

# עירוניות נוסח פלורנטיין: איך משמרים אופי של שכונה

השכונה בדרום העיר, שמשנה את פניה בשנים האחרונות, תהפוך למרחב מוטה הליכה - בחלקו מדרחוב סגור למכוניות ובחלקו ממותן תנועה • מה זה אמור לעשות לעסקים, לתושבים ולמחירים



## אסף זגריק

בחורש שעבר ערכה עיריית תל אביב מפגש שיתוף ציבור והשפה בו את תוכניתה להפוך את רחוב פלורנטיין למרחב מוטה הליכה - בחלקו מדרחוב ובחלקו ממותן תנועה - בחורשים הקרובים. המהלך מצטרף לתנופה המשמעותית שחווה שכונת פלורנטיין, שצועדת לעבר מחירי הנדל"ן של שכונות מרכז העיר היוקרתיות. גלובס מתחקה אחר עברה של השכונה, טוד ההצלחה העירונית שלה ומה אפשר לעשות כדי לשמור על אופיה המיוחד למרות הפופולריות הגואה, והאם לא מאוחר מדי?

שכונת פלורנטיין ממוקמת בין גבולות הצירים הראשיים - דרך יפו מצפון, דרך שלמה מדרום, רחוב עליה ממזרח ורחוב אליפלט ממערב. השכונה מאופיינת במבנים של שלוש-ארבע קומות, בקו בניין אפס עם עירוב שימושים משמעותי בקומת

המסחר. חלק מהבניינים הוקמו עם חצר פנימית שכרבות השנים הפכה ללא משופלת. מרביתה בנויה שתי וערב עם רחובות צרים יחסית ומרחק קצר בין הצמתיים, כך שהיא מתאימה מאוד להליכה. בצירים הראשיים שסביבה יש היקף מכובד של תחבורה ציבורית ונסלל לאחורנה שביל איפניים לאורך רחוב הרצל שמחבר אותה אל שדרות רוטשילד ואל מוקדים נוספים.

לפי המידעון הסטטיסטי של עיריית תל אביב, חיו בשכונה בשנת 2020 כ-10,000 איש ובחמש השנים האחרונות מספרם עלה ב-15% והצפיפות בשכונה עומדת על 28 תושבים לדונם. אוכלוסיית השכונה צעירה באופן משמעותי ביחס לאוכלוסיה הכללית בעיר. 27% מהתושבים בני 30-34 לעומת 11% בעיר כולה. יש בה יחסית מעט ילדים - 6% בלבד עד גיל 19 לעומת 27% בכלל העיר. מלבד הדיירים הקיימים השכונה משרתת עשרות אלפי

↑ רחוב פרנקל פינת כפר גלעדי. האוכלוסייה בשכונה צעירה יותר מכל שכונה אחרת בעיר

צילום: שלומי יוסף

תיירי פנים וחוץ שמגיעים לברים, למסעדות ולצפות באמנות הרחוב הקיימת בה.

בעיריית תל אביב זיהו שמרבית הדיירים בשכונה לא מחזיקים ברכב פרטי, וכשליש מאלו שכן מזויזים אותו רק בסופי שבוע. בעירייה מסבירים כי הוצאת מרבית כלי הרכב מהרחוב מתאים לכוונת העירייה לייצר טבעת הליכתית ירוקה, לצד טבעת לתנועה מוטורית ארומה. הרעיון יצטרף לרחוב ויטל שבו אסורה התנועה לכלי רכב בשעות הערב ועל הכביש נהנים מאות אנשים מדי ערב בכרים ובמסעדות הממוקמים ברחוב ולצד המדרחוב בשדרות וושינגטון וסגירת רחוב לוינסקי לכלי רכב במהלך תקופת הקורונה.

חלק מהתושבים הביעו מחאה על כך שלא תתאפשר תנועת כלי רכב בכל רחוב בשכונה ושיגרעו מקומות חניה. ואולם, בשכונת פלורנטיין ל-57% ממשקי הבית אין רכב עם תו חניה, בעוד שהיחס בין הרכבים למדרכות הוא 70/30 לטובת הדרכים, המדרכות צרות ויש בה מעט שטחי ציבור. במסגרת התוכנית התושבים יוכלו לרכוש מגוי מוול להניין ציבורי סמוך.

