

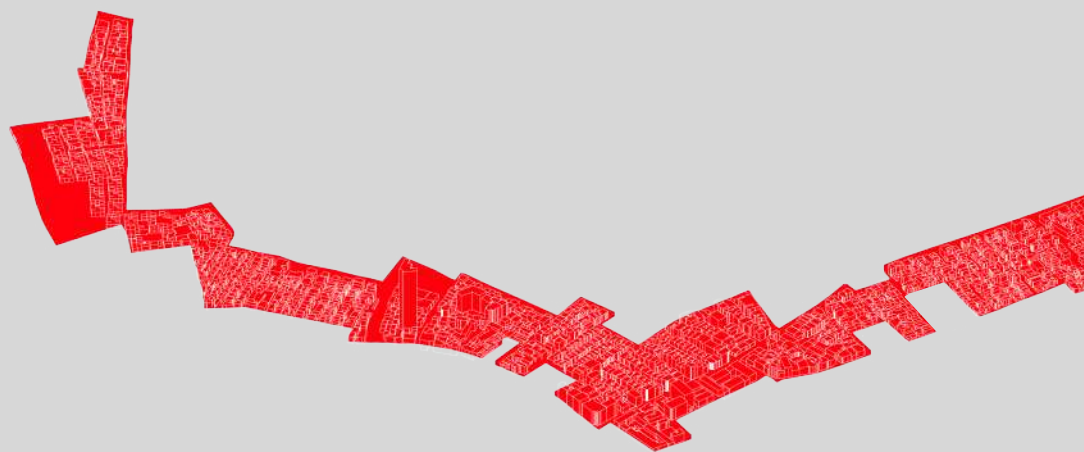
רצועת התפר

צורות עירוניות בתל אביב

שחר השכל







שחר השכל ריצועת התפר

פרויקט גמר

סטודיו פרואקטיבי

מנחים | פרופ' אורח אדר' גבי שורץ | ד"ר אדר' דקלה יזהר

אדריכלות חוקרת | ד"ר אוריין שחר

יועץ שימור | אדר' ערן מורדכוביץ

מסלול ארכיטקטורה ובינוי ערים

הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון

תשפ"ה | 2025

הפקולטה
לארכיטקטורה ובינוי ערים





תוכן עניינים

2. מתודולוגיה

1. סוגיה

צורה עירונית
מורפולוגיה עירונית
צורה תרבותית
יחידות בסיס מרקמיות
שדות מרקמיים
FORM BASE COD
פיתוח כלי

פתח דבר - העיר היא תל

מבוא

סיפור ההקמה

היציאה מהחומות

מנשייה

השכונות היהודיות

שכונות התפר

התפתחות מרחב הספר

צמיחה ממבוכה

שגשוג לעומת מפלה

נרטיב עירוני

צפון מול דרום

3. התערבות

פיתוח עירוני

אסטרטגיה

רצועה עירונית

מדבריות עירוניות

רצועה הליכתית

יחסים מרחביים

תכנון

9 סיכום



העיר היא תל (אביב)

בנרטיב הלאומי השגור נתפסת תל אביב כ"ארץ חדשה", התגלמות החזון הציוני שהתממש בעיר חוף חדשה ומודרנית. אולם, בפועל תל אביב היא גם המשך של מסורת התיישבות ותיקה שתחילתה ביציאה מיפו העתיקה.

תל אביב היא למעשה השילוב בניהם. בין הישן לחדש, בין ההיסטורי למודרני, בין המסורת לחדשנות. בשמה טמונים אותם ניגודים, שלעיתים נראים ככוחות הפוכים, אך בפועל משלימים זה את זה. החיבור בין השניים הוא שמספר את סיפור הקמתה והתפתחותה של העיר, ושניהם יחד מרכיבים את זהותה.

העיר מתפתחת ומשתנה בהכרח מדבר שקדם לה ובכך מגיבה אליו, לא נוצרת יש מעין. העוגן ההיסטורי יחד עם השאיפה לחידוש ושינוי היא במידה רבה מהות העיר תל אביב. כשמה כן היא – תל של אביב – מורכבת משכבות. כאשר אנו משמיטים חלק אנו חוטאים לתפיסת המציאות כדבר מורכב ודינמי.

