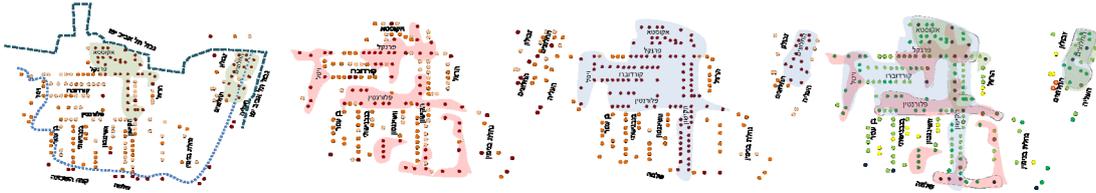


# סקר תיעוד מקדים לשימור מבנים בפלורנטין נספח לתוכנית תיקון בי יפו

נערך עבור מחלקת השימור בעיריית תל אביב, 2011



ד"ר אדר' טליה מרגלית  
יעוץ, תכנון ומחקר עירוני מוצקין 25 תל אביב 052-2341289 mtalia@netvision.net.il

## סקר תיעוד מקדים לשימור מבנים בדרום פלורנטין

### נספח לתוכנית תיקון בי יפו

עריכת סקר ויעוץ תכנוני: ד"ר אדר' טליה מרגלית  
 ריכוז סקר: אדר' רינת מילוא, מחלקת שימור מבנים  
 שם התכנית ומוסד התכנון: עיריית תל אביב.

שטח התכנית: 163 דונם גבולות: דרך שלמה, רחוב העליה, גבול צפוני תכנית B יפו, רחוב אברבנאל.

7051,7084		גושים
6931	7083	7425
חלקות: 253,244	חלקות: 145-,135,124,91-118,76-83,64-72,177,156-157,154,146	חלקות: 82-,61-65,5,87

### תוכן הנושאים

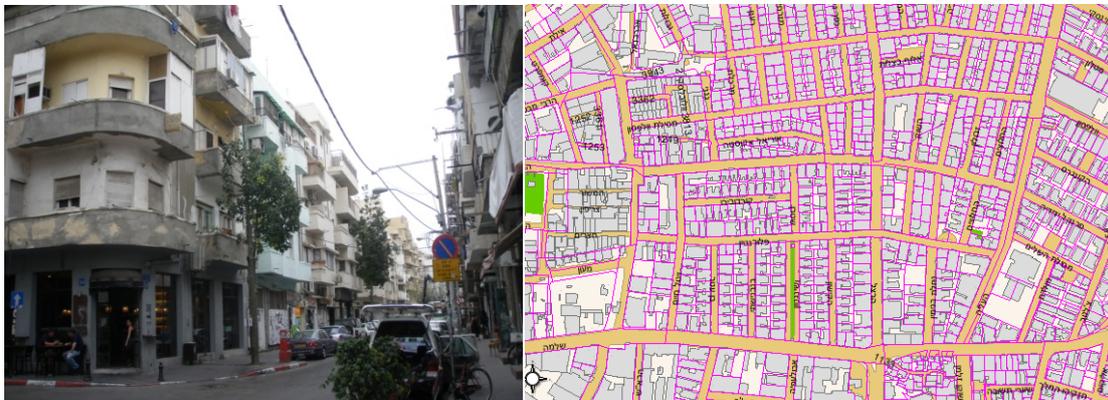
עמ'	
2	<b><u>חלק א' – סקר היסטורי</u></b>
2	1 מבוא
3	2 רקע היסטורי-גיאוגרפי
7	3 "קריית שמואל"
8	4 גבול יפו תל אביב ושאלת "השכונות העבריות"
12	5 פיתוח, בניה וחיים בפלורנטין בימי המנדט
	5.1 פרצלציה ושלבי בניה
14	5.2 עדויות מילוליות, מסמכים וכרונות
17	5.3 תכניות בניין עיר
20	5.4 דפוסי בניה - הסגנון "הפלורנטיני"
23	5.5 מיפוי מסכם- שלבי בניה עד 1949
24	.6 ימי המלחמה 1947-1949
26	6 שנים ראשונות בתל אביב
	6.1 תכניות ותכנון
28	6.2 פעילות ציבורית ועירונית
31	.8 פלורנטין בשנים 1960-1991
32	.9 אביב בפלורנטין ותכנית האב
33	.10 סיכום הפרק ההיסטורי
	מקורות
36	<b><u>חלק ב: מיפוי מבנים לשימור</u></b>
37	.1 קריטריונים לסיווג מבנים ודירוג השימור
39	.2 מיפוי מבנים לפי ערכי הבדיקה
40	.3 דרגת השימור המוצעת לפי סיכום ציוני המבנים
41	.4 כתובות מבנים וציוני כרטיסים
43	<b><u>חלק ג: כרטיסי מבנים</u></b>

### 1. מבוא

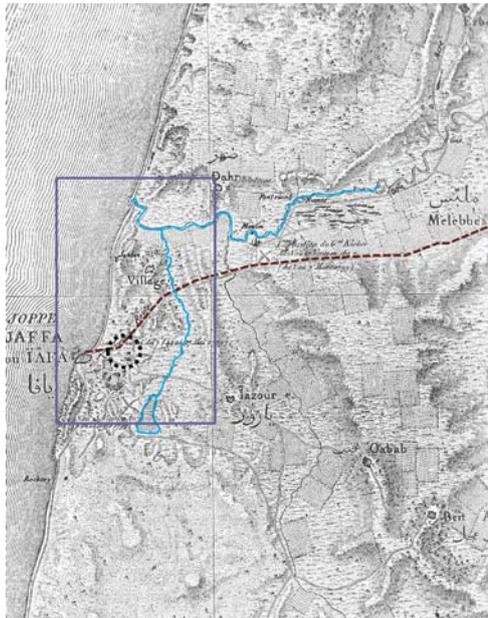
שכונת פלורנטין היא מהיפות והצבעוניות בתל אביב-יפו, בזכות רחובות ובתים ייחודיים, שפע חנויות ובתי אוכל, אווירה קהילתית ושפע מבקרים. היוזמה להקמת השכונה בסוף שנות העשרים היתה של יזמים מקהילת יהודי סלוניקי, והבניה התנהלה בתחומי יפו, בצמוד לגבול תל אביב ולמרכז המסחרי שלה. הבתים נועדו למגורים עממיים, מלאכה ומסחר יחד, והשכונה תוכננה צפופה וגבוהה יחסית.

בימי המנדט נתונים אלה קושרו במסמכים העירוניים עם בעיות חברתיות ותחלואה, ומקום המדינה ועד לשנות התשעים עלו תכניות לפינוי תושבים אל מחוץ לשכונה. החל משנות התשעים החל האזור להיתפש כהזדמנות ייחודית למגורים פנים עירוניים, וכך למרות עליות ומורדות בתהליך ההתחדשות פלורנטין של היום היא שכונה פעילה שחיוניותה מתבססת על תושבים חדשים וותיקים, עסקים עדכניים ונושנים, מסחר רחוב פעיל ומרקם עירוני ייחודי. עם זאת, התהליך טרם הושלם והערכים המקומיים עדיין זקוקים לחיזוק וגם לשמירה עבור הדורות הבאים.

בראיה עכשווית למרקם הפלורנטיני חשיבות רבה בזכות מבנים בעלי איכות אדריכלית ניכרת אך יותר מכך בזכות הסיפור ההיסטורי ומאפייני הבניה, הרחובות והפעילות. על בסיס זה, יפורטו בדפים הבאים סקר היסטורי ודרוג מבנים לשימור כהצעה לשילוב השימור בעדכון התכנית המפורטת לשכונה. בפרק הראשון תוצג סקירה היסטורית וימופו קורות השכונה. בפרק השני יוצג מיפוי המבנים שנבחנו לפי קריטריונים של חשיבות היסטורית, אדריכלות ומרקם. הפרק השלישי כולל את כרטיסי דרוג המבנים.

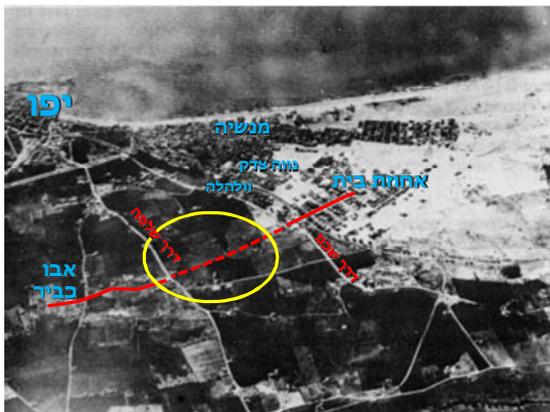


## 2. רקע היסטורי- גיאוגרפי



יפו וסביבתה במפת ז'קוטן, 1799, בעיגול- אתר פלורנטיין והמרכז המסחרי

שכונת פלורנטיין קמה בשטחי פרדס שרכשו מנהיגים מקהילת סלוניקי בסוף שנות העשרים, צמוד מדרום למרכז המסחרי שהחל להיבנות כמה שנים קודם. רוב השטח היה נטוע, והיו בו מספר קטן של מבנים חקלאיים ובתי באר, ושביל שחיבר דרומה. עם הקמת השכונה, שביל זה נסלל וחיבר בין רחוב הרצל התל אביבי לדרך לאבו כביר.



תצלום אוויר משנת 1918 ובמרכזו אתר שכונת פלורנטיין והשביל שחיבר בהמשך בין רחוב הרצל לדרך לאבו כביר

האתר נימצא בשוליים הצפון- מזרחיים של אזור "אל- באסה" (הביצה) במזרח יפו, שזה כבר משך מתיישבים ומהגרים ואדמת הסחף הפורייה שלו התכסתה פרדסים, גינות ופרברים. המתיישבים הראשונים במה שנראה כמו "סהר הפורה" של יפו הגיעו ממצריים בראשית שנות השלושים של המאה ה-19 עם צבאו של איברהים פחה והקימו מספר "סכנאות" מאבו- כביר בדרום מזרח ועד מנשיה בצפון מערב.



יפו והאזור שעליו נבנתה תל אביב, צילום משנת 1896

יפו והאזור שעליו נבנתה תל אביב, צילום משנת 1856



אתר פלורנטין על גבי מפה טופוגרפית, מפה: תל אביב-יפו, תכנית אב 1968

משנות הארבעים של המאה ה-19, תחת משטר הקפיטולציות (זיכיונות) העות'מני הוקמו באזור זה כנסיות, המושבה האמריקאית (1866) והמושבה הטמפלרית (1869) וולהלה.



אזור יפו והבאסה במפת ה-PEF (הקרן הבריטית לחקר ארץ ישראל) משנת 1878, בעיגול-אזור פלורנטין

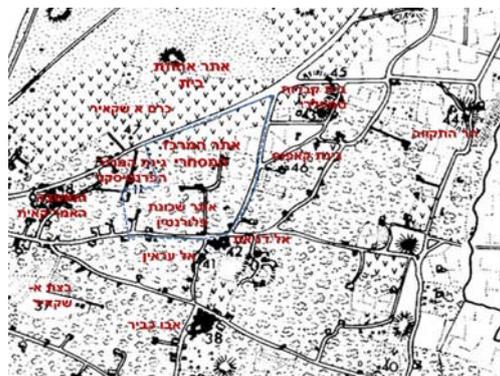
בהמשך ובמקביל להתגבשות העלייה הציונית קמו בשולי הבאסה מצפון השכונות היהודיות הראשונות, מנווה צדק (1887) ונווה שלום (1890), ועד אחוזות בית (1909) ושכונות תל אביב.



אזור הבאסה ע"ג מפת סנדל 1878-79

ב-1891 נבנתה תחנת הרכבת לירושלים ומסילת הרכבת נפרסה בשולי הבאסה מצפון.

בין מסילת הרכבת לדרך שכס (היום דרך יפו-תל אביב) רחוב אילת) החל פיתוח מסחרי ותעשייתי (קרק 1984, ביגר, 1984), באזור בו קמו המרכז המסחרי ומרכז המלאכה, מספר שכונות צריפים וגם שכונת פלורנטין (ביגר, 1984, מרום, 2009).



אזור פלורנטין ע"ג הגדלת מפת סנדל, מתוך: יפו-1799-1817, רות קרק



מבט מתל אביב ליפו בשנות העשרים



אזור הבאסה ואבו כביר בתחילת המאה ה-20



מבט מיפו לאבו כביר 1920  
מבט מבית העולים לכיוון אבו כביר



5

מיעוט רכישות הקרקע המוקדמות על ידי יהודים בתחום הבאסה נבע ממחיריה הגבוהים יחסית כאדמה חקלאית הקרובה ליפו, אך בשנות העשרים ומאז ההפרדה בין הערים כבר היו המחירים בתל אביב גבוהים יחסית, ואילו פרדסי הבאסה שניזוקו במלחמה היו זולים יותר (ביגר, 1984). בשלב זה פעלו באזור גורמים רבים ושונים: מדרום לדרך שכס\ יפו ולמסילת הרכבת הוקם בראשית העשור המרכז המסחרי, ממזרח היו בתיה הראשונים של שכונת צ'לנוב היהודית (1922) וביניהם נמתחה הדרך האורכית שקשרה את הדרך לסלמה לדרך לשכם, שהפכה בהמשך לרחוב העלייה ונמשכה עד אתר כיכר המושבות וראשית רחוב אלנבי.

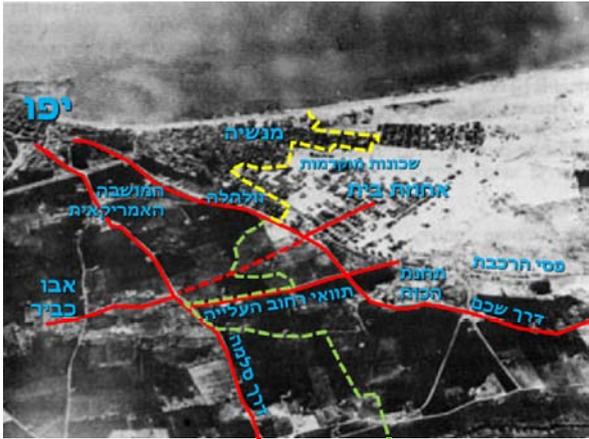
בגדה המזרחית של דרך זו היתה גינה גדולה בשם גינת קרפלוס (קרק, 1984) שבמקומה הוקם בשנת 1924 משק פועלות בניהול חנה מייזל (יהב, 2005), ובהמשך נבנה שוק העלייה. דרומה לשם פעל מראשית שנות העשרים מחנה (המכונה גם מגרש או בית) העולים, באתר בו עומד היום בית ספר רוגוזין (צור ורוטברד, 2005). מדרום לדרך סלמה ניצבו מקבצי הבתים הצפופים של סכנאת א-דניאת וסכנאת אל עראין (או חמד), שנרשמו כבר במפת סנדל מ-1878 לאורך הדרך לאבו כביר ולכנסייה הרוסית. ממערב נרכש באותן שנים פרדס לצורך הקמת מרכז המלאכה "וולובלסקי" (ביגר, 1984), עוד מערבה נפרסו "מגרש הדקלים" בו שחקה קבוצת הכדורגל של מכבי, שכונת "מכבי- צריפים" והמושבה הגרמנית- אמריקאית (שם, יואלי, 2008).