בנוסף, התנועה לרכבים תתאפשר דרך הרחובות החותכים את פלורנטיין וכן במקטעים ברחוב עצמו. במסגרת הפרויקט יגרעו 98 חניות ויתוספו שמונה עצים ו-13 אמצעי הצללה נוספים, 30 חניות אופניים, ריהוט

## תוכנית העירייה לפלורנטיין



עוד זווית

## המחירים: האם ההצלחה היא חרב פיפיות

לפי ניתוח של השמאית נחמה בוגין, להצלחתה של פלורנטין יש מחיר כלכלי: מחירן של הדירות הקטנות (2 חדרים) עלה במשך המש שנים ב-28% והגיע למחיר של כ-2.5 מיליון שקל. עליות מתונות יותר חלו בדירות של 3 ו-4 חדרים כשהאחרונות נמכרו במחירים של 5 מיליון שקל בממוצע. "לרוב התשואה על דירות קטנות באזורים הללו גבוהה יותר מאשר הדירות הגדולות ולכן יש התעניינות רבה בקרב קהלי היעד הרלוונטיים. אני צופה שכלל שהערייה תמשיך לפתח את תשתיות השכונה, מחירי הדירות ימשיכו להאמיר במיוחד בדירות הקטנות", אמרה בוגין. עומרי אביטבול, יועץ נדל"ן של רימקס אושן המומחה באזור פלורנטין בתל אביב, אומר: לפני כארבע שנים התחלנו לראות מגמת השתנות באופי האוכלוסייה שמגיעה לשכונה. עד אז האוכלוסייה ברובה הייתה של חבר'ה צעירים שחיפשו לגור בתל אביב במחירים שפויים, אבל מאז שנפתח בית ספר חדש ועוד כמה מוסדות כמו מתנ"סים והתחילו תוכניות פינוי בינוי מגיעים יותר זוגות צעירים עם ילדים. מרוב על אנשים שהם בעיקר ממעמד הביניים פלוס. מעמד הביניים בארץ בכלל לדעתי לא יכול להרשות לעצמו לשכור דירת שני חדרים כ-7,500 שקל. צריך הכנסה של 20 אלף שקל לזוג בשביל לשכור דירה כזו בתל אביב."

## "דירות שלא ראויים למגורים" תמורת 3 מיליון שקל

דורית ליסבורד, יועצת נדל"ן של רימקס Luxury כיכר המדינה, המתמחה באזור פלורנטין, לב העיר והצפון הישן/חדש, מצביעה גם היא על עלייה חדה במחירי הנכסים והשכירות בשכונה וברחוב. "כל אזור פלורנטין הוא חלק מתב"ע של עיריית תל אביב ובו יש פרויקטים שהלפנו את האזור לאזור בוטיק. זה ישיע בין היתר על הרחובות הפנימיים, היא אומרת. "הדירות באזור הזה 'שבורות' וחלקן אף לא ראיות למגורים, אך המחירים שלהן מרקיעים שחקים. היזמים, כמו קבוצת יובלים, מתחילים מפאתי השכונה איפה שיש אפשרות להרחיב.

"באזור הזה יש הרבה דירות ברמי מפתח של 2.5, 3 חדרים, שנמכרו לפני שלושארבע שנים ב-1.7 מיליון שקל אולם היום הן נמכרות ביותר מ-3 מיליון, ואני מדגישה שהן דירות לא ראיות למגורים, אי אפשר לנשוא בהן מרוב עובש - צריך להרוס את הכל ולבנות מחדש. דירות חדשות בעיקר באזור הרצל, ויכולות להגיע ל-4.5 ו-4.8 מיליון שקל. אלה דירות 2-3 חדרים, בקומפלקסים שכוללים בריכה וחדרי כושר". לדבריה, זמן המדף הממוצע הוא כחצי שנה.

