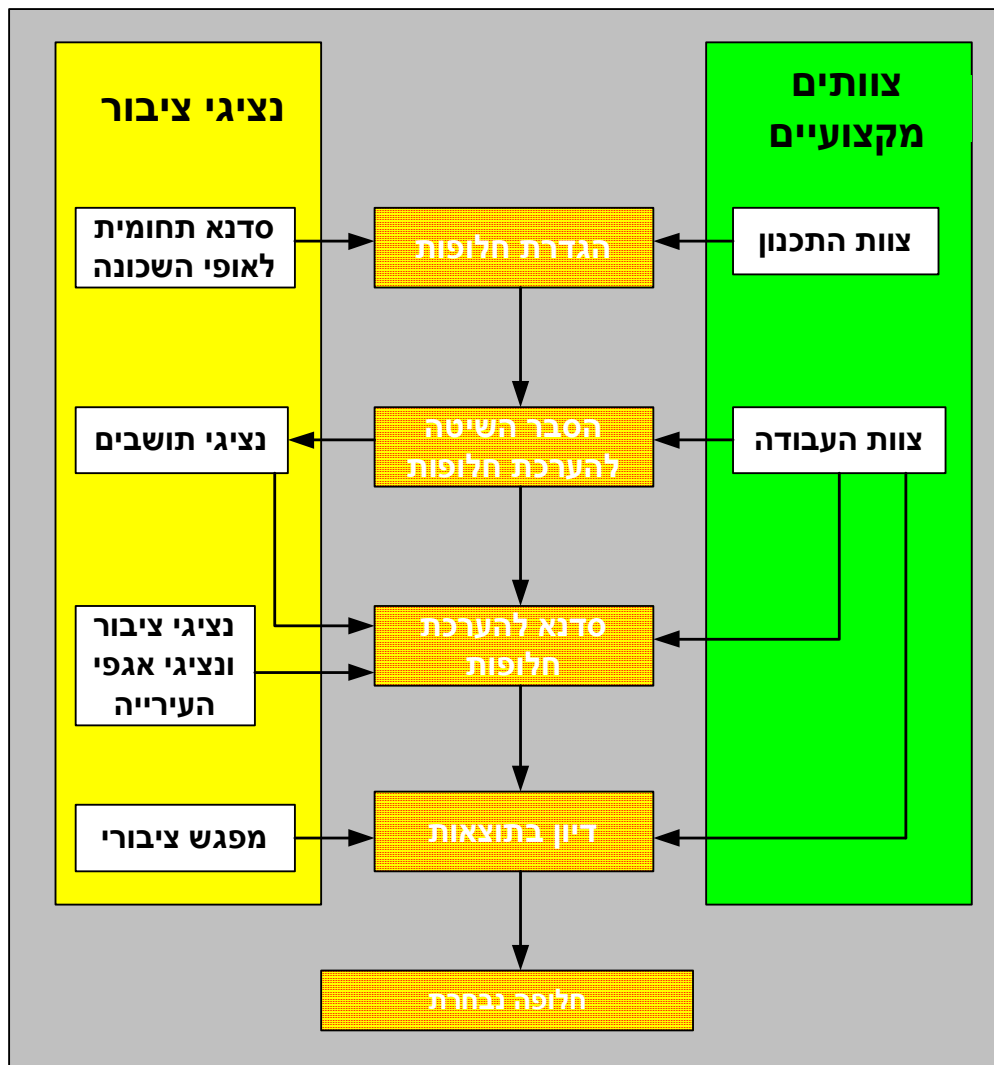


פרק 15 – חלופות לאופי השכונה

15.1 תהליך הגדרת חלופות והערכתן

הגדרת החלופות לאופי השכונה, לדמותה העתידי ותפקודה במערכת העירונית, נעשתה על בסיס המטרות והיעדים שהוגדרו לשכונה, הנושאים שהועלו בסדנאות השונות (בעיקר הרעיונות שהועלו בסדנא של אופי השכונה), ולאור ממצאי הסקרים ומידע קיים ממקומות אחרים בעולם בהם נעשה תהליך של חידוש עירוני. אופן בחירת החלופה הנבחרת כלל תהליך רב שלבי, כמתואר באיור 15.1. בכל אחד משלבי התהליך שותפו צוותים מקצועיים ונציגי ציבור. בשלב הראשון הוגדרו החלופות השונות לאופי השכונה. לאחר הגדרת החלופות, נערכה ישיבה מקדימה בה הוסבר תהליך הערכת החלופות. בהמשך נערכה סדנא מיוחדת להערכת החלופות, ממנה הופקו תוצאות ההערכה, והוגדרה החלופה הנבחרת. התוצאות הובאו לדיון חוזר בפני הציבור במפגש ציבורי.



איור 15.1: תהליך הגדרת חלופות ובחירת החלופה הנבחרת לאופי שכונת פלורנטיין.

15.2 הגדרת החלופות

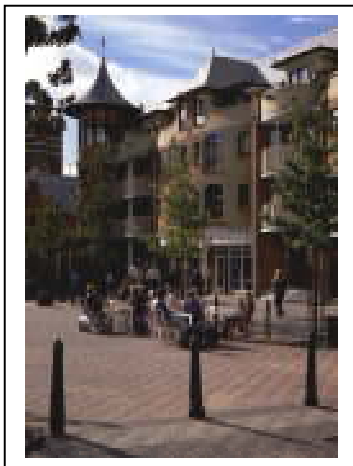
15.2.1 חלופה א' – שכונת מעבר "טובה"

חלופה זו מגדירה שכונה בעלת אופי מיוחד ותוסס, שכונה צבעונית המעודדת אומנות רחוב. מבחינה דמוגרפית השכונה כוללת אוכלוסיה צעירה, סטודנטים, הרבה משקי בית קטנים ומעט ילדים. מבחינה חברתית האוכלוסיה היא ממעמד נמוך עד בינוני, בעלת רמת השכלה נמוכה עד