שכונת צילוב 1924



השער הדרומי לאחוזת בית 1920



מקווקו ירוק - תוואי הפרדסים שהפך לקו הגבול בין יפו לתל אביב



1918 - מפה ותצלום אווירי



"בית ספר לחקלאות לצעירות" (אתר גינת קרפלוס/ שוק העלייה)



תוואי הרחוב ומחנה העולים



אזור רחוב העלייה בראשית שנות ה-20



טקס הנחת אבן הפינה למרכז המסחרי 1921



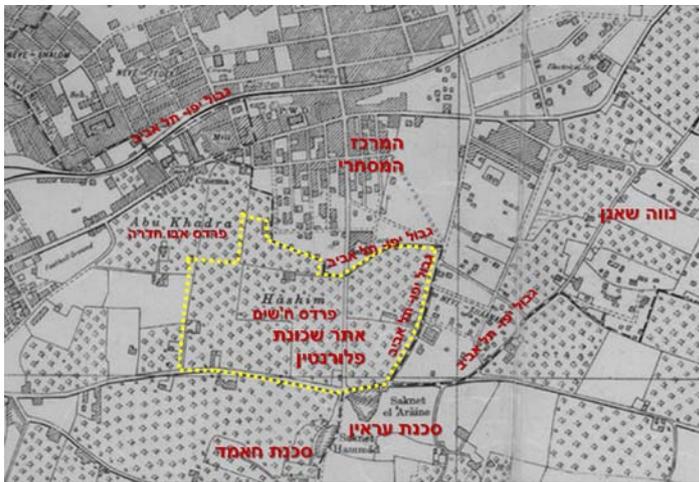
אזור פלורנטין והמרכז המסחרי בתחילת המאה ה-20

### 3. "קרית שמואל"



סלומון (שלמה)  
פלורנטיין

הרעיון להקמת שכונה יהודית (שנקראה אז "קרית שמואל") מדרום למרכז המסחרי עלה בשנת 1924 בקרב קבוצת ציונים מסלוניקי שיסדו אגודה לרכישת קרקע במקביל לראשית העלייה הציונית מעירם. באגודה בלטו בפעילותם דוד אברבנאל ושלמה (סלומון) יעקב פלורנטיין, קבלן ויזם בן למשפחה אמידה שמוצאה מפירנצה, אשר התעשר מעסקי ביטוח וטבק ורכש והשפעה בחוגי הממשל היווני. עם תנופת הפיתוח של ימי העלייה הרביעית בשנים 1925-1926 נרכשו שטחים רבים בתל אביב, מדרום ומצפון לשטח הבנוי. אחת מרכישות אלה היתה של פרדס ח'שים - עליה קמה קרית שמואל, היא פלורנטיין.



סיבת פלורנטיין בזמן ראשית הרכישה - 1927



1924 - ראשית בניה במרכז המסחרי ותחום הפרדס שנרכש ל"קרית שמואל"

בעידוד העירייה פנתה באותן שנים הבניה למגורים צפונה ואילו "רצועת החרושת" ואזורי המלאכה התקבצו בדרום (רוטברד 2005, מרגלית, 2007, מרום, 2009, LeVine 1998). עם פיתוח "אזור גדס" ועליית המחירים בכלל העיר חיו בדרום רבים בעליות גג ומרתפים או הצטופפו כמה משפחות בדירה (גרייצר 1987, רזי 2009, מרום 2009). פערי שכר הדירה התעצמו, בעלי דירות בצפון סירבו להשכיר למשפחות עניות ומרובות ילדים, ואלה נדדו לשכונות הצריפים ה"צפוניות" מחלול (בחוף הים) ונורדיה (באתר הדיזנגוף סנטר) ורבים יותר - דרומה. בדרום, ובמיוחד בשכונות "העבריות" ביפו, כמו פלורנטיין, נוצר ערוב בין עדות ורקעים. בשכונה עצמה חיו עולי סלוניקי לצד עולים נוספים, מעוטי אמצעים, משפחות שהתרוששו בשנות מלחמת העולם השנייה והמשבר הכלכלי (רזי 2009), קהילות חסידיות (שחלקן אכלסו בניינים שלמים) וקבוצות מהגרים מפולין, בוכארה וטורקיה ובני עדות המזרח שעזבו את יפו (יואלי 2008). ממערב לשכונה קם ב-1934 מרכז וולובלסקי, ובו כ-200 אולמות תעשייה קטנים וריכוז של בעלי מלאכה מתמחים, לצדו התקבצה שכונת "צריפי פלורנטיין" בה חיו משפחות ובודדים ממוצא פולני מעולי העלייה החמישית (שם).

#### 4. גבול יפו - תל אביב ושאלת "השכונות העבריות"

בעוד שהרחבת גבולות העיר צפונה ומזרחה נמשכה עד שנות ה-40 ויצרה עתודה לרכישת קרקעות ובניה הרבה מעבר לשטח הבנוי של העיר, הליכי הרחבת הגבולות הדרומיים של תל אביב המנדטורית הסתיימו בשנת 1930 והותירו שכונות יהודיות בתחום יפו (שם, ביגר 1984, מרגלית, 2007, מרום, 2009). השכונות המוקדמות סביב נווה צדק, וכן נווה שאנן, שכונת צ'לנוב וגם המרכז המסחרי הוכללו בתל אביב. מעבר לגבול נותרו שכונות שהיו אז בתהליכי הקמה, וביניהן גבעת שפירא, התקווה, צריפי מכבי וצריפי פלורנטין וגם קריית שמואל- פלורנטין.



אלתר דרויאנוב- ספר תל אביב:  
העיר הבנויה וגבולות העירייה  
מלמעלה למטה: יולי 1922, סוף 1924, סוף  
1930

קטע הגבול העירוני בין פלורנטין, שכונת צ'לנוב והמרכז המסחרי הוא גבול רכישות הפרדסים מדרום לדרך יפו. בצמוד לדרך זו נרכש פרדס שיח חג' מוחמד עלי ב-1921 כאשר בתגובה על אירועי הדמים התאגדו סוחרים יהודיים להקמת "חברת המרכז המסחרי", והשטח נרכש על ידי העירייה, חולק ונמכר (שחורי, 1990). במרכז המסחרי נמתח רחובה הראשי של אחוזת בית- רחוב הרצל- דרומה ובהמשך המרכז כולו הוכלל בגבולות תל אביב.

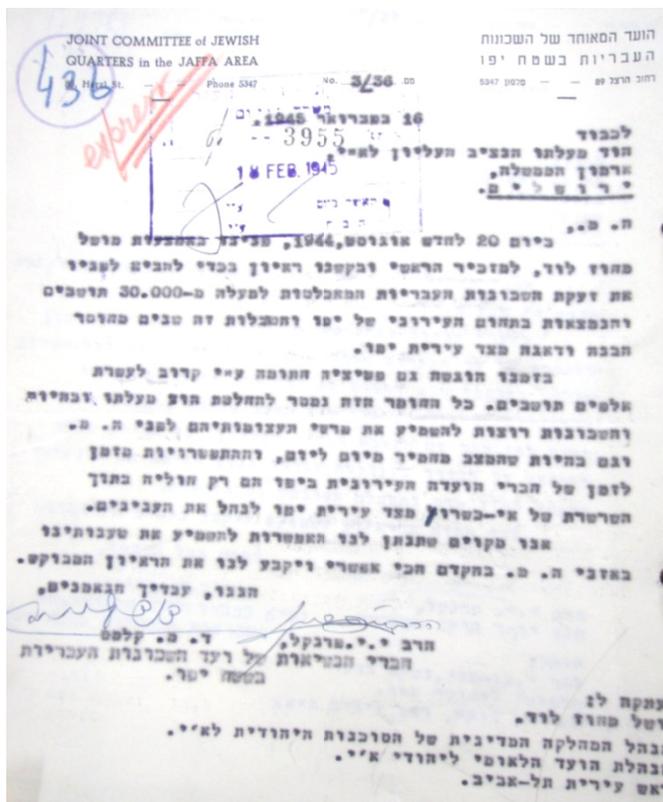
הליכי ההפרדה מיפו והרחבת גבולות העיר בדרומה תוארו בספר 'תל אביב' של אלתר דרויאנוב משנת תרצ"ו (1936, עמ' 275-272), כדלקמן: "נימוקי ההפרדה היו ראשית כל מעשיים. תל אביב שילמה מיסים לעיריית יפו ותמורתם לא קיבלה כמעט שום טובת הנאה מזו האחרונה, והוכרחה להטיל מיסים על חבריה כדי למלא את התפקידים של עירייה מודרנית... בפקודת תל- אביב משנת 1921 נאמר שועדת באי כוח של ועד תל אביב ועיריית יפו תקבע את הגבולות בין 'העיר תל אביב' ובין יתר השטח של עיריית יפו ותגיש את הצעותיה למושל המחוז לשם אישור.... על יסוד ההסכם הזה נוצר בשביל תל אביב קו של גבולות"- הגבול שורטט אז על דרך שכסו יפו, וחצה בין נווה צדק ואחוזת בית לאתר המרכז המסחרי שהחל להיבנות. עד לקיום "האיחוד השלם" (שם) עברו שנתיים, שבמהלכם הועברה שכונת וולהלה (לבקשת תושביה)

לתחומי יפו. בנוסף "גם המשא ומתן עם השכונות היהודיות הישנות נמשך זמן רב", היות ואלה נדרשו לשלם היטל עבור חלקם ברכוש הציבורי בתל אביב, עניין שעורר התנגדות והביא עד ל"סכנה של התפוררות". הגבולות המוניציפאליים נרשמו בפקודה מיום 11.5.1923 במפות רשמיות, וכללו אתה את המרכז המסחרי ושכונת צ'לנוב. אולם, "כיוון שגדלה גאולת הקרקע והתפתחה הבניה בתל אביב והסביבה הקרובה, הוצרכה עיריית תל אביב לחזור ולבקש מאת הממשלה שתרחיב לה גבולותיה... ולא על נקלה הסכימה הממשלה להוציא שטחים מכלל תחום

יפו ולהכניסם לתחום תל אביב אף על פי שכבר עברו לידי יהודים וגם נבנו בהם בתים". ב-1927 הורחב הגבול וכלל גם חלק ניכר מנווה שאנן ואת שכונת הרכבת מצפון לה. "בגבול הדרומי והמזרחי, כתב דרויאנוב "ניכרת השאיפה לבלתי הכניס אפילו בית אחד של לא יהודי ודונם אחד פרדס אל תחת שלטונה של תל אביב" ועם זאת "בשנות 1931-1934 עברו שכונות עבריות חדשות את תחום הגבולות... קצה רחוב הרצל בדרום עם בתיו המרובים והצפופים שייך ליפו". לפי דרויאנוב "תנועת הבניה" המשיכה אף דרומה מפלורנטין, "כבר עברה את דרך סלמה, והיא הולכת ומתפשטת גם מדרום לדרך זו". כאמור, הערכתו כי המשא ומתן שהתקיים בשנות השלושים להרחבה נוספת דרומה יישא פרי לא התממשה.

בהמשך עלו, בדרגים פוליטיים שונים, השגות לגבי האחריות והשירותים המגיעים לשכונות "העבריות" בהם חיו לקראת 1947 כ-30,000 איש, כשליש מתושבי יפו (מרגלית 2007, מרום 2009). בעקבות המרד הערבי (1936-1939) העבירו תושבי שכונות פלורנטין ושפירא עצומה בבקשה לסיפוח לעיריית תל אביב. אירועי המרד הערבי ומעשי הרצח ביפו הביאו לנתק בין עיריית יפו והשכונות, ומכאן ואילך החלה עיריית תל אביב לספק להן שירותים המוניציפאליים כגון מים, חינוך ורווחה, תמורת העברת חלק יחסי של המיסים מעיריית יפו (יואלי 2009). עם זאת, נושא הגבולות הדרומיים עורב בשאלות של מיסוי ואחריות מוניציפאלית עד קום המדינה וגם בהמשך (מרום, 2009, רזי, 2009, חתוקה, 2006, צור ורוטברד, 2009).

ניהול השכונות היה משלב זה ואילך במידה רבה עצמאי. בסיוע עיריית תל אביב הוקם 'ועד מצומצם' כנציגות ל- 'התאחדות בעלי בתים בפלורנטין', ' הועד המשותף בשכונת שפירא' ו'ועד קהלת תל אביב יפו' (יואלי 2009). ועד זה הוחלף ב- 'ועד המאוחד של השכונות העבריות ביפו', ובהמשך קם ועד משותף לפלורנטין ושפירא, שכונת התקווה.



מכתב הועד המאוחד של השכונות לנציב העליון, 16.2.1945

הועד ניהל עד קום המדינה שורת ועדות: ועדת ניקיון, תזונה לחולים ותשושים, ועדה רפואית, ועדה מפשרת בין בעלי בתים ודירים, ארגון סוחרים, ועדה לציביון עברי, ועדה לטיפול ביחסים בין העדות, לעזרה סוציאלית, ועדת בטחון, בית דין לשכר דירה ועסקים וועדה לפיתוח ושיפור הרחובות (יואלי 2009). בנוסף פעל הועד במישור המדיני, ובפניות לגורמים שונים בבקשות לסיפוח השכונות לעיר העברית.

