

פרק 5 - המצאי הפיזי בשכונה

5.1 כללי

מידע אודות כלל המבנים והרחובות בשכונה התקבל באמצעות סקר מבנים ורחובות, הכולל התייחסות הן להיבטים ארכיטקטוניים ערכיים והן לתאור מילולי של חזות המבנים, מצבם הפיזי ומיקומם במרקם הרחוב והשכונה. במסגרת הסקר נבדקו כלל המבנים בשכונה ובמעטפת החיצונית שלה, היינו המבנים המצויים בצד השני של הרחובות סלמה, אליפלט, דרך יפו אילת והעליה (איור 5.1). הסקר כלל למעלה מ- 1480 מבנים (מתוכם 1350 מבנים בגבולות השכונה) ו- 170 קטעי רחובות. כל מבנה צולם ותועד וערכית ממצאי הסקר התבצעה באופן בו יתאפשר עיון בנתונים המתארים את המבנה יחד עם הצילום שלו. הסקר התבצע באופן שיטתי בו כל מבנה נסקר לגופו באמצעות 2 טפסים מנחים (נספח 1.1 - טופס מבנים, טופס רחובות) המכילים את כלל המידע הפיזי האפשרי, בנוסף נסקרו סוגי העסקים המצויים בקומות הקרקע של כל מבנה על מנת לזהות פרישה ואיפיון שלהם בשכונה. הנתונים העיקריים המשמשים לתכנון מופו באמצעות מערכת GIS המאפשרת הצגתם בכל מבנה ומבנה ופרישתם בשכונה. בטרם יוצגו ממצאי הסקר תינתן סקירה כללית על שתי תכניות סטטוטוריות עיקריות החלות על השכונה ועל אופי השכונה מבחינה פיזית חיצונית, סקירה זו חיונית להבנת ממצאי הסקר הפיזי.

5.2 תכניות הבינוי בשכונה

הבנת המבנה הפיזי של השכונה ואופי הבינוי בה קשור באופן ישיר לתכניות בניין העיר החלות על השכונה. ככלל שכונת פלורנטין בנויה על בסיס שתי תכניות סטטוטוריות עיקריות, ת.ב.ע יפ-ב ות.ב.ע 44, המחלקות אותה באופן שרירותי לשני חצאים (איור 5.1), ומשתרעות על-פני אזורים נוספים מחוץ לגבולות השכונה. להלן תאור התכניות והשלכתן על היבטים תכנוניים מרחביים בשכונה.

5.2.1 ת.ב.ע יפ ב

התכנית אושרה וקיבלה מעמד סטטוטרי ביום 5 בינואר 1933 על-ידי הנציב העליון, מוסמך השלטון הבריטי דאז והיא משתרעת על חלקה הדרומי והמערבי של השכונה (כמוצג באיור 5.1), ומייצגת חלק זה של השכונה ל"אזור מסחרי". השימושים המקוריים בת.ב.ע היו שימושים מעורבים שכללו בדרך כלל מסחר ומלאכה בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות. תבנית החלוקה למגרשים על-פי הגדרות הת.ב.ע יצרה מבנים טיפוסיים בני 3.6-4.0 דונם (בממוצע 35X140 מ"ר), ועליהם חלוקת משנה למגרשים בודדים הפונים לכיוון מזרח – מערב ברוחב (עומק) של 24 מ"ר וחזית באורך 12.0 מ'. בתכנון הבניין המקורי הוקצו 3 דירות בקומה כאשר 4 חדרים פונים לקו הרחוב ועוד שני חדרים שהפנייתם היא לחצר פנימית צפופה בשטח מינימלי של 9 מ"ר. המרחק המינימלי בין קווי הבניין משני עברי הרחוב נע בין 12-20 מ', כאשר הבניה היא בקו בניין 0 למבנן שלם סביב חצר פנימית. פרטי בינוי נוספים המוגדרים בת.ב.ע יצוינו בהמשך במסגרת תאור הנתונים העולים מסקר המבנים

בשכונה. ככלל מדובר ב.ת.ב.ע ליברלית המאפשרת הגדלת זכויות בניה (עד 50% לקומה משטח המגרש כולל מחצית שטח הרחובות הגובלים). גובה המבנים המקסימלי לא יעלה על 125% מרוחב הדרך (לא כולל מבנה על הגג) קביעת גובה מבנים בדרך זו מלמדת על ת.ב.ע נפחית, היינו ניצול אחוזי בניה על שטח תכסית. מגרשי הפינה בת.ב.ע גדולים יותר ואחוזי הבניה בהם גבוהים בהשוואה למגרשים המצויים לאורך המבנן.

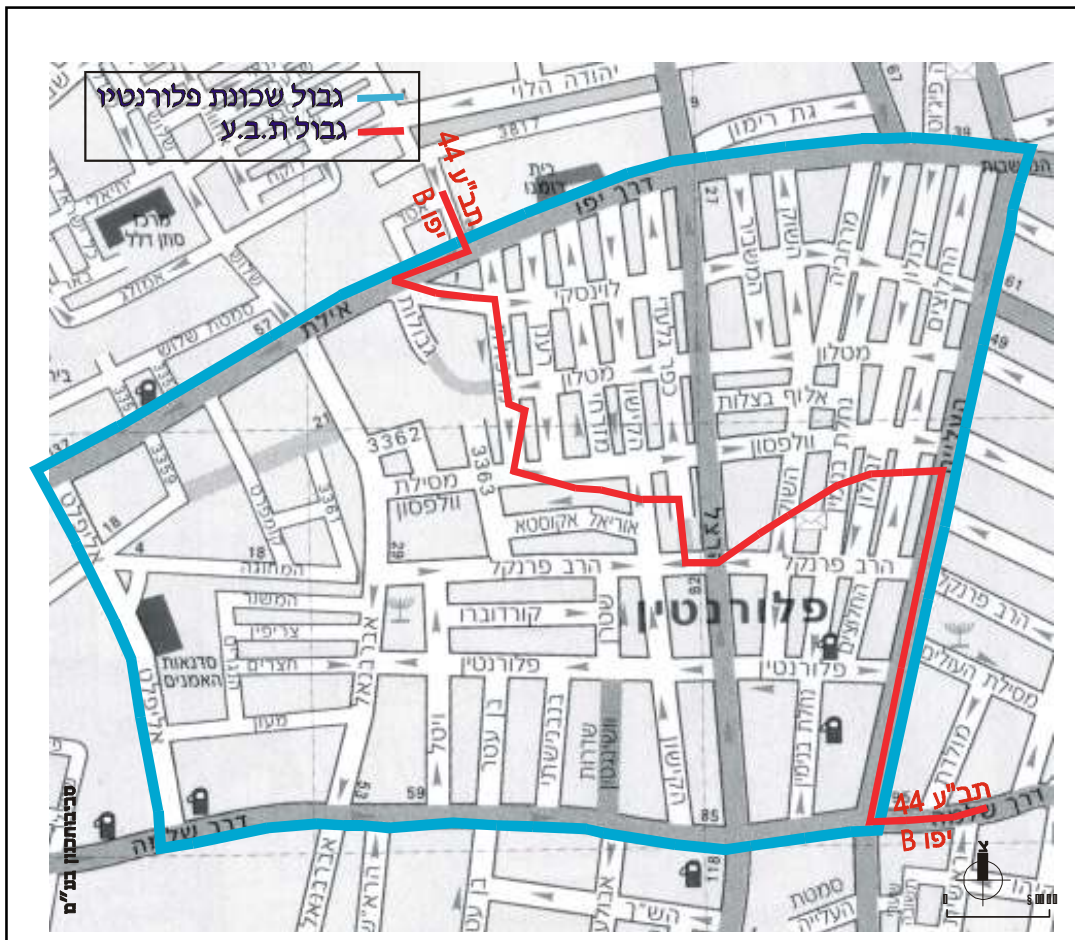
5.2.2 ת.ב.ע 44

התכנית אושרה וקיבלה מעמד סטטוטרי ביום 11 בנובמבר 1937 על-ידי הנציב העליון, מוסמד השלטון הבריטי דאז והיא משתרעת על חלקה הצפוני והצפון מזרחי של השכונה (כמוצג באיור 5.1), ומייעדת חלק זה של השכונה ל"אזור מרכז מסחרי". הגדרה זו והשימושים המותרים בה הפכו חלק זה של השכונה לאזור המאופיין במסחר אינטנסיבי המשרת כיום את המרחב הכלל ארצי, המטרופוליני והמקומי. בדומה ליפו-B השימושים המקוריים היו שימושים מעורבים שכללו בד"כ מסחר ומלאכה בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות. ת.ב.ע 44 נבדלת מת.ב.ע יפו-B בגודל המגרש למבנן ובחלוקת המשנה למגרשים בודדים, מבנים טיפוסיים הם בני 1.8 דונם (בממוצע 25X75 מ"ר למגרש) ועליהם חלוקת משנה למגרשים בודדים הפונים אף הם לכיוון מזרח מערב ברחוב (עומק) של 14 מ' וחזית באורך 12 מ'. גודל המבנן וגודל המגרש הבודד שהתקבל קטן בהשוואה לת.ב.ע יפו-B. בתכנון הבניין המקורי הוקצו 2 דירות בקומה כאשר 4 חדרים פונים לקו הרחוב ועורף הבניין פונה לחצר פנימית קטנה (מרחק 5 מטר בין הקו האחורי של המגרש וקו הבנין האחורי). המרחק המינימלי בין קווי הבניין משתנים ברחובות השונים ונעים בין 21 מטר ברחוב העליה (המרחק הגדול ביותר) ל- 10 מטר ברחוב השוק (המרחק הקטן ביותר). בדומה לת.ב.ע יפו-B גם במקרה זה הבניה היא בקו בניין 0 למבנן שלם סביב חצר. זכויות הבניה באזור המוגדר בת.ב.ע כ"מרכז מסחרי" הן 70% משטח המגרש הבודד, מכאן שגובה המבנים לא יעלה על 3 קומות (לא כולל קומת המרתף וקומת הביניים) פרט למגרשי הפינה ולרחובות הרצל ולוינסקי) התייחסות לגובה המבנים ולניצול אחוזי בניה תוצג בהמשך. מגרשי הפינה, כמו בת.ב.ע יפו-B גדולים יותר ואחוזי הבניה בהם גבוהים בהשוואה למגרשים המצויים לאורך המבנן.