בינונית. הרמה הכלכלית (כוח הקניה) של האוכלוסיה היא נמוכה, וכן גם רמת המינוע. בשכונת מעבר טובה מצאי הדיור הדרוש הוא של דירות קטנות, עם ריבוי של דירות שכורות ומחירי דיור נמוכים. מבחינה פיזית השכונה דורשת מקומות רבים לבילוי, מקומות מפגש פנימיים וחיצוניים בשכונה, מוקדי אומנות, מוזיקה וחנויות קטנות עם גיוון רב. בשכונה מסוג זה ניתן לצפות לרמות שיפוץ שונות של המבנים, המפוזר על-פני כל השכונה, כולל שיפוץ חיצוני של בתים ברמה נמוכה – בינונית עם משך חיים קצר.



15.2.2 חלופה ב' – שכונה הטרוגנית מושבחת

שכונה מסוג זה היא שכונה נקיה, שקטה יחסית, עם אזורים מסויימים תוססים יותר. השכונה תכלול את כל החתך הדמוגרפי של האוכלוסיה, כולל משקי בית גדולים וילדים. מבחינה חברתית מדובר במעמד בינוני בעל רמת השכלה בינונית ומעלה. מבחינה כלכלית, האוכלוסיה היא בעלת רמה כלכלית ממוצעת, ורמת מינוע קרובה לממוצע העירוני. שכונה הטרוגנית מחייבת תמהיל דיור מגוון, הרבה דירות בבעלות הדיירים ומחירי דיור דיפרנציאליים. בנוסף, היא תכלול מצאי של מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים פנים שכונתיים, הפרדה ברורה בין אזורים מוטי מגורים ואזורים מוטי מסחר, וכניסה של יותר חנויות של רשתות ופחות מסחר אותנטי. באזורים מוטי המגורים בשכונה ניתן לצפות לשיפוץ רציף של מבנים וברמה גבוהה יחסית.