הפרויקט הזה עבורי הוא מסע בין שכבות העיר. תהליך של שאילת שאלות וגילוי מחודש על ביתי, העיר שבה גדלתי והמרחב שעיצב במידה רבה את זהותי וזהות משפחתי. הרחובות, הכיכרות והמבנים – הפכו לחומר מחקרי דרכם אני מנסה לגעת ברצף של חיים עירוניים, שיחד מרכיבים את תל אביב.



”ובין רחובות תל אביב הקטנים
משוטטים חלומות מעבר ורחק.”

(לאה גולדברג, מתוך על הפריחה)

מבוא

הסביבה הבנויה חושפת מציאות מורכבת ודינמית. ערים אינן סיפורים בודדים אלא אוסף של תרחישים ומורשת חברתית מגוונת, הבאים לידי ביטוי במציאות פיזית מורכבת. הבנת העיר מחייבת לחשוף את הרבדים הללו ואת היחסים הסבוכים ביניהם. אחד הכלים המרכזיים להבנת התהליכים העירוניים הוא ניתוח צורני-מורפולוגי, המאפשר לזהות דפוסים החוזרים על עצמם ברחבי העיר.

זיהוי הצורה משמש כלי להבנה של חוויה עירונית שהיא פועל יוצא של סיפור שיש בו ערכים היסטוריים, תרבותיים וחברתיים. הבנה של מרכיבי הצורה וחיבורם לאיכויות רכות של המרחב יכולים לסייע בתהליכי תכנון ופעולה במרחב. כחלק מהמתודולוגיה של המחקר אפיינתי את איכות החוויה העירונית במאפיינים פיזיים כמותניים. תהליך זה מאפשר לכמת איכות לכמות ולאפיין צורה כתוצר של תהליך תרבותי וחברתי.

בפרויקט זה אני מציבה את המתודולוגיה של המורפולוגיה העירונית לתוך הסיפור של תל אביב. תחילת המהלך הוא בהצבה של שני נרטיבים שונים לסיפור הקמת העיר. נרטיב אחוזת בית ונרטיב שכונות התפר (הממשיכות של יפו). במחקר אני שואפת לבסס את נרטיב השכונות כ Counter-narrative שמגיב לנרטיב אחוזת בית שזכה להכרה רחבה יותר בסיפור הזהות של העיר. הנרטיב העירוני המתגבש מבקש לראות בתל אביב פדרציה של שכונות המתפתחות בתהליך בלתי פורמלי, החל מהציאה מחומות יפו.

שכונות אלו התפתחו במרחב התפר שבין יפו הערבית לתל אביב היהודית בראשית דרכה (אחוזת בית). שכונות אלו, לא נכללו באופן מלא בתוך יפו ולא היו חלק אינטגרלי מהמרחב המתוכנן של תל אביב. מרחב זה שימש, בהקשרים שונים, כמקוד מפגש, מרחב מעבר, אזור חיכוך ולעיתים גם גבול חברתי-מרחבי.

בשלב הבא של המחקר אני מתכוננת על הצורה העירונית כתוצר של דינמיקות חברתיות, תרבותיות וכלכליות שפעלו בהן. כך אני יכולה לבחון קשרים מרחביים פיזיים בעיר באופן שפורץ גבולות פיזיים ותודעתיים קיימים. במעשה זה