5.3 אופי השכונה

שכונת פלורנטין בנוייה בגריד רחובות צפוף שיוצר מבנים קטנים יחסית, הבנויים כולם בקו בנין לחזית ולצדדים ובתוך כל בניין נוצרות חצרות קטנות למדי. שתי התכניות המוזכרות לעיל (ת.ב.ע 44 ו-ת.ב.ע יפו-B) יוצרות הומגניות בחזות החיצונית של השכונה הן קובעות שימושים מעורבים דומים, תכסית קרקע גבוהה וקווי בניין דומים. בראשית דרכה תוכננה השכונה כך שחלוקת המגרשים היתה ללא התייחסות למגרשים ציבוריים ולשצ"פים, וצרכים נלווים הנדרשים בשכונה בעלת צפיפות בינוי ומגורים גבוהה. מבני המגורים מאופיינים בכניסה צרה ומחצר אחורית שבעיקרה נועדה לספק איזור לדירות המגורים בקומות העליונות, הדירות בשכונה נבנו מלכתחילה כך שהחדרים בבניין יופנו לרחוב כמקור איזור, כאשר המבנים בת.ב.ע יפו-B פונים גם לחצר הפנימית לשם יצירת איזור דו-כיווני. בנייני המתחם יוצרים בניה טורית (שאינה אופיינית בארץ) מבחינה אקלימית יש בכך

מגרעות, אך לעומת זאת נוצר כאן מרקם אורבני בעל גוון אירופאי, חתך רוחב ברור ומאפיין עם תחושת מקום חזקה. ההוראות המצויינות בת.ב.ע 44 ובת.ב.ע יפן - B באות לידי ביטוי באופי ובעיצוב השכונה: הבניה הצפופה, קווי בניין לצדדים ולרחוב, בניין טורי, בניינים גבוהים בפניה מעברים צרים לכיוון החצר האחורית ועוד. צפיפות הבינוי הגבוהה, עירוב השימושים, ומאפיינים ייחודים נוספים כפי שהוזכרו לעיל מציינים את השכונה ומבדילים אותה ביחודה משכונות אחרות בעיר תל-אביב ובארץ בכלל, אך מנגד הם שימשו לה כמכשלה והאיצו היתדרדרותה (ניצול חצרות אחוריות לצורכי מסחר, צפיפות הבינוי ומגבלת הדירות הקטנות, העדר כיווני אוויר, עירוב שימושים שעם השנים אופיין בפלישה לקומות עליונות ובהגברת מטרדים ועוד).



איור 5.1: גבולות שכונת פלורנטין וחלוקתה על בסיס תכניות בינוי העיר החלות עליה.

5.4 סקר מבנים

הנתונים השונים שנאספו בסקר זה מופו ברמת המבנה ומציגים תמונה כללית על המצב הפיזי של המבנים בשכונה. הסעיפים הבאים יציגו תאור מפורט כפי שהתקבל מעיבוד נתוני סקר המבנים בתחומים השונים. יש להפריד בין תאור מרכיב פיזי אובייקטיבי במבנה לבין תאור סובייקטיבי שהתקבל בעיקר בהגדרת סגנונות בנייה, המלצות לשימור, וערכים ארכיטקטוניים ייחודיים.

5.4.1 גובה המבנים

כאמור לעיל שכונת פלורנטין בנויה על בסיס שתי תכניות סטטוטוריות ת.ב.ע. 44 - מתייחסת לחלקה הצפוני והצפון מזרחי של השכונה, והשניה ת.ב.ע. יפן B מתייחסת לחלקה הדרומי והמערבי של השכונה. ישנם היבטים פיזיים הבאים לידי ביטוי באופן שונה בין שתי התכניות, בניהם גובה המבנים הקיים והמותר בשכונה. לוח 5.1 מציג להלן את ההבדלים בגובה המבנים ובהנחיות בכל אחת נתכניות הללו.

לוח 5.1: גובה מבנים בת.ב.ע. B ו- בת.ב.ע. 44.

תכנית	תאור ההתייחסות לגובה המבנים (ע"פ תקנון ומדיניות הועדה המקומית)
ת.ב.ע. יפן-B	<ul style="list-style-type: none"> ככלל נקבע כי גובה הבנין כלפי חזית הרחוב לא יעלה על 125% מרוחב הדרך (לא כולל מבנה על הגג). ברחובות הרחבים (שד' וושינגטון, דרך שלמה ועוד) גובה הבניין יוכל להגיע ל- 8 קומות ומבנה על הגג בגובה שתי קומות (בחלקים הגבוהים של המבנה ניתן יהיה להגיע לגובה מקסימלי של 10 קומות מעל פני הקרקע)
ת.ב.ע. 44	<ul style="list-style-type: none"> בכל הרחובות אשר בשטח התכנית לא יעלה גובה הבניינים על 3 קומות ואינו כולל את קומת המרתף וקומת הביניים. קומה ג' תותר ברחובות הרצל ולוינסקי ובכל מגרשי הפינה (היינו בניין בין 4 קומות). גובה הבניינים ברחובות, שרוחבם עד 9 מטרים לא יעלה על שתי קומות.

הבדלי הגבהים בין המבנים בצפון השכונה ובדרומה מוסברים כאמור על-פי ההנחיות בתכניות הסטטוטוריות המוצגות לעיל. לוח 5.2 ואיור 5.2 מציגים את התפלגות ופרישת המבנים בשכונה על-פי גובהם. ניתן לראות באופן בולט כי מדרום לרחוב ידידיה פרנקל (אזור הנכלל בתחום ת.ב.ע. יפן B מרבית המבנים הם בני 3 קומות ואף ניתן לזהות מבנים בני 6 קומות ומעלה באזור הצפוני של השכונה (ת.ב.ע. 44) מדובר במבנים בני שתי קומות, לא כולל את קומת המרתף וקומת הביניים.

לוח 5.2: התפלגות המבנים בשכונת פלורנטין על-פי גובהם.

התפלגות באחוזים	מספר מבנים	גובה המבנה (מספר קומות)
48.9	705	1-2
36.4	524	3
11.2	162	4
2.6	37	5-6
0.9	13	+7
100	1441	סה"כ

מקור: סקר מצאי פיזי בשכונת פלורנטין, סביבתכון בע"מ, אפריל 2000.

כ- 85% מהמבנים מגיעים עד שלוש קומות, כאשר 36% הם בני שלוש קומות ומרוכזים בעיקר בחלקה הדרומי של השכונה מרחוב וולפסון ומטה. מרבית המבנים בני קומה עד שתי קומות, המרוכזים בעיקר בחלקה הצפוני של השכונה באזור המאופיין באינטנסיביות מסחרית כוללים קומות ביניים (גלריה ו/או יציעה), גם מערבית לרחוב אברבנאל באזור התעשייה והמלאכות, ישנו ריבוי של מבנים בני קומה עד שתי קומות.



כונה על-פי גובהם (מספר קומות למבנה).

5.4.2 סגנון בניה

עיקר הבניה בשכונה היתה בשנות ה-20 וה-30, והושפעה ממגוון סגנונות בנייה שאפיינו הן את העיר תל-אביב והן את כלל התקופה מבחינה ארכיטקטונית. הבניה משלבת עירוב סגנונות ביניהם הסגנון המודרני, סגנון בינלאומי, סגנון בניה אקלקטי, ארט-דקו (הקרוי גם "סגנון מיוחד") ואף ניתן לזהות סגנון בניה בעל אופי מקומי כפי שהגדר על-ידי האדריכל נחום כהן "סגנון פלורנטיני". החלק הצפוני של השכונה נבנה בשנות ה-20 ויש לכך השפעה על סגנון הבניה בנוכחות חזקה של מבנים אקלקטים, בעוד שהחלק הדרומי נבנה בשנות ה-30 וסגנון הבניה הבולט בו הוא הסגנון הבינלאומי בווריאציות שונות. להלן תאור סגנונות הבניה המאפיינים את המבנים בפלורנטין בליווי תצלומי מבנים המייצגים את סגנונות הבניה השונים.

סגנון הארט-דקו (סגנון מיוחד)

הארט-דקו זהו זרם אומנות שהתפתח באירופה אחרי מלחמת העולם הראשונה בשנות העשרים והשלושים של המאה, הזרם התאפיין בעיקר במשחקי נפחים ובהדגשת צורות גיאומטריות, ברמזים לסמלים הינוקים מתרבויות שונות, ובהבעת ברק וחלקלקות בדומה לטכנולוגיה המודרנית. הבניה הארכיטקטונית באותה עת הושפעה מזרם אומנות זה. זהו סגנון ייחודי המופיע בשכונה במספר מבנים בלבד.



סגנון אקלקטי

סגנון בניה שרווח בתל-אביב בשנות העשרים. זהו סגנון לקטני המשלב מוטיבים מקומיים מזרחיים עם אלמנטים הלוקחים מהאדריכלות הקלאסית, בניסיון ליצור סגנון ארץ ישראלי מקומי, על-ידי שילוב בין מזרח למערב. לעיתים הסגנון משלב מוטיבים השאולים גם מהתרבות היהודית, כגון מעקות מפורזלים בצורת מנורה, מגיני דוד וקרמיקות מעוטרת בסיפורים מהתנ"ך.



סגנון בינלאומי

סגנון בניה שרווח בתל-אביב מתחילת שנות ה-30 ועד שנת 1960. הבתים נבנו על-פי עקרונות התנועה המודרנית. זהו סגנון פונקציונלי נעדר עיטורים שמטרתם קישוטים בלבד, גגות המבנים שטוחים לניצול על-ידי הדיירים, וקיימת הפרדה ברורה בין שלד הבית לקירות המעטפת. הקומפוזיציה בחזית המבנים היא בד"כ א- סימטרית, ושולט בה לרוב הקו האופקי המשולב לעיתים עם מוטיב אנכי שעל-פי רוב זהו אלמנט חדר המדרגות.



סגנון "פלורנטיני" (הטיפוס המקומי)

סגנון בניה שהוגדר על-ידי האדריכל נחום כהן במסגרת ניתוח טיפולוגי של השכונה (שנות ה-90). בציר המרכזי של הבניין בולט גוף חדרים בודדים מעל המדרכה, ממנו מסתעפות בכל קומה מרפסות מעוטרות (בחלקן) בסגנון מודרניסטי ובהדגשה. בקומת החנויות ומעל הקומה השניה ישנם קורניזים להגנת החלונות. קיימת בליטה בציר המרכזי המאוזנת בשני צידיה במרפסות בעיצובים שונים. שיעור גבוה מהמבנים בשכונה (44.8%, ראה להלן) מאופיינים בסגנון בניה פלורנטיני מקומי, סגנון המשווה לשכונה אופי נבדל וייחודי.



סגנון מודרני
בניה מאוחרת (משנות ה- 50 ואילך), המשלבת בין הסגנון הבנלאומי לבין האתוס של ארץ ישראל החלוצית והעובדת. באופן כללי כל אותם מבנים בשכונה שלא השתייכו לאחד מהסגנונות המצוינים לעיל וזוהו כמבנים שנבנו בתקופה מאוחרת הוגדרו כמבנים בסגנון בניה מודרני.

עירוב סגנונות הבניה בשכונה והשונוות הקיימת בין המבנים יצרה מצב בו בחלק מהמבנים לא ניתן היה לזהות באופן חד וודאי מהו סגנון הבנייה המאפיין חלק מהמבנים. בנוסף לכך יש להתחשב בעובדה כי ציון סגנון הבניה משלב בין הערכה סובייקטיבית על אף התכונות והקריטריונים המגדירים כל סגנון בנייה. לוח 5.3 ואיור 5.3 מציגים להלן את התפלגות המבנים בשכונה על-פי סגנונות הבניה ופרישתם על-פני המרחב.

לוח 5.3: התפלגות סגנונות בניית המבנים בשכונת פלורנטין.

התפלגות באחוזים	מספר מבנים	סגנון בניה
9.0	134	בינלאומי
5.3	78	אקלקטי
1.6	23	ארט-דקו (מיוחד)
44.8	664	פלורנטיני (מקומי)
35.3	523	מודרני
4.0	59	לא ניתן לזיהוי
100	1481	סה"כ

מקור: סקר מצאי פיזי בשכונת פלורנטין, סביבותכנון בע"מ, אפריל 2000.



איור 5.3: פרישת המבנים בשכונה על-פי סגנונות בנייה.