**בכמה עלו דמי השכירות?**  
אביטבול: "לפני שנתיים דירת 3 חדרים בשטח 60 מ"ר הושכרה ב-5,000-5,500 שקל לחודש. היום לא תמצאו דירות 3 חדרים בפתחות מ-7,000-7,500 שקל". פרנקל מצביעה על דמי שכירות אף גבוהים יותר: "המגמה של עליות מחירים התחילה בחמש השנים האחרונות. השכירות לדירת 3 חדרים יכולה להגיע במקרים מסוימים ל-8,000 שקל.

באשר לנכסים מסחריים אומר אביטבול שהתשואות שונות: "במגורים זה כמו בכל העיר, הממוצע הוא 2.5%-2.8% ויש כאלה שמחלקים את הדירות ומגיעים ל-3.4%. במסחר זה מגיע למינימום 4% ויש כאלה שעומדים על 5%. אמנם דמי השכירות דומים, אבל עלות הנכס שונה: דירה של 60 מ"ר בפלורנטין תעלה קרוב ל-3 מיליון שקל, ונכס מסחרי יעלה 1.8-1.9 מיליון שקל בערך."

יאסר ואקד



גלי פרוינד, מתכנתת ערים  
צילום: תמונה פרטית

"שיעור בעלי הרכב בפלורנטין הוא מהנמוכים ביותר בארץ, ולא מסיבות סוציאקונומיות אלא משיקולי נוחות: קל ונוח יחסית לגור בשכונה ולא להסתמך על רכב פרטי"



תומר שלוש, חוקר ערים ומדריך סיורים בתל אביב  
צילום: עידו בירן

"מעניין לראות לאן השכונה תתפתח. האם היא תלך במסלול של נווה צדק ותהפוך לאולטרה בורגנית או שהיא תהפוך להיות יותר משפחתית. בכל מקרה היא תמשיך להיות יותר יאפית"



↑ רחוב ויטל בפלורנטין. המסעדות והפאבים התרחבו על חשבון הכביש שנסגר בחלקו לתנועה

צילום: שלומי יוסף

שונה וזה ייקח יותר זמן". תומר שלוש, חוקר ערים ומדריך סיורים בתל אביב, מסביר: "איכות עירונית נעוצה במגוון של אנשים, גילים, פעילויות, ושימושי קרקע. מהבחינה הזו השכונה מגוונת אך לא בהכרח באוכלוסייה האנושית כי היא דומה לכפר סטודנטים ואין בה הרבה משפחות וילדים ואנשים מבוגרים. היא יחסית הומוגנית והסיבה לכך היא שאנשים שנמצאים שם לא יכולים למצוא הרבה שכונות בישראל שיענו על הצרכים שלהם."

לדבריו, "הקרבה לתחנה המרכזית עדיין קצת מאטירה את השכונה פחות מבוקשת מאשר לב העיר, אבל הג'נטרפיקציה בפלורנטין ראתה בעשור האחרון הצעידה אותה בכיוון של מעוז אליטיסטי, ורק הפאבים שפתוחים עד מאוחר אולי שומרים במשהו על האווירה שהייתה בה פעם. הגרפיטי בשכונה, בניין, הוא כן חלק מהאותנטיות שלה, אבל גם הוא קצת התמסחר, והרבה ממנו נעשה בשיטוף פעולה עם העסקים המקומיים ולטובת התיירים שבאים לראות משהו שאין בשום מקום אחר. "מעניין לראות לאן השכונה תתפתח. האם היא תלך במסלול של נווה צדק ותהפוך לאולטרה בורגנית - ואני חושב שלא, כי בכל זאת יש שם בעיקר דירות בבנייה רוויה, או שהיא תהפוך להיות יותר משפחתית,

קיים והדירות בפלורנטין ששמרו על משטר הרוחות המקורי". עוד לדבריה, "שיעור בעלי הרכבים זה הוא מהנמוכים ביותר בארץ, ולא מסיבות סוציאקונומיות אלא משיקולי נוחות: קל ונוח יחסית לגור בפלורנטין ולא להסתמך על רכב פרטי".