בדו"ח הועדה המלכותית לפלשתינה (א"י) שליווה בשנת 1936 את תכנית פיל (ומוען אל ועדת חקירה אנגלו-אמריקאית)

צוינה יפו כולה כעיר ערבית, ובהמשך (1938) נדון בפרוט מצב השכונות היהודיות ביפו בדו"ח שנמסר לוועדת החלוקה<sup>1</sup>. בסוף מלחמת העולם השנייה (1945) פנה גם ראש העיר רוקח בבקשה לסיפוח השכונות העבריות מן הנציב העליון, במכתב בו תיאר את מצבן כך<sup>2</sup>: "...תושבי השכונות הללו נוכחו לדעת כעבור זמן קצר כי ... בה בשעה שגבו מהם מיסים לפחות באותה מידה כמשאר תושבי יפו, השירותים שניתנו להם (במידה שניתנו ואם בכלל ניתנו) על ידי עיריית יפו היו מצומצמים יותר מאשר השירותים שניתנו לתושבי יפו עצמה, וזאת בה בשעה ששירותי יפו לכשעצמם היו בעלי דרגה נמוכה מזו של שירותי תל-אביב אשר תושביה רגילים לסטנדרד חיים גבוה יותר וזקוקים לשירותים שונים בהחלט משירותי יפו... מן הנמנע היה, איפוא, שלא תיווצר התמרמרות מצד תושבי השכונות ביחס למצב זה; והתמרמרות זו הובאה לשיאה על ידי פרוץ המאורעות באפריל 1936. האנומליה שבמצב התבטאה באופן סמלי וטרגי ביותר על ידי רציחתו של יהודי שנלכד על ידי מרצחיו ברחובות יפו, בלכתו חזרה לביתו בשכונת פלורנטין, אחרי ששילם את מיסיו בעיריית יפו".



מחסומים ושומרים - 1936



מחסומים ברחוב הרצל, 1936  
מבט מצומת הרצל-דרך שלמה

"אם היה אז מי שהטיל ספק בעובדה שהשכונות הללו היוו חלק בלתי נפרד מתל אביב", המשיך רוקח, הרי שהמתרסים שהוקמו אז על ידי המשטרה לכל אורך גבולות השכונות ציינו באופן ברור היכן צריך לעבור גם הגבול הרשמי. באותו הזמן עזבו גם הסוחרים ובעלי המלאכה, למודי הניסיון המר, את עסקיהם וחנויותיהם שבשטח יפו ועברו לגור ולעבוד בשכונות הללו. בהן מצאו מקלט, ובואם לשם נתן דחיפה נוספת להתפתחות השכונות שבדרום תל אביב בתור המשך למרכז המסחרי והתעשייתי... באותו הזמן מצאה אי-שביעות רצונם של תושבי השכונות ביטוי גלוי על ידי החלטות שנתקבלו פה אחד ובהן דרישה לנתק את כל היחסים עם יפו ולהספח לתל אביב... נשלחה פטיציה לשלטונות המרכזיים, ומשלחות מנציגי השכונות חזרו ובקרו בעיריית תל אביב..."

"אם כי השכונות הללו נחשבו עדיין, מבחינה פורמלית, כחלק מיפו-אפילו עד כדי הטלת עוצר עליהן בשעה שיפו נענשה בדרך זו על מעשי טרור-הרי למעשה נותקו כל הקשרים ביניהן לבין יפו. במשך חצי שנה שבתה עיריית יפו, והשכונות נאלצו להילחם בעצמן בכללוד ובאי-הסדר

<sup>1</sup> Palestinian Partition Commission Report, Chapter V: The Boundary of Jaffa, including the Boundary Between the towns of Jaffa and Tel Aviv.  
<sup>2</sup> במכתב מתאריך 7.1.1945, תיק השכונות העבריות, הגנזך עירוני ת"א.

שנוצרו עקב הפסקת השירותים המצומצמים שנתנו להם על ידי עיריית יפו (שירות הניקיון היה, למעשה, השירות היחיד שניתן להם)...". מכאן, תיאר רוקח את כישלון ניסיונות הסיפוח וההסכמים השונים, פרט את העלויות הגבוהות שיש לעיריית תל אביב בנושאי חינוך ורווחה בשכונות ודרש שיפוי מעיריית יפו וגם סיפוח של השכונות לעיר היהודית: "בקשר להוצאות הגדולות הללו מצידנו למתן שירותים לתושבי השכונות היהודיות ביפו, יש לזכור שהגבול הנוכחי בין תל אביב ויפו הינו קו מלאכותי ביותר, העובר לפעמים בחצרות ובבתים. התושבים היהודים בשכונות הללו מהווים חלק בלתי נפרד מכלל תושבי תל אביב בכל השטחים- הכלכלי, החברתי, התרבותי, הלאומי והמדיני. הסוחרים, בעלי התעשייה, בעלי המלאכה ודומיהם בשטח השכונות הנם חברים בארגונים הכלכליים השונים של תל אביב, ומהווים חלק בלתי נפרד מהם. הם סוחרים אתנו ופועלינו עובדים בשכונות, והם מעורבים בתמידות באוכלוסיה של תל-אביב".

"לכן", סיכם רוקח, "כל מאמצינו לבער את המחלות, הבערות, נגע הפושעים הצעירים והילדים העזובים ושאר הנגעים בשטחה של תל אביב יהיו לשווא אם, מעבר לקו גבול דמיוני, גרה אוכלוסיה המהווה למעשה חלק מאוכלוסיית תל אביב אך אינה מקבלת את כל השירותים הללו". הועד המאוחד פנה גם הוא בחודש הבא לנציב העליון (במכתב מה-16.2.1945, ראה קודם) בבקשה ל"הביא בפניו את זעקת השכונות העבריות...". בתגובה, הודיע בספטמבר של אותה שנה הנציב כי שאלת הסיפוח תיפתר ב"שולחן עגול של המעוניינים"<sup>3</sup>. עם זאת, הסיפוח לא התרחש וביוני 1947 שוב פנה הועד בבקשה להבהרת שייכותו לתל אביב ולא ליפו, הפעם במכתב ליו"ר הועדה המיוחדת של ארגון האומות המאוחדות<sup>4</sup>.

למרות שרשמית ניהלו העירייה וועד השכונות מאבק משותף לסיפוחן, יחסיהם לא התקיימו על מי מנוחות. על כך מעיד, למשל, מכתב מינואר 1945 בו פנה הרב ידידיה פרנקל, ראש הקהילה בפלורנטין וסגן ראש הועד המיוחד של השכונות, למשה שרתוק, אז מנהל המחלקה המדינית בסוכנות, בבקשה להיפגש עמו "כדי לברר את בעיות הבינתיים"<sup>5</sup>, ללא קשר לנושא הסיפוח. עדות נוספת יש במכתב ששלח יצחק בן צבי ביולי 1945, מטעם הנהלת הועד הלאומי לכנסת ישראל בא"י לראש העיר, ובו קבילה על כך שלמרות המגעים עם אנשי המנדט בנוגע לסיפוח, נתקלו אנשי השכונות בבעיה כאשר באו לרשום את ילדיהם לבתי ספר בעיר<sup>6</sup>. בהמשך, במכתב לעיתונות בו הודיעו ראשי הועד כי בעיית הרישום נפתרה, הם ציינו, כי "חינוך ילדי השכונות העבריות נמצא מדי שנה בשנה תחת סכנה של הפקעה"<sup>7</sup>.

לפי תמי רזי (2009) עיריית תל אביב טענה לקשיים רבים במימון הטיפול בשכונות העבריות כמו גם בעצם מתן השירותים להן נבעו מרצונה להגדיל את כוחה ועצמאותה מול ממשלת המנדט ובמרחב המקומי. מכאן, רזי וגם נתי מרום (2009) מתארים כיצד הדגישו פרסומי העירייה את המצוקה החברתית והצפיפות בשכונות, וטוענים כי מתוך כך מכאן ואילך נתקבע הדימוי של "סלאמס" בלתי מתוכננים, בניגוד לרווחה היחסית בתל אביב המתוכננת ו"המודרנית".

<sup>3</sup> על פי מכתב מרוקח לסגן נציב המחוז, תל אביב, בו הציע הקמה של ועדת גבולות מתאריך 11.9.1945, תיק השכונות העבריות, הגנדן עירוני ת"א.

<sup>4</sup> במכתב מתאריך 27.6.1947 המיועד ליו"ר הועדה המיוחדת לענייני פלשתינה, ירושלים, תיק השכונות העבריות, הגנדן עירוני ת"א.

<sup>5</sup> במכתב מתאריך 31.1.1945, תיק השכונות העבריות, הגנדן עירוני ת"א.

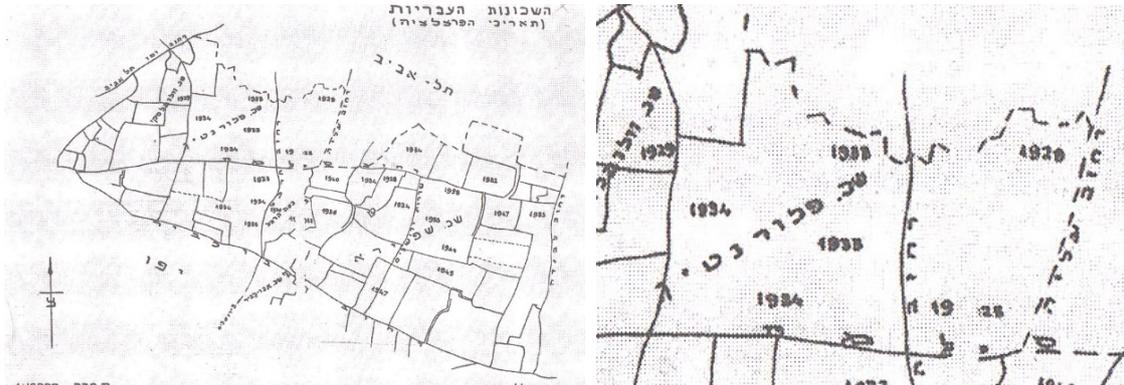
<sup>6</sup> בחתימת יצחק בן צבי, מתאריך 23.7.1945, תיק השכונות העבריות, הגנדן עירוני ת"א.

<sup>7</sup> המכתב יצא בתאריך 20.8.1945 לעיתונים הבוקר, המשקיף, ידיעות אחרונות, משמר, הצופה, דבר, הארץ Palestine Post, תיק השכונות העבריות, הגנדן עירוני ת"א.

## 5. פיתוח, בניה וחיי הקהילה בתקופת המנדט

### 5.1 פרצלציה ושלבי בניה

בחוברת שהוציא "ועד השכונות העבריות" לאחר סיפוח השכונה לתל אביב וקום המדינה, מתואר תהליך רכישת הקרקע לשכונה וחלוקתה לצורך בניה כך (מצוטט אצל יואלי, 2008): "מיד נשלח שליח מיוחד ונקנתה מידי הערבים חלקת אדמה 'ע"י תל אביב' בהמשך רחוב הרצל. לא ידענו את חוק הקרקעות הארצי, קנינו אותה 'מושע'<sup>8</sup> ועברו שנים ומשפטים עד שהצלחנו להעביר בה את הפרצלציה ולהפכה ל-'מפרוז'... ספרתי לחברי כי אנו נהווה גשר בין תל – אביב ליפו ע"י זה שניישוב את פרדסי האימה ע"י תל – אביב ונפתח את סמטת סלמה – בה הסתובב מס. 3 בקושי בכיוון אחד – לכביש מחבר את נקודות השיכון הבודדות שלה, וההתלהבות הייתה גדולה, אולם רק ב-1933 יכולנו להגשים את רצוננו ולהתחיל בבניה. הפרוצדורה הזאת נמשכה עד 1932 שאז רק נעשתה החלוקה בין התושבים... הראשון שהקים את בניינו בשטח זה היה שלמה יעקב פלורנטין ז"ל אשר קיבל את המים לכל השכונה על שמו, וכך נקראה השכונה במקרה על שמו 'שכונת פלורנטין'. ..אז נוסד גם ועד של בעלי הבתים, כדי לטפל בקבלת הנחות מעיריית יפו, ובהחשת העבודות הציבוריות. הועד הצליח במידה ידועה בסלילת כבישים והתחלת הביוב ובשלוש השנים 33 - 1935 היתה הבניה רבה. בשטח שהיה כולו פרדסים, צצו מדי שבוע שלדי בתים, ולאט לאט גם נסתמנה צורת הרחובות בשכונה."

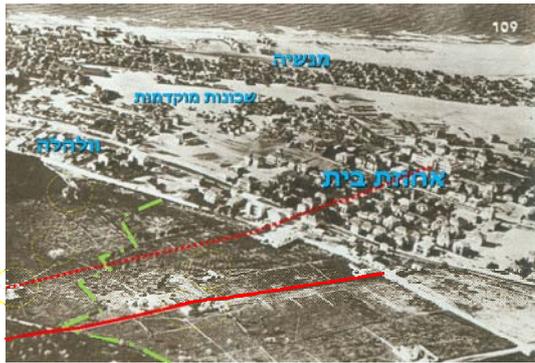


השכונות העבריות (תאריכי פרצלציה), מתוך: ח. רבין 1948 השכונות העבריות ומאבק עצמאותן מימין- הגדלה- תאריכי החלוקה הפנימית בפלורנטין

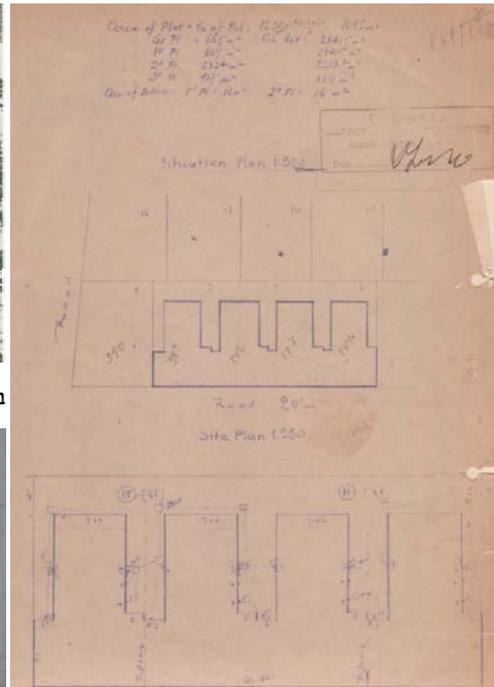
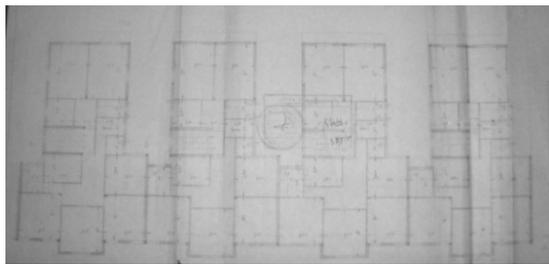
הליך החלוקה הסבוך והמתמשך ניכר במפת תאריכי הפרצלציה של השכונות העבריות ביפו (רבין, 1948, מרום, 2009), וכן במפה משנת 1938 (סקר 1936) המראה בניה ברוב חלקי השכונה, כאשר חלק ניכר מן המגרשים שטרם חולקו רשמית וחלק מהמבנים הוקמו לכן כפרויקט "משותף" או על ידי בעלים אחד. בנוסף, מהתכתבויות בין ועד השכונה ועיריית תל אביב משנות החמישים נראה כי עד קום המדינה נותרו במרכז השכונה שטחים בבעלות ערבית הבנויים בצריפים, בסביבה בה ניתן לזהות בתי באר בתצלומי אוויר ומפות מוקדמים ואשר כונתה אדמת מסעוד סאיג<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> חלקה משותפת, הליך שהיה אמנם נפוץ אך לא נחשב חוקי כבר בחוק העות'מני.

