

## פרק 3 - פלורנטין בתל-אביב ובמרחב המטרופוליני

### 3.1 כללי

פלורנטין כוללת מגוון שימושים ועוגנים תיפקודיים, היוצרים מוקד משיכה גם עבור אוכלוסייה שאיננה תושבת השכונה. האוכלוסייה הפוקדת אותה מגיעה אליה מהשכונות השונות בתל-אביב, מישובי המטרופולין ומשאר חלקי הארץ. פרק זה יציג את התפקוד החיצוני של השכונה, דגמי הביקור בה (תדירות, מועדים, מטרה, וכ'), תדמית השכונה בעיני מבקריה והערכת כוונותיהם באשר להשתקעות בה. המידע, כאמור, נאסף במסגרת מערך סקרים, שכלל דגימה טלפונית של תושבי תל-אביב, וראיונות שטח שהתקיימו בשכונה על-פי מיקום וזמן מוגדרים מראש.

### 3.2 תפקוד

#### 3.2.1 כללי

#### המבקרים מתל-אביב

תושבי תל-אביב אשר שמעו על פלורנטין וביקרו בה מהווים כ- 70.37% מכלל אוכלוסיית העיר. 23.15% שמעו על השכונה, אך לא ביקרו בה והיתר (6.48%) לא שמעו על פלורנטין ולא ביקרו בה. המבקרים התל-אביבים מגיעים משלושה אזורים עיקריים בעיר: אזור צפון, אזור מרכז ואזור דרום (ראה איור 1.4 לעיל). בהצגת מערך הזיקות התיפקודיות של תושבי העיר עם השכונה אפשר לזהות תחומי תפקוד דומים המאפיינים את כלל האזורים, ותחומי תפקוד נבדלים המאפיינים כל אזור בנפרד (סעיף 3.2.2 להלן).

#### המבקרים מיישובי המטרופולין ומשאר חלקי הארץ

מבין המבקרים בשכונה כ- 84.8% מגיעים מערי ויישובי המטרופולין, ו- 15.2% מגיעים משאר הישובים והערים בארץ. התפלגות המבקרים מיישובי המטרופולין מבוססת על חלוקת המטרופולין לטבעות (פנימית, תיכונה, חיצונית). לוח 3.1 ואיור 3.1 מציגים להלן את התפלגות המבקרים בפלורנטין, מהמטרופולין ומשאר חלקי הארץ.

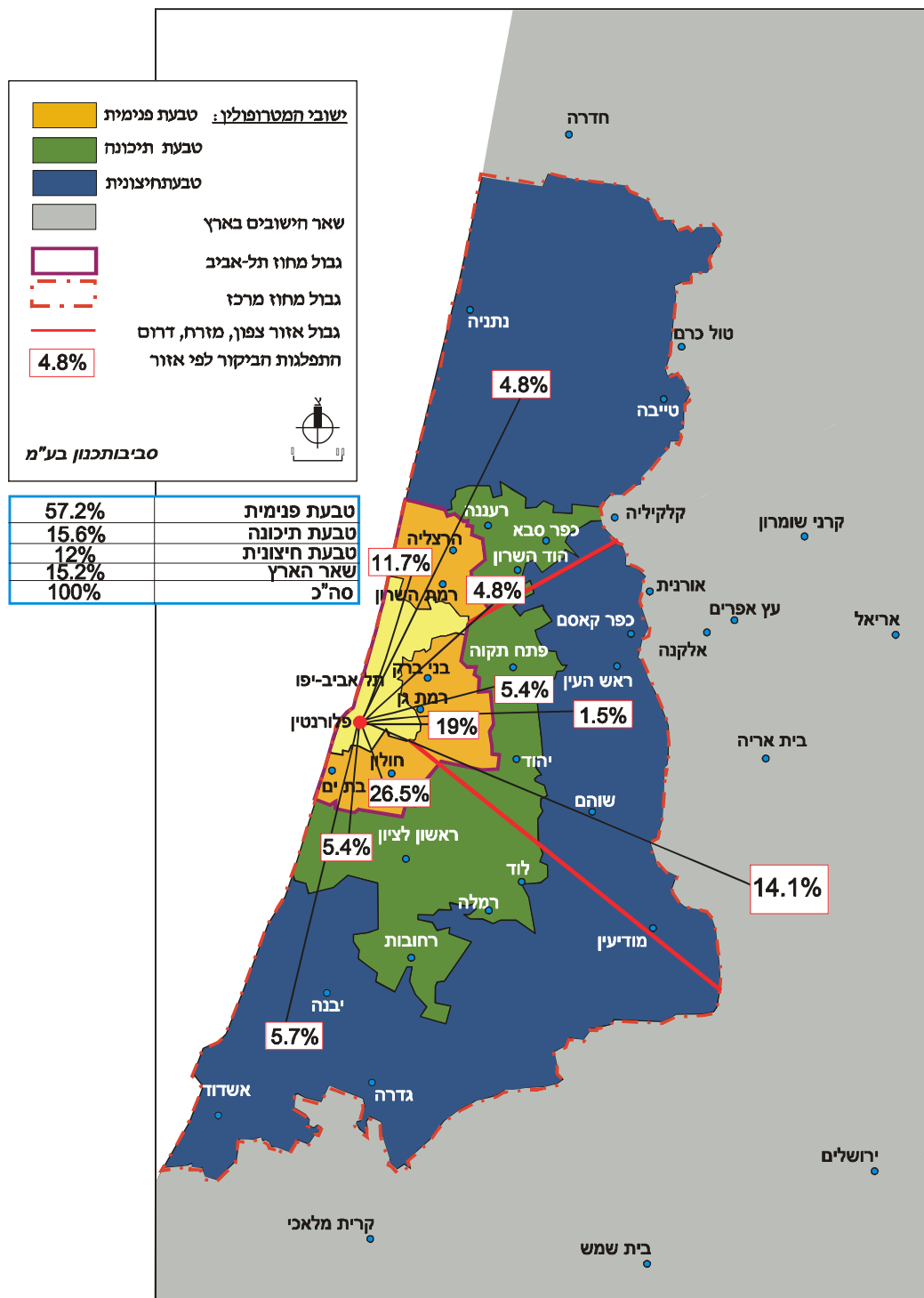
לוח 3.1: התפלגות המבקרים בפלורנטין לפי אזורים.

התפלגות טבעות המטרופולין		התפלגות כללית	מקור האוכלוסייה
57.2%	טבעת פנימית	84.8%	מטרופולין תל-אביב
15.6%	טבעת תיכונה		
12.0%	טבעת חיצונית		
15.2%		15.2%	שאר הארץ

100%	100%	סה"כ
------	------	------

מקור: סקר תושבי המטרופולין, סביבותכנון בע"מ, פברואר 2000.