15.2.3 חלופה ג' – ג'נטריפיקציה

הליך של ג'נטריפיקציה בשכונה יביא בסופו לשכונה סטרילית, מאופקת ופחות תוססת. שכונה נקיה מאוד, שקטה, מעוצבת באלגנטיות ומסוגנת. מבחינה דמוגרפית השכונה תכלול שתי קבוצות עיקריות – צעירים וגילאי הביניים, המרכיבים משקי בית קטנים עם מעט מאוד ילדים. מבחינה חברתית השכונה תאוכלס באוכלוסיה מהמעמד הבינוני והגבוה, בעלת רמת השכלה גבוהה. הרמה הכלכלית ורמת המינוע של האוכלוסיה תהיה גבוהה. המצאי הדיורי בשכונה שעברה ג'נטריפיקציה כולל דירות רבות בבעלות הדיירים וגדולות בשטחן, לופטים, ומחירי דיור גבוהים. מבחינה פיזית נדרשים מעט מאוד מקומות מפגש חיצוניים, מאידך תיכנסנה חנויות של רשתות ארציות ובינלאומיות, המסחר יהיה בעל אופי של חנויות גדולות יחסית, עם עירוב מסוגן של מגורים ומסחר. ניתן לצפות לשיפוץ מקיף ורציף של המבנים והרחובות בשכונה.



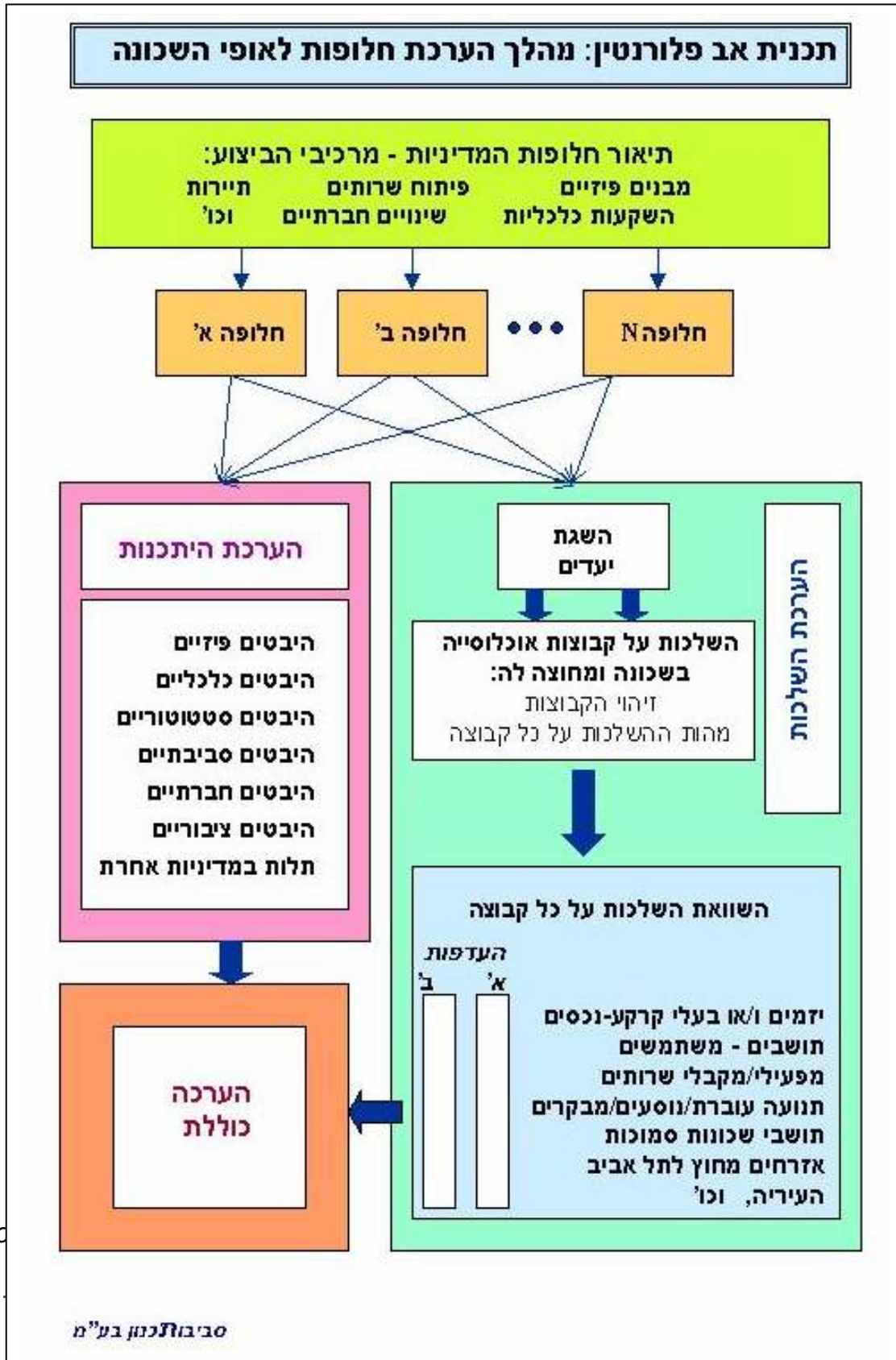
15.2.4 חלופה ד' – מצב קיים "נקי"