<sup>9</sup> כך על פי מכתב ראש העיר רוקח לרב ידידיה פרנקל מתאריך 20.12.1950. לפרוט התכתבויות בנושא- ראו בהמשך בהקשר למצב השכונה בשנות החמישים.



בתי באר באזור פלורנטין והמרכז המסחרי 1918



תשריט ל-4 מבנים בבניה משותפת אחידה, במגרש שחולק בהמשך, שדרות וושינגטון 24-30

במפות המפורטות (בדף הבא) ניתן לזהות כיצד בין השנים 1933-35 התנהל גל הבניה הראשון שתואר על ידי הועד (למעלה) ברובו בצמוד לגבול עם תל אביב, כהמשך לרחובות ולבתים הדרומיים של המרכז המסחרי, בשני מקבצים: במזרח השטח נמתחו דרומה רחובות זבולון, החלוצים והעלייה מעבר לגבול העיר ונבנו כמעט במלואם עד לרחוב עמק יזרעאל (היום ידידיה פרנקל) שהמשכו בתחום שכונת צ'לנוב כבר נסלל.

בניה דלילה יותר התנהלה בהמשך רחוב השוק וריכוז משמעותי של מבנים התגבש בהמשך רחוב הקישון עוד דרומה מרחוב עמק יזרעאל. מערבה על רחוב עמק יזרעאל התגבש ריכוז נוסף של מבנים מוקדמים עד לרחוב הקטן רבי מאי (היום - אקוסטא) שנסלל בינו לבין גבול המרכז המסחרי. רחוב זה מתייחד בכך שהוא הותווה במקביל לקו הגבול הבין עירוני, וכך למעשה "חתך" בין רשת הרחובות הצפופה של המרכז המסחרי לרשת הרחובות המרכזיים של שכונת פלורנטין, המרווחת יותר.

מקבצים קטנים יותר של מבנים נבנו עד שנת 1935 בקרבת בית העולים, במורד רחוב הקישון ובמערב רחוב שלמה (פלורנטין). הגל הבא של הבניה התרחש בשלושת השנים הבאות ובסיומו נבנה כמעט כל שטח השכונה עד 1938, עד לגבולה הדרומי בדרך לשלמה מול סכנת ארעין. בשלב זה ולמעשה עד קום המדינה נותר שטח ריק משמעותי בקצה הדרום מזרחי של השכונה בקרבת בית הבאר שניצב ברחוב שלוש (אברבנאל). מול שכונת צריפי פלורנטין ומרכז וולובלסקי היו גם בתוך השכונה צריפים ובתי מלאכה, וכך גם בשטח בבעלות ערבית במרכז השכונה, בין הרחובות הרצל, שלמה (פלורנטין), עמק יזרעאל (פרנקל) ונחלת בנימין.



תאריכי פרצלציה ע"ג מפת סקר 1935 המראה את פיזור בתים הראשונים בשכונה



חלוקת המגרשים : בתכלת- מגרשים שחולקו למעלה- פרט



בניה והסדרת מגרשים במפת שנת 1938 (שמות הרחובות - המקוריים)

### 5.2 עדויות, מסמכים וזיכרונות

מעבר לתכתובות הרשמיות בנושא הגבולות והסיפוח (ראו קודם), העדויות המילוליות על שנותיה המוקדמות של השכונה מעטות, ומשקפות מבטים מגוונים. על פי הדו"ח הבריטי על השכונות העבריות (תכנית החלוקה, 1938) חיו בפלורנטין 12,500 תושבים, כאשר הן האוכלוסייה והן עיקר בעלויות הקרקע היו יהודיות. במאמר בשם "שורשי הדימוי של פלורנטין", מתאר אורי יואלי (2008) חיי קהילה סביב לבתי כנסת בדגם המוכר מארצות המוצא של התושבים, כאשר "כל

קהילה בנתה או התקבצה סביב בית כנסת משלה... רובם ממוקמים בקומות שניות של בנייני מסחר או על מגרשים קטנים ולא מתאימים". בשכונה פעלו שני רבנים, אשכנזי וספרדי, ומשגיח כשרות אחד, שמשכורתם שולמה ע"י הועד. התפתחה מסורת הקפות שמחת תורה, ביוזמת הרב האשכנזי ידידיה פרנקל שהיה גם ראש הקהילה וגורם רב חשיבות בוועד השכונות.

*הרב פרנקל מצוטט אצל יואלי: "בימים ההם גרו בצפיפות שלוש משפחות בדירה אחת עם מטבח משותף, שירותים משותפים ומקרר ובו רבע בלוק קרח. היום קוראים לכך חיים קשים, אבל היתה אחוות חיים ואחוות אחים וכשהיה עצוב כל כך על הנשמה לכולם, אמרתי שיש להמתיק את קשיי היום בשמחה מקורית: 'שמחת התורה'. זה התחיל במתי מעט. יצאנו לרחובות עם לולבים ביד. הילדים אחזו בדגלונים שמחת תורה. מצאנו עצמנו יד ביד, סלוניקאים ובוכרים, בולגרים וטורקים, עיראקים ופולנים, הונגרים ומצרים, חסידים וליטאים. עמך. כל עדה התבלטה בייחודה ובתלבושת הססגונית שלה והידיעה ש'משהו מיוחד' חוגג בפלורנטין שבדרום תל - אביב, עשתה לה כנפיים והחלה מושכת אחריה אלפים".*

בתי התפילה הרבים (27 במספר, כמה לכל עדה) מתוארים גם במכתב לראש העיר משנת 1957 בו מכונה השכונה "מאה שערים של תל אביב". זיכרונות הזוג ציפורה ואברהם גבירץ שאספה שולה וידריך (1999) מהווים מקור ראשון נוסף על התבגרות בשכונה בימי המנדט. האישה הגיעה לשכונה בשנת 1935 בגיל 17, עם הוריה מפולין, הבעל הגיע מתל אביב ב-1937, כשנישא לה. ב-1935 גרו בשכונה כבר חברי משפחה וגם אחיה של ציפורה, אך היא זכרה כי "רק התחילו לבנות", ומסביב היו בעיקר בתים קטנים, בתי חרושת ומלאכה וגם רפת חלב (בפינת הרחובות פלורנטין ו"המגן"- היום ויטל) שהיו שייכים לכמה תושבים מהסביבה. הבעל זכר שוק ערבי בשכונה, ושניהם ציינו כי לא היה קשר חברתי או כלכלי נוסף לערביי יפו, ואילו הקשר לתל אביב היה יום יומי. שניהם זכרו גם בליל של שפות ומהגרים (לטענתם הרוב היו מפולין ומרוסיה), בתי כנסת לכל עדה וחיים קהילתיים טובים בין העדות. הבעל תיאר מרד מיסים מול עיריית יפו (לפי רוקח-מדובר בשביתה של עיריית יפו, ראו קודם), שבשלו הופסקו אספקת המים ופינוי האשפה, וחודשו על ידי הועד בראשות הרב ידידיה פרנקל. בניגוד לתדמית הכוללת הענייה של השכונה, הוא הזכיר כמה בעלי מפעלים ונכסים אמידים שחיו בה, לצד "כאלה שהיה צריך לעזור להם".

מנגד לתיאורים חיוביים אלו ניצבים תיאורי הצפיפות, לחץ הפעילות והבנוי החריג בשכונה ב"ספר תל אביב" שפרסם אלתר דרויאנוב (בהשתתפות העירייה, שם) במשנת 1936, להלן:

*"הבתים במרכז המסחרי צפופים, גבוהים וניצבים כחומה אחת. המשקיף לתוך הרחובות רואה לפניו צורת גיא הרגילה ברחובות כרכים- קיר מזה וקיר מזה בקו ישר. התנועה הגדולה גררה אחריה יסוד בתי קפה ומסעדות לרוב, וכולם טיפוסים שונה מזה שברחוב אלנבי התחתון. לכאן אין נכנסים לשם מרגוע, לשם אכילה ושתייה בנחת, לשם שיחת רעים ומשחק בשח - מט. לכאן נכנסים לשם אכילה וגמיעה חטופה בין מסע למסע, בין פריקת משא וטעינת משא. הקהל שברחובות ברובו אנשי עמל ומסחר, לבוש 'בגדי הפרנסה'... הכובע והמגבעת מועטים. בין אנשי העבודה ניכרים האיכרים והפועלים החקלאיים".*

*"המרכז המסחרי נאה לשמו רק בקומה התחתונה של בתיו. בקומות העליונות משמשות דירות לסוחרים ולפקידיהם ולבעלי מלאכה ותעשייה זעירה. הבתים ישנים- ישן פירושו כאן עשר-שתיים עשרה שנים- דומים מבחוץ ומבפנים לבתי היהודים בכרכי פולניה. מדרגותיהם צרות, החצר קטנה, לפעמים לא יותר מארובת עשן גדולה, הדירות קטנות וצפופות".* בשורות הבאות התייחס

דרואנוב ספציפית לאדריכלות הטיפוסית לפלורנטין: **"עם העלייה של תרצ"ג-תרצ"ד נבנו בדרומו של המרכז המסחרי, על פי רוב מחוץ לתחומה של עיריית תל אביב, בתים חדשים וגוזזטרא של בטון לכל דירה. הקווים הישרים שבבתים הללו וצבעם האפור או הכתום מגבירים את הרושם של גיא-קניון לבא מן הגנים והפרדסים שבכפרים הערביים. החלק הדרומי הסמוך לגבול תל אביב ושמעבר לגבול הוא יותר מרכז תעשייתי מאשר מסחרי-בייחוד לתעשיות העץ והברזל"** (דרואנוב 1936, עמ' 314).

תיאור זה תואם לתיאורי השכונות העבריות ביפו כחריג בעייתי ובלתי מתוכנן בידיעות עיריית תל אביב, כך למשל: **"עיריית תל אביב העירה מפעם לפעם את תשומת לב השלטונות על המצב הקטסטרופאלי הנוצר לאורך הגבול המשותף שבין תל אביב ויפו, בהיווצר שם משכנות עוני צפופים ומזוהמים בלי כל פיקוח סניטרי או פיקוח של תיכון עיר"**<sup>10</sup>. על סף הקמת המדינה תוארו האזורים השונים בעיר ובשכונות היהודיות של יפו בחוברת **"ידיעות עיריית תל אביב"** שיוחדה לבניה ושיכון<sup>11</sup>. הנתונים שנמסרו הראו הבדלים מהותיים בצפיפות הדיור בין צפון העיר (אזור גדס) ומרכזה, ועוד יותר ביחס לאזורי הדרום משני עברי הגבול. המצב החמור ביותר נרשם במרכז המסחרי, הכולל ברישום זה גם את שכונת פלורנטין ואת צריפי פלורנטין.

אזורים	מספר התושבים	מספר החדרים	צפיפות חמוצעת
1. צפון העיר	38.880	25.250	1.54
2. לב תל-אביב	53.550	25.050	2.14
3. ת"א הישנה ומגשיה	37.600	12.650	3
4. נוה-שאנן ושכני שפירא	33.500	8.550	3.91
5. מרכז מסחרי	23.000	5.800	3.96

צפיפות המגורים באזורי העיר, תכנון כולל ואזורי העיר, ידיעות עיריית תל אביב שנה 18, חוברת 10-12, פברואר-מארס 1948

בכלל האזורים הדרומיים נמנו כ-94,000 נפשות, כמחצית מן התושבים היהודים במרחב שממערב לנחל מוצררה (איילון) (סה"כ 186,530). האזורים הצמודים למרכז המסחרי מצפון וממזרח תוארו כ**"שכונות שנועדו להריסה (אזור-הריסה) מפאת התיכון הגרוע הן בבנין ערים והן בבניינים"**, בהם הצפיפות הגבוהה הובילה להתדרדרות בבריאות האוכלוסייה, למעט נווה שאנן ושכונת שפירא בהן מצב בריאות מעט טוב יותר **"אם כי הצפיפות הממוצעת לחדרים היא גדולה"** (מרגלית 2007). המצב במרכז המסחרי ובפלורנטין תואר כך: **"אזור 5: (מרכז מסחרי- בין פסי הרכבת בצפון, רחוב העלייה במזרח, השכונה האמריקאית-הגרמנית במערב ופרדסי ה'בסה' בדרום)** הוא בן 740 דונם, ובתוכו חלק של השכונות היהודיות ביפו, המקבלות את שרותי הבריאות מתל אביב.

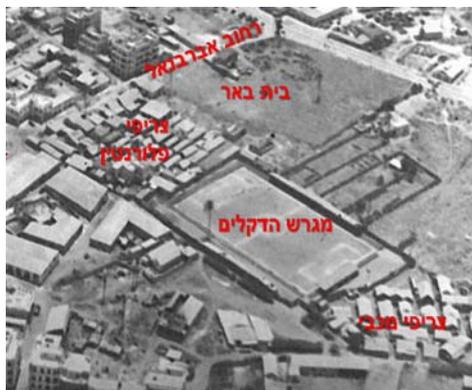
**אופי המבנים:** ... שתי יחידות אורגניות שונות: יחידה א' - מרכז מסחרי ושכונת פלורנטין. הבניינים הם בניני מידות, מספר קומותיהם עולה לפעמים על 3 וניצול השטח מגיע גם ל-80% בניה, נמצאים בהם מפעלי תעשייה, מלאכה ומסחר. יחידה ב' - שכונת וולובלסקי ומזרחי ב'

<sup>10</sup> "תל אביב דורשת סיפוח השכונות", ידיעות עיריית תל אביב שנה 17, חוברת 4-5, ספטמבר אוקטובר 1947, עמ' 51. הציטוט מתוך "עיר בלי קונספציה", נתי מרום, 2009.  
<sup>11</sup> תכנון כולל ואזורי העיר, ידיעות עיריית תל אביב שנה 18, חוברת 10-12, פברואר-מארס 1948, עמ' 10.

משמשות בעיקר להחסנת חומרים, תעשייה, מלאכה ובמקצת גם למסחר ומגורים. צפיפות הבניה ומספר הקומות קטנים בהרבה בהשוואה ליחידה א'.  
**הצפיפות:** הצפיפות הממוצעת לחדר היא 3.96. אשר למספר הנפשות לדונם, מן הראוי להבדיל: הממוצע הכללי 31 לדונם, הממוצע בשכונות מרכז מסחרי ופלורנטיין (אחוז בניה גבוה) הוא כ-50 נפשות לדונם. מתוך זה מובנים גם המספרים הגבוהים של התחלואה ומחלות מדבקות וכן המצב הירוד של בריאות התושבים".