5.4.3 תפוסת המבנים

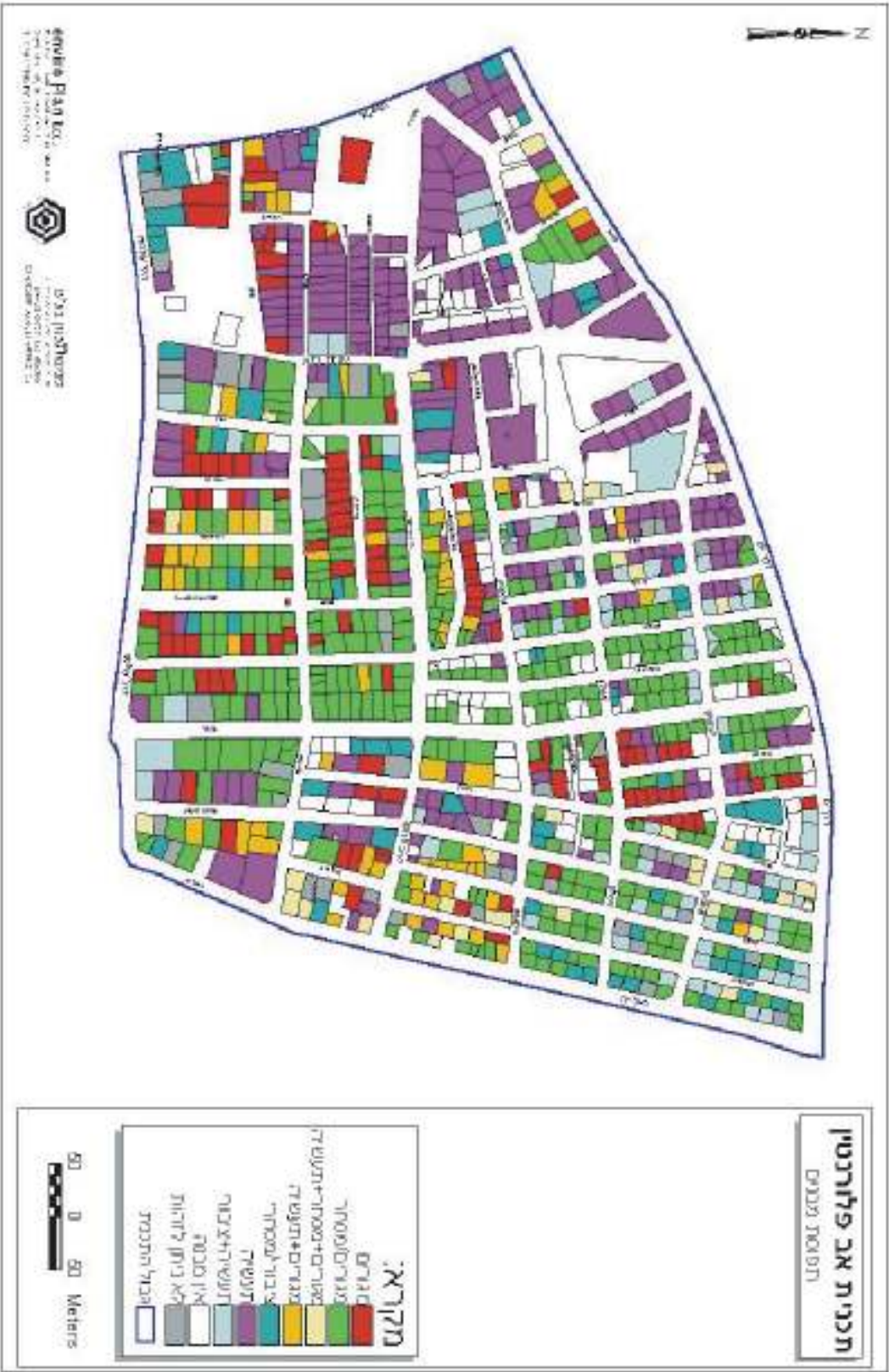
פלורנטין נבנתה בתחילת דרכה כשכונה המאופיינת בעירוב שימושים, וכך הדבר עד היום. עקרונית בהגדרת השימושים המותרים בשכונה בשתי התכניות הסטטוטורית (ת.ב.ע. יפו – B ו- ת.ב.ע. 44) מרבית המבנים משלבים פעילות מסחרית בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות. במהלך השנים ולאור השינויים שעברה השכונה השתנתה תפוסת המבנים באזורים שונים בשכונה וניתן לזהות מבנים ששינו תפוסתם ממבנים המשלבים מסחר בקומת קרקע ומגורים בקומות העליונות למבנים שהתפוסה העיקרית בהם היא לצרכי מסחר. לוח 5.4 מציג להלן את התפלגות המבנים בשכונה על-פי תפוסתם כיום.

לוח 5.4: התפלגות המבנים בשכונה על-פי תפוסתם.

תפוסת המבנה	מספר מבנים	התפלגות באחוזים
מגורים	157	11.1
מגורים ומסחר	472	33.2
מסחרי/ציבורי	110	7.7
תעשייה ומלאכה	405	28.5
מבנים התפוסים ביותר משני שימושים (מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, ציבורי)	326	18.7
מבנה ריק	1	0.1
אין מבנה	10	0.7
סה"כ	1481	100

מקור: סקר מצאי פיזי בשכונת פלורנטין, סביבתכנון בע"מ, אפריל 2000.

בהתאם לאופי השכונה ולייעודה כ- 33.2% מהמבנים בשכונה משמשים למגורים ומסחר, מבנים המשמשים כיום למגורים בלבד מהווים כ- 7.7%. מבנים המאופיינים בעירוב שימושים (18.7%) כוללים יותר משני שימושים (למשל: מגורים, מסחר ומלאכה). ב- 54% מהמבנים בשכונה (המהווים כ- 766 מבנים מכלל המבנים בשכונה) ישנן דירות המשמשות למגורים. פירוש הדבר שקיים פוטנציאל גדול יחסית של מבנים (כ- 715) שניתן לממש חלק מהדירות בהם למגורים. ממצא מעניין נוסף מראה כי בתחום השכונה ישנם 13 בתי כנסת (במבנים שלמים), זהו מספר גבוה יחסית של בתי כנסת לגודל השכונה, עובדה המלמדת על הקהילה שהתגוררה בשכונה בראשית דרכה. פרישת המבנים בשכונה על פי תפוסתם (איור 5.4) מראה ריכוז של מבנים למגורים ומסחר מרחוב וולפסון ודרומה ולאורך רחוב הקישון. מבנים המיועדים למגורים בלבד מצויים בעיקר ברחובות: אוריאל אקוסטא, קורדוברו, בנבנישתי, והחלק הדרומי של רחוב הקישון. עיקר מבני התעשייה והמלאכה מרוכזים מערבית לרחוב אברבנל, וברחובות מרכולת, מזרחי ורענן המצויים בחלקה הצפוני של השכונה.



איור 5.4: פרישת המבנים בשכונה על-פי תפוסתם הנוכחית.

5.4.4 מצב המבנים

תאור מצב המבנים בשכונה מתייחס לחזות החיצונית של המבנים ולא להיבטים קונסטרוקטיביים. על בסיס החזות החיצונית של המבנה תואר מצבו וקוטלג בהתאם לפי 7 קטגוריות עיקריות, להלן פירוט הקטגוריות בליווי תמונות מדגימות.

מבנה ארעי

מבנה הבנוי בחלקו או בשלמותו מחומרים קלים, כגון: פח, אסבסט, עץ וכו'. לרוב מבנים אלה מיועדים להריסה. 6.7% מהמבנים בשכונה הם ארעיים, רובם משמשים למלאכה ותעשייה וממוקמים מערבית לרח' אברבנל ומזרחית לרחוב הרצל (ראה לוח 5.5 ואיור 5.5).



מבנה ישן

מבנה בין 50 שנה ומעלה, הדורש פעולת שיקום ושיפוץ. עיכוב בשיפוצו ובשיקומו יוביל להתדרדרותו הפיזית ולהזנחתו תוך מספר שנים בלבד. נמצא כי 32.6% מהמבנים הם ישנים ופרושים על פני השכונה כולה (ראה לוח 5.5 ואיור 5.5).



מבנה ישן ומוזנח

מבנה בין 50 שנה ומעלה, הנמצא ברמת תחזוקה ירודה ודורש בדחיפות פעולת שיקום ושיפוץ. בחלק ממבנים אלה קיימת בעיית בטיחות, והמשך הזנחה של מבנים אלה יוביל לפינויים. מבחינה חיצונית המבנה נראה מדורדר, טיח מתקלף, מרפסות שבורות וכו'. כ- 27.2% מהמבנים הם ישנים ומוזנחים ופרושים על-פני השכונה כולה (ראה לוח 5.5 ואיור 5.5).



מבנה משופץ

מבנה שעבר פעולת שיפוץ ואו שיקום. מבנים שרק שופצו ולא שוקמו, ומבנים ששופצו ולא הוקפדה תחזוקתם עלולים להתדרדר תוך מספר שנים ולהגיע למצב של מבנים ישנים ומוזנחים. כבר כיום ניתן לזהות מבנים ששופצו בתחילת שנות ה-90 ומצבם הפיזי החיצוני והתחזוקתי ירוד. כ- 27.2% מהמבנים עברו שיפוץ (יתכן שחלק קטן אף עברו שיקום) והם פרושים על פני כלל השכונה. דרומית לרחוב וולפסון שופץ שיעור גבוה של מבנים במסגרת פרויקט ההתחדשות בשנות ה-90 (ראה לוח 5.5 ואיור 51.5).



הן בשיפוץ יתרת המבנה והן בשיקום המבנה כולו. כ- 3.7% מהמבנים עברו שיפוץ חלקי וניתן לזהות פרישתם באזורים שונים בשכונה. מערבית לאברבנל באזור התעשייה והמלאכה לא נמצאו מבנים ששופצו חלקית (לוח 5.5 ואיור 5.5).

מבנה חדש

מבנים שנבנו בשכונה בשנים האחרונות בבניה חדשה על מגרשים פנויים או על מגרשים בהם היו מבנים שיועדו להריסה. בכל השכונה זוהו בסך הכל 25 מבנים חדשים, כ- 1.8% מכלל המבנים בשכונה. מרבית המבנים החדשים נמצאים בחלקה הדרומי של השכונה ומיועדים לצרכי מגורים פרט לשני מבנים מערבית לרחוב אברבנל ומבנה אחד בצפון השכונה ברחוב השוק (לוח 1.5 ואיור 1.5).

מבנה בבניה

מבנה שבעת ביצוע הסקר נמצא בשלבי בניה. מדובר ב- 15 מבנים הפרושים על כלל השכונה (לוח 5.5 איור 5.5).

לוח 5.5: התפלגות המבנים בפלורנטין על-פי מצבם הפיזי.

התפלגות באחוזים	מספר המבנים	מצב המבנה
6.7	91	ארעי
32.6	444	ישן
27.2	371	ישן ומוזנח
27.2	371	משופץ
3.4	46	משופץ חלקית
1.1	15	בבניה
1.8	25	חדש
100	1363	סה"כ

מקור: סקר מצאי פיזי בשכונת פלורנטין, סביבתכנון בע"מ, אפריל 2000.