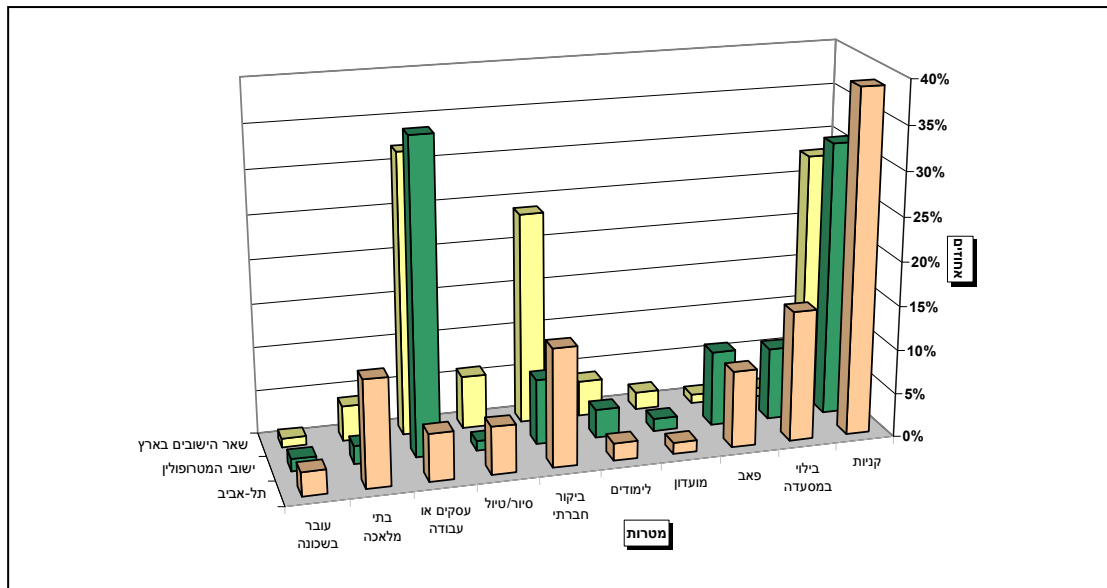
ניכר כי עיקר המבקרים הם מהטבעת הפנימית של המטרופולין (הישובים הנמצאים בקירבה פיזית יחסית גבוהה לתל-אביב), הטבעת הפנימית, כמו יתר טבעות המטרופולין, מחולקת לגזרות: צפונית, מזרחית, ודרומית. חלוקה זו מאפשרת זיהוי המבקרים מהטבעת הפנימית, ומראה כי עיקר המבקרים בפלורנטיין הם מהגזרה הדרומית של הטבעת הפנימית – 26.5% (מהערים חולון, ובת-ים).



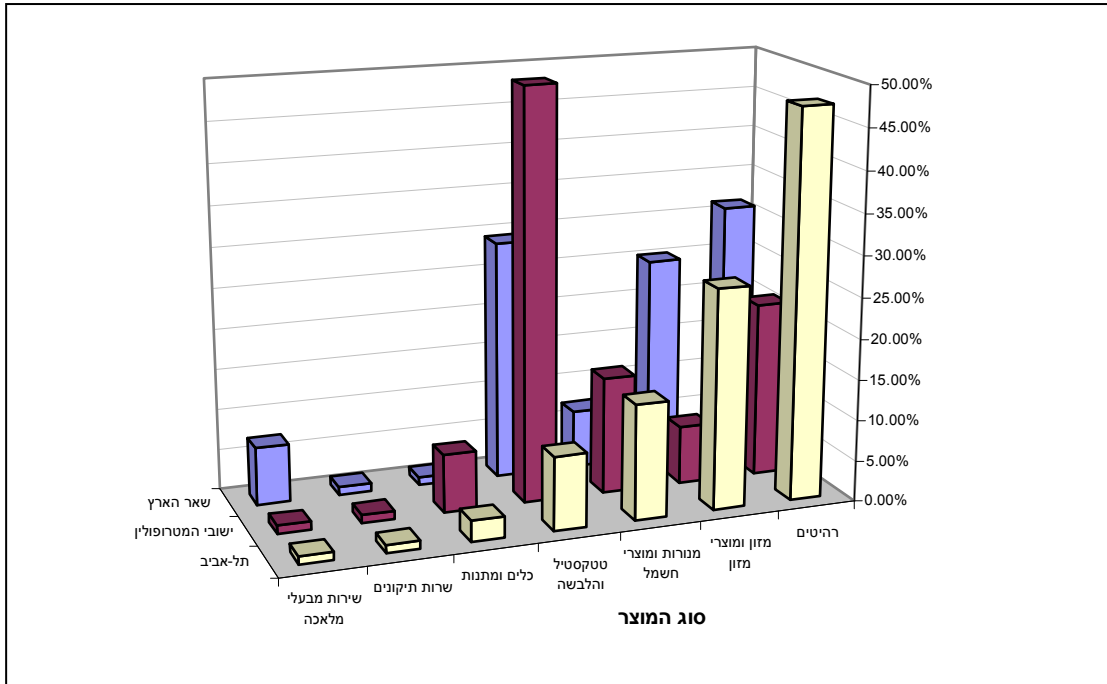
### 3.2.2 זיקות תפקודיות

#### 3.2.2.1 מערך הזיקות התפקודיות

מערך הקשרים והזיקות התפקודיות של אוכלוסיית המבקרים בפלורנטין מתל-אביב ומחוצה לה, בא לידי ביטוי במטרות הביקור בשכונה. מטרת הביקור מלמדת על סוג הקשרים של התושבים עם מגוון העוגנים התפקודיים הקיימים בשכונה. הקשר הבולט ביותר הוא בצריכה אישית וקמעונאית (ביקור למטרת קניות), והוא מאפיין את כלל אוכלוסיית המבקרים בשכונה. קשרים לעבודה בולטים בעיקר בקרב תושבי המטרופולין ושאר הארץ וקשרי בילוי עם השכונה מאפיינים בעיקר את תושבי תל-אביב והמטרופולין אשר פלורנטין מהווה עבורם מוקד בילוי זמין וקרוב, איור 3.2 מציג את התפלגות מטרות הביקור בפלורנטין לפי אזורים.



זוהו קשרי בילוי נוספים עם השכונה: ביקור חברתי/משפחתי, טיול בשכונה, וכן ביקור למטרת לימודים. מגוון בתי המלאכה בפלורנטין משרתים בעיקר את האוכלוסייה התל-אביבית המבקרת בשכונה ופחות את האוכלוסייה המגיעה מהאזורים השונים מחוץ לתל-אביב (12.1% לעומת 6.1% בהתאמה). בניתוח הקשר הדומיננטי של השכונה עם המבקרים בה (זיקות למטרת קניות) נראה כי עיקר המבקרים רוכשים מוצרי טקסטיל והלבשה, מנורות ומוצרי חשמל, מזון ומוצרי ורהיטים. קיים הבדל בסוג הרכישות בין המבקרים התל-אביבים למבקרים מישובי המטרופולין ושאר הארץ (איור 3.3). מרבית מתושבי המטרופולין רוכשים מוצרי טקסטיל והלבשה (כ- 53%), מוצר הנמכר בשכונה לרוב בכמות סיטונאית, יש לשער כי מוצר זה רוכשים מרבית מהמבקרים שצינו כי מטרת ביקורם היא למסחר, עסקים ועבודה. לעומתם מאופיינת מרבית האוכלוסייה התל-אביבית ברכישת רהיטים (48%), ומזון ומוצרי (כ- 30%).



### 3.2.2.2 תדירות הזיקות

מימד נוסף לבחינת הקשרים התיפקודיים עם השכונה הוא תדירות הביקור בה למטרות השונות. מימד זה מלמד על עוצמת הקשרים החיצוניים של השכונה, ועל מידת היותה מוקד פעילות ועניין בעבור חלקים מהאוכלוסיה. תדירות הביקור בשכונה מוצגת בשני אופנים, האחד מתייחס לתדירות הביקור בכלל והשני לתדירות הביקור על-פי מטרות הביקור, בפרט. הבחנה זו מבדילה גם בין מקור האוכלוסיה המבקרת בשכונה (מהאזורים השונים). לוח 3.2 מציג את תדירות הביקור בשכונה לפי אזורים.