פלורנטיין, צריפי פלורנטיין ומרכז וולובלסקי בשנות ה-40, תצלום אוויר

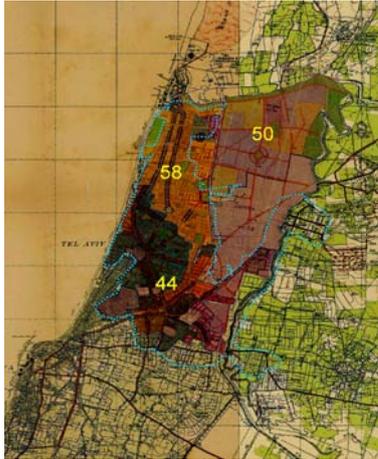


מגרש הדקלים בשנות הארבעים, ברקע צריפי מכבי

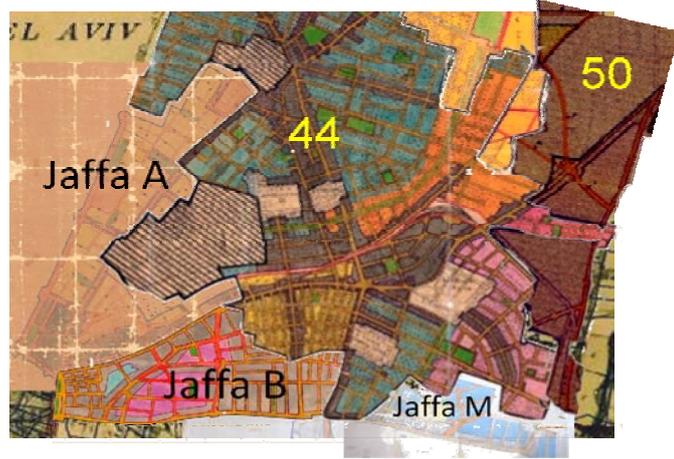
שולי פלורנטיין, מרכז וולובלסקי, מגרש הדקלים ושכונות הצריפים בשנות ה-40

### 5.3. תכניות בניין עיר

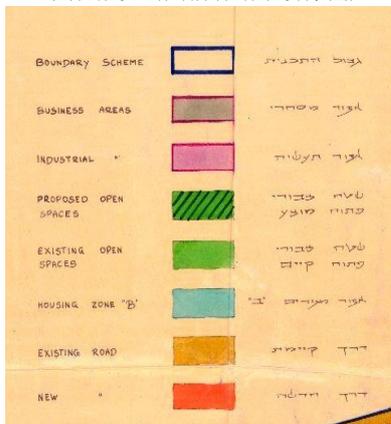
שכונת פלורנטיין אכן התאפיינה בבניה רציפה ורחובות שרובם צרים (10-12 מ'), ובניגוד לדגם הבניה התל אביבי כאן לא הותוו שטחי ציבור פתוחים או בנויים למעט שדרות וושינגטון ובתי הכנסת הרבים. עם זאת, עד קום המדינה מספר הקומות המקובל היה דומה לזה שהפך שגור בתל אביב - 3 או 4 קומות, במקומות רבים נמוך משמעותית מזה שהתירה תכנית בניין העיר התקפה בשכונה B יפו, או בכינוייה הרשמי B Jaffa Scheme number.



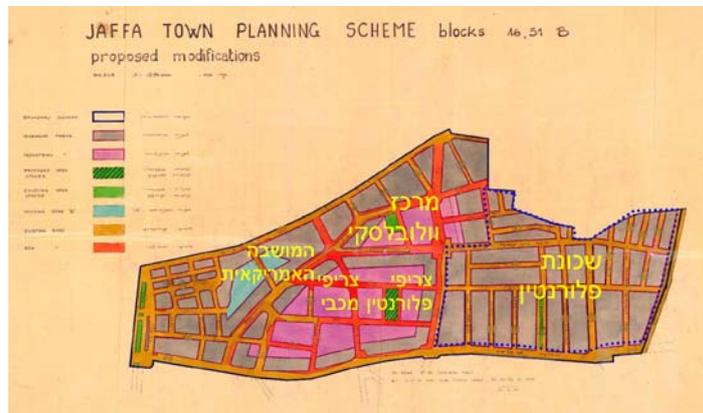
תכנון מתארי בתל אביב, מקווקו תכלת- גבול השכונות היהודיות בשנות ה-40



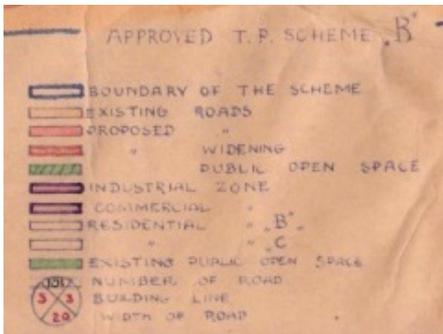
תכניות בניין עיר בגבול יפו- תל אביב



מקרא עם תרגום לעברית



תכנית יפו B

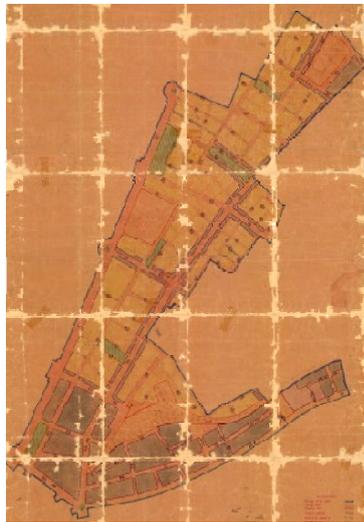


יפו B מקטע המראה את מערב השכונה, ואת אזורי הצריפים ומגרש הדקלים המיועדים להריסה



תכנית Jaffa B כללה את שטח השכונה, השטחים שממערב לה עד שדרות המלך ג'ורג' (ירושלים), כולל שכונות הצריפים, מרכז וולובלסקי והמושבה האמריקאית/גרמנית. התכנית קיבלה תוקף ב-28.5.1938, ולכן נראה כי הרחובות בתוך השכונה סומנו בה במקביל לסלילתם, ואילו באזורים שבין השכונה למושבה האמריקאית הותוותה הרחבה רשת דרכים ואזורי תעשייה חדשים במקום שכונות הצריפים ומגרש מכבי. מבחינת הוראות הבניה התבססה התכנית על תכנית המתאר ליפו אותה אישר הנציב העליון וואקופ ב-1.1.1933 ליפו, וכמו התכניות האחרות בסוגה זו התיירה בניה מסיבית באזורי המסחר והתעשייה, שהיקפה חושב ביחס לרוחב הדרך

הצמודה. מרבית השטח סומן כאזור למסחר או לתעשייה, ורק השטח במושבה האמריקאית גרמנית ובצמוד ממערב יועד למגורים. באזורי מרכז וולובלסקי ובשטח שמערבית לפלורנטיין סומנו יעודי מסחר ותעשייה, גם במקום "צריפי מכבי" וצריפי פלורנטיין". מאידך, באזור זה גם הותרו בשני אתרים שטחים ציבוריים פתוחים, ואילו בשכונה עצמה סומן פס ירק רק במרכז שדרות וושינגטון.



תכניות בצפון יפו:

שמאל - Jaffa A - מנשיה וולהלה ימין -  
Jaffa D לשכונת שפירא ואזורי מלאכה  
ומגורים מדר' וממערב לה  
ימין למעלה - Jaffa M דרומית לנווה  
שאנן ושכונת צילנוב



שטח שכונת פלורנטיין סומן בתכנית כולו ביעוד מסחרי, ובבתים הותרו שימושי מלאכה, מסחר ומגורים בכל הקומות, בדומה כנראה למצב הקיים, וגם למה שהותר באותו זמן במרכז המסחרי בתכנית בניין העיר מס' 44 שהוכנה בעיריית תל אביב. בכך נבדלה פלורנטיין מן השכונות הקרובות, העבריות והערביות בצפון יפו, בהן סומנו בעיקר שטחי מגורים בתכניות נוספות שנגזרו מתכנית המתאר היפואית (יפו A,C,D,M). מאידך - נוצר בשטח קישור בין המרכז המסחרי התל אביבי ושטחי המסחר והתעשייה שסומנו בתכניות יפו C,D בשטח שמדרום לדרך סלמה ועד דרך ירושליים (בן צבי) ובכלל זה באתרי סכנת עראין וסכנת חמד.

הפערים בין הוראות הבניה בהשוואה לאזורי המגורים בתכנית המתאר היפואית היו ניכרים, וכך גם בהשוואה להוראות הבניה בתחום תל אביב: באזורי "הדירות" התירה תכנית המתאר היפואית עד 35% תכסית, ומעט יותר במגרשי אי או פינה. באזורי המסחר והתעשייה, לעומת זאת, הותרה תכסית של מחצית משטח המגרש בתוספת מחצית שטח הרחוב הגובל במגרש (או הרחובות), כך שבפועל כוסה בבניה מירב השטח. גובה הבניה באזורי המגורים הוגבל ל-2 קומות ומרתף, ואילו באזורי המסחר הותרה בניה לגובה הגדול פי 1.25 מרוחב הכביש, בתוספת מבנה על הגג. כך התאפשר למעשה לבנות ברחובות הצרים הטיפוסיים לשכונה (כ- 11 מ' רוחב) 4 קומות, ברחובות הראשיים (הרצל, עמק זרעאל ופלורנטיין) 5 או 6 קומות ובשדרת וושינגטון והרחובות ההיקפיים עד לגובה 25 מ', שהם 7 או 8 קומות, הכל בתוספת מבנה על הגג. גבהים אלה עלו אף על המותר באזורי התעשייה, שם הוגבלה הבניה לגובה 17 מ', בשיטה דומה. בנוסף הותרה בניה בקו

בניין צידי וקדמי 0, וכן הותרו מרפסות וגבליות (ארקרים) מעל המדרכה. קומות המסחר נבנו גבוהות וגם קומות המגורים, וכך נולדו איפיוני הרחובות שתיאר דרויאנוב על אף שמרבית המבנים היו בשלב זה בני 3 או 4 קומות בלבד.

לקראת סוף שנות המנדט הכין הנרי קנדל לעיריית יפו תכנית עירונית נוספת (יואלי 2009), אשר לא כללה את השכונות העבריות והשטחים הצמודים להן מדרום והתייחסה רק להתרחבות העיר צפונה – למנשיה, ומזרחה לאבו כביר וסביבתה. במפה תל אביבית משנת 1950 ניתן לזהות אזכור אחרון לדרכים שהתוו תכנית זו.



תכנית קנדל ליפו לאזורים שמדרום ומערב לשכונות העבריות

מפת תל אביב ויפו 1950

#### 5.4. דפוסי בניה - הסגנון ה"פלורנטיני"

המבנים הראשונים בשכונה היו פשוטים, כמעט כפריים, ובני שתי קומות וגג רעפים. תוך זמן קצר החל מתגבש סגנון בניה דומה לזה שנפוץ במרכז המסחרי הישן, אם כי לרוב פחות מהודר. בעוד שבמרכז המסחרי התקיים ערב סגנונות בניה וחזיתות עוצבו בסגנון אקלקטי, מודרניסטי ואף ברוח הארט-דקור האמריקאי, כאן עיקר הבניה מודרניסטית וחסרת עיטורים. עם זאת, החזרתיות במבנה החזיתות התבססה כמו במרכז המסחרי על חלוקה לשלוש: במרכז החזית גבלית (ארקר) הנוצרת מהמשכו של חלל פנימי המובלט מעל המדרכה, ומשני צידיה מרפסות בולטות. מבנה חזית זה קיבל שלל ביטויים בבתיים שבפינות הרחובות. כמו בתל אביב, גם בפלורנטין מרבית המבנים חופו טיח, אלא שכאן לא שלט הצבע הלבן וחלק מהמבנים נצבעו בצבע עז (אפור או כתום, לפי דרויאנוב). בנוסף- יש בשכונה כמה שורות מבנים שתוכננו יחד עקב תהליך חלוקת הקרקע הממושך, ומהווים מראה מרשים במיוחד.

עיקר הנוף מתבסס על הוורסיה המקומית של הסגנון התקופתי: קומה מסחרית גבוהה מאוד (4.5-5 מ') ומעליה 2-3 קומות מגורים גבוהות יחסית (3.5-3 מ'). חזית רציפה, מובלטת, מרפסות, ארקרים, חזיתות ומרפסות מעוגלות בפינות הרחובות.

החזיתות עוטרו באופן מינורי, בקונזולות וקרניזים, מעקות ברזל או חלון טרמומטר בחדר המדרגות. מחוץ ל"סטנדרט" בולטים מספר מבנים מוקדמים- קטנים, כמה מבני תעשייה גדולים יחסית וגם מספר מבנים מהודרים יחסית ובעלי סגנון ייחודי. ייחודו של נוף זה

הוא במרקם המגובש- שרובו נבנה במהלך כעשור ובדגמי בניה דומים, ובצפיפות שיצרה חזות כמו- אירופית עם חזיתות המשכיות ופינות מודגשות. הקישור, בתכנית B יפו, בין רוחב הרחוב וגובה המבנים יצר גם הוא אחידות יחסית, וההוראות שמרו על רוח הבניה משנות השלושים.