הנתונים המוצגים לעיל מורים על שיעור לא מבוטל של מבנים שאכן עבר שיפוץ כלשהוא (כ- 30% מבנים שעברו שיפוץ מלא ושיפוץ חלקי) בשעה שמסיירים בשכונה קשה להתרשם מהיקף זה כיוון שהם פזורים באופן ספורדי על כלל המרחב, ובנוסף לכך מבנים רבים ששופצו לא שוקמו באופן יסודי ולא הוקפדה תחזוקתם, עובדה המשפיעה על חזות חיצונית ירודה. בתיאור מצב המבנה יש להתחשב במרכיב הזמן ובשינוי שהוא גורר אחריו, פירוש הדבר שדחייה בשיפוץ ושיקום מבנים תגרום להתדרדרותם, ומבנים המוגדרים כיום ישנים במצב פיזי טוב יחסית יהפכו עד מהרה למבנים ישנים ומוזנחים. מבנים ששופצו ולא שוקמו ידרשו תוך מספר שנים שיקום ושיפוץ מחדש, ומבנים ארעיים אפשר יהיה לפנות ולבנות במקומם מבנים חדשים.



איור 5.5: פרישת המבנים בשכונה על-פי מצבם הפיזי.

5.4.5 מרפסות

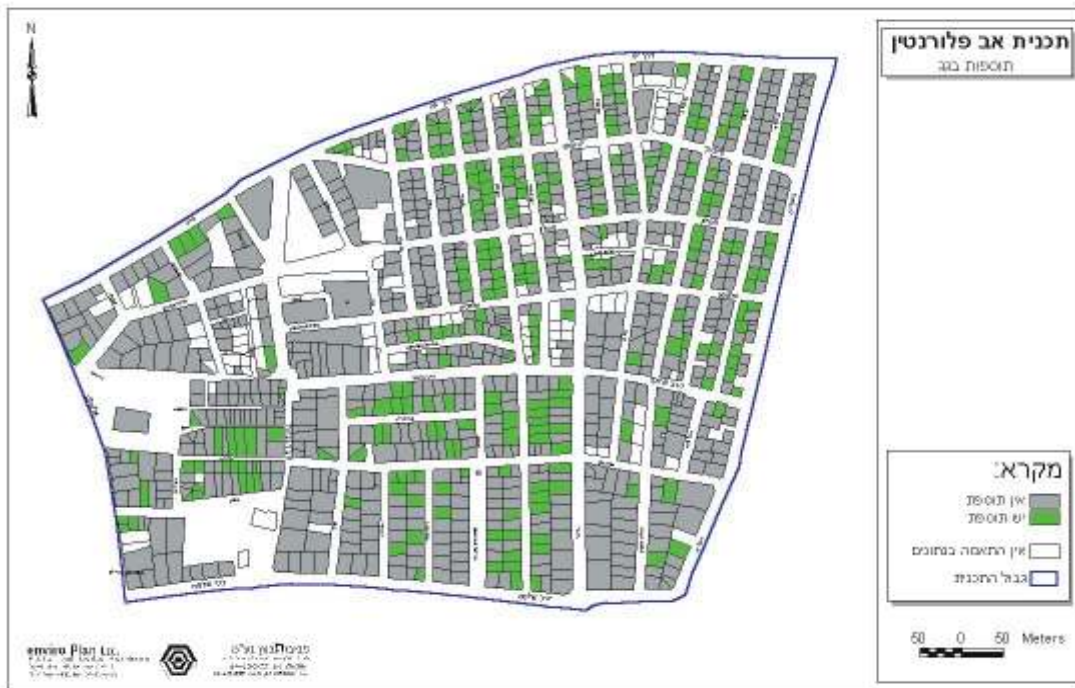
סגנון הבנייה הייחודי של פלורנטין (ראה לעיל) מאופיין במרפסות בחזית הבניין, המצב הפיזי של המרפסות משפיע רבות על חזות הבניין. נמצא כי ב- 696 מבנים בשכונה אין מרפסת (46%) וב- 785 מבנים בהם יש מרפסות (54%) 36.5% נראות במצב טוב ו- 17.35% במצב גרוע. איור 5.6 מציג להלן את פרישת המבנים בהם אין או יש מרפסות ואת מצבן הפיזי.



איור 5.6: פרישת המבנים בשכונה עם או בלי מרפסות ומצבן הפיזי.

5.4.6 תוספת בגג

תב"ע יפ"ב מתירה תוספת על גג המבנים יחד עם הגבלות המתייחסות לרוחב המבנה, לקווי הבניין ולגובה הכללי המותר למבנה כולל התוספת על הגג. אכן בחלק מהמבנים התבצעו תוספות בגג, חלקן אינן אסטטיות, לא עומדות בהנחיות התב"ע ובעיקר פוגעות במרקם הרחובות בשכונה. מהתפלגות תוספות הבניה בגג המבנים עולה כי ב- 22.2% מהמבנים יש תוספת בגג וב- 77.8% מהם אין תוספת בגג (יש לציין שנתון זה מתבסס רק על תוספות שניתן היה לזהותן בהסתכלות על החזית הקדמית של הבניין). ריכוז בולט של תוספות על הגג נראה בכל רחבי השכונה ממערב לאברבנל, ובמיוחד דרומית לרחוב פרנק (איור 5.7).



איור 5.7: מבנים עם תוספות בגג.

5.4.7 מצב חצר

אחד המאפיינים המייחדים את הבניה בפלורנטיין הוא ריכוז של מספר מבנים לכדי מבן אחד, ובעורף כל אחד מהמבנים חצר המתקבלת כחצר אחת גדולה בחלקו הפנימי של המבן. עיקר הפוטנציאל לשטחים ירוקים בשכונה מצוי בלב המבנים ולא מחוצה להם בחזית. אלמנט חשוב נוסף המתקבל

ממבנה החצרות הקיים הוא כניסה של אור לדירות מהחזית האחורית. במהלך השנים התווספו לחצרות מבנים ארעיים וחלקם שימשו למחסנים עבור הפעילות המסחרית בקומת הקרקע, והמטרה לשמה נועדה החצר הפנימית לא הושגה. במסגרת הסקר נבדק מצב החצרות בכל מבנה ומבנה, אלא שב- 28.9% מהמבנים לא התאפשרה כלל גישה לחצר (במרבית המקרים כיוון שהשער היה סגור), וב- 38.2% מהמבנים אין כלל חצר (כמו למשל ברחובות: רענן, מזרחי, זבולון ועוד). ב- 32.1% מהמבנים בהם התאפשרה גישה לחצר נמצא כי ב- 19.3% מבנים החצר מטופלת וב- 13.2% מבנים החצר לא מטופלת. איור 5.8 מציג להלן את פרישת המבנים בשכונה לפי מצב החצרות האחוריות.



5.4.8 דירות במבנה

גודל המגרשים בשכונה משתנה בין חלקה הדרומי לחלקה הצפוני (בהתאם לחלוקה התב"עית), עובדה המשפיעה על סך הדירות במבנה. בתחום ת.ב.ע. יפ- B גודל מגרש ממוצע הוא 400 מ"ר ובו בממוצע 3 דירות לקומה, לעומת תחום ת.ב.ע. 44 בו גודל מגרש ממוצע 180 מ"ר ובו 2 דירות לקומה. גובה המבנים המשתנה בין האזור הצפוני לדרומי אף הוא משפיע על סך הדירות במבנה, מספר הדירות במבנים המצויים בתחום ת.ב.ע. יפ- B גבוה משלוש סיבות עיקריות:

1. גודל מגרש ממוצע יחסית גדול בהשוואה למבנים בת.ב.ע. 44.

2. הבניה המותרת לגובה בת.ב.ע. יפ- B גבוהה בהשוואה לת.ב.ע. 44.

3. באזור ת.ב.ע. יפ- B סך הדירות השתנה בחלק מהמבנים הן כתוצאה משינוי השימוש בדירה (ממגורים למסחר) והן כתוצאה מרצון בעלי הדירות למקסם רווחים על-ידי פיצול דירות גדולות והשכרתן למגורים.

לוח 5.6 ואיור 5.9 מציגים פרישה והתפלגות של מספר הדירות במבנים בהם ניתן היה לזהות את מספר הדירות, ונראה כי במרבית המבנים בשכונה (46.8%) מספר הדירות למבנה נע בין 3-6, ובנוסף בחלקה הדרומי של השכונה מרוכזים מרבית המבנים בהם מס' הדירות למבנה הוא יחסית גבוהה מהסיבות המצויינות לעיל.

לוח 5.6 : התפלגות סך הדירות במבנים בשכונת פלורנטיין.

התפלגות באחוזים	סך דירות במבנה
20	עד 2
46.8	3-6
22.3	7-10
10.9	11 ומעלה
100	סה"כ

מקור : סקר מצאי פיזי בשכונת פלורנטיין, סביבתכנון בע"מ, אפריל 2000.



איור 5.9 : פרישת המבנים בשכונה לפי מספר דירות במבנה.

(רלוונטי רק לגבי המבנים בהם ניתן היה לזהות באופן ברור את מספר הדירות).

5.4.9 הפרעות חזתיות

חזית המבנים מופרעת על ידי פרטים שונים כמו: צנרת, מזגן, כבסים, כבלים ועוד. בכ- 64.4% מהמבנים מופרעת החזית ורק ב- 35.6% מהמבנים לא היו כלל הפרעות חזתיות. ההפרעות הבולטות ביותר הן של כבלים ומזגנים ובאזור המגורים מופרעת החזית בעיקר על-ידי חבלים וכבסים בחזית הבניין.

5.4.10 ערכים ארכיטקטוניים ייחודיים

התאור החיצוני של המבנים כלל התייחסות גם לערכים ארכיטקטוניים שונים, אם קיימים. הערכים מתייחסים לפתחים, מרפסות ייחודיות, מסת מבנה, מנורות רחוב ועוד. ההנחה היא כי מבנה שייאופיין בריבוי ערכים ארכיטקטוניים ייחודיים יהיה בעל פוטנציאל לשימור (מעבר לקריטריונים השונים המגדירים בניין לשימור). מתוך כלל המבנים בשכונה זוהו 240 מבנים (כ- 16%) המאופיינים בערכים ארכיטקטוניים ייחודיים. ישנם מבנים הכוללים מספר ערכים ארכיטקטוניים ויש כאלה בהם זוהה ערך ארכיטקטוני אחד בלבד. לוח 5.7 מציג להלן חלוקת מבנים (במספרים מוחלטים) המאופיינים בערכים ארכיטקטוניים שונים.

לוח 5.7: היקף מבנים בעלי ערכים ארכיטקטוניים ייחודיים.

ערך ארכיטקטוני	מס' מבנים*
פתחים	44
מרפסות מיוחדות	74
מסת בניין	64
חזית מיוחדת	63
מנורות רחוב	13
כניסות מיוחדות	61
כיפות גג	56
פינות מיוחדות	5
סה"כ	380

* ישנם מבנים המאופיינים ביותר מערך ארכיטקטוני אחד.

מבין המבנים בהם זוהו ערכים ארכיטקטוניים ייחודיים נמצא כי 47.3% מאופיינים ביותר מערך ארכיטקטוני אחד, כאמור ריבוי ערכים ארכיטקטוניים מגביר את פוטנציאל השימור של המבנה נתון שיבחן במסגרת המלצות לשימור מבנים כפי שיוצג בהמשך.