דניאלה פז ארו, מנכ"לית ובעלים של חברת פז כלכלה והנדסה, מאירה גם היא את יתרונות השכונה: "בעשור האחרון הבינו את החשיבות של עירוב שימושים וההבנה הזו היא שהצורך בנגישות לכל מה שאדם צריך סביב ביתו הפך לצורך קיומי. איפה אנחנו אוהבים להסתובב? ברומא, באמסטרדם - אוהבים להגיע למקומות שמגיעים בהם ברגל גם במרכזי הערים ההיסטוריות בארץ. הורים עם ילדים מחזיקים יד והולכים בבטחה לגן, לבית הקפה, יורדים קונים למטה מצרכים ולא כל החיים במכוניות וקופסאות. פלורנטין מצליחה להחזיר את העיר ההיסטורית האנושית וזה עובר". לדבריה, לא רק תנאים פיזיים הם שעושים את השכונה אלא גם תמהיל העסקים. "זה שיש חיי לילה במקום גורם לכך שכבר לא מפחדים יורדים להסתובב בלילה כפי שהיה בעבר ויתרונה גם בקרבה לים, לנווה צדק, ליפו ולרוטשילד. תחנה המרכזית הישנה למשל, שלא רחוקה מהשכונה, יש איכויות של פלורנטין ועל כן יש בה פוטנציאל אלא שתמהיל העסקים

רחוב ומקומות ישיבה ושהיה. מנגד, קבוצה של בעלי עסקים ותושבים הציגה תוכנית חלופית לאיתור רחובות שבהם קיימים עצים בוגרים והם מוצלים כמו רחוב פרנקל למשל, במטרה ליצור טבעת אחרת.

## היתרונות של השכונה עירוב שימושים ונגישות

מתכנתת הערים גלי פרוינד מסבירה שהסוד לכל שכונה עירונית צפופה וטובה הוא שילוב - תשתית ומיקום. "בפלורנטין, בניגוד לרוב שכונות העיר, עירוב השימושים מצוי כמעט בכל בניין. הבלוקים בקו בניין אפס, המגרשים הקטנים, כל אלה מעודדים תנועה של אנשים ומגוון של בתי עסק, בתי מגורים ובעבר גם בתי מלאכה, דבר שהולך ונעלם. השכונה נבנתה בתקופה שבה היה מקובל להחזיק עסק בקומת הקרקע ולגור בקומה מעל יחד עם המשפחה, דבר שלא ממש קרה בשאר השכונות בתל אביב בגלל התפיסה שכל בית צריך הרבה 'כיווני אוויר', שהיא שגויה במידה רבה מבחינה ארכיטקטונית. דירה צריכה כיווני אוויר צולבים כלומר, מורח מערב או דרום-צפון, כשביל תנועה איכותית של אוויר בתוכה. כיווני אוויר כמו דרום-מזרח לא באמת מוזינים את האוויר בדירה. כמובן שבתקופת בניית פלורנטין היעד הזה עדיין היה

רקע

## "איכויות עירוניות שאין ברוב השכונות בארץ"

"שכונת פלורנטין כפי שאנחנו מכירים אותה היא מורכבת למעשה משתי שכונות שונות", אומרת שולה וירדיך, חוקרת העיר תל אביב. "האחת - שכונת מרכז מסחרי שהוקמה ב-1921 על שטח של פרסים שהתיישבו במלחמת העולם הראשונה - היא דרומית לדרך יפו וצפונית לרחוב ירידה פרנקל. שכונת פלורנטין ממוקמת דרומה מרחוב פרנקל והוקמה ב-1927. באותן שנים, פלורנטין הייתה תחת שיפוטת של יפו ואילו מרכז מסחרי תחת שיפוטת של עיריית תל אביב.

"הקמתו של 'מרכז מסחרי' הייתה בניגוד למדיניות התכנון של שכונת אהוזת בית שבה אסרו להקים חנויות ובתי מסחר. מה שרחף לקבלת ההחלטה היו מאורעות 1921 בהן הסוחרים היהודים ברחו מיפו".

לדבריה, "בידיעות עיריית תל אביב ב-1939 היום מנתם גילוף כתב כי 'תל אביב נבנתה כידוע שכונות' שכונות ולכל שכונה היו העושים והמעשים שלה. לכל שכונה שם מיוחד והוג אנשיה שיוו לה גוון מיוחד. אבל במשך השנים בוטלו המחיצות ונשכחו רוב שמות השכונות שנתמוגו. שכונת מרכז מסחרי אחת הבודדות ששמה נקרא עליה עד היום והוא ומשום אופיה המיוחד בצורת בנייה נשמרה בצביונה".