לוח 3.2: תדירות הביקור בשכונה לפי אזורים (התפלגות באחוזים\*)

שנה	חודש	תדירות הביקור	מקור האוכלוסיה (חלוקה לאזורים)
45.0	47.0	3 פעמים ומעלה	תל-אביב
55.0	53.0	פעם עד פעמיים	
78.7	21.2	לפחות פעם	
84.5	87.3	3 פעמים ומעלה	מטרופולין תל-אביב
15.5	12.7	פעם עד פעמיים	
29.0	71.0	לפחות פעם	
94.9	84.1	3 פעמים ומעלה	שאר הארץ
5.1	15.9	פעם עד פעמיים	
88.0	12.0	לפחות פעם	

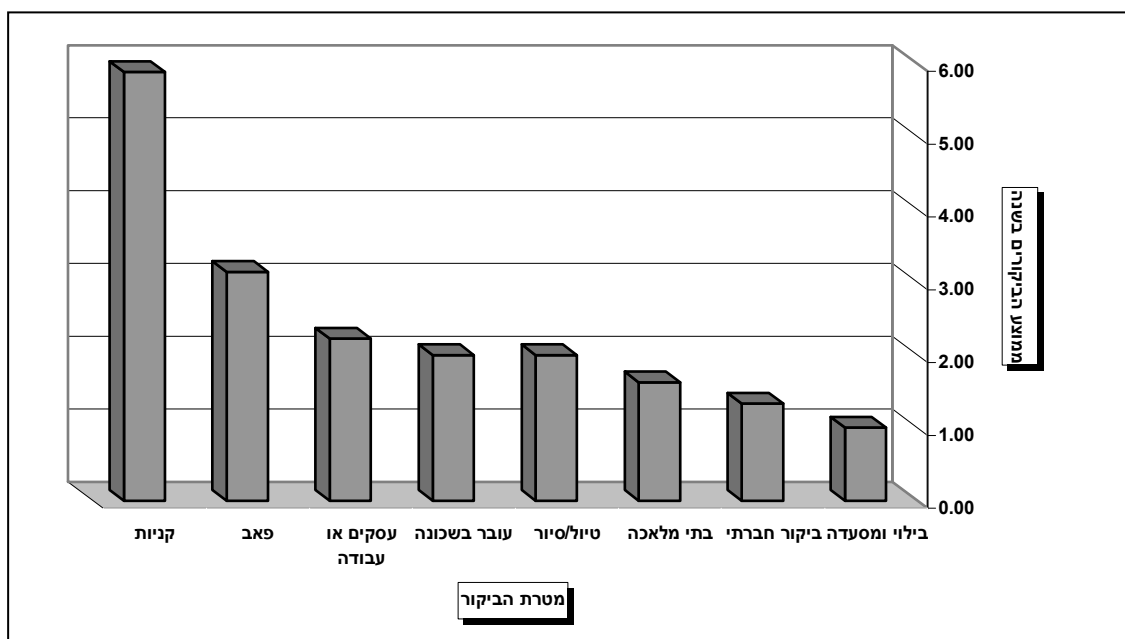
מקור: 1. סקר תושבי המטרופולין, סביבתכנון בע"מ, פברואר 2000

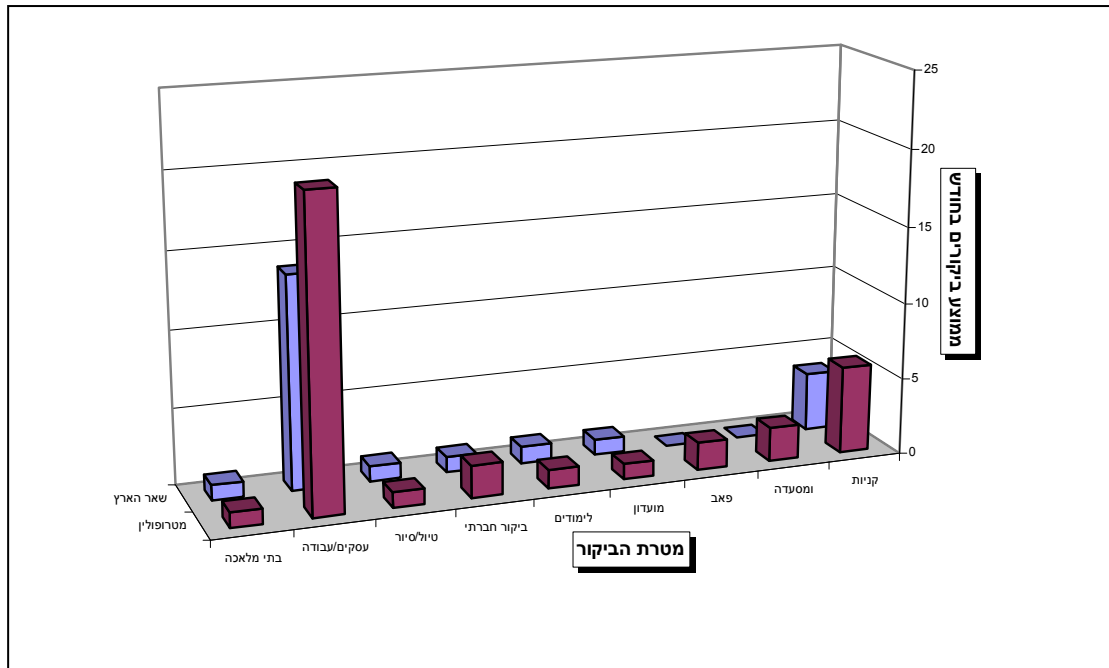
2. סקר תושבי תל-אביב, סביבתכנון בע"מ, פברואר 2000.

\* ההתפלגות המוצגת אינה משלימה ל-100% כיוון שתדירות הביקור מציגה קבוצות חופפות.

בקרב תושבי תל-אביב ושאר הישובים בארץ תדירות הביקור בפלורנטין בולטת דווקא, בשיעור הביקורים בשנה, 78.7% מבקרים לפחות פעם אחת בשנה מתל-אביב, ו- 88% מבקרים לפחות פעם אחת בשנה משאר חלקי הארץ. תושבי ישובי המטרופולין נבדלים בתדירות ביקורם בשכונה

משאר אזורי הארץ, 71% מהם מבקרים לפחות פעם אחת בחודש, זהו שיעור גבוהה של מבקרים בתדירות חודשית (לעומת שיעור גבוהה של מבקרים בתדירות שנתית). ההסבר לכך קשור לקשרים התפקודיים החיצוניים המאפיינים את השכונה כפי שהוצגו באיור 3.2 לעיל. כיוון שאחד מהקשרים התפקודיים הדומיננטיים של תושבי המטרופולין עם פלורנטין הוא לעסקים ועבודה, תדירות הביקור המתבקשת למטרה זו היא גבוהה, בהשוואה לתדירות ביקור למטרות בילוי, קניות וכו'. איור 3.4 מציג להלן את ממוצע הביקורים החודשי בשכונה לפי מטרה (מבקרים מהמטרופולין ומשאר הארץ), ואיור 3.5 מציג להלן את ממוצע הביקורים השנתי בשכונה לפי מטרה (מבקרים מתל-אביב). התושבים התל-אביבים מבקרים בפלורנטין בממוצע שש פעמים בשנה למטרות קניות, ואילו ממוצע הביקורים השנתי בשכונה למטרות בילוי נע בין פעם ל- שלוש פעמים בשנה. התושבים התל-אביבים מגיעים בממוצע פעמיים בשנה למטרת עסקים או עבודה. בהשוואה לתושבי המטרופולין מגיעים לפלורנטין בממוצע 18 פעם בחודש למטרת עסקים או עבודה, ולמטרות הביקור השונות מגיעים בין פעם ל- 5 פעמים בחודש. הנתונים מלמדים על עוצמת קשרים גבוהה בין תושבי המטרופולין, המבקרים בפלורנטין בהשוואה לתושבי העיר בפלורנטין. עבור חלק מתושבי המטרופולין מהווה פלורנטין מוקד מסחר (קניות), עסקים ועבודה. הדבר ניכר הדבר כאמור בסוג הקשר ובעוצמתו.