5.4.11 מבנים לשימור

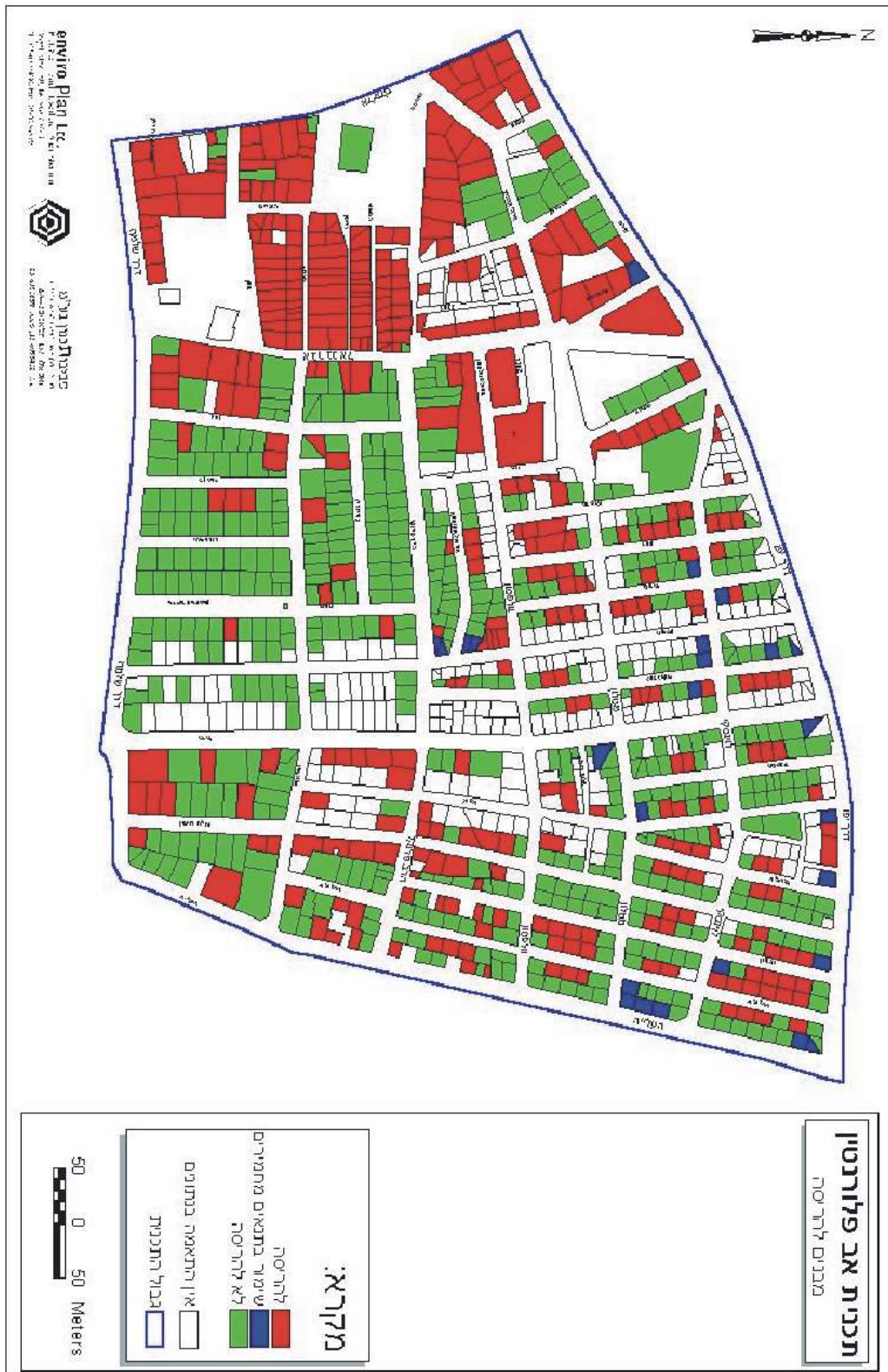
שימור מבנים הוא נושא בעל משמעות ערכית, היסטורית, חברתית וכלכלית. הבניה בפלורנטין מציינת תקופות בהיסטוריה האדריכלית והעירונית של תל-אביב, ולשימור המבנים חשיבות כפולה הן בהיבט הפיזי החזותי והן בהיבט ההיסטורי והערכי. היקף מדויק של מבנים לשימור בשכונה יתאפשר רק באמצעות בדיקה פרטנית של כל מבנה ומבנה בהתאם לקריטריונים מנחים ומפורטים. בשלב זה נעשתה בדיקה פרטנית רק בחלק הצפוני של השכונה במסגרת תכנית השימור של העיר תל-אביב-6250 ב', והיא כוללת 134 מבנים לשימור (ראה נספח 5.1). לא נעשתה כל בדיקה מפורטת לכלל השכונה. כיוון שההמלצה לשימור כרוכה בבדיקה פרטנית של כל מבנה בפני עצמו וכחלק בלתי נפרד ממרקם הרחוב, במסגרת סקר המבנים הוגדרו מבנים הניתנים להריסה על-פי קריטריונים מנחים, וכן מבנים שסביר כי יחול עליהם שימור מחמיר נמנעו לקבוע באופן שרירותי מה הם המבנים המיועדים לשימור בשכונה. ההחלטה באשר לשימור המבנה הינה מורכבת וכרוכה בסדרה של קריטריונים ותנאים, שאין מתפקידו של סקר המבנים להכנס אליהם. בשלב זה מתקבלת תמונה על המבנים הניתנים להריסה, לעומת מבנים שאינם ניתנים להריסה, וכאמור אותם מבנים שאפשר לקבוע באופן חד משמעי כי יחול עליהם שימור מחמיר. לוח 5.8 ואיור 5.10 מציגים להלן את התפלגות ופרישת המבנים המומלצים להריסה, לא להריסה ולשימור מחמיר. המלצה להריסה חלה על מבנים ארעיים, או מבנים בני קומה עד שתי קומות שאינם משתייכים לסגנונות הבניה כפי שהוצגו לעיל (סעיף 5.4.2).

לוח 5.8: מבנים מומלצים להריסה

התפלגות באחוזים	מספר מבנים	המלצה להריסה / לא להריסה / לשימור מחמיר
39.6	443	מבנים ניתנים להריסה
56.8	635	מבנים לא להריסה
3.6	40	מבנים לשימור מחמיר
100	1118	סה"כ

מקור: סקר מצאי פיזי בשכונת פלורנטין, סביבתכנון בע"מ, אפריל 2000.

עיקר המבנים הניתנים להריסה פרושים מערבית לרחוב אברבנאל באזור המלאכה והתעשייה, אך אפשר בהחלט לזהות מספר לא מבוטל של מבנים מזרחית לרחוב הרצל וצפונית לרחוב וולפסון שאף הם ניתנים להריסה. באזור המאופיין באינטנסיביות למגורים דרומית לרחוב הרב פרנקל בין רחוב אברבנאל ממערב והרצל ממזרח מרבית המבנים אינם ניתנים להריסה ובהמשך תידרש בדיקה מדוקדקת של כל מבנה ומבנה מסוג זה.



איור 5.10: פרישת המבנים בשכונה על-פי המלצה להריסה, לא להריסה, לשימור מחמיר.

5.4.12 שימושים בקומת קרקע וקומות עליונות

מרבית המבנים בשכונה מאופיינים ביחידה מסחרית בקומת הקרקע ובדירות למגורים בקומות העליונות. בחלק מהמבנים נשמרה חלוקה זו ובאחרים השתנתה בעקבות תהליכים ושינויים דמוגרפיים וכלכליים שעברה השכונה. במסגרת סקר המבנים זוהו מגוון השימושים בקומות הקרקע ובאמצעות דו"ח הארנונה שהתקבל מעיריית תל-אביב ניתן היה ללמוד על שיעורי החדירה של עסקים לקומות העליונות במבנים. בשלב הראשון יוצגו מגוון העסקים בשכונה והיקפם ובהמשך ניתן יהיה לזהות את ביטויים המרחבי והייחודיות השמורה לשכונת פלורנטין בהתקבצות עסקים זהים ויצירת אשכולות מסחר ברחבי השכונה. אותרו כ- 2380 שימושים שונים (מסחריים, ציבוריים וכו') בקומות הקרקע של כלל המבנים בשכונה. לוח 5.9 מציג התפלגות השימושים בקומת קרקע על-פי 11 קטגוריות עיקריות ונספח 5.2 מציג את פירוט השימושים והיקפם.

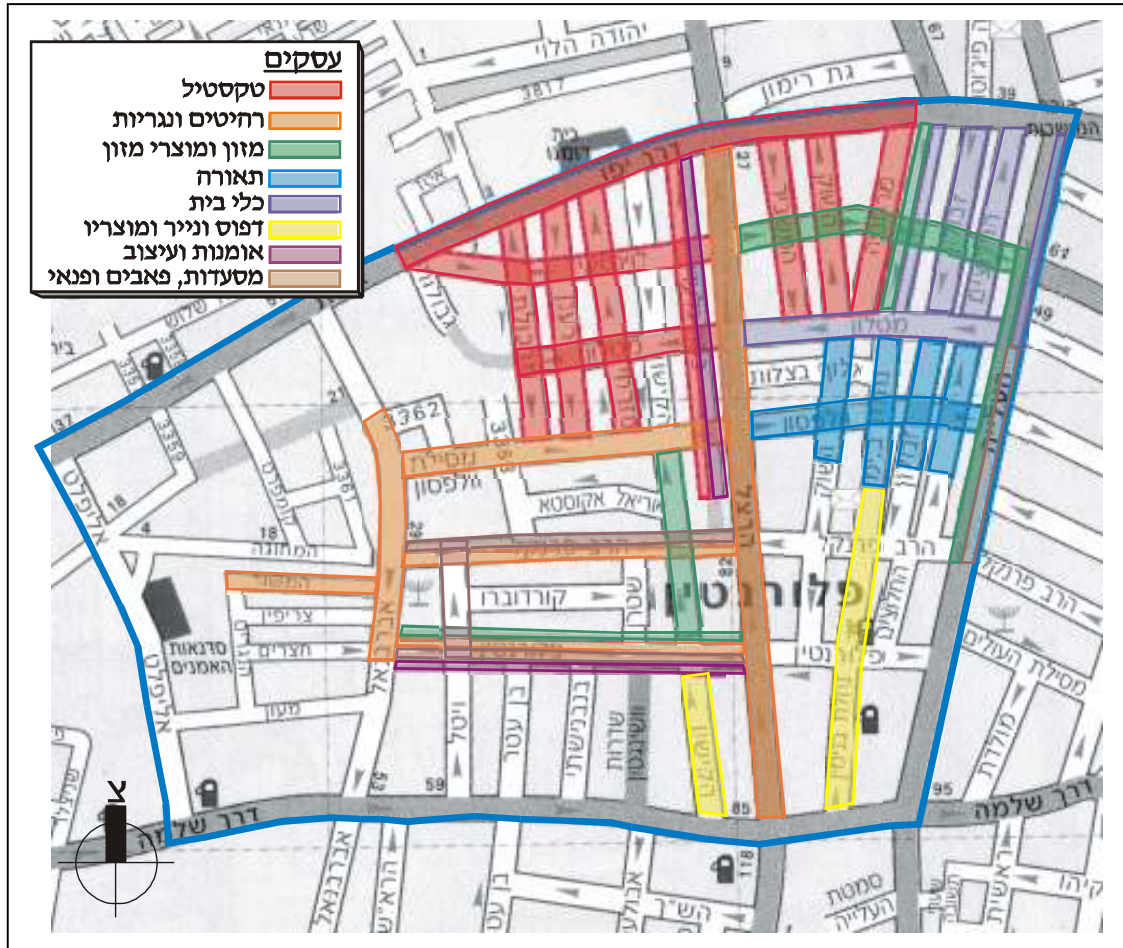
לוח 5.9 : התפלגות השימושים בקומת הקרקע בכלל המבנים בשכונת פלורנטין.