"מה שהשפיע על פלורנטין זה התכנון העירוני במובן של מרחקים בין צמתים שמאפשרים הליכה ברגל לכל מקום וציפיות עירונית שמחייבת עירוב שימושים"

"אותו צביון הוא אכן הדרך בהתפתחות של תל אביב כעיר מסחר, כשלמטה החנויות ומעליהן גרו הסוחרים. השכונה הוזה תוכננה על ידי אדריכל ומתכנן ערים בשם יוסף טישלר עם שתי וערב של רחובות. לעומת השכונה הוזה, על פלורנטין לא חלו חוקי מהנדס עיריית תל אביב. בתל אביב בנו עם רוח בין הבתים ומגורים בעיקר, ובפלורנטין לא בנו כך אלא בחזית רציפה וסגנון בנייה שונה".

### "מרחקים המאפשרים הליכה ברגל"

עד היום בשכונת מרכז מסחרי, המהווה את צפונה של שכונת פלורנטין העכשווית, ישנם רחובות שלמים עם חנויות שהתמקמו בהם - רחוב לצעצועים, רחוב למנורות, לתבלינים, לאקססוריו ומפוחות בו חנויות לאופנה, סיוטאות, מחסנים וכן מקומות רבים להסעדה ולבילוי. בפלורנטין ההיסטורית התמקמו עולים בעיקר מארצות הבלקן והיא קרויה על שמו של דוד פלורנטין, מראשי התנועה הציונית ביוון והוקמה על ידי בנו שלמה פלורנטין ונוספים.

"בעיקר מה שהשפיע על פלורנטין זה התכנון העירוני במובן של מרחקים בין צמתים שמאפשרים הליכה ברגל לכל מקום וציפיות עירונית שמחייבת עירוב שימושים. היא באמת שונה ממקומות אחרים, והיום הדימוי של השכונה הרבה יותר גדול ממה שהיא יכולה להציע", אומר תומר שלוש, חוקר ערים ומרדכי סיורים בתל אביב.

לדבריו, "השכונה החלה לפרוח בזכות הסדרה פלורנטין משנות ה-90 שהעלתה את התל אביבית כאג'נדה על המפה. היום היא צל חיור של החלום שמשתקף מהסדרה והיא מקום נחמד ללכת לשבת בו בפאב, אבל מבחינת האיכויות העירוניות יש לה הרבה יותר איכויות מרוב השכונות שקיימות וגם אלו שמתכננים בישראל".



עירוב שימושים בפלורנטין. קו בניין אפס בחלק גדול מהשכונה

צילומים: שלומי יוסף

ואם אני רוצה גינה לילדיי - אני חייב להיות מאורגן וחלק ממסגרת. אחרת אין לי כוח, יכולת או משאבים וכך בדיק נולד פארק בשכונה הוזה. בעיר יש משהו בקשרים חברתיים רופפים שמייצר אנונימיות ואוויר הניכור העירוני - הוא גם האלמנט המשחרר שאנשים מחפשים בה. אבל גם בתוך העיר המנוכרת - אם לא תתארגן סביב לרגל לא תשיג הישגים, מי זוכר שבאנדרומדה הבטיחו מבני ציבור?"

תומר שלוש: "העלייה המסחרית במחירי הדיור בעשור האחרון וגל ההתחדשות העירונית שינו את פלורנטין החלוטין. הנגריות המעטת שעוד נשארו בשכונה הן בעיקר מוקד עלייה לרגל לתיירים שבאים לראות את השכונה הכי היפסטריית בתל אביב. והצעירים שגרים בשכונה היום התרחקו מהדימוי של אמנים צעירים שמחפשים את עצמם וחיים מן הדי אל הפה, והם יותר הייטקיסטים ששמחים לגור בדירת חדר - משהו שאפשר למצוא יותר ממנו בפלורנטין מאשר במקומות אחרים".