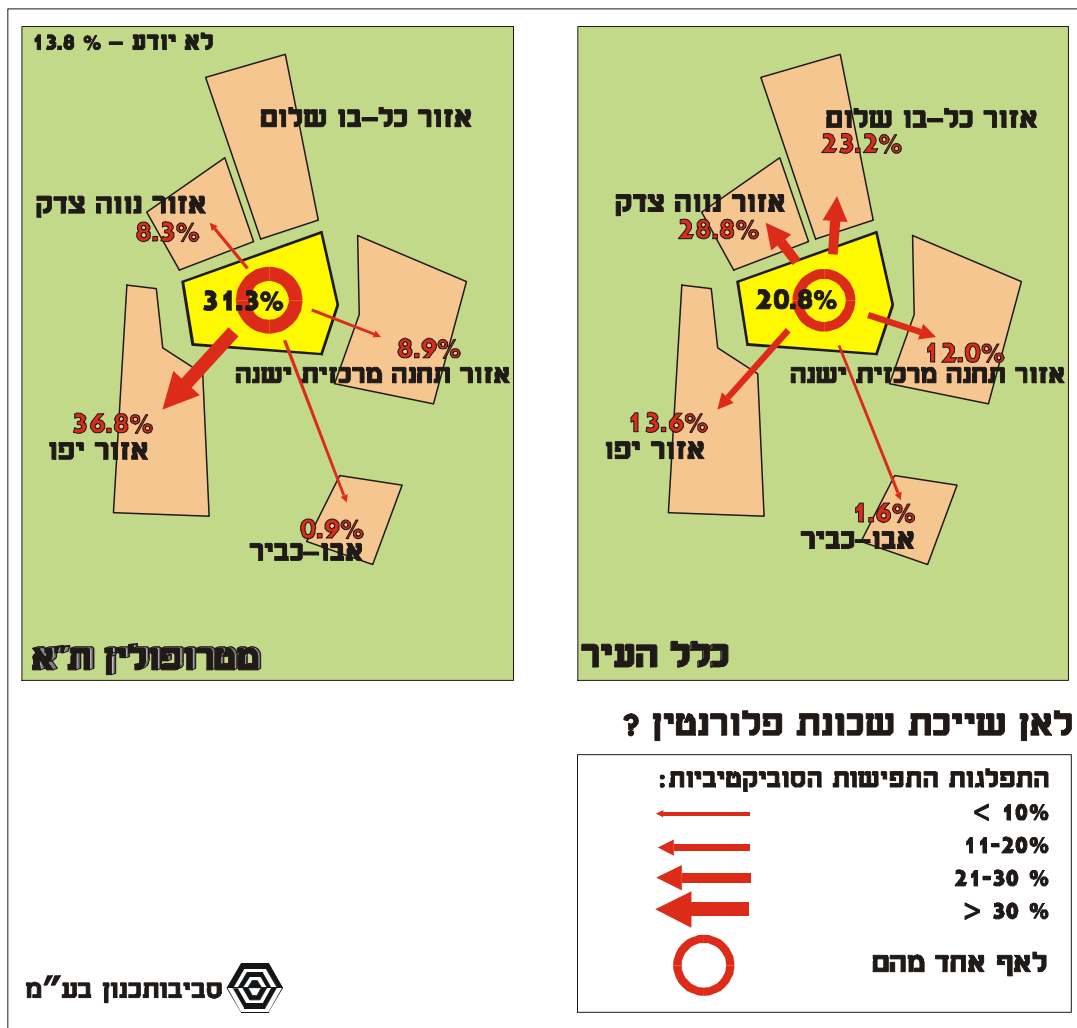




### 3.3 שייכות ותדמית

#### 4.3.1 שייכות

שכונת פלורנטין ממוקמת כמובלעת בחלקה הדרומי של תל-אביב, אך מהווה חלק ממרקם תיפקודי בחלק המסחרי של כלל העיר. תפישת השייכות המרחבית של פלורנטין בעיני המבקרים בה (איור 4.6) מראה, כי תושבי העיר המבקרים בפלורנטין תופשים את שייכותה המרחבית בשונה מתושבי המטרופולין ושאר הארץ המבקרים בשכונה. שיעור גבוהה מהמבקרים המקומיים (28.8% מתושבי תל-אביב) משייכים את פלורנטין לאזור נווה צדק, ואילו רק 8.3% מהמבקרים החיצוניים (מטרופולין ושאר הארץ) משייכים את השכונה לאזור נווה צדק, עוד מבין המבקרים החיצוניים נמצא, כי שיעור גבוהה משייך אותה לאזור יפו (כ- 36.8%) ו- 31.3% תופשים אותה כשכונה עצמאית אשר אינה משתייכת לאף אחת מהשכונות הסובבות אותה. המבקרים המקומיים מחשיבים את פלורנטין יותר כשכונה המשתייכת לשכונות או לאזורים אחרים, ופחות כשכונה עצמאית (רק 21% ציינו כי פלורנטין לא משתייכת לאחת מהשכונות או האזורים הסמוכים לה).



### 3.3.2.1 תדמית כללית

התדמית של פלורנטין בעיני המבקרים בה היא באופן כללי חיובית. מהתפלגות מאפייני התדמית של פלורנטין על-פי תפישת מבקריה (לוח 3.3), נראה כי מרביתם רואים בפלורנטין שכונה לא רגילה (76.2%), בעלת אווירה מיוחדת (63%), וייחודיות ארכיטקטונית (80.8%). 68.8% מהם אינם רואים בפלורנטין שכונה נחשלת. ההבדלים בין המבקרים בשכונה ניכרים באפיונה כשכונה מתחדשת בעלת פוטנציאל פיתוח, תושבי תל-אביב אכן רואים בה פוטנציאל לפיתוח (86.8%) ושכונה הנמצאת בתהליכי התחדשות (70.4%), אך לא כך הדבר בקרב תושבי המטרופולין ושאר הארץ אשר 72.6% מהם לא תופשים את פלורנטין כשכונה בעלת פוטנציאל פיתוח, ולא מזהים בה תהליכי התחדשות (76.7%). אפשר שתהליך ההתחדשות ופוטנציאל הפיתוח בשכונה מורגש יותר בקרב התושבים המתגוררים בתל-אביב ו"חשים" מקרוב בדינמיקה העירונית, נוסף לכך תושבי תל-אביב הם עיקר המבקרים בשכונה למטרות בילוי, עובדה המשפיעה על תפישה חיובית של השכונה בעיניהם במיוחד, כאשר במהלך השנים גדל מספר מוקדי הבילוי האטרקטיבים בשכונה.

לוח 3.3: התפלגות מאפייני התדמית של פלורנטין על-פי תפישת מבקריה (באחוזים).

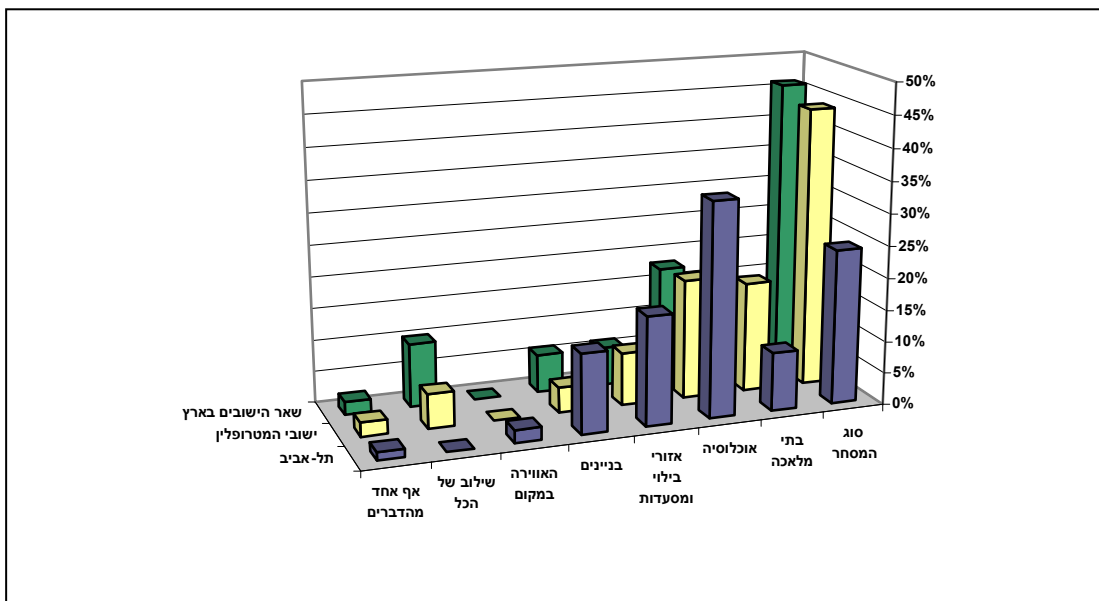
מאפייני תדמית	תל-אביב	מטרופולין תל-אביב	שאר הארץ
שכונה רגילה	כן	32.5	27.7
	לא	66.9	72.3
שכונה עם פוטנציאל פיתוח	כן	86.8	19.1
	לא	13.2	80.9
שכונה נחשלת	כן	48.0	19.1
	לא	52.0	80.9
שכונה בעלת ייחודיות ארכיטקטונית	כן	64.5	93.6
	לא	35.5	6.4
שכונה מתחדשת	כן	70.4	23.4
	לא	29.6	76.6
שכונה בעלת אווירה מיוחדת	כן	82.2	57.4
	לא	17.9	42.6
אזור מסחרי	כן	0.0	29.2
	לא	0.0	70.8

מקור : 1. סקר תושבי המטרופולין, סביבותכנון בע"מ, פברואר 2000

2. סקר תושבי תל-אביב, סביבותכנון בע"מ, פברואר 2000.