סוג השימוש	כמות (מספר מוחלט)	התפלגות באחוזים
מגורים	38	1.6
אחסנה	137	5.76
בניה	14	0.59
מגרש חניה	13	0.55
חניון במבנה	1	0.04
מסחר	1113	46.76
תעשייה ומלאכה	488	20.5
שירותים אישיים	92	3.87
מוסדות ציבור	25	1.05
ריק	320	13.45
לא ניתן לזהות	139	5.84
סה"כ	2380	100

מקור : סקר מצאי פיזי בשכונת פלורנטין, סביבותכנון בע"מ, אפריל 2000.

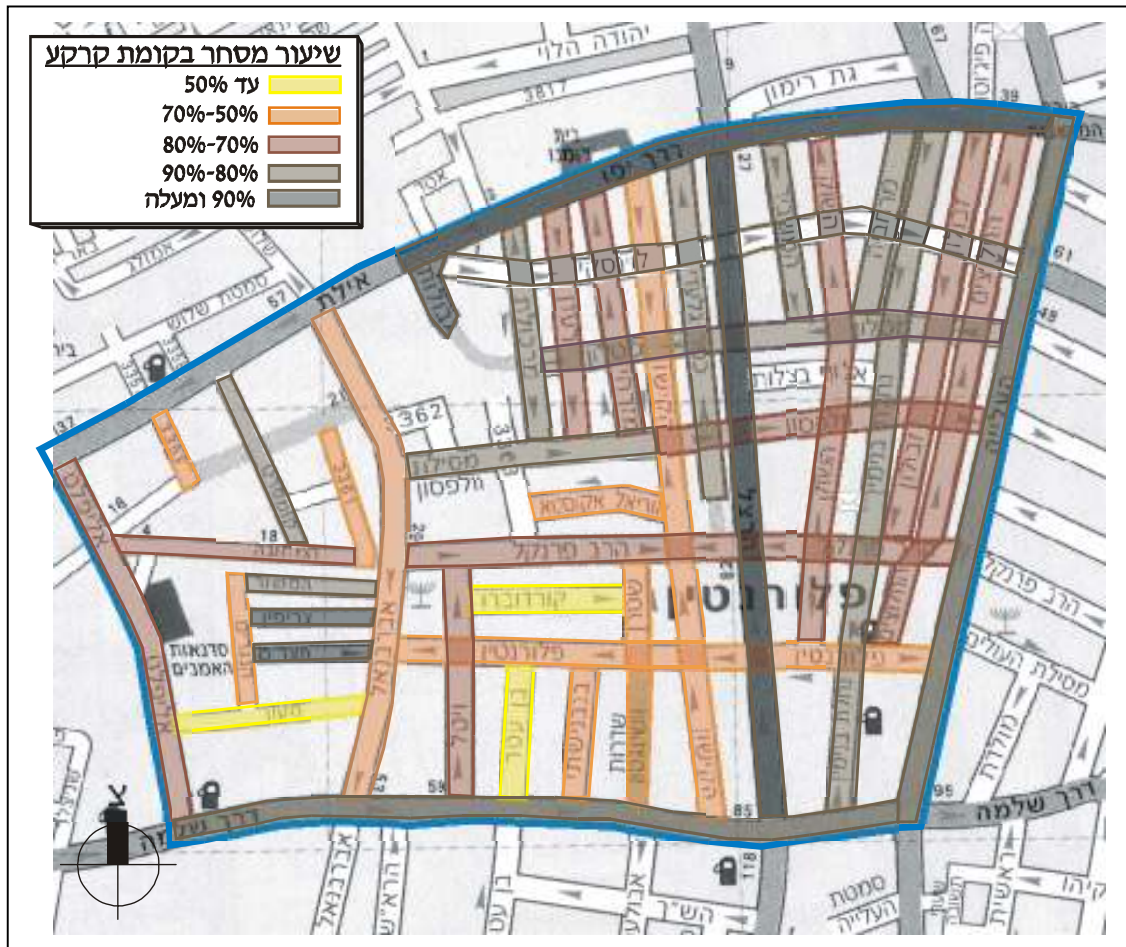
השימוש הדומיננטי בקומת הקרקע הוא כאמור מסחר המהווה כ- 46.7% מכלל השימושים. שימוש דומיננטי נוסף הוא לתעשייה ומלאכה (20.5%). נמצא שיעור גבוה יחסית של יחידות ריקות בקומת הקרקע (13.4%). פרישת העסקים והמסחר על-פני מרחב השכונה מלמדת על מבנה תיפקודי המאופיין בהתקבצות עסקים ויחידות מסחר מאותה קטגוריה (עסקים זהים) ויצירת אשכולות מסחריים, המהווים להגדרתינו עוגנים תדמיתיים. רחובות השכונה מאופיינים במגוון רחב של עסקים בקומות הקרקע, אך זיהוי אשכולות המסחר התאפשר על-ידי מיפוי אותם רחובות בהם שיעור העסקים הנתונים גדול מ- 10% מכלל העסקים בקטגוריה, למשל ברחוב מרכולת זוהו מעל 10% חנויות ובתי עסק העוסקים בטקסטיל על-כן אופיין רחוב זה כרחוב הטקסטיל. פרישה זו יוצרת אשכולות מסחריים ברורים לטקסטיל, רהיטים ונגריות, מזון ומוצרי מזון, תאורה, כלי-בית, דפוס

ונייר ומוצרי, אומנות ועיצוב, מסעדות פאבים ופנאי. איור 1.11 מציג להלן פרישת העסקים בקומות קרקע.



עיקר האשכולות המסחריים מזוהים מרחוב פלורנטין צפונה ומערבית לרחוב אברבנאל, עסקים ומסחר לטקסטיל בולטים בקטעים הצפוניים של הרחובות: מרכולת, רענן, מזרחי, כפר גלעדי, המשביר השוק ומרחביה. חנויות לכלי בית מרוכזות בחלקה הצפון מזרחי של השכונה ברחובות: מטלון, נחלת בנימין, זבולון החלוצים והעליה. אשכול מסחרי המאופיין במכירת מוצרי תאורה נמצא בחלקה הצפון מזרחי של השכונה ברחובות: וולפסון, השוק, נחלת בנימין, זבולון והחלוצים. נוסף לשלושת האשכולות המסחריים האמורים ישנם רחובות שלמים ואו קטעי רחוב בהם מרבית העסקים הם מאותה קטגוריה, כמו למשל: רחוב הרצל המזוהה כרחוב הרהיטים, רחוב לוינסקי המזוהה כשוק תבלינים ומוצרי מזון אחרים, רחוב וולפסון בחלקו המזרחי המאופיין במוצרי תאורה ובחלקו המערבי בחנויות רהיטים. רחוב פלורנטין בולט ברב גוניות עסקית ומסחרית, הוא כולל חנויות לאומנות ועיצוב, מסעדות, מוצרי מזון וחנויות רהיטים, ברור כי לחלוקה זו השפעה ניכרת על ייחודה של השכונה ועל הפעילות העסקית והמסחרית המתנהלת בה. יחידות המסחר בקומות הקרקע מתפלגות באופן שונה על-פני כלל הרחובות בשכונה, אפשר לזהות קטעי רחוב או רחובות שלמים בהם שיעור המסחר בקומת הקרקע הוא גבוהה מאוד (90% ומעלה) לעומת רחובות בהם

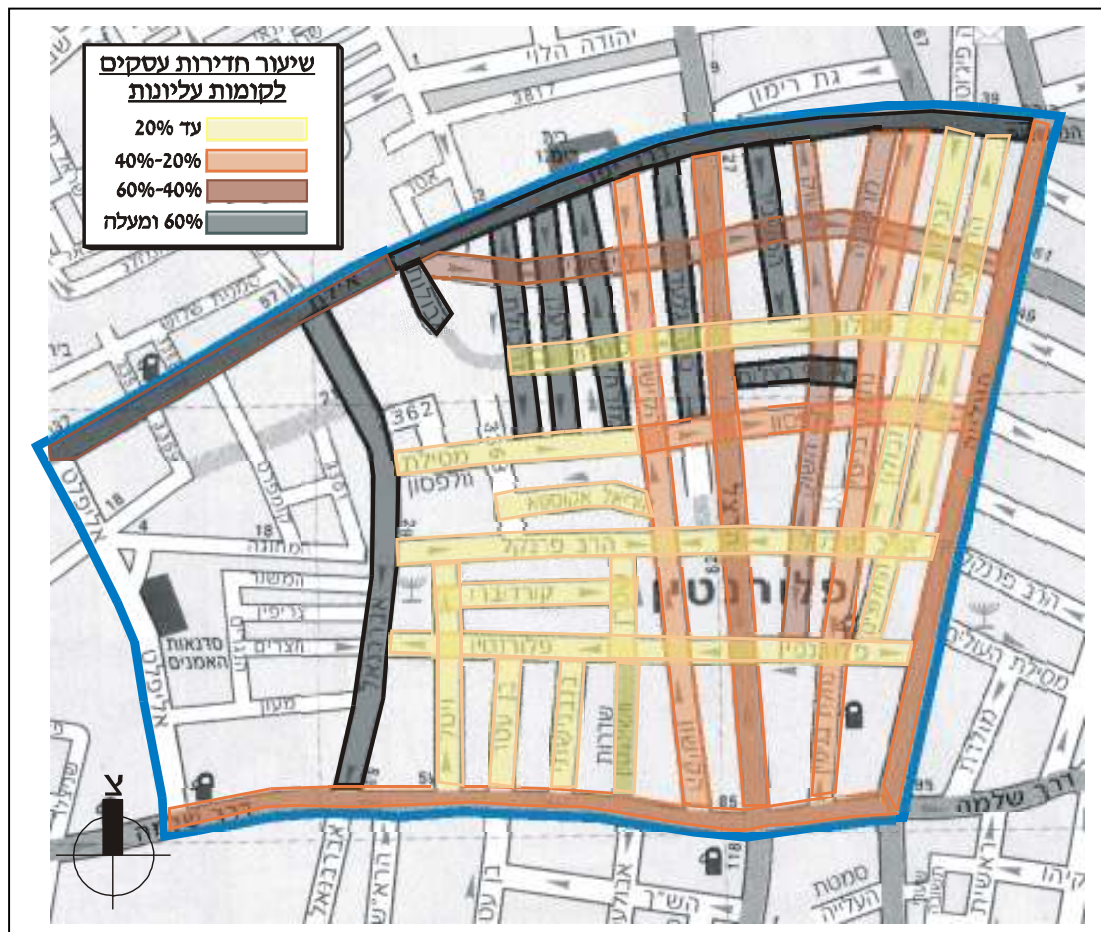
שיעור המסחר בקומת הקרקע הוא נמוך מאוד (עד 50%). איור 5.12 מציג להלן את שיעור המסחר בקומות הקרקע ברחובות השונים בשכונה.