36 החלוצים



50 הקישון



11 אקוסטא



3 אקוסטא

בניה מוקדמת



90 הרצל



36-40 ידידיה פרנקל



42 החלוצים



10 קורדובירו

בניה מודרנית \ פלורנטינית מודרנית- חזית רחוב טיפוסית



32 הקישון 48- פרנקל



4 אקוסטא 25- שטרן



4 קורדובירו 21- שטרן

בניה פלורנטינית- מודרנית פינתית טיפוסית



91 שלמה 87- 89 - הרצל



2 פרנקל 4 ויטל



7 אקוסטא



3 פלורנטין

מבני תעשיה



24 פלורנטין



44 החלוצים



77 שלמה



22 פרנקל 35-הקישון 46- אקוסטא

בניה מהודרת יחסית או בסגנון ייחודי



רחוב פלורנטיין



רחוב הקישון



רחוב בן עטר



רחוב פלורנטיין פינת רחוב הקישון



רחוב קורדובירו פינת רחוב ויטל



רחוב ידידיה פרנקל



רחוב בנבנישתי



רחוב קורדובירו



שדרות וושינגטון פינת רח' פלורנטיין

רחובות בבניה פלורנטינית טיפוסית

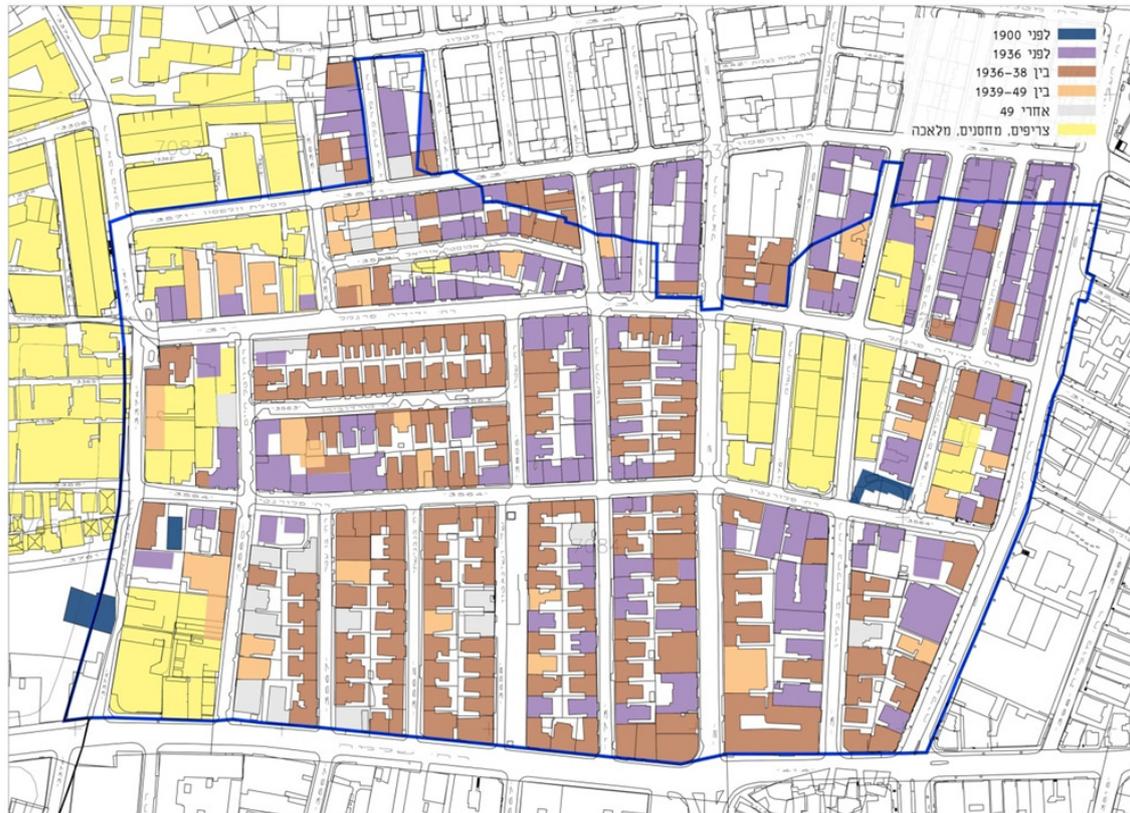
**5.5. מיפוי מסכס - שלבי בניה עד 1949**



1935

1938

1944



סיכום שלבי הבניה עד 1949 על גבי מפה עכשווית



אזור הבאסה, פלורנטיין, צפון מזרח יפו ודרום תל אביב במפה משנת 1944

פרט - פלורנטיין והסביבה 1944



אזור הבאסה ומערב פלורנטיין בתצלום אוויר משנת 1946

פלורנטיין והסביבה בתצלום אוויר משנת 1949

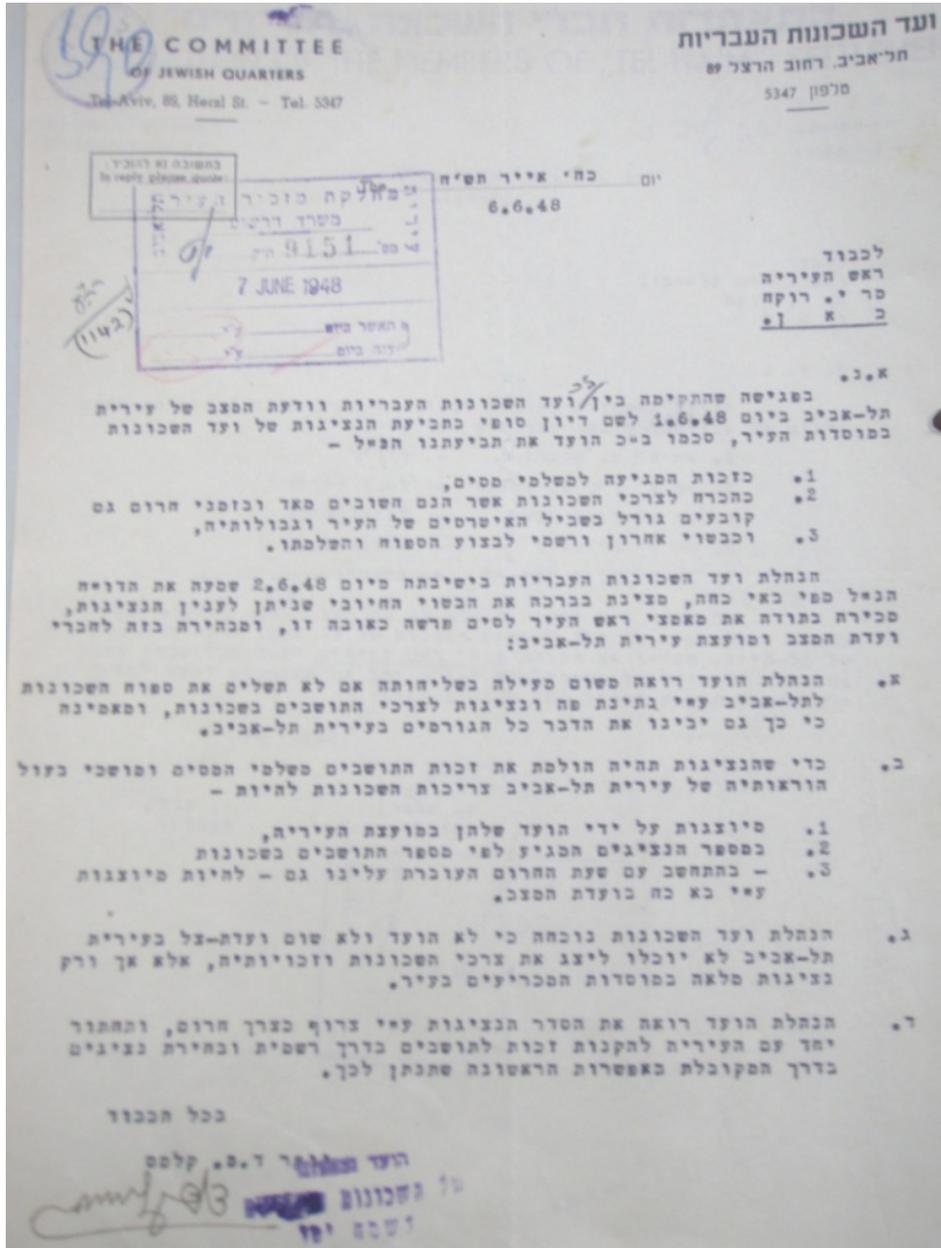


## 6. ימי המלחמה, 1947 - 1948

בתחילת המלחמה נאלצו רבים מתושבי השכונות משני עברי הגבול לעזוב את בתיהם ולהפוך לפליטים בתל אביב (גולן 2001). במקביל- נמשך חוסר הודאות לגבי מעמד השכונות והועד שלהן במרחב. כבר בחודש מרס 1947 ובהמשך במכתב מחודש דצמבר (ראשית הקרבות) פנו אנשי הועד לראש העיר בבקשה לקבל 3 מקומות במועצת העיר "בזכות דעת מייעצת"<sup>12</sup>. לאחר כיבוש יפו וערב קום המדינה, נפגש בכור שטרית, מנהל ענייני הערבים במנהלת העם עם חברי ההנהלה של הועד המאוחד אשר ביקשו, כפי שאמר הרב ידידיה פרנקל (שם) "להציע את שרותינו" בניהול העיר הכבושה<sup>13</sup>. "בתור תושבי יפו מבחינה תיאורטית", אמר אי בן עמי " מן הדין שהישוב היהודי ובעיקר של השכונות ינהלו את העניינים המוניציפאליים והאחרים שאינם צבאיים של יפו... יש לקחת את אנשי השכונות הבקיאיים בכל הבעיה ונאבקו וטפלו ועמדו על המשמר". אי

<sup>12</sup> מכתב הועד המאוחד לשכונות לרוקח מתאריך 13.12.1947, בתיק השכונות, גנזך עיריית תל אביב יפו.  
<sup>13</sup> ב. שטרית, מנהל ענייני ערבים, ראיון עם חברי ההנהלה של הועד המאוחד לשכונות העבריות, 13.5.1948, בתיק השכונות, גנזך עיריית תל אביב יפו.

ליפוביץ הוסיף: "אני בעל רכוש, יו"ר התאחדות בעלי בתים בשכונת פלורנטין... עד היום לא צורפנו לתל אביב ואין נותנים לנו נציגות. יש לנו רק שירותים... הרבה ערבים לא יחזרו ליפו, אנן דורשים שישתפנו בשעה שיבואו להסדיר את העניינים האזרחיים... אני בקי בהרבה עניינים ביפו ואוכל לעזור, למשל הטאבו, הקושאנים, העירייה וכדומה". אי' וולובלסקי הציע "שהמושל הצבאי ימנה ועדה עירונית מתושביה החוקיים של יפו שהם כיום רוב יהודי ושהיא תנהל את ענייני העיר".

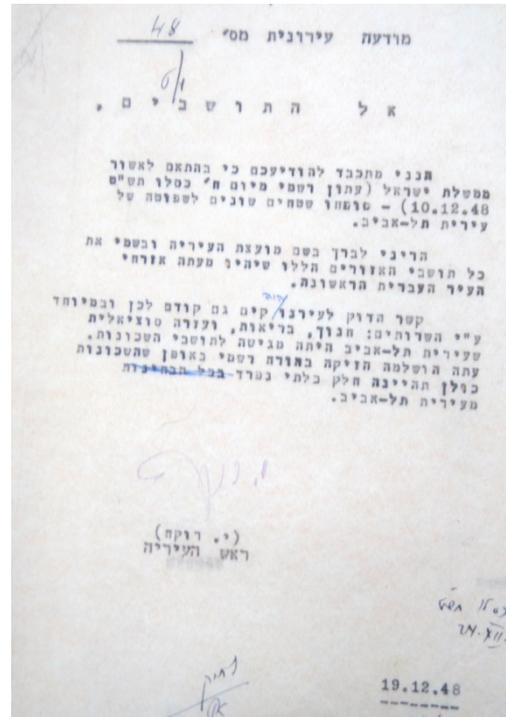


מכתב ד. קלמס מהוועד המאוחד לרוקח, 6.6.1948

ביוני שוב פנו אנשי הוועד לרוקח בבקשה לנציגות במועצה (למעלה) "כביטוי אחרון ורשמי לבצוע הסיפוח והשלמתו". תל אביב יצאה "לקראת עתידה", כתב רוקח ב"ידיעות העירייה" מחודש מאי, והוסיף "עכשיו יוצאות גם השכונות משעבוד לחירות, והקשר שלהן לתל אביב שהיה

קיים כל השנים מתקדם לקשר בר קיימא". באותו מנשר צויין גם כי שטח העיר גדל מאוד והמאבק "להרחבת הגבולות" החל לשאת פירות. בעיר יהיה "מקום לחצי מליון נפש", כאשר כבר בשלב זה הגיעו מימדיה 19 אלף דונם, לעומת 11 אלף לפני המלחמה (ולאחר רכישת אדמות שרונה), ו-48 אלף אחרי השלמת הסיפוח וההרחבה (מרגלית, 2007).

19 בדצמבר 1948 פורסמה הודעת הסיפוח הרשמית של שכונות יפו העבריות.



מתוך ידיעות העירייה חוברת 1-2 (שנה 18) מאי-יוני 1948

מועצה עירונית מס' 48 מתאריך 19.12.1948

## 7. שנים ראשונות בתל אביב

### 7.1. תכניות ותכנון

זמן קצר לאחר הסיפוח הגישה ועדה עירונית "לשם שיפור השירותים העירוניים של השכונות שסופחו לתל אביב" דו"ח מפורט לראש העיר<sup>14</sup> בו פירטו את הצעותיהם "לשנות את השירותים בצורה כזו שיתקרבו בזמן הקרוב ביותר לרמה הנהוגה בתל אביב, מבחינת הסניטציה, התייעול, סלילת כבישים וכו' ולקבוע מהו המאמץ הכספי המיוחד שיידרש ממועצת העיר להשגת המטרה הנ"ל". "תכניות לזמן ארוך הקשורות בשינויים יסודיים של צורת השטחים" לא היה מסמכות הועדה (שם) אולם חבריה הדגישו את הצורך והחשיבות של הכנת תכנית לבניין עיר עבור "השטחים החדשים", לצורך פתרון "בעיות הפיתוח המיידיות" ומענה לתושבים הפונים מדי יום למחלקות העירייה "בבקשה להוציא רישיונות בנין, להתקין הספקת מים, כאשר תכניות של חלוקת קרקע וגם לטובת "הבניה בקנה מידה רחב". עד גמר התכנון המליצו חברי הועדה על

<sup>14</sup> דו"ח הועדה בראשות מו"מ מהנדס העיר מר מ. רויטמן "לשיפור השירותים העירוניים של השכונות שסופחו לתל אביב", הוגש לראש העיר 10 בדצמבר 1948. חברי הועדה היו מהנדס מפעל המים והמאור, מו"מ המפקח הסניטרי העירוני ונציגי אנפי גזברות, נכסי עירייה, משפטים והנדסה. בתיק השכונות, גנוך עיריית תל אביב-יפו.





שלנו ירודות בהרבה מתל אביב והדבר מתבטא גם באופי של ילדינו... האם אינכם רואים כמה עמלה האם עד שהיא מלווה את הילד לגן או לבית הספר הרחוק וכמה קשה לילדינו לבלות את שעות הפנאי ללא צל של ירק וללא מקום מתאים למשחקים...". לגבי השטח להקמת בית הספר, בשלב זה לא צוין מקום בתוך פלורנטין, והיו"ר לובלינקר סבר כי בעניין זה יש לקחת בחשבון דוקא את שטחי אבו כביר: "לפי ששמעתי עומדים לחסל את אבו כביר, יתכן שנוכל להיעזר במשהו שנמצא בה למתאים לגן עירוני, או בית ספר".