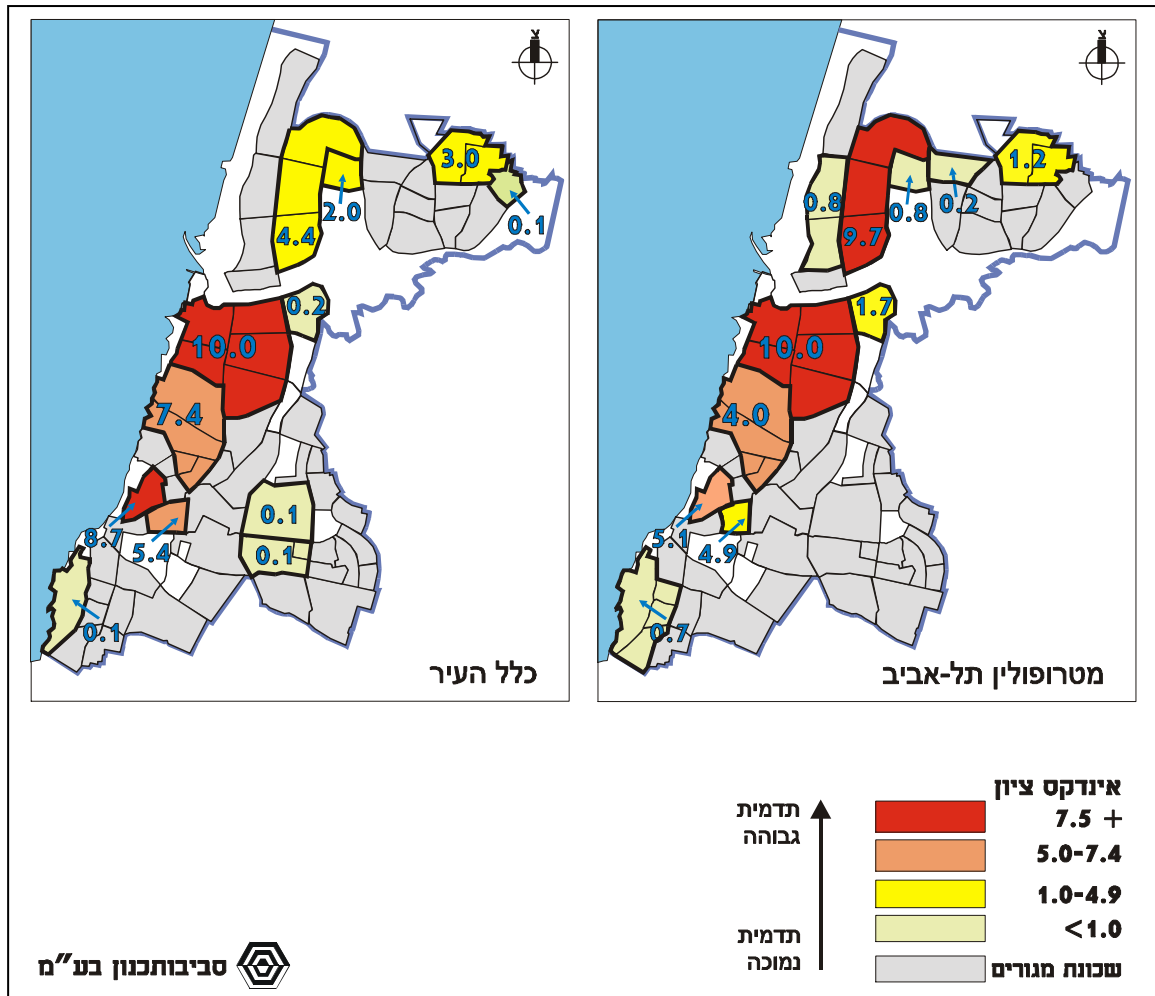
מהנתונים המוצגים לעיל (לוח 3.3), נראה כי קיימים מאפייני תדמית הנתפשים אחרת בקרב תושבי העיר לעומת התושבים המגיעים אל השכונה מהמטרופולין ומשאר הארץ. מידע נוסף המגבה ממצאים אלה עולה מהתייחסות המבקרים בפלורנטין למאפיינים הייחודיים של השכונה (איור 3.7). מאפיינים הייחודיים לפלורנטין בעיני המבקרים העירוניים הם: אוכלוסיית השכונה, סוג המסחר, אזורי בילוי ומסעדות והבניינים. אותם מאפיינים בלטו בקרב אוכלוסיית המבקרים המגיע לשכונה מחוץ לתל-אביב, אלא שמשקלם היחסי שונה. החלק היחסי של תושבי המטרופולין ושאר הארץ שהתייחס לייחודיות המסחר בשכונה (50%), גדול בהשוואה לתל-אביבים שרק 25% מהם התייחסו למאפיין ייחודי זה. הבדל זה מלמד על התפקוד השונה שממלא השכונה בעבור אוכלוסיות המבקרים בה. האוכלוסייה החיצונית המבקרת בעיקר למטרות מסחר (עבודה וקניות) מחשיבה את השכונה כייחודית בתחום זה, ואילו האוכלוסייה המקומית המגיעה לשכונה למטרת קניות ובילוי אינה מחשיבה כל ייחודיות בתחום זה.





### 3.3.2.2 תדמית כמקום מגורים

עירוב שימושי הקרקע בפלורנטין מאפשר התייחסות למאפייניה במספר תחומים, אך בין מגוון הקשרים התיפקודיים עם השכונה, היא משמשת גם כשכונת מגורים עבור כ-3,695 תושבים. על מנת ללמוד על תדמית השכונה כמקום מגורים, נתבקשה האוכלוסיה המבקרת בפלורנטין לציין את שם השכונה בעלת התדמית הגבוהה ביותר למגורים בתל-אביב, ולהעניק לפלורנטין ציון בסולם של 1-10 ביחס לשכונה בעלת התדמית הגבוהה ביותר למגורים (המקבלת ציון 10). נמצא כי תושבי תל-אביב המבקרים בפלורנטין דרגו אותה במקום הרביעי לאחר צפון תל-אביב (שדורגה ראשונה), מרכז תל-אביב (שדורגה שנייה) ונווה צדק (שדורגה שלישית). גם בקרב המבקרים בשכונה מיישובי המטרופולין ומשאר הישובים בארץ דורגה פלורנטין במקום הרביעי, אלא שדירוג השכונות לפני פלורנטין מעט שונה: צפון תל-אביב (שדורגה ראשונה), רמת אביב (שדורגה שנייה) ונווה צדק (שדורגה שלישית). המבקרים המקומיים והחיצוניים מחשיבים את צפון תל-אביב כמקום המגורים בעל התדמית הגבוהה ביותר ואפשר לראות בזהות שבניהם גם בדירוג שכונת נווה צדק. העובדה כי פלורנטין ממוקמת במקום הרביעי אחרי נווה צדק בשני המקרים (בקרב אוכלוסיה מקומית וחיצונית), מלמדת על תדמית החיובית שלה (באופן יחסי) כמקום מגורים. איור 4.8 מציג את הדירוג היחסי של השכונות בעלות התדמית הגבוהה ביותר למגורים בתל-אביב, בעיני אוכלוסיית המבקרים בשכונת פלורנטין (מבקרים מקומיים, חיצוניים).