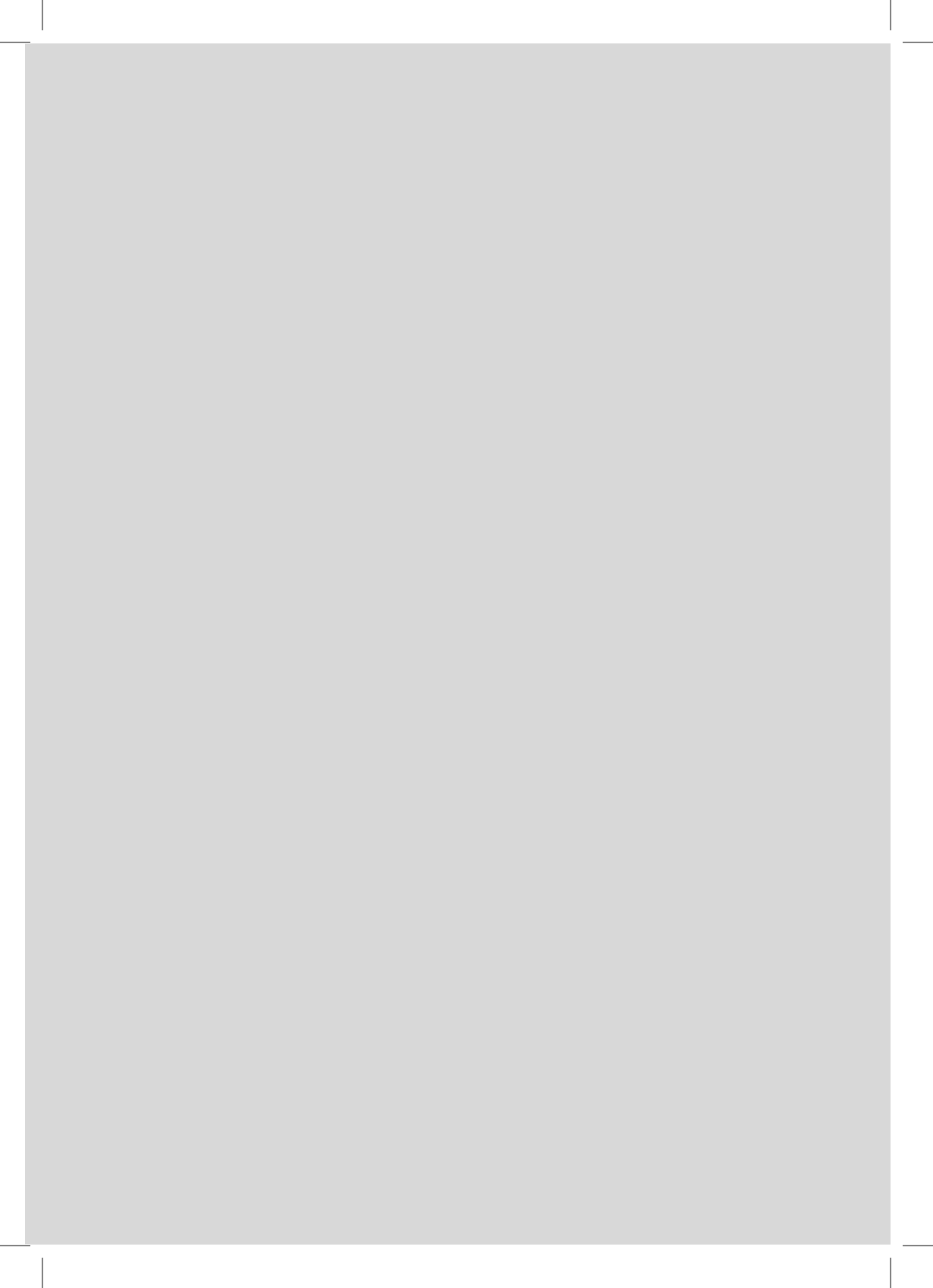
אני מגלה קשר בין מספר שכונות הנמצאות כולן כחלק ממרחב הספר ההיסטורי. היום שכונות כרם התימנים, נווה צדק, פלורנטיין, שפירא ושכונת התקווה. שכונות אלו מהוות חלק מתופעה עירונית בעלת משמעות מרחבית וחברתית הקשורות זו אל זו.

