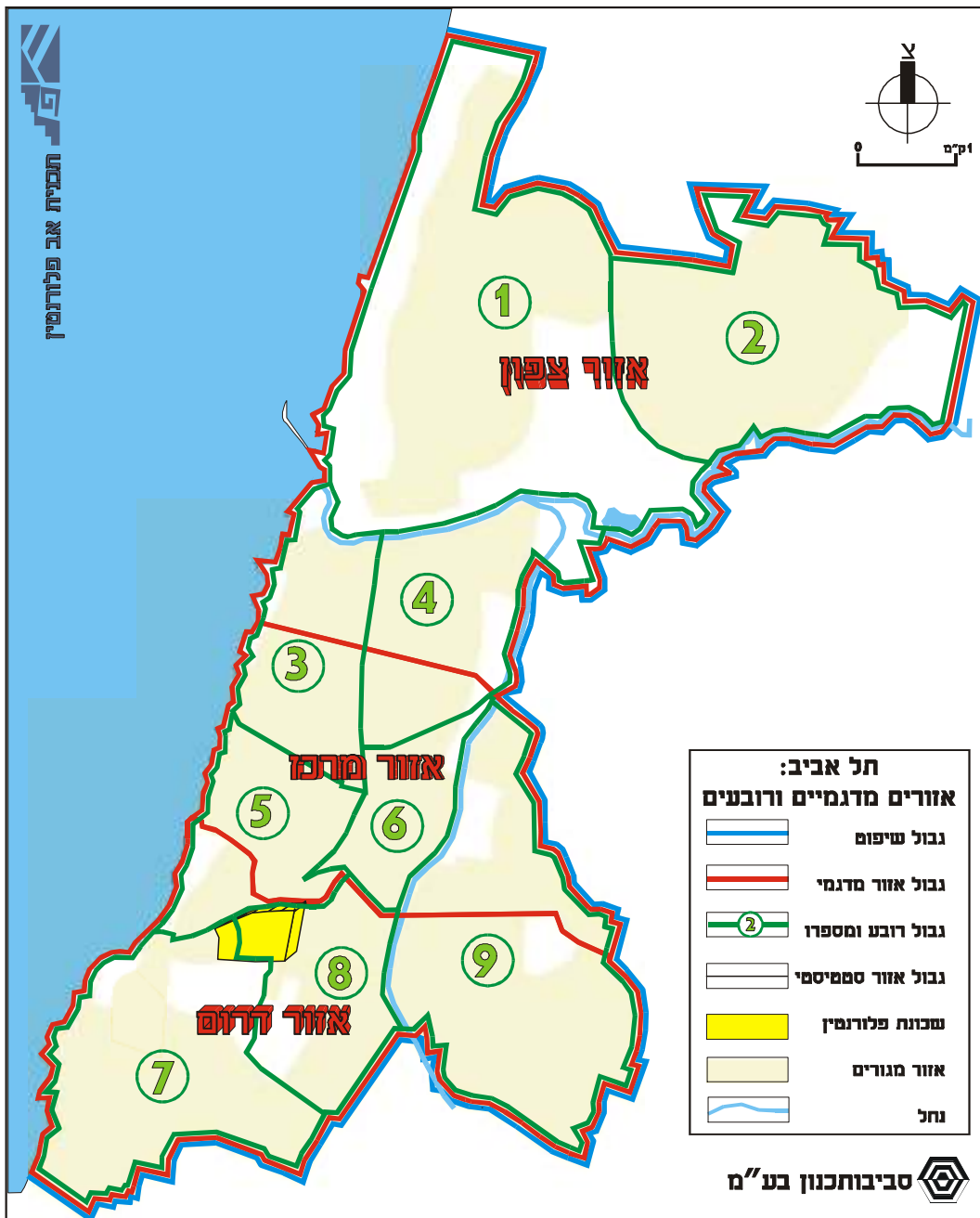
רחוב: סוג ומצב מדרכות, סוג ומצב תאורה, תשתית תקשורת, נטיעות, שילוט, ואפיון הרחוב בהתאם לאופיו.

עסקים: סוג העסק, קומת העסק, מוסדות.

איור 1.4: פרישת מדגם משקי הבית והקבצת מבניים לניתוח.

סקר תושבי תל-אביב

הסקר נועד לבחון תפקודה ומיקומה של פלורנטין בתל-אביב ובכלל זה נבחן דגם זיקות תושבי תל-אביב אליה, תדמיתה וכוונות ההשתקעות בה. הסקר נערך בדגימה טלפונית שהיקפה 150 מרואיינים מתושבי העיר, שאלון הסקר מוצג בנספח 1.3. הדגימה התבצעה על פי חלוקת העיר לשלושה אזורים: צפון, מרכז ודרום; באופן יחסי ואקראי (כל אזור כולל מספר רובעים סטטיסטיים). איור 1.5 להלן, מציג את חלוקת העיר לאזורים מדגמיים ולרובעים.



סקר תושבי המטרופולין (ראיונות שטח)

סקר זה נערך בקרב מבקרים בשכונה שאינם תושבי תל-אביב (330 נדגמים) על מנת לקבל מידע באשר לתפקוד החיצוני של השכונה, דגמי הביקור בה (תדירות, מטרה, וכו'), תדמיתה והערכת כוונות ההשתקעות בה (נספח 1.4). בכך מהווה סקר זה השלמה לסקר הטלפוני שנערך (לעיל) בקרב תושבי תל-אביב. כיוון שהשכונה כוללת בפועל מספר עוגנים תפקודיים ותדמיתיים (אזור המנורות, אזור הרהיטים, שוק התבלינים והחמוצים, מרכז בעלי מלאכה, מכלול בילוי של מסעדות-פאבים-מועדונים-בתי קפה), קיימים דגמי ביקור שונים במטרתם ובמועדם. לפיכך, לוח 1.1 ואיור 1.6 להלן, מציגים את מערך הראיונות שהתקיימו בשכונה על-פי מיקום, זמן והיקף.

לוח 1.1: סקר ראיונות רחוב – מועדי דגימה והיקף.

| שישי/שבת | | חמישי | | ראשון עד רביעי | | | יום בשבוע | | |
|----------|-----|-------|-----|----------------|-------|-----|-----------|---|-----------------------------|
| | | | | | | | מקום | | |
| ערב | יום | ערב | יום | ערב | אחה"צ | יום | | | |
| | 15 | | | | 15 | 15 | | 1 | מטלון-זבולון (רחוב המנורות) |
| | | | | | 15 | 15 | | 2 | הרצל (רחוב הרהיטים) |
| | 15 | | | | 15 | 15 | | 3 | לוינסקי מזרח (רח' החמוצים) |
| | | | | | 15 | 15 | | 4 | מטלון-לוינסקי (רח' הטקסטיל) |
| 20 | | 15 | | 15 | 20 | | | 5 | ויטל |
| 20 | | 20 | | 20 | | | | 6 | קישון |
| 20 | | | | | | | | 7 | קסטיאל וולפסון |
| 10 | | | | | 20 | | | 8 | פלורנטין |