### 3.3.2.3 גורמי תדמית

גורמים שונים יוצרים תדמית חיובית או שלילית שכונה ויש בהם כדי להשפיע, בין השאר, על המיקום היחסי שנתנו תושבי השכונה לפלורנטין בקרב השכונות בעלות התדמית הגבוהה ביותר למגורים בתל-אביב. לוח 3.4 מציג להלן את משקל הגורם "שהשפיע מאוד" על התדמית של פלורנטין, וזה בא לידי ביטוי בציון תדמיתי הנע בין 1-10 (ציון תדמיתי קטן מ-5 מהווה אינדקסיה לתדמית שלילית, ואילו ציון תדמיתי גדול מ-5 הוא אינדקסיה לתדמית חיובית).

לוח 3.4: הגורמים לתדמית של פלורנטין בקרב המבקרים בשכונה.

משקל הגורם "שהשפיע מאוד" על התדמית של פלורנטין							הגורמים לתדמית
ציון תדמיתי גדול מ- 5			ציון תדמיתי קטן מ- 5				
② 27%	① 30%	25%	10%	⑤ 24%	③ 31%		הרכב האוכלוסייה בשכונה
8%	15%	14%	12%	22%	26%		הרמה החברתית והכלכלית
20%	④ 21%	⑤ 26%	① 35%	② 39%	④ 30%		צפיפות המגורים
① 30%	③ 24%	① 34%	② 34%	① 41%	① 37%		החזות החיצונית של השכונה
22%	16%	② 33%	10%	8%	10%		ייחודיות ארכיטקטונית של המבנים
③ 26%	② 25%	22%	③ 32%	③ 37%	22%		מגוון המסחר והעסקים
⑤ 22%	⑤ 20%	21%	5%	11%	14%		מקומות בילוי ייחודיים
12%	14%	21%	4%	15%	13%		הימצאותם של מוקדי פעילות ועניין
④ 25%	9%	22%	12%	17%	28%		רמת השירותים הציבוריים
8%	12%	④ 31%	⑤ 14%	21%	② 35%		מקום חנייה
16%	18%	③ 32%	④ 24%	④ 26%	⑤ 29%		הנגישות והמיקום בעיר

מקור 1: סקר תושבי המטרופולין, סביבותכנון בע"מ, פברואר 2000

מקור 2: סקר תושבי תל-אביב, סביבותכנון בע"מ, פברואר 2000

דירוג יחסי: חמשת גורמי התדמית שהשפיעו מאוד על ציון תדמיתי קטן או גדול מ- 5:

⑤	④	③	②	①
דירוג יחסי נמוך				דירוג יחסי גבוה

גורם התדמית "שהשפיע מאוד" (דרוג 1) על הציון התדמיתי של פלורנטין, הוא החזות החיצונית של השכונה, אלא שהוא מופיע פעם כגורם שהשפיע מאוד על תדמית שלילית (ציון תדמיתי קטן מ- 5), ופעם כגורם המשפיע על תדמית חיובית (ציון תדמיתי גדול מ- 5). בבחינת ההשפעה של מועד הביקור (יום, לילה) בשכונה על גורם תדמית זה נראה כי, 38% מהמבקרים בלילה דירגו גורם זה כשלילי, ו- 26% מהמבקרים בלילה דירגו גורם זה כחיובי (לוח 3.5). יש לשער כי האוכלוסייה המבקרת בשכונה בלילה למטרות בילוי תופשת את החזות החיצונית של השכונה

כגורם תדמית חיובי. גורם תדמיתי נוסף "שהשפיע מאוד" (דרוג 1) על ציון תדמיתי קטן מ-5 הוא צפיפות המגורים בשכונה, בבחינת ההשפעה של מועד הביקור (יום, לילה) על גורם תדמיתי זה נראה כי, 42% מהמבקרים ביום דירגו גורם זה כשלילי (לוח 3.5), יש לשער כי צפיפות המגורים בשכונה בולטת בעיקר ביום, בשל ריבוי הפעילויות בשכונה (בתי מלאכה, מסחר, בניה וכו'). גורם תדמיתי נוסף המחזק את האלמנט התפקודי הדומיננטי של השכונה בעבור המבקרים מישובי המטרופולין, מתייחס למגוון המסחר העסקים (קיבל דרוג 2 בקרב המבקרים מהמטרופולין). תושבי המטרופולין תופשים את השכונה בהקשר חיובי גם בשל מגוון המסחר והעסקים הקיימים בה, בבחינת ההשפעה של מועד הביקור (יום, לילה) על גורם תדמיתי זה נראה כי, 29% מבין המבקרים ביום דרוגו גורם תדמיתי זה בשכונה כחיובי (לוח 3.5).

**לוח 3.5: הגורמים לתדמית של פלורנטין – השוואה בין מבקרי יום ולילה.**

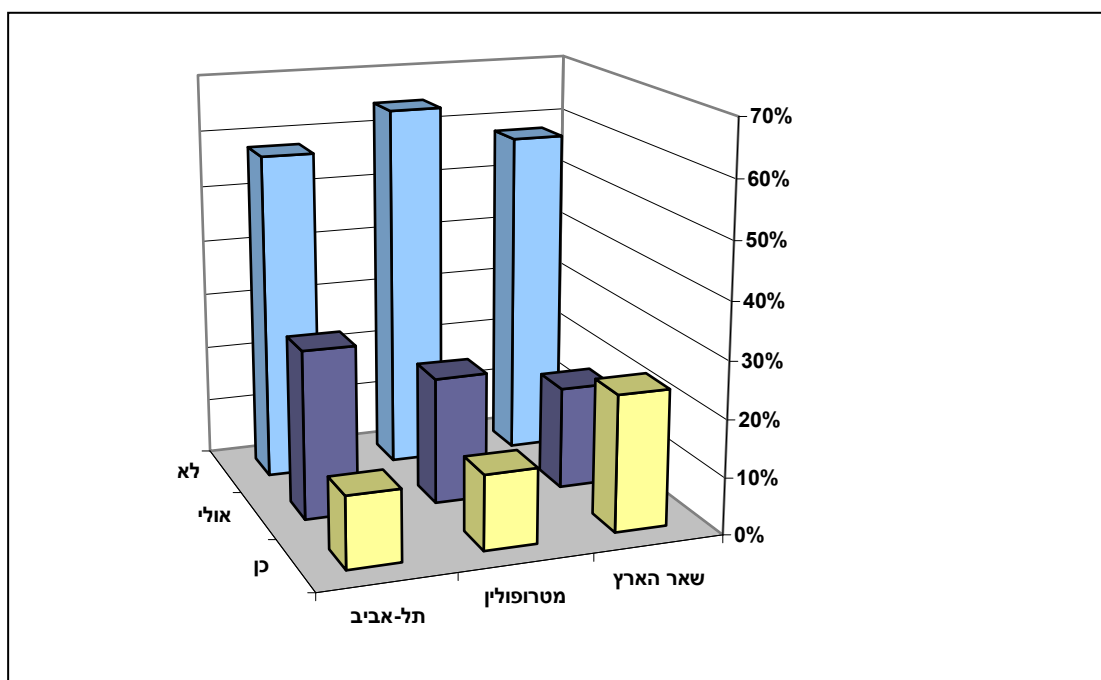
משקל הגורם "שהשפיע מאוד" על התדמית				גורמים לתדמית
שקיבלה פלורנטין				
ציון תדמיתי גדול מ-5		ציון תדמיתי קטן מ-5		
מבקרי לילה	מבקרי יום	מבקרי לילה	מבקרי יום	
③ 24%	④ 23%	⑤ 20%	24%	הרכב האוכלוסיה בשכונה
8%	18%	17%	24%	הרמה החברתית כלכלית של האוכלוסיה
14%	② 25%	③ 34%	① 42%	צפיפות המגורים
① 26%	③ 24%	① 38%	② 41%	החזות החיצונית של השכונה
④ 19%	17%	6%	10%	ייחודיות ארכיטקטונית של המבנים
⑤ 18%	① 29%	② 35%	③ 37%	מגוון המסחר והעסקים
② 25%	17%	10%	10%	מקומות בילוי ייחודיים
11%	14%	15%	11%	הימצאותם של מוקדי פעילות ועניין
6%	9%	13%	19%	רמת השירותים הציבוריים
4%	17%	13%	⑤ 25%	מקום חניה
15%	⑤ 19%	④ 23%	④ 29%	הנגישות והמיקום בעיר