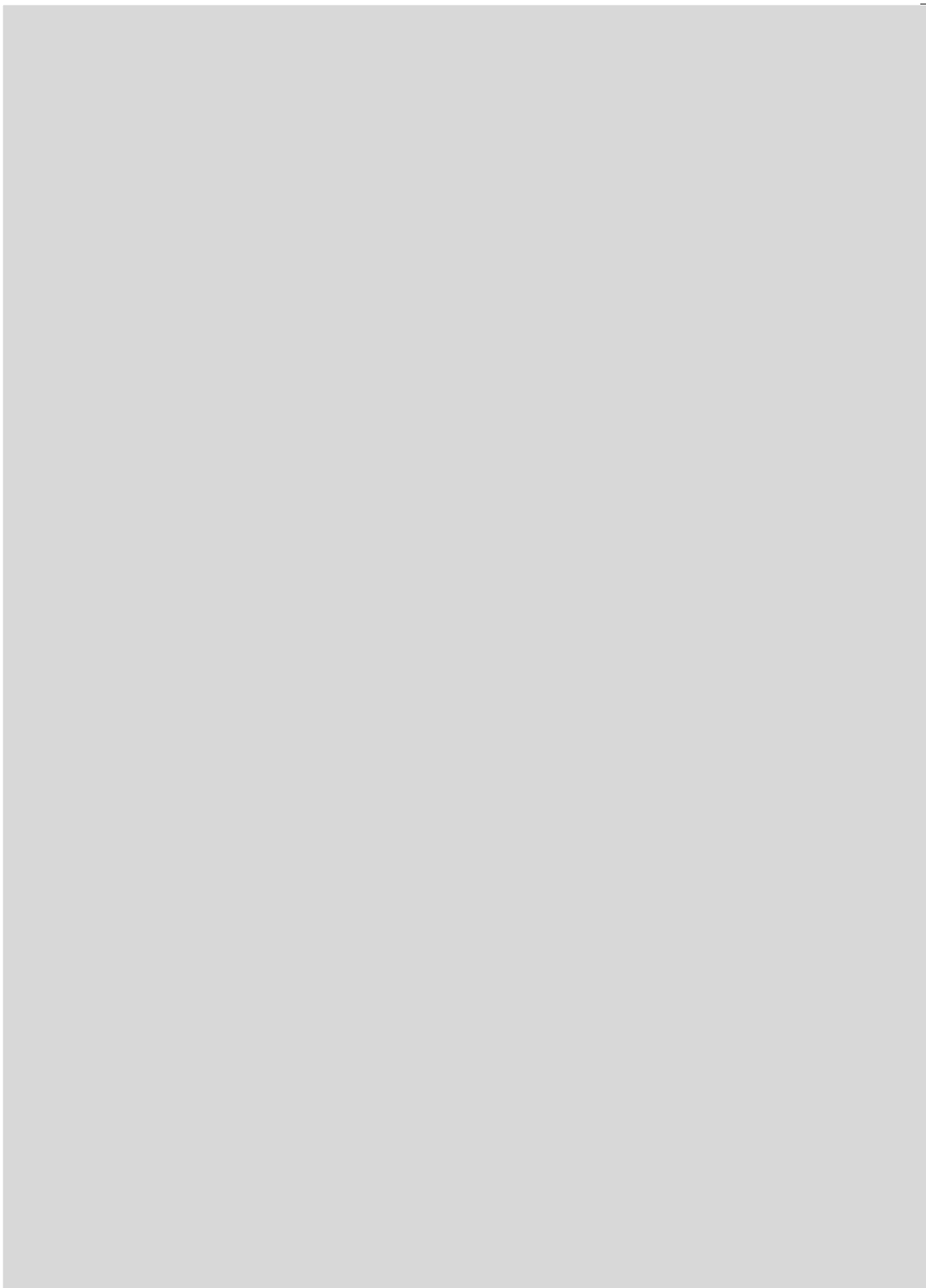
המורפולוגיה העירונית משמשת לפעולה כפולה, פעם אחת כמתודולוגית מחקר המהווה בסיס למחקר היסטורי על שכונות התפר בתל אביב. ופעם שנייה כמהות בתהליכי תכנון המרחב העירוני, השואף לייצר ארגז כלים חדש. הניתוח הצורני וזיהוי הקשרים הפיזיים המייחדים אותם באיכויות חברתיות ופיזיות שואף לשים על סדר היום שאלות של חוויה עירונית. על ידי בדיקה של רצפים וחבורים בין מרקמים שונים ניתן לתת מענה לתהליכי גדילה ציפוף של העיר.