חלופה זו מגדירה שכונה דומה מאוד לשכונה הקיימת היום, רק עם יתר סגרגציה דיורית וחברתית. מבחינה דמוגרפית מדובר בשכונה בעלת חתך אוכלוסיה קיים הכולל צעירים, מעט ילדים ויותר עובדים זרים. המאפיינים החברתיים של האוכלוסייה הם מעמד בינוני – נמוך ורמת השכלה בינונית. הרמה הכלכלית ורמת המינוע נמוכה. בשכונה זו יהיו הרבה דירות קטנות, דירות רבות בשכירות ומחירי דיור נמוכים. מבחינה פיזית השכונה תהיה דומה לשכונה הקיימת היום, רק יותר נקיה. ניתן לצפות ליתר חדירה של עסקים לדירות מגורים, אחסנה ושיפוץ ברמות שונות אך מפוזר ובלתי רציף.



15.3 הערכת החלופות

תהליך הערכת החלופות לאופי השכונה הורכב מארבעה שלבים, כמתואר באיור 15.2. שיטת ההערכה התבססה הן על הערכת היתכנות של החלופות והן על הערכת ההשלכות של כל חלופה על קבוצות אוכלוסיה שונות, בהתייחס לכל אחד מיעדי התכנית*. ארבעת השלבים יוצגו בפירוט בסעיפים 15.3.1-15.3.5 להלן.



איור 15.2: תהליך הערכת החלופות לאופי העתידי של שכונת פלורנטיין.

15.3.1 שלב א' – תאור מאפייני החלופות

עבור כל חלופה פורטו המאפיינים העיקריים מבחינת המבנה הדמוגרפי של האוכלוסיה, מאפיינים חברתיים, כלכליים של האוכלוסיה ומאפייני הדיור (לוח 15.1).

לוח 15.1: שלב א'-תאור מאפייני החלופות.

מאפיינים עיקריים	חלופה א שכונת מעבר "טובה"	חלופה ב הטרוגנית מושבחת	חלופה ג ג'נטריפיקציה	חלופה ד מצב קיים "נקי"
מבנה דמוגרפי	הרבה צעירים סטודנטים מעט מאוד ילדים משקי בית קטנים	כל החתך הדמוגרפי משקי בית גדולים יותר כולל ילדים	צעירים + גילאי ביניים מעט מאוד ילדים משקי בית קטנים	הרבה צעירים יותר עובדים זרים חתך אוכלוסייה קיימת מעט ילדים
מאפיינים חברתיים	מעמד נמוך-בינוני רמת השכלה נמוכה עד בינונית	מעמד בינוני רמת השכלה בינונית ומעלה	מעמד בינוני-גבוה רמת השכלה גבוהה	מעמד בינוני רמת השכלה בינונית
מאפיינים כלכליים (כח קנייה)	רמה כלכלית נמוכה רמת מינוע נמוכה	רמה כלכלית בינונית רמת מינוע קרובה לממוצע העירוני	רמה כלכלית גבוהה רמת מינוע גבוהה	רמה כלכלית נמוכה רמת מינוע נמוכה יחסית
מאפייני מצאי הדיור	הרבה דירות קטנות הרבה דירות שכורות מחירי דיור נמוכים	תמהיל דיור מגוון הרבה דיירים בבעלות מחירי דיור דיפרנציאליים	דירות גדולות בשטח הרבה דירות בבעלות מחירי דיור גבוהים	מחירים נמוכים הרבה דירות שכורות הרבה דירות קטנות