הצורך הדחוף בתוספת שטחים ציבוריים ומבני חינוך צוין גם בדו"ח "הועדה לשם שיפור השירותים העירוניים של השכונות שסופחו לתל אביב" (ראו קודם), בו חושבו ההוצאות על הקמת 2 בתי ספר (מתוך 6 דרושים) ושני גני ילדים לצד הוצאות צפויות על תשתיות, נטיעות, תאורה וסלילת כבישים, פיקוח ומנגנון, מרפאות וניקיון, ומול ההכנסות הצפויות לעירייה<sup>16</sup>. בנוגע להפקעת שטחים ציבוריים סיכמה והמליצה הועדה "לגשת מיד להפקעה שטחים המיועדים למגרשים ציבוריים כי כל זמן שלא קיימת תכנית פתוח מפורטת וכל זמן שלא נעשה פיתוח בכלל סכום הפיצויים שעל העירייה יהיה לשלם יהיה בהרבה יותר קטן". עם זאת, מהות ההפקעה טרם הובהרה ומצאי "הרכוש הציבורי" לא היה ברור "בגלל חסר ספרי האחוזה אשר הוצאו מטאבו יפו". לכן הומלץ על פעולה נרחבת "כדי לאסוף את האינפורמציה הדרושה בכדי לקבוע את הרכוש הציבורי ולא לתת לאנשים פרטיים להשתלט עליו" (שם). למרות זאת, אדמת מסעוד סאיג', דהיינו השטח שנותר בבעלות ערבית בלב השכונה עד המלחמה הוזכר בהקשר זה כבר בפגישה בין אנשי הועד וראש העיר רוקח בנובמבר 1948<sup>17</sup>, כשחבר הועד שפיזמן ציין כי "פינת הרצל פלורנטין השייכת לערבים תפוש ע"י מחסני עץ המסכנים את רכושם ונפשם של עשרות שכנים מסביב... ועלינו לתקן גם פגמה זו של יפו, ולפנות את המגרשים האלה, ולהקים עליהם בית מועד לתושבי השכונות, הכסף לזה ימצא. בידינו הבטחה של 5000 לא"י לשם כך".

29

באותה פגישה, לאחר שרוקח הסביר את קשיי התקציב העירוני דובר רק לבסוף רק בחיוב "מחזיקי רכוש מסעוד סאיג' לסדר כבישים ומדרכות מסביב לנכסים אלו" (שם). בהמשך פורק הועד המאוחד (יואלי 2009) ובניגוד לבקשות חבריו מרוקח חבריו לא קבלו מקום במועצת העיר כדי המשיך בייצוג ענייני השכונות. את המגעים מול ראש העיר ניהל מעתה הרב ידידיה פרנקל, רב השכונה האשכנזי, ראש הקהילה וחבר הועד זה כבר שהמשיך בקו הבקשות שטווה עם חבריו. בתחילה היה נראה כי הוא מצליח במגעיו כאשר בהמשך לפגישה ביניהם ב-2.1.1950, כתב לו ראש העיר רוקח כי יציע להפקיע שטח "מתוך אדמת מסעוד סאיג'" לצורך הקמת "גינה ציבורית ובית כנסת מרכזי לסביבה" וכן כי העירייה תשתתף במימון הקמת המקווה השכונתי<sup>18</sup> בפירת רחוב עובדיה (היום בן עטר) ופלורנטין. המקווה אכן נבנה, אבל ההבטחה לגבי סאיג' לא מומשה. בחודש מרס 1951 שוב נפגש הרב פרנקל עם ראש העיר, ואף הוציא מכתב תזכורת<sup>19</sup> בו

<sup>16</sup> הדו"ח סיכם את ההוצאות המיידיות הנדרשות מהעירייה בסכום כולל של 421,570 ל"י, ועוד 131,510 ל"י לשנה לאחזקה. מנגד - חושבו ההכנסות הצפויות לעירייה "מהשטח המורחב" שנוסף לה בשכונות, בכדי 160,000 ל"י לשנה ולצורך כך הומלץ להקים תחנות גבייה אזוריות וכן שתי לשכות מודיעין: בשכונת התקווה ובשכונת שפירא או פלורנטין.

<sup>17</sup> בסיכום הפגישה עם ראש העיר ישראל רוקח ב-15.11.1948 כבר שונה שם הועד ל"ועדה העירונית לשכונות העבריות", ללא שינוי בכתובת או במספר הטלפון, בתיק השכונות, גנזך עיריית תל אביב-יפו.

<sup>18</sup> בתנאי שהמגרש ירשם על שמה או כהקדש משותף עם הרבנות, מכתב רוקח לרב פרנקל מתאריך 20.12.1950, תיק השכונות גנזך עיריית תל אביב-יפו.

<sup>19</sup> מכתב הרב פרנקל לראש העיר רוקח מתאריך י אדר תשי"א, תיק השכונות גנזך עיריית תל אביב-יפו.

רשם כי כי "בהיות זה המפעל הראשון והבולט מצד העירייה בשטח פלורנטינו, הרי מן הראוי כי המפעל יבוצע בלי כל דחוי". בחודש יוני שלח הרב פרנקל עוד תזכורת (לאחר סיור של ראש העיר בשכונה) והזכיר גם את הצורך הדחוף בשיפור הכבישים, הניקיון ותנאי הדיור.<sup>20</sup>

באוקטובר 1954 כבר פנה הרב לראש העיר החדש- חיים לבנון ממפא"י בו טען כי על אף הבטחות קודמו (שפורסמו על ידי הרב בעיתונות וזיכו לדבריו את רוקח ביותר מ-6000 קולות חברי הציונים הכללים בבחירות של שנת תשי"ז-1950), דבר לא נעשה<sup>21</sup>: "אין אף בית ספר בכל השטח. חמשת אלפים ילד מכתתים רגליהם למרחקים בשעה שקיים מגרש הפועל לשעבר שהופקע לשם כך" (באתר זה הוקם בהמשך בית ספר דרויאנוב, ט.מ.). (ב) אין אף מגרש משחקים אחד. (ג) אין אף גינה אחת ולא עצים מצילים בודדים... (ד) לא כביש ולא מדרכה לבד ממה שנעשה ע"י שלטון יפו הערבים...".

הרב ציין גם כי "בתי יציקה, בתי חרושת לסבון וסככות וכו' מחניקים את האוכלוסייה כולל ילדים". בתשובתו התייחס לבנון<sup>22</sup> לאדמת מסעוד סאיגי "השטח בן 10 דונם... הינו מיועד בהתאם לתכנוניתו לשימוש ציבורי, אולם שינוי השטח מ-24 מחסנים ו-23 בתי מלאכה והטיפול אינו מן הדברים הקלים הקשור במשא ומתן עם הבעלים. ביקשתי את מנהל מחלקת נכסי העירייה לנסות לבוא במגע בנידון זה עם המעוניינים". באוקטובר 1956 יצאו תושבי השכונה

להפגנה, וגם קבלו במכתב לראש העיר כי "ההבטחות לא הוגשמו... למרות ריבוי אדמות מהרכוש הנטוש בקרבתנו"<sup>23</sup>. ב-1957, לאחר הפגנת תושבים ומכתבים נוספים<sup>24</sup> לראש העיר, הועבר מזכר פנימי<sup>25</sup> לפיו "כדי לפנות את השטח האמור יש צורך בהוצאה של מאות אלפי ל"י כדי לפצות את הבעלים הנוכחיים המשתמשים בשטח הנ"ל ודבר זה הינו כיום מחוץ לגבולות אפשרויותיה של העירייה. על כל פנים עד כה אין כל תזוזה בנדון". בזאת נסתם הגולל על רעיון הגינה בשכונה, השטח חולק ונבנו בו בתי מסחר ומגורים, לצד המחסנים ובתי מלאכה הישנים. בשנת 1962 אושרה תכנית מס' 558 להרחבת רחוב הרצל



ובניין חניון "רב קומות" בכשליש מהשטח, בין הרחובות פרנקל (עמק זרעאל), הרצל, פלורנטינו והשוק, ולא מומשה.

<sup>20</sup> מכתב הרב פרנקל לרוקח מה-29.6.1951 בהמשך לסיור ראש העיר בשכונה מהיום הקודם. תיק השכונות גנזך עיריית תל אביב-יפו.

<sup>21</sup> במכתב מתאריך ג' תשרי תשס"ד, שהתקבל בלשכת ראש העיר בתאריך 13.10.1954, תיק השכונות גנזך עיריית תל אביב-יפו.

<sup>22</sup> מכתב ראש העיר לבנון לרב פרנקל מתאריך 14.2.1955, תיק השכונות גנזך עיריית תל אביב-יפו.

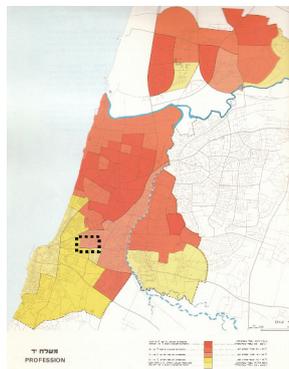
<sup>23</sup> במכתב לראש העיר מתאריך 16.10.1956, תיק השכונות גנזך עיריית תל אביב-יפו.

<sup>24</sup> הועבר למר פישלר, בתאריך כ"ד אדר תשי"ז, 7.5.1957, בחתימת אברהם פ. (כנראה ממחלקת נכסי העירייה), תיק השכונות גנזך עיריית תל אביב-יפו.

<sup>25</sup> מזכר ראש המחלקה לחינוך ולתרבות ד"ר נ. כדורי, הממליץ על הקמת בית ספר בשכונה מתאריך 13.10.1956, ומסכם "סקר לאחר הפגנה"; מכתב לראש העיר החוזר מנציגי שכונת פלורנטינו (בחתימת מ. פרנקו) החוזר ומבקש פגישה עמו ודורש הקמה של גינה, התקבל בתאריך 2.4.1957, מכתב נוסף "מהרב לאזור פלורנטינו", המתאר את השכונה כ"מאה שערים של תל אביב" ודורש הקמה של גינה, מתאריך 30.8.1957.

## 8. פלורנטין בין השנים 1960 - 1991

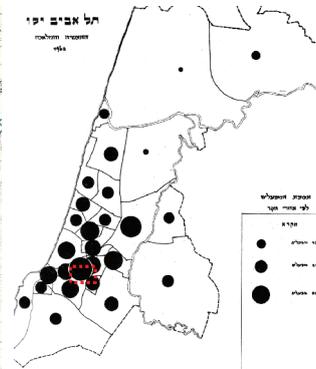
לאחר הצמיחה הדרמטית בשטח ואוכלוסין, התאפיינו שנות ה-60 בהגירה חיצונית- לערים אחרות, ופנימית- ממרכז ודרום העיר לשכונות החדשות שהלכו ונבנו בצפון, בדרום ובמזרח. בספר השנה 1969 של העירייה נרשם כי: " בניגוד לתערובת זו של מגורים ותעשייה המציינת את החלק הפנימי והוותיק של תל אביב מראה ההתפתחות המאוחרת יותר דיפרנציציה הולכת וגדלה של שני אלו... מגורי התושבים עוברים בהדרגה לשכונות החדשות יותר" (יודפת, 1969). למרות הבניה הממשלתית המסיבית בשכונות היקף העיר, זוהה ב-1968 זוהה מדרג סוציו אקונומי ברור שתחתיתו באזורי דרום ודרום מזרח העיר ויפו (השמשוני 1968), כמעין הרחבה של המצב לפני קום המדינה. המפות שצורפו לתכנית האב שערך ציון השמשוני מציגות את התמונה הבאה: השכונה נרשמה כשכונת שיקום, כמו רוב שכונות הדרום ויפו, היה בה ריכוז גבוה מאוד של תעשייה וגם- צפיפות מגורים גבוהה במיוחד. מצב המבנים- יציב, ובגבהים דומים למרכז העיר, הבעלות על דירה נמוכה במיוחד.



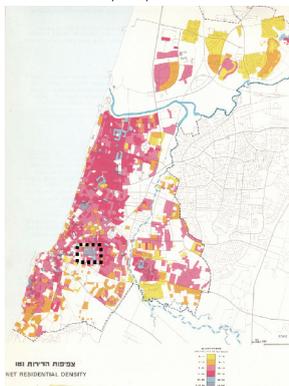
משלח יד : 15% - 30% עובדי צווארון לבן



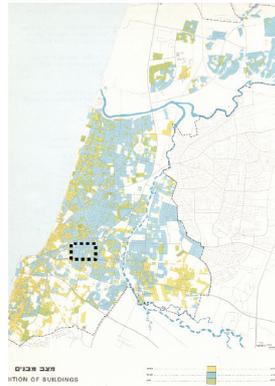
תפוצת האוכלוסיה



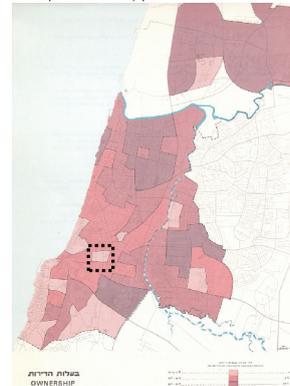
מפקד התעשייה 1964 : מעל 500 מפעלים (עמירן, שחר וגונן)



צפיפות הדירות : מעל 28 יח"ד לדונם נטו



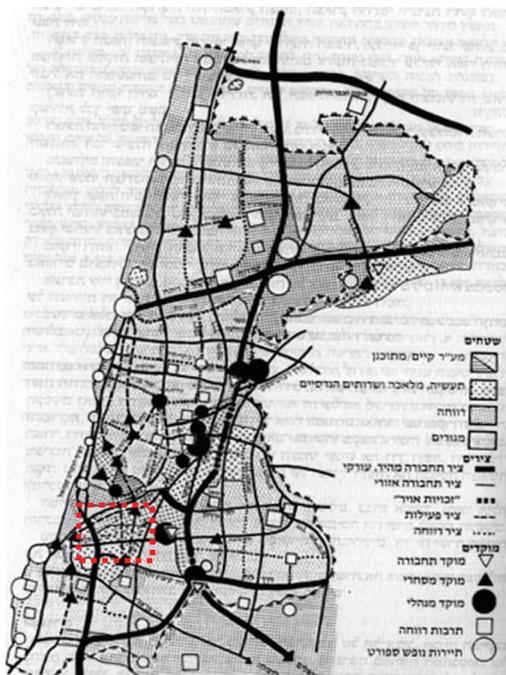
מצב המבנים : יציב



בעלות על דירה : פחות מ-15%

בשלב זה כלל "הדרום" את השכונות "העבריות" מפלורנטין עד שכונת התקווה, יפו וסביבת אבו כביר וגם שיכונים שזה עתה נבנו בסלמה (כפר שלם) ואבו כביר (קרית שלום). בשנים אלו עזבו תושבים רבים מתושבי לב העיר ושכונות הדרום, ובמקומם נכנסו עסקים לדירות (מרגלית 2007). שינוי גישה החל מסתמן רק בסוף שנות ה-70, עם הכנת תכנית המתאר העירונית. בדו"ח מספר 2 לתכנית (מזור 1984) שהוגש בשנת 1979, סיכם המתכנן אדם מזור כי עזיבה התושבים מאיימת לרוקן ממגורים את השכונות הישנות מצעירים ומשפחות עם ילדים, וכי "האזורים המעורבים במרכז, אשר היוו בעבר מפגש לאוכלוסיה מגוונת מבחינת רמת הכנסה, גיל, זיקה

דתית ומוצא, מתרוקנים מתושביהם. שכונות המגורים הראשונות של תל אביב כלולות בתחום אזורים אלה. הדירות משמשות כיום לעסקים, הרחובות והמדרכות לחניה, וערכים ארכיטקטוניים ועירוניים הולכים ומתדרדרים... קיטוב העיר בין שכונות הצפון לשכונות הדרום מתגבר" (שם).