הצפוני של השכונה מרחוב חולפסון ומעלה. רחוב הרצל בעצמו מאופיין בשיעור מסחר מן הגבוהים בשכונה (90% ומעלה) כמו גם הרחובות לוינסקי, וגבולות, בצפון השכונה וצריפין וחצרים במערב השכונה באזור התעשייה והמלאכה. גם ברחובות נחלת בנימין והעליה גבוהים יחסית שיעורי המסחר. מעניין לזהות כי רח' הקישון החוצה את השכונה מצפון לדרום מאופיין בשיעורי מסחר נמוכים יחסית (70%-50%), בבחינת פרישת הדירות הריקות בקומת הקרקע אפשר לזהות בבירור כי שיעור גבוהה מיחידות המסחר בקומת הקרקע בחלקו הדרומי של רחוב הקישון הן יחידות ריקות (ראה איור 5.14 להלן). פירוש הדבר שעיקר הפעילות המסחרית מתנהלת בחלק הצפוני של הרחוב ואפשר בהחלט לאפיינו כרחוב מוטה מגורים, זאת בשונה לרחובות מוטי מסחר בהם שיעור המסחר בקומת הקרקע הוא מעל 70%. פרישת שיעורי המסחר בקומות הקרקע מלמדת על המבנה התפקודי של השכונה ועל כי הרחובות המצויים דרומית לרחוב הרב ידידיה פרנקל הם רחובות מוטי מגורים בהם קיימת פעילות מסחרית מצומצמת. מעבר לזיהוי שיעור המסחר בקומות הקרקע ישנה חיוניות רבה בזיהוי מימדי החדירה ו/או הגלישה של עסקים מקומות הקרקע לקומות העליונות. כאמור, שכונת פלורנטין במשך כל שנות קיומה עברה שינויים שהשפיעו בעיקר על מאזן ההגירה ועל שינויי יעוד באופן ספונטני ולא מבוקר של מבנים ויחידות שהוגדרו למגורים ושימשו למגורים ובעקבות תהליכים שונים חלקם עברו לשימוש הסוחרים ופחות לצרכי מגורים. על שיעורי חדירה לקומות העליונות ניתן ללמוד מדו"ח

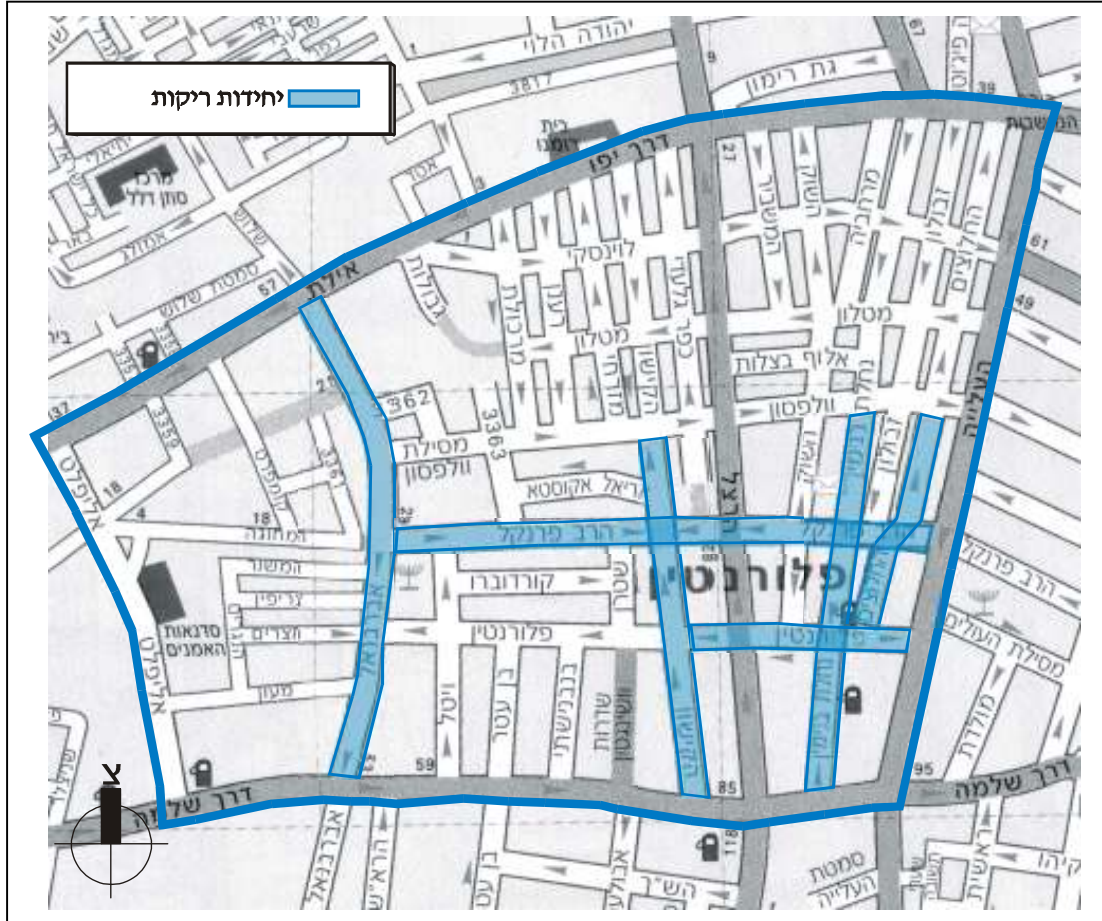
הארנונה של העירייה המפרט את מספר היחידות בכל מבנה ומפריד בין יחידות למגורים ולעסקים. איור 5.13 מציג להלן את שיעור חדירת העסקים לקומות העליונות, שחושב על-פי יחס מגורים עסקים בכל מבנה ובכל רחוב מהקומה העליונה ומעלה (לא כולל את קומת הביניים שיועדה ממילא למסחר ועסקים). נראה כי חדירת עסקים לקומות העליונות התקיימה בעיקר בחלקה הצפוני של השכונה מרחוב הרב ידידיה פרנק ומעלה וברחוב אברבנאל המצוי בחלקה המערבי של השכונה. גם רחוב הרצל מאופיין בשיעורי חדירה גבוהים לכל אורכו. פרישת שיעורי חדירת עסקים לקומות העליונות תואמת את האופי התיפקודי של השכונה בכך שהאזור הצפוני מאופיין באינטנסיביות מסחרית גבוהה ביחס לאזור הדרומי. מרבית החדירה התבצעה על-ידי העסקים בקומות הקרקע לצרכים שונים ובניהם צרכי אחסנה. על-אף שאחוזי החדירה בחלקה הדרומי והמזרחי של השכונה הוא נמוך אין להתעלם מנתון זה, המלמד על פלישת עסקים לאזור המיועד למגורים בעיקר בהיבטים של תכנון ומדיניות שתידרש בהתאם, ותתייחס בין השאר ליחידות עסקים ומסחר שפלטו לתחום מגורים ולא נשארו בקומות הקרקע בלבד.

איור 5.13: שכונת פלורנטין – שיעורי חדירת עסקים לקומות העליונות.



ממצאי הסקר מראים, כאמור, מספר לא מבוטל של יחידות ריקות בקומות הקרקע (320 במספר שהם 13.4% מכלל השימושים). יחידות אלה פרושות על-פני כל השכונה, אך מרוכזות במיוחד (מעל 10% לרחוב או קטע ממנו) ברחובות: אברבנאל, הרב ידידיה פרנקל, ובקטעים הדרומיים של הקישון,

נחלת בנימין וידידיה פרנקל, אזורים המאופיינים בשיעורי מסחר נמוכים ובאינטנסיביות למגורים. כפי שצויין קודם לכן, ובהקשרים אחרים, השכונה עברה תנודות ושינויים ואלה השפיעו גם על עזיבה של יחידות המסחר בקומת הקרקע, וכיום מהוות יחידות אלה פוטנציאל במסגרת תכנון השכונה והחייאתה. איור 5.14 מציג להלן את הרחובות בהם שיעור היחידות הריקות בקומת הקרקע גדול מ-10%.



5.4.13 ריכוזיות העסקים בשכונה

פרישת העסקים בקומת הקרקע כפי שהוצגה בסעיף 5.4.12 לעיל, מלמדת על יצירת אשכולות מסחריים המהווים עוגנים תדמיתיים. אשכולות אלה נוצרים מריכוז גיאוגרפי של עסקים דומים כגון: שוק התבלינים, רחוב הרהיטים ועוד. רמת ריכוזיות העסקים בשכונה נבחנה על-פי מסי יחסי של עסקים דומים מאותם תחומים המצויים בסמיכות גיאוגרפית בשכונה (אותו רחוב, או מס' רחובות סמוכים וצמודים). רמת ריכוזיות גבוהה התאפיינה בקרב עסקי מסחר מהתחומים הבאים: ריהוט ונגריות, טקסטיל ומוצריו, וכלי בית (50% ומעלה מעסקים אלה ממוקמים באותו רחוב בשכונה או בצמוד לו). עסקים בהם רמת הריכוזיות נמוכה יחסית (מעט מתחת ל- 50%) הם: תאורה, מזון ומשקאות, מסעדות ופאבים, בתי דפוס ואומנות ועיצוב, עסקים אלה מתפשטים על-פני מרחב השכונה אם כי עסקי תאורה, מזון ומשקאות, מסעדות ופאבים נמצאים בשיעור נמוך מעט מ- 50%, עובדה

המלמדת על הימצאות העסקים ברחובות שונים, אך בקירבה גיאוגרפית גבוהה יחסית בשכונה. נתוני ריכוזיות העסקים מוצגים בלוח 5.10 להלן.

לוח 5.10: רמת ריכוזיות העסקים בשכונה.

רמת ריכוזיות*		מספר העסקים	סוג העסק
שיעור עסקים מקובצים	שיעור עסקים מפוזרים		
57.5%	42.5%	272	ריהוט ונגריות
48.8%	51.2%	44	תאורה
68.9%	31.1%	410	טקסטיל ומוצרים
39.3%	60.7%	148	מזון ומשקאות
40.4%	59.6%	60	מסעדות, פאבים פנאי ובידור
79%	21%	76	כלי בית
36.9%	63.1%	46	בתי דפוס, נייר ומוצרים
33.4%	66.6%	49	אומנות ועיצוב

מקור: סקר מצאי פיזי בשכונת פלורנטין, סביבותכנון בע"מ, אפריל 2000.

* רמת ריכוזיות- מידת הסמיכות הגיאוגרפית של עסקים מתחומים זהים – 50% ומעלה הם עסקים מקובצים, פחות מ- 50% עסקים מפוזרים.

הסקר מספק מידע אודות המצב הפיזי של הרחובות בשכונה, הוא התבצעה על-פי חלוקת השכונה למקטעי רחוב (170 מקטעים). בכל מקטע רחוב נבדק מצב המדרכה וסוג המדרכות, מצב וסוג התאורה, סוג התקשורת (עילי או תת קרקעי), נטיעות לאורך הרחוב ושילוט הכוונה ושם רחוב, להלן הצגת הממצאים (נספח 1.1-סקר רחובות).