15.3.2 שלב ב' – הערכת היתכנות

הערכת היתכנות מקדמית מראה את ההבדלים בסיכויי ההגשמה של החלופות (לוח 15.2). בשלב זה פורטו היבטי ההיתכנות השונים ואילוציהם למשל: בהיתכנות פיזית: מהי ההיתכנות להשגת חלופה X כאשר קיים אילוץ של זמינות נמוכה של שטח לשירותי ציבור בתוך השכונה.

לוח 15.2: שלב ב' - הערכת היתכנות (נמוכה, בינונית, גבוהה, גבוהה מאוד) מקדמית (ברמת Go-No Go).

מרכיבי הערכה		חלופה א' שכונת מעבר "טובה"		חלופה ב' הטרונגנית מושבת		חלופה ג' ג'נטריפיקציה		חלופה ד' מצב קיים "נקי"	
פיזיות	היתכנות	4	גבוהה מאוד	1	נמוכה	3	גבוהה	2	בינונית
	זמינות נמוכה של שטח לשירותי ציבור בתוך השכונה	4	גבוהה מאוד	2	בינונית	1	נמוכה	3	גבוהה
כלכלית	היתכנות	8		3		4		5	
	הערכה כוללת	1	נמוכה	3	גבוהה	4	גבוהה מאוד	1	נמוכה
חוקית	היתכנות	1	נמוכה	4	גבוהה מאוד	3	גבוהה	1	נמוכה
	הערכה כוללת	2		7		7		2	
סביבתית	היתכנות	4	גבוהה מאוד	3	גבוהה	3	גבוהה	4	גבוהה מאוד
	זמינות נמוכה של שצ"פים	4	גבוהה מאוד	2	בינונית	2	בינונית	4	גבוהה מאוד
תלות במדיניות	היתכנות	1	נמוכה	3	גבוהה	2	בינונית	1	נמוכה
	הערכה כוללת	9		8		7		9	
תלות במדיניות	היתכנות	3	גבוהה	1	נמוכה	3	גבוהה-בינונית	2	בינונית
	הערכה כוללת	3		1		3		2	
תלות במדיניות	היתכנות	1	נמוכה	4	גבוהה מאוד	2	בינונית	2	בינונית
	התנגדות צפויה של תושבים	3	גבוהה	3	גבוהה	2	בינונית	4	גבוהה מאוד
תלות במדיניות	היתכנות	3	גבוהה	2	בינונית	1	נמוכה	4	גבוהה מאוד
	שיעור יחסי גבוה של עובדים זרים	3	גבוהה	3	גבוהה	1	נמוכה	4	גבוהה מאוד
תלות במדיניות	היתכנות	2	בינונית	3	גבוהה	4	גבוהה מאוד	1	נמוכה
	בעלי עסקים בבעלות	9		12		9		11	
תלות במדיניות	היתכנות	4	גבוהה מאוד	3	גבוהה	3	גבוהה	4	גבוהה מאוד
	תלות בתכניות סובבת מתחם רוטשילד / מע"ר מצב השכונה שממזרח אזור תעסוקה דרום	4	גבוהה מאוד	3	גבוהה	3	גבוהה	4	גבוהה מאוד
תלות במדיניות	היתכנות	4	גבוהה מאוד	3	גבוהה	3	גבוהה	4	גבוהה מאוד
	הערכה כוללת	33		34		33		33	
סיכום כולל		35		34		33		33	

15.3.3 שלב ג' - ריכוז מטרות ויעדים, וקידודם

הערכה של מידת השגת היעדים והשלכותיהם על-פי קבוצות אוכלוסיה שונות (לוחות 15.3 ו-15.4) בשלב זה נבדקו עבור כל חלופה ההשלכות של השגת יעד ספציפי על קבוצות אוכלוסיה רלבנטיות שונות. למשל: עבור קבוצת העובדים הזרים המתגוררת כיום בשכונה, חלופה של שכונת מעבר

* סקאלת הדירוג: טובה מאוד (4), טובה (3), גרועה (2), גרועה מאוד (1).