שאלת מחקר

שאלת המחקר שליוותה את מהלך הפרויקט: כיצד המורפולוגיה עירונית של שכונות התפר, יכולה לשמש כפריזמה להבנת יחסי הגומלין בין היסטוריה, זהות עירונית ותכנון עירוני עכשווי?

נלוות לה תתי שאלות שמהוות בסיס לפיתוח מתודולוגיה שקושרת איכויות צורניות (פיזיות) לאיכויות רכות (חברתיות). כיצד ניתוח צורני-מרחבי יכול להוות כלי לזיהוי והמשגה של דפוסי עירוניות רב-תרבותית בתל אביב? כיצד ניתן לפתח גישה תכנונית המשלבת בין מדיניות אסטרטגית לפעולה תכנונית השואפת לשמר ולחזק איכויות קהילתיות וחוייתיות במרחב האורבני?





בשנות השמונים של המאה ה-19 ניתן הצו הסופי, וחומות העיר, שמצבן כבר היה רעוע ממילא, נהרסו. החפיר שהקיף אותן מולא ועליו נסללה דרך רחבה (רחוב יפת של היום), ויפו החלה להתפשט למרחב שסביבה בקצב הולך וגדל².



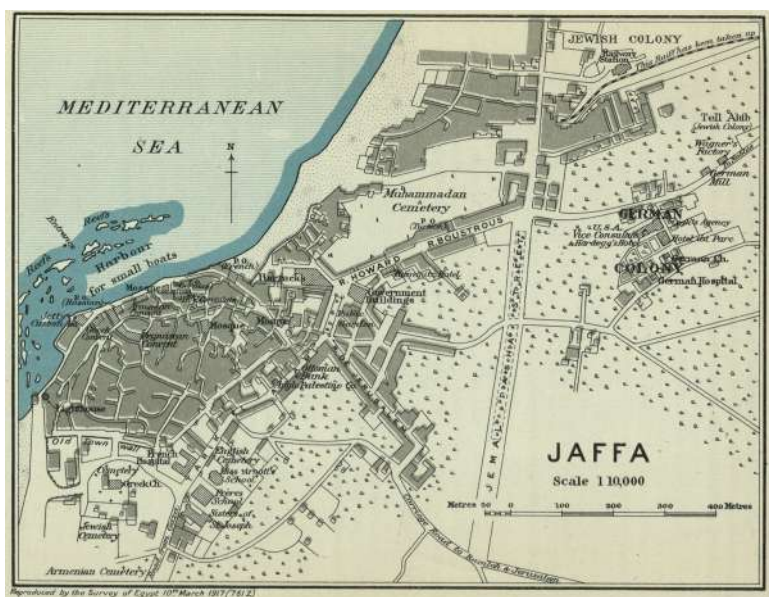
חומות יפו העתיקה ולצידם הביצורים - בצד ימין שער ירושלים (יפו) ועל ידו המצודה שהייתה בסמוך אליו
מקור: ויקיפדיה, חומות יפו



שכונת מנשייה
מקור: ויקיפדיה, מנשייה

מנשייה

ראשית ההתיישבות היהודית מחוץ לחומות יפו הייתה בשכונת מנשייה. מנשייה הוקמה בסוף שנות ה-70 של המאה ה-19 מצפון מערב ליפו, כתוצאה מהתפשטות יפו מחוץ לחומותיה הנהרסות והמתפוררות³. בשנת 1891 בנה השלטון העות'מאני בשכונה את תחנת הרכבת יפו, שהייתה נקודת הקצה של מסילת הרכבת יפו–ירושלים⁴. ההתיישבות היהודית במנשייה כללה, בין היתר, את חצר שמרלינג, מתחם אמזלאג ובתוכו בית אהרן שלוש הראשון מחוץ ליפו העתיקה, בית החולים ער ציון, ושכונת יפה נוף החרדית במערב מנשייה⁵.