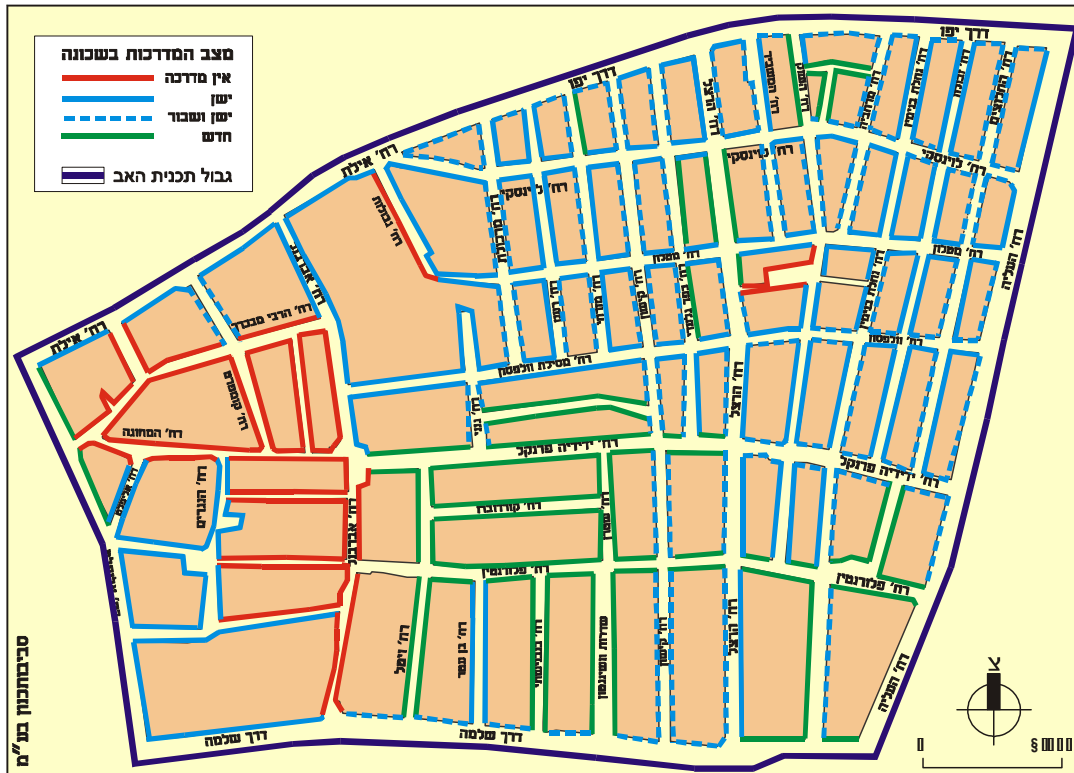
5.5 סקר רחובות

הסקר מספק מידע אודות המצב הפיזי של הרחובות בשכונה, הוא התבצעה על-פי חלוקת השכונה למקטעי רחוב (170 מקטעים). בכל מקטע רחוב נבדק מצב המדרכה וסוג המדרכות, מצב וסוג התאורה, סוג התקשורת (עילי או תת קרקעי), נטיעות לאורך הרחוב ושילוט הכוונה ושם רחוב, להלן הצגת הממצאים (נספח 1.1-סקר רחובות).

5.5.1 מדרכות

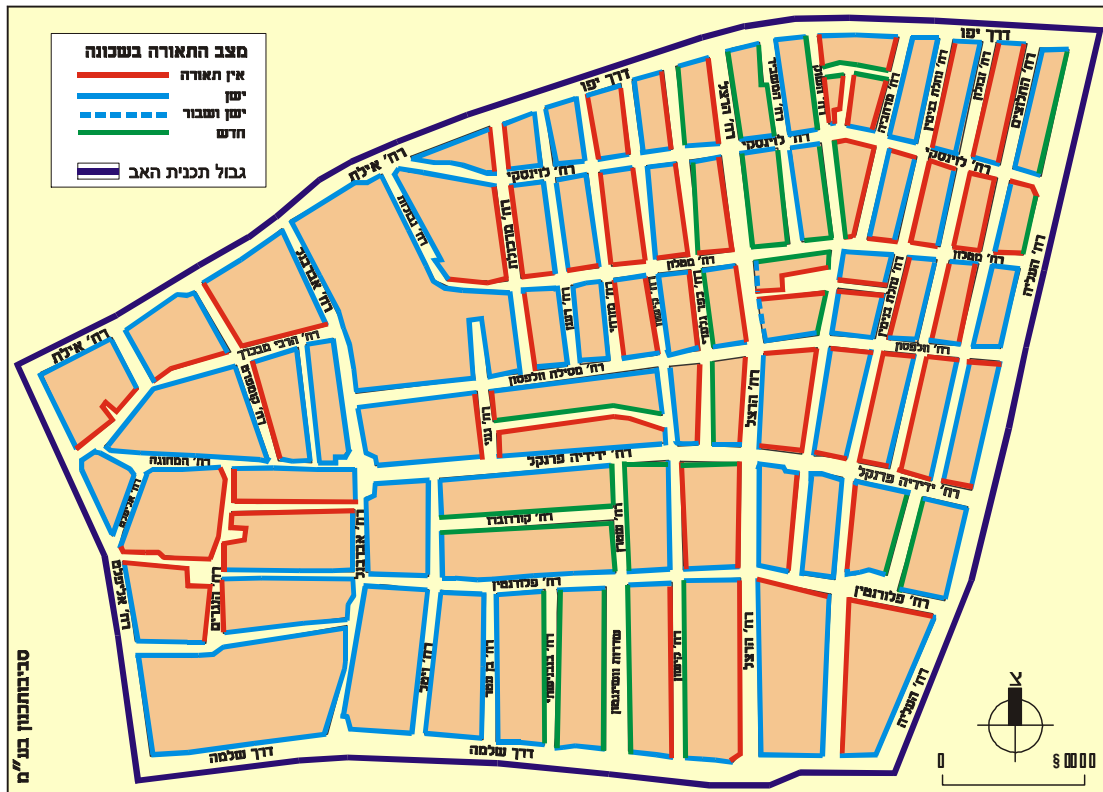
מבדיקת מצבן הפיזי של המדרכות בשכונה עולה כי ב- 8.9% ממקטעי הרחוב אין כלל מדרכה, בעיקר מערבית לרחוב אברבנאל באזור המלאכות. מכלל המדרכות בשכונה 60% ישנות וחלקן אף ישנות ושבורות (28.4%). ברחוב הקישון לכל אורכו המדרכות הינן ישנות ושבורות, כמו גם במרבית הרחובות צפונית לוולפסון ומהרצל מערבה (ראה איור 5.15 להלן). רק ב- 26.7% מקטעי הרחובות

נמצא כי המדרכות חדשות, וב- 4.2% מקטעי הרחובות הוחלפה תשתית המדרכות לאבנים משתלבות בחלקים הפינתיים של הרחוב ולא בהמשכו. המדרכות הישנות בשכונה הן מבטון, ריצוף ואספלט. מבין כלל המדרכות הישנות 55.6% מרוצפות באספלט והיתר מרוצפות מבטון ובריצוף. העובדה כי מרבית המדרכות הן מאספלט משפיעה על החזות החיצונית הירודה של מדרכות השכונה, לרוב נבנו המדרכות החדשות מאבנים משתלבות.



5.5.2 תאורה

במרבית השכונה תאורת הרחוב ישנה ומותקנת על-גבי עמודים (46.7% מקטעי הרחוב). ב- 34.9% מקטעי הרחוב לא היתה תאורה, מקטעי רחוב בהם לא היתה תאורה נמצא כי ישנה תאורה במקטע הרחוב המקביל, כך שלרוב אין מצב בו הרחוב בשני צידי הוא ללא תאורה, פרט לרחובות הנגרים וחצרים, הנמצאים מערבית לרחוב אברבנאל באזור התעשייה והמלאכה, ובהם אין כלל תאורה בשני צידי הרחוב. ב- 18.4% מקטעי הרחוב ישנה תאורה חדשה המותקנת על עמוד, תאורה חדשה נמצאת בעיקר בחלקה הדרומי של השכונה מרחוב וולפסון ומטה (ראה איור 5.16 להלן).

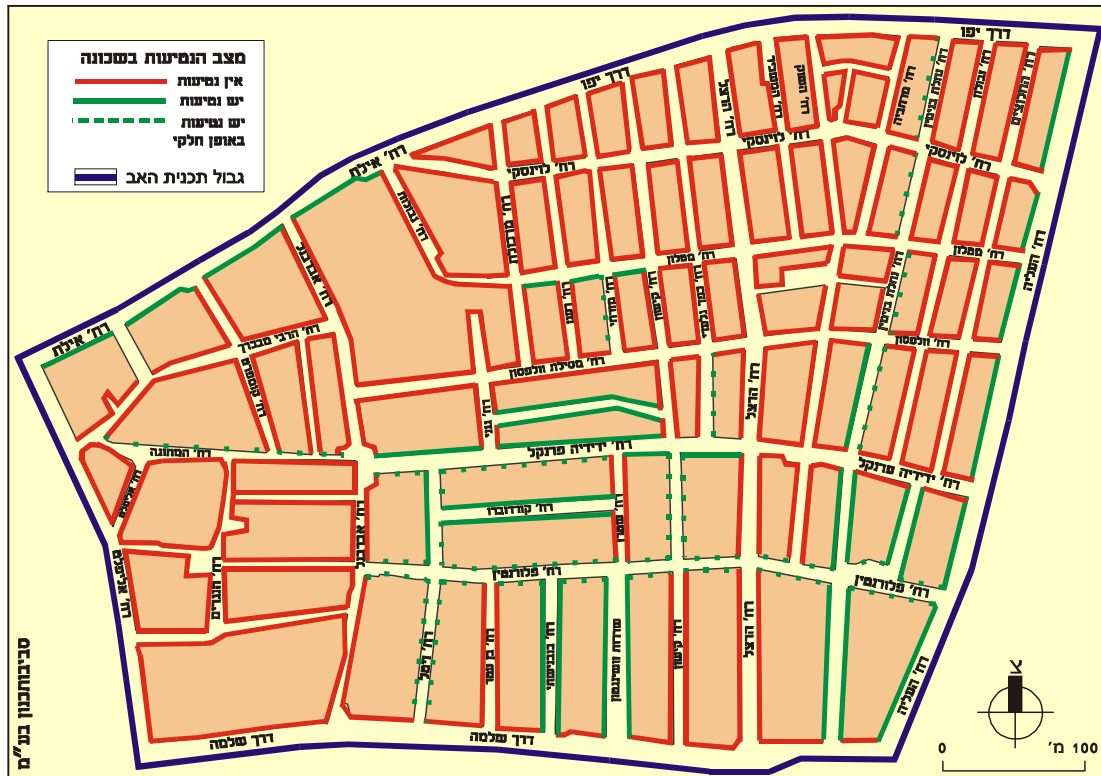


5.5.3 תקשורת

ב- 98.9% מקטעי הרחוב בשכונה נמצא כי ישנה תקשורת עילית. בשני מקטעי רחוב בלבד לא זוהתה תקשורת עילית, אפשר שבמקטעים אלה התקשורת היא תת-קרקעית או שאין כלל תקשורת.

5.5.4 נטיעות

שכונת פלורנטין סובלת מהעדר שטחים פתוחים בתחומה, נוסף על כך ב- 74% מקטעי הרחוב בשכונה אין כלל נטיעות, מרבית השכונה עירומה מצמחיה וירק. רק ב- 13.6% מקטעי הרחוב (שהם 23 במספר) יש נטיעות עצים וב- 12.4% קטעי רחוב נוספים הנטיעות הינן חלקיות בלבד. גם במקרה זה מרבית הנטיעות מתרכזות בחלקה הדרומי של השכונה באזור המאופיין ברובו במגורים ונכלל במסגרת תכנית ההתחדשות של שנות ה- 90 (ראה איור 5.17 להלן).



5.5.5 שילוט

שילוט הרחוב בשכונה חדש במרבית מקטעי הרחוב (ב- 49.7% מקטעי הרחוב שהם 84 במספר) לעומת זאת ב- 46 מקטעי רחוב נוספים אין כלל שילוט רחוב (27.2% מקטעי הרחוב), וב- 39 קטעים שילוט הרחוב ישן (23.1% מקטעי הרחוב). תשומת לב תוגדש לנושא השילוט בהמשך התכנון במסגרת הנחיות עיצוביות שיקבעו בשכונה. נמצא כי אין רלוונטיות לשילוט הכוון במרבית קטעי הרחוב בשכונה.