15.3.4 שלב ד' – הערכה כוללת של ההערכות וההיתכנות

שלב ד' של הערכת החלופות (ראה לוח 5 לעיל), הוא כאמור השלב הסופי של ההערכה והוא כולל ריכוז של ההערכות שבוצעו בשלבים השונים של הערכת החלופות. הערכת ההשלכות קודדה בשתי שיטות שונות, המופיעות בעמודות השניה והשלישית בטבלה של שלב ד' (ראה לוח 15.5), כמסבר להלן:

שיטות הערכה

העמודה השניה בלוח 15.5, מרכזת את רשימת כל הקבוצות שהעדיפו כל חלופה לפחות פעם אחת, ולשמאלן רשום מספר הפעמים שהחלופה הועדפה על-ידי קבוצת אוכלוסיה זו. הסה"כ בתחתית כל תיבה בעמודה זו משקף את מספר הפעמים שכל חלופה הועדפה על-ידי קבוצות אוכלוסיה שונות.

הטבלה מורה כי בשיטת הערכה זו זכתה החלופה של שכונת מעבר "טובה" לניקוד הגבוה ביותר. ניתן לראות שהחלופה הועדפה בקרב מגוון רחב של קבוצות אוכלוסיה, בהתאם ליעדים השונים. מאידך, החלופה ה"הטרוגנית מושבחת" זכתה לניקוד יחסית נמוך בשיטה זו, ולמגוון נמוך יחסית של אוכלוסיות שהעדיפו אותה.

העמודה השלישית בלוח 15.5, מכילה את הציון הכולל של השגת היעדים כפי שהוא ניתן על-ידי קבוצות האוכלוסיה השונות בשלב ג' של התהליך. הציונים שניתנו לכל חלופה ולכל יעד בנפרד (הרשומים בטורי הדרוג בלוח 15.5 של שלב ג') סוכמו, והם מייצגים עבור כל חלופה את מידת השגת היעדים מנקודת ראותן של קבוצות אוכלוסיה שונות. בשיטת הערכה זו זכתה החלופה ה"הטרוגנית מושבחת" לציון הכולל הגבוה ביותר. הסיבה לכך היא שחלופה זו מועדפת ביותר על-ידי האוכלוסיה הקיימת ולאורך הערכת החלופות היא זכתה עבור יעדים רבים לציון הגבוה ביותר מקרב אוכלוסיה זו. לעומתה, זכתה חלופת הג'נטריפיקציה לציון נמוך יחסית, כתוצאה מדירוג נמוך שניתן לה על-ידי האוכלוסיה והסוחרים הקיימים בהקשר ליעדים השונים. חלופה זו גם סוחרת חלק מיעדי התכנית.

העמודה הרביעית בלוח 15.5, מרכזת את הדירוג של הערכת ההיתכנות, כפי שנתקבלה משלב ב' של תהליך הערכת החלופות. ההבדלים במקרה זה אינם גדולים. המשמעות היא שאין חלופה שנפסלת על הסף מבחינת ההיתכנות שלה.

לוח 15.4: הערכת השגת היעדים והשלכותיהם על-פי קבוצות שונות (ודרוג) * מנקודת הראות של הקבוצה המושפעת.

לוח 15.5 : שלב ד'- הערכה כוללת של השלכות והיתכנות.