מקור: סקר תושבי המטרופולין, סביבותכגון בע"מ, פברואר 2000

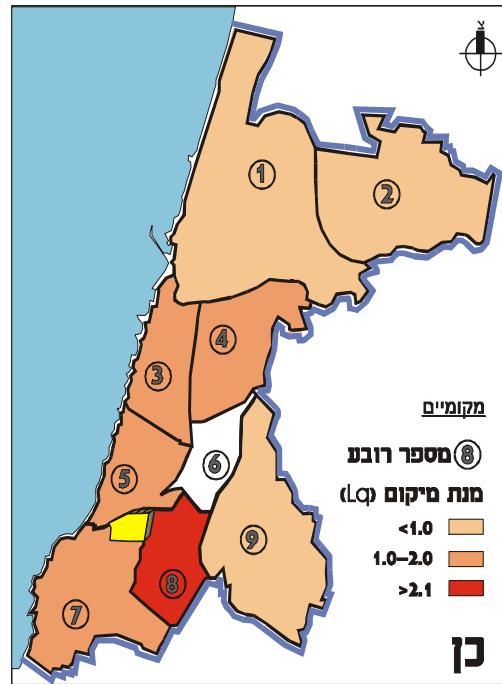
### 3.4 עמדות וכוונות השתקעות

אוכלוסיית המבקרים בפלורנטין נתבקשה לציין עמדותיה באשר לכוונות השתקעות בשכונה. איור 3.9 מציג להלן את התפלגות המבקרים בפלורנטין על-פי כוונות ההשתקעות בשכונה, מרבית מאוכלוסיית המבקרים ציינה כי אין בכוונתה לעבור ולהתגורר בפלורנטין: מבין המבקרים המקומיים (תל-אביבים) כ- 58%, מבקרים מישובי וערי המטרופולין כ- 62% ו- מבקרים משאר

הארץ כ- 59%. האוכלוסיה הפוטנציאלית למגורים בשכונה, שציינה כי היתה עוברת להתגורר בשכונה, או שלא היתה פוסלת כוונה זו מתפלגת באופן שונה בין אוכלוסיית המבקרים בשכונה (מקומיים וחיצוניים). מבין המבקרים התל-אביב כ- 31% ציינו כי "אולי" יעברו להתגורר בשכונה בהשוואה ל- 18% מהמטרופולין, ו- 12% משאר הארץ. מבין המבקרים המגיעים לשכונה משאר הארץ כ- 19% ציינו כי הם כן מעוניינים לעבור ולהתגורר בשכונה, בהשוואה ל- 8% מהמטרופולין, ו- 6% מתל-אביב. אוכלוסיית המבקרים שהתייחסה באופן חיובי לכוונות ההשתקעות בשכונה היא אוכלוסיית תל-אביב ושאר הארץ, נראה כי תושבי המטרופולין המבקרים בשכונה מסתייגים יותר (באופן יחסי) ממגורים בשכונה, אפשר לקשור זאת לתפישה של מרבית המבקרים מהמטרופולין הרואים את השכונה כמוקד מסחר, עבודה ועסקים ופחות כשכונה המשמשת גם למגורים.



פרישת אוכלוסיית המבקרים המקומית והחיצונית, שהביע עמדה חיובית, באשר לכוונות ההשתקעות בפלורנטין (ציינה שכן הייתה עוברת לפלורנטין), מוצגת להלן באיור 3.10 – האוכלוסיה התל-אביבית מתפלגת על-פי רובעים, ואילו האוכלוסיה החיצונית על-פי טבעות וגזרות המטרופולין. ניכר כי מבין המבקרים התל-אביבים האוכלוסייה המעוניינת ביותר במגורים בפלורנטין מרוכזת ברובה ברובע 8, הרובע הסמוך לפלורנטין ממזרח, לעומת הרובעים הצפוניים ורובע 9 שהם, באופן יחסי, פחות מעוניינים לעבור ולהתגורר בפלורנטין. מבין המבקרים החיצוניים האוכלוסיה המעוניינת להתגורר בפלורנטין מרוכזת בתחום המטרופולין, בטבעת הפנימית והתיכונה בגזרה הדרומית (חולון, בת-ים ראש"צ) ו- בטבעת החיצונית בגזרה המזרחית והצפונית. לא ניתן לזהות בשלב זה גורם המסביר את הביטוי המרחבי של אוכלוסיית המבקרים מהמטרופולין המעוניינת להתגורר בפלורנטין.



המבקרים שציינו כי "לא" יתגוררו בפלורנטין או "אולי" יתגוררו בה התייחסו לסיבות המסבירות עמדתם. לוח 3.6 מציג להלן את הגורמים המסבירים עמדת התושבים "מדוע לא" יתגוררו בפלורנטין ו"מדוע אולי" יתגוררו בפלורנטין.

**לוח 3.6: גורמים מסבירים לכוונות ההשתקעות בפלורנטין.**

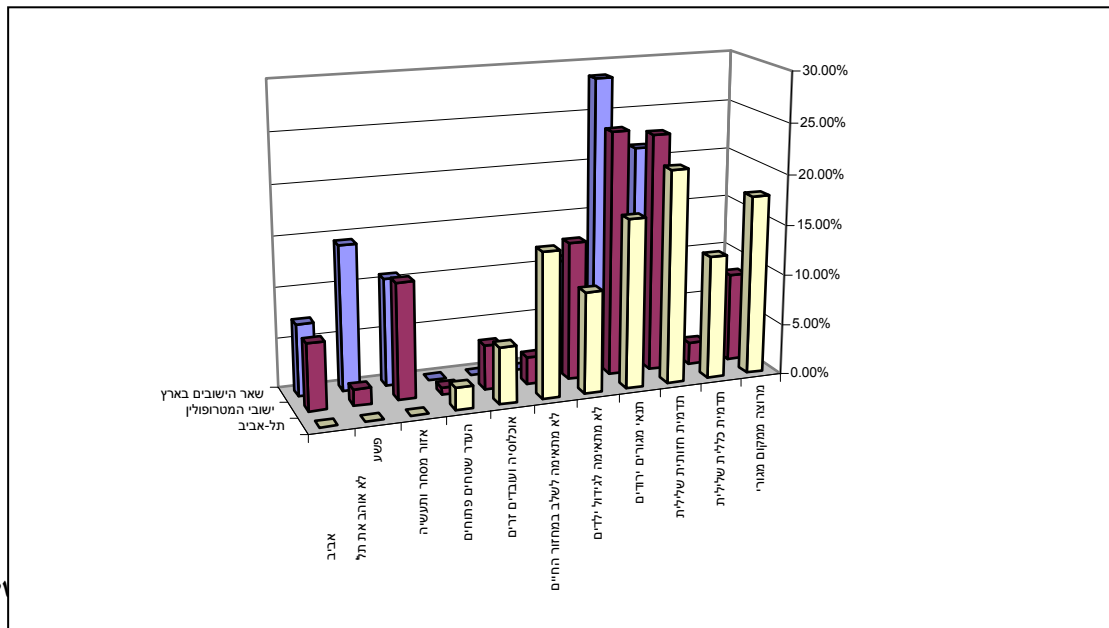
גורמים מסבירים	כוונות השתקעות
לא מעוניינים לגור בתל-אביב מרוצים ממקום מגורים נוכחי תדמית כללית שלילית תדמית חזותית שלילית תנאי מגורים ירודים השכונה לא מתאימה לגידול ילדים מגורים בשכונה אינם תואמים לשלב במחזור החיים אוכלוסיה ועובדים זרים העדר שטחים פתוחים אזור מסחר ותעשייה פשע	"לא" מעוניינים להתגורר בפלורנטין
שיקום וחידוש השכונה יציאת בתי מלאכה מחירי דיור אטרקטיבים כרוק או סטודנט	"אולי" היו מתגוררים בפלורנטין