"חלק מהמתכננים רואים בעליית המחירים רב טבעי", מוסיפה פרוינד, "שמשקף התפתחות חיובית בעבור בעלי העסקים אבל בעבור שוכרי הדירות המצב בלתי נסבל וקשה והם נרחקים לשכונות ולערים אחרות".

צעירים ברחוב, מקומות בילוי, מסחר, תעשייה ועזירה. ברגע שאלה מתמעטים והולכים השכונה הופכת ליותר 'מוזינה', אז האנשים שבאו לחפש את החספוס מוצאים עצמם ללא תכונות שהביאו אותם לשם והעיר מתברגנת ומתרככת ומתאימה עצמה לבורגנות הבהמינית".

ביצור ניתן לשמור על הייחודיות? אפשר גם להדגיש וגם לשמור רק אם יש התארגנות ברמת השכונה. העירייה יכולה מלמעלה להגדיר עירוב שימושים ורדישה ביוזמים

להכניס דיוור ציבורי ודיוור בריהשגה אבל יזמים יודעים לעקוף את זה והרבר היחיד שיכול למנוע את זה היא התארגנות שכונתית אפקטיבית ותפיסה ברורה של מה היא ההות שמנסים לשמור אותה. אם השכונה נשענת על משקיעים ועל שכירות, לאיש אין מוטיבציה. ביפו המאבק הוזה נכשל כי היא מפוצלת להמון קבוצות שלא הצליחו להתאחד. יגידו לך שביפו מדובר באוכלוסייה שנולדה וגדלה במקום והיא נדחקת אבל בפלורנטין יש צעירים ואפילו צעירים מאוד שיכולים לקחת את עצמם למקום אחר וזה לא אסון.

"איוו עיר יכולה להתפתח ממרחב נטול קהילתיים? אין בסיס למשא ומתן מול גורמי הכוח. גם אם רוצים לבנות מגרל לידך אין מי שיתנגד

### המשך מעמוד 37 <<

אבל בכל מקרה היא תמשיך להיות יותר יאפית ופחות היפית. היא כבר לא תהיה המעוז ההיפסטרי שהיא הייתה פעם. ההיפסטרים כבר עברו לשפירא ולפרדס חנה".

### מימוש הפוטנציאל היזמים החלו לנהר

פרופ' דניאל מונטרסקו, מומחה לעירוניות באוניברסיטה המרכז האירופית בווינה, מסביר כי אחרי שנים של תה'השקעה בשנות ה-90, יפו ופלורנטין הגיעו ל"רגע של מימוש פרויקט הג'נטריפיקציה. כלומר הפער בין ערך הקרקע והנכסים הנוכחי והפוטנציאל היזמי שלו הצטמצם והיזמים החלו לנהר. ביפו הרבר החל להתפתח מוסרית באמצע שנות ה-80 והבשיל בשנות ה-90. בפלורנטין זה לא קרה עד השנים האחרונות, וזה איפשר למגוון אוכלוסיות להישאר במקום אסטרטגי. זה הפך את השוליים הדרומיים של תל אביב למרחב מאפשר תרבותית ולכן בשנות ה-90 ועד העשור האחרון דברים מגניבים קורים בה".

לדבריו, בעוד שיפו עברה תהליך מואץ, החסמים בשכונת פלורנטין שמרו על חספוסה: "נשארנו בשלב שהמרחב העירוני בררום העיר מאפשר ומכיל את האחרים של העיר. את הסטורנטים, האמנים, העובדים הורים, השחוריים שמגיעים. ריבוי האחריות - מייצר מקום שוקק, מביני, סקסי ומרליק. המגוון הוזה ב-100% מהמקרים הולך לאיבוד כשנכנס ההון הגדול. משוואת הטרגדיה העירונית היא שמעמד הבינוני-גבוה מגיעים אל השכונה המחוספסת כדי לקבל משמעות ולהרגיש מיוחדות אבל ככניסתם, עם כל הכוונות הטובות, הם הורסים בדיוק את הרבר שלשמו הגיעו לעיר. זה הפרדוקס של הג'נטריפיקציה והשאלה אם זה מה שקורה בפלורנטין כי עד עכשיו היו סמנים כמו נרקומנים, רעש, מפגעים,