שם החלופה	קבוצות שהעדיפו את החלופה		ציון כולל על ידי הקבוצות השונות	זיווג כולל של ההיתכנות		הערכה כוללת
	מספר פעמים	הקבוצה		סך הכל	סך הכל	
שם החלופה	קבוצות שהעדיפו את החלופה		ציון כולל על ידי הקבוצות השונות	זיווג כולל של ההיתכנות		הערכה כוללת
	מספר פעמים	הקבוצה		סך הכל	סך הכל	
תלופה א שכונת מעבר טובה	15	אובליסיה עזריית יזמים דיירים בשירות בעלי עסקים קונים היזמים סוחרים השכונה תושבי הקונים קול קונים עובדים זרים אובליסיה ותיקה אובליסיה צעירה תושבי המשתפלים	93	35	חלופה זו הופיע מספר פעמים הרב ביותר כמועדפת על ידי קבוצות האובליסיה השונות מאידך הציון הכולל נמוך יחסית כיוון שלא ניתן להשיג באמצעותה חלק מהיעדים שהוגדרו	חלופה רצויה ביותר בקרב התושבים ובעלי העניין הישרים המעשמה תלויה בהשקעות ציבוריות יחסית גבוהות לפחות בטווח הקצר. היא יכולה להיות שלב סופי בתהליך שייתחיל כשכונת מעבר טובה
	7	עובדים זרים אובליסיה קיימת סוחרים קולנים אובליסיה עזריית	109	34	חלופה זו מועדפת על התושבים הקיימים יותר מכל חלופה אחרת וההשפעותיה הן בעיקר על מי אשר יגור ויעבר בשכונה כיוון שכך מספר הפעמים שהועדפה על ידי קבוצות הוא נמוך. היא קיבלה את הציון הכולל הגבוה ביותר	חלופה בלתי רצויה היא נודדת חלק מהמטרות והיעדים שהוגדרו לתכנית והיא נודדת את רצון הציבור והמעשמה תבוא לשינוי השכונה מקצה לקצה
תלופה ב הטרזוגנית מושבת	10	עובדים זרים אובליסיה קיימת סוחרים קולנים אובליסיה עזריית	82	33	היתכנות נמוכה עקב ההתנגדות האופייה של תושבים וסוחרים בשכונה	חלופה זו רצויה ביותר בקרב התושבים ובעלי העניין הישרים המעשמה תלויה בהשקעות ציבוריות יחסית גבוהות לפחות בטווח הקצר. היא יכולה להיות שלב סופי בתהליך שייתחיל כשכונת מעבר טובה
	1	מקרים בשכונה אובליסיה קיימת אובליסיה משכורת מוגנת אובליסיה המשתפלים בעלי עסקים בשכונות אובליסיה עזריית וקיימת קולים בעלי תמיכים	96	33	קשיים עקב הצורך בהשקעה ציבורית מותרת גם בסיוח האורך ההשקעה אינה מוחייבת את עצמה	חלופה זו רצויה ביותר בקרב התושבים ובעלי העניין הישרים המעשמה תלויה בהשקעות ציבוריות יחסית גבוהות לפחות בטווח הקצר. היא יכולה להיות שלב סופי בתהליך שייתחיל כשכונת מעבר טובה
תלופה ד מצב קיים נקי	11	אובליסיה עזריית יזמים קונים היזמים בעלי עסקים סוחרים היזמים תושבי השכונה עובדים זרים אובליסיה ותיקה אובליסיה צעירה תושבי פלוריסל	33	33	קשיים עקב הצורך בהשקעה ציבורית מותרת גם בסיוח האורך ההשקעה אינה מוחייבת את עצמה	חלופה זו רצויה ביותר בקרב התושבים ובעלי העניין הישרים המעשמה תלויה בהשקעות ציבוריות יחסית גבוהות לפחות בטווח הקצר. היא יכולה להיות שלב סופי בתהליך שייתחיל כשכונת מעבר טובה

15.4 החלופה הנבחרת

מתוצאות ההערכה עולה כי החלופה הרצויה ביותר בקרב התושבים ובעלי העניין הישירים היא החלופה ה"הטרוגנית מושבחת", מאידך החלופה היישימה והמועדפת ביותר על-ידי קבוצות אוכלוסיה רבות יחסית היא חלופת שכונת המעבר ה"טובה". נראה כי ניתן באמצעות מדיניות מושכלת להתניע תהליך התחדשות הכולל שני שלבים עיקריים:

בשלב הראשון לשאוף לשכונת מעבר "טובה", בעלת תמהיל אוכלוסיה הכולל בעיקר צעירים, סטודנטים ומשקי בית קטנים.