מקור: 1. סקר תושבי המטרופולין, סביבתכנון בע"מ, פברואר 2000

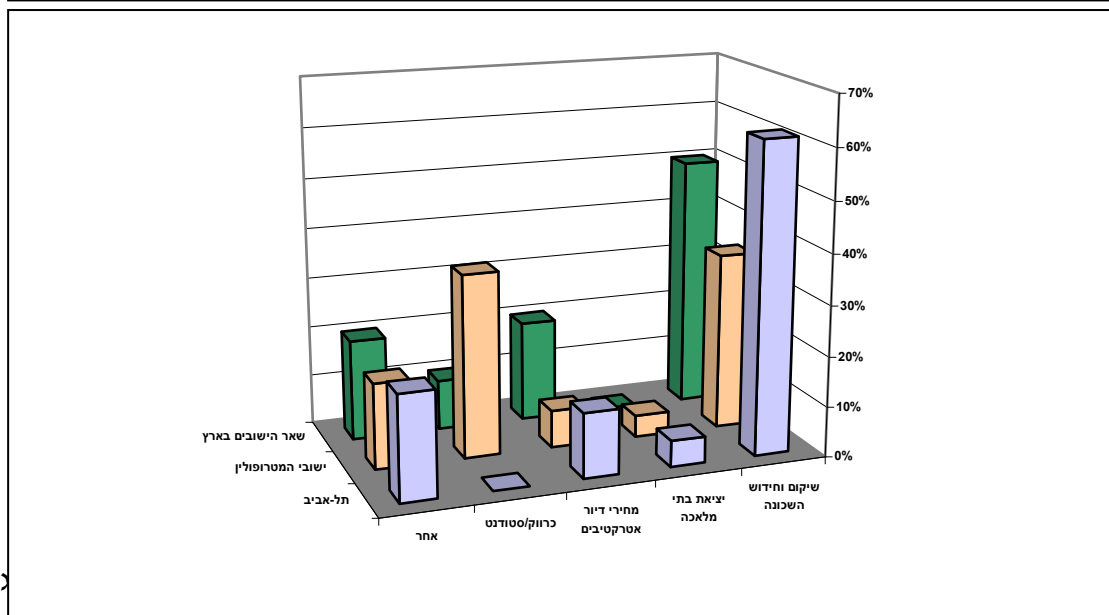
2. סקר תושבי תל-אביב, סביבתכנון בע"מ, פברואר 2000

מגוון הגורמים המוצגים לעיל צוינו על-ידי אוכלוסיית המבקרים בשכונה, מספר גורמים הועלו באופן משותף לכלל אוכלוסיית המבקרים בשכונה(המקומית והחיצונית) והם: תדמית חזותית שלילית, תנאי מגורים ירודים, לא מתאימה לגידול ילדים, אולם ישנם גורמים המאפיינים רק את אוכלוסיית המבקרים החיצונית, כמו: העובדה כי השכונה מתפקדת כאזור מסחר ותעשייה, יש בה פשע, ועוד (איור 3.11). מרבית המבקרים שציינו כי "אולי" יעברו להתגורר בפלורנטין

(מקומיים וחיצוניים) התייחסו לצורך בפעולות שיקום וחינוך השכונה, ולמשיכתם למקום באמצעות מחירי דיור אטרקטיביים (איור 3.12).



יין.



גורר

בפלורנטין.

ניתוח מאפייני אוכלוסיית המבקרים (מקומית וחיצונית), המעוניינת להתגורר בפלורנטין מלמד על אוכלוסיה צעירה (רובה בגילאי 20-30) בעיקר רווקים או גרושים, משפחות חד הוריות או ללא ילדים, חלקם סטודנטים או תושבים בעלי השכלה תיכונית ומגוון מקצועות רחב. לוח 3.7 להלן מציג את מאפייני האוכלוסיה הדומיננטים של המבקרים בפלורנטין המביעים נכונות למגורים בשכונה.

לוח 3.7: מאפייני אוכלוסייה דומיננטים של המבקרים בפלורנטין המעוניינים להתגורר בשכונה.

שאר הארץ		מטרופולין		תל-אביב		מאפיינים
58%	20-29	73%	20-29	37%	20-29	גיל
				32%	30-44	
50%	8-12	74%	8-12	47%	8-12	מספר שנות לימוד
25%	12-15	20%	12-15	26%	+16	
75.7%	רווק/ה גרוש/ה	85.7%	רווק/ה גרוש/ה	66.7%	רווק/ה גרוש/ה	מצב משפחתי
83%	אין	78%	אין	63%	יש	ילדים
33%	סטודנט פועל לא מקצועי	19%	סטודנט פועל	22%	סטודנט	עיסוק
				16%	פועל	
				12%	אמן	
16%	2	25%	3.5	43%	1-2	מס' חדרים בבית
41%	3.5	27%	4.5	53%	3-4	
75%	אין רכב	54.3%	אין רכב	53%	אין רכב	בעלות על רכב

מקור : 1. סקר תושבי המטרופולין, סביבתכנון בע"מ, פברואר 2000

2. סקר תושבי תל-אביב, סביבתכנון בע"מ, פברואר 2000

### 3.5 סיכום על פלורנטין בתל-אביב ובמרחב המטרופוליני

#### 3.5.1 פלורנטין בתל-אביב

היא שכונה ייחודית, מתחדשת, עם אוירה מיוחדת ופוטנציאל פיתוח גבוה הקשורה בתדמיתם של התל אביבים למרחב נווה צדק ואזור כל-בו שלום.

היא שכונה המהווה במרקם הכלל עירוני מקום מיוחד לקניות ובילוי, מכל רחבי העיר, בעיקר בקרב סטודנטים, אקדמאים ובעלי מקצועות חופשיים.



היא שכונה המושכת כיום למגורים בעיקר רווקים צעירים ומשפחות קטנות, רובן עם השכלה תיכונית ומגוון מקצועות רחב.

תדמיתה כשכונת מגורים מכלל שכונות תל אביב הושפעה במיוחד על ידי החזות החיצונית, אפשרויות החנייה, הרכב האוכלוסייה וצפיפות המגורים.

היא שכונה שפוטנציאל המשיכה למגורים בה עדיין לא מוצה והוא תלוי במידה רבה בהצלחת המשך פרויקט ההתחדשות. פוטנציאל משיכתה כיום גבוה במיוחד בשכונות הדרומיות של העיר ובמידה מסויימת גם ביפו, לב העיר וצפונה (לא מעבר לירקון).

### 3.5.2 פלורנטין במטרופולין

היא שכונה ייחודית בתחום המסחר, בעלת אורה מיוחדת וייחודיות ארכיטקטונית, המהווה בתדמיתם של תושבי המטרופולין שכונה עצמאית או כזו הקשורה לאזור יפו.

היא שכונה מיוחדת ושונה שתושבי המטרופולין, במיוחד מהערים הסובבות את תל אביב, מבקרים בה בתדירות גבוהה מאד, בעיקר למטרת קניות ועבודה. עיקר המבקרים הם מהמעמד הבינוני, נשואים עם ילדים בגילאי 30-50.

היא שכונה המושכת כיום למגורים בעיקר סטודנטים ורווקים, רובם עם השכלה תיכונית בשנות ה-20 וה-30 לחייהם.

תדמיתה כשכונת מגורים מכלל שכונות תל אביב הושפעה במיוחד על ידי החזות החיצונית ומיגוון העסקים, צפיפות המגורים, המיקום והנגישות, והרכב האוכלוסייה.

היא שכונה שאיננה נתפשת עדיין כשכונה מושכת למגורים, בעיקר בשל היותה אזור מלאכה ומסחר, בתנאי מגורים ירודים. פוטנציאל משיכתה כיום גבוה במיוחד ביישובי הטבעת החיצונית של המטרופולין וכן בקרב הצעירים מחולון ומבת ים.