תשריטת תכנית המתאר 1984, עורך: אדם מזור

מזור הדגיש את הצורך ב"הקטנת הפער בין הצפון לדרום ע"י הקצאה שוויונית יותר של שטחים ומשאבים לפיתוח (שטחים פתוחים, חופים, קריות חינוך, שירותי רווחה אחרים, מרכזי מסחר ושיקום התעשייה)<sup>1</sup>, אולם בתכנית (התשריט אושר בו. המקומית אך התכנית לא קיבלה תוקף) פלורנטין שוב סומנה כאזור תעשייה, מלאכה ושירותים הנדסיים ואילו המרכז המסחרי הישן מצפון לה ולאורך דרך יפו צויין כחלק מתוכנן מן המע"ר. צירי מסחר ושירותים סומנו ברחוב הרצל ובנחלת בנימין, רחוב אליפלט ממערב לשכונה סומן כציר תחבורה מהיר (דרך שלבים).

## 9. "אביב בפלורנטיין" ותכנית האב

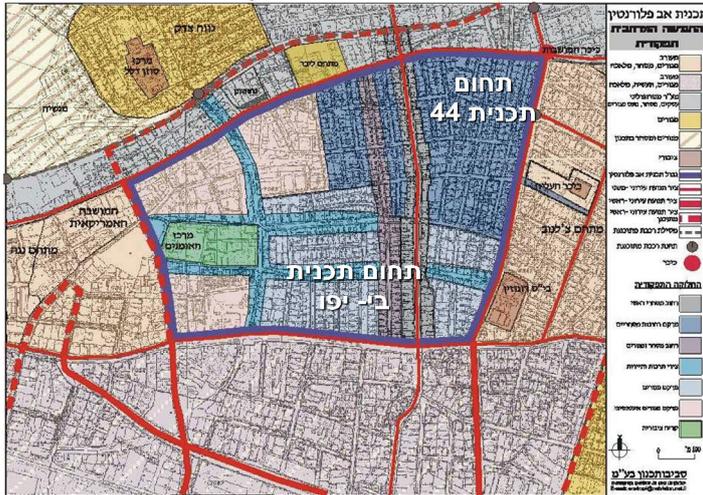
כבר במקביל להכנת תכנית מזור החלה חזרה למגורים בכמה שכונות ישנות במרכז העיר (שנתוני עת"א 1980-1988, ורצברגר 1997), והפנית משאבים מצד העירייה והמדינה ל"פרויקט לב העיר" (שנל וגרייצר, 1994). בהמשך לתכנית, הוקם מערך תומך להחזרת אוכלוסיה (הלוואות לשיפוצי בתים, השכרת דירות וקניה) בלב העיר ובנוה צדק (גריפל 1983). לאזורים אלה אף הוכנו תכניות התחדשות. תורה של פלורנטיין הגיע בהמשך כאשר עם גל העלייה הגדול מברית המועצות התעוררה התעניינות במצאי הדירות הגדול והבלתי מנוצל בשכונה ובאפשרויות שהתגלו מחדש במיקום המרכזי שלה. וכך, בסוף שנת 1990 הוכרזה פלורנטיין כשכונה לשיקום עירוני על ידי ראש העיר להט, וחברת עזרה וביצרון מונתה כאחראית ליישום תכנית שיקום והחייאה שכונתית. הוקמה מינהלת שכונה ונפתחו מתנ"ס וסדנאות אומנים, ומכאן חלו גידול ניכר באוכלוסייה צעירה, שיפוץ בתים ובניה חדשה ופתיחה מסיבית של מסעדות, בתי קפה וחנויות מעצבים.

במסגרת הליכי ההתחדשות ביטלה הועדה המקומית בתאריך 1.8.1990 (פרוטי 28 ב' החלטה מס' 7) את הגבלות הבניה שצמצמו בראשית ימי המדינה את התכנית ומספר הקומות על פי תכנית B יפו. מטרת ההחלטה היתה חזרת מגורים ותוספת דירות לבניינים קיימים. בשנת

<sup>1</sup> מזור בטיוטת התכנית לוועדה המקומית, 17.7.1985.

1994 אושרה גם תכנית מדיניות בינוי ומדיניות לרישוי עסקים שנועדו להגביר את הבניה למשפחות והפיתוח השכונתי ולצמצם את המפגעים והקונפליקטים בין מגורים, מלאכה ומסחר. לראשונה מאז הקמת השכונה הוגבלה הפעילות המסחרית לקומת הקרקע, נקבעה צפיפות מגורים (גודל דירה ממוצע) והותוו הנחיות אדריכלות בהתאם לאדריכלות הטיפוסית. תכנית האב משנת 2001-2000 התייחסה למרחב שכלל את השכונה יחד עם המרכז המסחרי

ואזורי המלאכה, וסימנה כיווני פעולה כדי לשמר את איכויות השכונה, ובמקביל למסד קשרים מרחביים נכונים וברי קיימה הן לשאר העיר, והן בין הפעילויות השכונתיות השונות. בהמשך לתכנית האב פורסמו תנאים מגבילים לבניה שנועדו לשמור על האיכויות האדריכליות בשכונה, נקבעה צפיפות הדיור כדי לעודד בניה ומצד שני להגביל



תשריט תכנית האב לפלורנטיין, 2001, מתכנן: אלי שטרן

חלוקת דירות, שוקם המרחב הציבורי לאורך רחוב הרצל והוכנו תכניות למגורים במערב השכונה ולהסדרת הבינוי בתוכה.

### 10. סיכום הפרק ההיסטורי

סקר היסטורי זה מהווה חלק מן המהלך שתואר בפסקה האחרונה, ומטרתו ליצור בסיס ידע ומחשבה לשימור המרקם הייחודי לשכונה. בסיס זה מתייחס לכלל החומר שהובא כאן- החל בסיפור ההיסטורי וכלה באדריכלות וערכי המרקם. בעוד שערכי האדריכלות נראים לעיין המבקר בשכונה, הסיפור זקוק לתזכורות בשטח, שיכולות לבוא כאזכורים לקו הגבול עם תל אביב שהיה כה משמעותי בימי המנדט, לשלבי הבניה השונים, לקצוות ונקודות המגע עם הגורמים השונים סביב השכונה, לשטחים ולאחרים המיוחדים בה. בדפים הבאים יובאו הקריטריונים להערכת המבנים ויוצג מיפוי וסקר מבנים מפורט, שיתבסס על ערכים אלו, על ערכים אדריכליים ועל איכויות המרקם.

## מקורות

- גדעון ביגר (1984) התפתחות השטח הבנוי של תל אביב בשנים 1909-1934, תל אביב בראשיתה: מקורות, סיכומים, פרשיות נבחרות וחומר עזר, מרדכי נאור, עורך, יד יצחק בן-צבי.
- גולן, א. (2001): שינוי מרחבי- תוצאת מלחמה, השטחים הערביים לשעבר במדינת ישראל 1948-1950, המרכז למורשת בן גוריון, אוניברסיטת בן גוריון בנגב, קריית שדה בוקר.
- איריס גרייצר (1982): שכונות העובדים- ניסויים בעיצוב נוף עירוני על ידי אידיאולוגיה חברתית בארץ ישראל של תקופת המנדט, עבודת דוקטורט, הוגשה לאוניברסיטה העברית.
- עמירם גונן (1968): מיקום חרושת בתל אביב, חיבור לשם קבלת תואר דוקטור לפילוסופיה, האוניברסיטה העברית, ירושלים.
- יגאל גריפל (1983): שיכון, דיור ופיתוח בתל אביב- יפו, הרצאת מ"מ ראש העירייה בישיבת מועצת העירייה, 27.4.1983.
- אלתר דרויאנוב (1936): ספר תל אביב כרך א', הוצאת "ועד ספר תל אביב" בהשתתפות העירייה, תל אביב תרצ"ו.
- הועדה המלכותית לפלשתינה (א"י) (1938): תמצית ההרצאה, הודעה רשמית מס' 9.137.
- ציון השמשוני (1968): עובדות ומספרים, תל אביב יפו תכנית אב 1968.
- שולה וידריך (1999): ראיון עם ציפורה ואברהם גבירץ, 26.1.1999, תיק השכונות, גנזך עיריית תל אביב.
- זאב וילנאי (1941): מדריך ארץ ישראל- תל-אביב, השרון והשפלה, הוצאת "תור" ארץ ישראל, ירושלים.
- טלי חתוקה (2006): קצוות פרומים: על מחיקה והבניה של גבולות, עיר ישראלית או עיר בישראל?, עורכים: טובי פנסטר וחיים יעקובי, מכון ון ליר והוצאת הקיבוץ המאוחד, עמ' 44-77.
- אורי יואלי (2008): שורשי הדימוי של פלורנטיין, קול הרעם.
- אורי יואלי (2009): שוליים. דרום תל אביב, צפון יפו, קול הרעם.
- יודפת, א. (1969): 60 שנות התפתחותה של תל אביב, ספר השנה 1969, עיריית תל אביב- יפו.
- כרמון, נ. (1997): שיקום עירוני: שלושה דורות של מדיניות והדגמתה בשכונות תל אביב- יפו, מחקרי תל אביב- יפו, תהליכים חברתיים ומדיניות ציבורית, כרך ב', עורכים: דוד נחמיאס וגילה מנחם, התכנית למדיניות ציבורית, אוניברסיטת תל אביב, הוצאת רמות.
- להט, ש. (1973): עם הפנים לדרום, תקציב העירייה ל1974, ספר השנה 1973 עירית תל אביב.
- מזור, א. (1979): תכנית מתאר תל אביב- יפו, דו"ח מס. 2: תמורות באוכלוסיית תל אביב- יפו 1973-1977, מרץ, תל אביב.
- מזור, א. (1987): מגמות בתכנון ופיתוח תל אביב, תל אביב ואתריה, אריאל- כתב עת לידיעת ארץ ישראל, עורכים: ביגר ג. ושילר א., שבט תשמ"ז, ירושלים.
- דניאל מונטרסקו (2009): ההיסטוריה של המקף- אוריינטליזם על הגבול בין יפו לתל אביב, זמנים 106, עמ' 76-93.
- טליה מרגלית (2007): בניה לגובה בתל אביב 1953-2001, פוליטיקה של סדר "אקראי", עבודת דוקטורט, אוניברסיטת תל אביב.
- טליה מרגלית (2010): מגדלי יוקרה בתל אביב- גידור בשלושה מימדים ועוד אחד, קהילות מגודרות בתל אביב, עורך: אמנון להבי, הוצאת הפקולטה למשפטים ע"ש בוכמן באוניברסיטת תל אביב, נבו הוצאה לאור, עמ' 259-310.
- נתי מרום (2009): עיר עם קונספציה, מתכננים את תל אביב, הוצאת בבל.
- מוקי צור ושרון רוטברד (עורכים, 2009): לא ביפו ולא בתל אביב, סיפורים, עדויות ותעודות משכונת שפירא, הוצאת בבל.
- עיריית תל אביב (1936-1956): ידיעות העירייה.

- עיריית תל-אביב-יפו (1992): תכנית התחדשות שכונת פלורנטין.
- עיריית תל-אביב-יפו (2003): התכנית האסטרטגית-פרופיל העיר, בעריכת היחידה לתכנון אסטרטגי, מינהל הנדסה.
- ח. רבין, השכונות העבריות ומאבק עצמאותן, 1948.
- יצחק שניל ואיריס גרייצר (1994): חוזרים לתל אביב-התחדשות האוכלוסייה במרכז העיר בשנות השמונים, סדרת מחקרי המרכז לחקר העיר והאזור, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון-מכון טכנולוגי לישראל, חיפה.
- שרון רוטברד (2005): עיר לבנה עיר שחורה, הוצאת בבל.
- תמי רזי (2009): ילדי ההפקר, החצר האחורית של תל אביב המנדטורית, עם עובד.
- אילן שחורי (1990): חלום שהפך לעיר, תל אביב, לידה וצמיחה: העיר שהולידה מדינה, הוצאת אביבים.
- , Aaron B. Horwitz (1954) 'The Master Plan for Tel Aviv-Jaffa, Israel', *Journal of the American Planning Association*, 20: 4, 178 — 182
- Mark LeVine (1998) Conquest Through Town Planning: The Case of Tel Aviv, 1921-48, *Journal of Palestine Studies*, Vol. 27, No. 4, pp. 36-52
- Mark LeVine (2005) *Overthrowing Geography: Jaffa, Tel Aviv and the Struggle for Palestine*, Berkeley: University of California Press.

#### מקורות למפות, תמונות ותצלומי אוויר

- אוסף הצילומים הלאומי, לשכת העיתונות: <http://www.mof.gov.il>
- גלויות וצפונות בגיאוגרפיה 1984 ערכת גלויות ללימוד ארץ ישראל, תל-אביב-יפו, בעריכת רון, צ. וגרייצר, א., החוג לגיאוגרפיה, אוניברסיטת ת"א.
- עיריית תל אביב-יפו: מחלקת השימור, ארכיון תיקי בניין, מינהל הנדסה, ארכיון תכניות בניין עיר, <http://www.tel-aviv.gov.il>, תל אביב 100, גנוז העירייה- תיק השכונות
- אילן שחורי-תל אביב שלי: <http://www.mytelaviv.co.il>
- ארכיון אלי שילר: <http://www.erezisrael.org>
- מעבדת ביתמונה, <http://www.ynet.co.il>
- ערוץ ההיסטוריה: <http://www.nrg.historychannel.co.il>
- מחלקת המיפוי, מדינת ישראל
- ספריית המפות בחוג לגיאוגרפיה, אוניברסיטת תל אביב, יד אבנר
- Matson Photograph Collection: <http://rs6.loc.gov/cgi-bin/query>