השלב השני כולל מנגנונים שיאפשרו השבחה לאורך זמן וימנעו עליה חדה ומהירה של ערכי הקרקע. ההשבחה תועיל למשיכת אוכלוסיות מגוונות בגיל ובצרכים, ויצירת שכונה "הטרוגנית מושבחת". בשלב זה יש למצוא פתרונות גם למיקום שירותי ציבור, כולל שירותי חינוך והעשרה לילדים.

15.4 החלופה הנבחרת

מתוצאות ההערכה עולה כי החלופה הרצויה ביותר בקרב התושבים ובעלי העניין הישירים היא החלופה ה"הטרוגנית מושבחת", מאידך החלופה היישימה והמועדפת ביותר על-ידי קבוצות אוכלוסיה רבות יחסית היא חלופת שכונת המעבר ה"טובה". נראה כי ניתן באמצעות מדיניות מושכלת להתניע תהליך התחדשות הכולל שני שלבים עיקריים:

בשלב הראשון לשאוף לשכונת מעבר "טובה", בעלת תמהיל אוכלוסיה הכולל בעיקר צעירים, סטודנטים ומשקי בית קטנים.

השלב השני כולל מנגנונים שיאפשרו השבחה לאורך זמן וימנעו עליה חדה ומהירה של ערכי הקרקע. ההשבחה תועיל למשיכת אוכלוסיות מגוונות בגיל ובצרכים, ויצירת שכונה "הטרוגנית מושבחת". בשלב זה יש למצוא פתרונות גם למיקום שירותי ציבור, כולל שירותי חינוך והעשרה לילדים.

15.5 המשמעות התיכנונית של החלופה הנבחרת

בסיומו של תהליך הערכת החלופות לאופי השכונה, הכולל את חשיפתו לציבור, התקבלה חלופה הרואה באופק התכנון את פלורנטין כשכונה בעלת אופי הטרוגני "מושבח" – שכונה שמיוצג בה כל החתך הדמוגרפי של המעמד הבינוני, עם רמת השכלה וכוח קנייה בינוני ומעלה, תמהיל דיור מגוון עם הרבה דיירים בבעלות, מצאי פנימי של מוסדות ושטחי ציבור, הפרדה ברורה בין אזורים מוטי מגורים לאזורים מוטי מסחר תוך שמירת תמהיל שימושי הקרקע המגוון, ומעל הכל שכונה שנשמרת בה החיות העירונית וכן האופי המיוחד, הפיזי והאנושי. בשל אילוצים פיזיים ואחרים, ולצורך התנעת תהליכי שידרוג כלכליים ודמוגרפיים נבחרה כשלב ביניים חלופה של "שכונת מעבר טובה" הכוללת הרבה צעירים, דגש על מוקדי אומנות ומוזיקה, צבעוניות, רמות שיפוץ שונות בפיזור מרחבי, תמהיל דיורי הכולל הרבה דירות קטנות ושידרוג משמעותי של תשתיות ופרוייקטים לדוגמא. המשמעות התכנונית של שני שלבים אלה היא כדלקמן:

שלב א – שכונת מעבר טובה

- ◆ התנעת תהליך להשבחת ערך הנדל"ן בתמהיל דיורי המותאם לביקושים הקיימים: דירות קטנות למכירה והשכרה.
- ◆ התנעת מערכות חברתיות פנימיות וחיזוניות תוך ניצול ההון האנושי הקיים.
- ◆ יצירת הזדמנויות פיזיות לתעסוקה בתחומי היצירה האומנותית/מסחרית.
- ◆ התחלת תכנון להמשך שלב ב.

שלב ב – שכונה הטרוגנית מושבחת

- ◆ פיתוח תמהיל דיורי מעורב.
- ◆ פיתוח שירותים ציבוריים.
- ◆ פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים.
- ◆ הגדרה מרחבית של מינון תמהיל המגורים-עסקים.