מנשייה ותחנת הרכבת, 1917
מקור: אוסף המפות ע"ש ערן לאור

- 3 <https://he.wikipedia.org/wiki/מנשייה> ויקיפדיה, גניש ב-[מנשייה](https://he.wikipedia.org/wiki/מנשייה) (יפו), "פרויקט תל אביב", 2020.
- 4 <https://he.wikipedia.org/wiki/יפו> ויקיפדיה, גניש ב-[יפו](https://he.wikipedia.org/wiki/יפו).
- 5 <https://he.wikipedia.org/wiki/מנשייה> ויקיפדיה, גניש ב-[מנשייה](https://he.wikipedia.org/wiki/מנשייה) (יפו), "פרויקט תל אביב", 2020.

השכונות היהודיות

כחלק מתהליך יציאת יהודי יפו מחוץ לחומות העיר הוקמה בשנת 1887 השכונה היהודית הראשונה מחוץ לחומות - שכונת נווה צדק.⁶ השכונה ההיסטורית הייתה קטנה בהרבה מהשכונה המכונה כיום נווה צדק. בעקבותיה, בסוף המאה ה-19 ובתחילת המאה ה-20, הוקמו שכונות קטנות נוספות, מקבץ זה מכונה כיום כולו נווה צדק.⁷ השכונות הוקמו על ידי אגודות ונדבנים שקנו חלקות אדמה מבעליהן הערבים והחלו לבנות את בתיהם ובתים נוספים למכירה מחוץ לחומות יפו.⁸ בין הנדבנים להם מיוחסת הקמת השכונות הראשונות שמעון ואלעזר רוקח, אהרון שלוש, זרח ברנט ואחרים.⁹



נווה צדק, 1919
מקור: פייסבוק קבוצת תל-אביב של פעם

- 6 אלי שילר, נווה צדק ושכנותיה: השכונות הראשונות של תל אביב (ירושלים: אריאל, 1987), 12-14.
- 7 יעקב שביט וגדעון ביגר, תל אביב: עיר גלויה (תל אביב: מפה, 2007), 45-47.
- 8 נתן דונביץ', תל אביב יפו: השנים הראשונות (תל אביב: עם עובד, 1985), 33-35.
- 9 דן גלעדי, נווה צדק: שכונת הראשונים בתל אביב (תל אביב: הקיבוץ המאוחד, 1984), 20-23.

שכונות התפר

התפתחות מרחב הספר

שכונות התפר של תל אביב הן אותו אזור טווח שבין יפו הערבית לתל אביב היהודית בראשית דרכה. שכונות אלו נוסדו בהדרגה מסוף המאה ה-19 ועד אמצע המאה ה-20 ונושאות מאפיינים ייחודיים. הן לא נכללו באופן מלא בתוך יפו ולא היו חלק אינטגרלי מהמרחב המתוכנן של תל אביב. מרחב זה שימש, בהקשרים שונים, כמוקד מפגש, מרחב מעבר, אזור חיכוך ולעיתים גם גבול חברתי-מרחבי¹⁸.

את הרצף ההיסטורי והמרחבי של שכונות התפר, תוך הבנת ההתפתחות שלהן והשפעתן על המרחב העירוני ניתן לחלק לשלוש תקופות מרכזיות, כל אחת מהתקופות מאופיינת בהיגיון מרחבי שונה וערכים חברתיים כלכליים נפרדים.

1. היציאה מיפו (סוף המאה ה-19) ועד הקמת אחוזת בית (1909)

2. 1909 ועד תוכנית גדס (1925)

3. תוכנית גדס ועד הרכזת תל אביב (1934)

1. סוף המאה ה-19 – ראשית ההתיישבות היהודית מחוץ ליפו

- מנשייה (1887) שכונה ערבית שנוסדה מצפון ליפו.
- נווה צדק (1887) ונווה שלום (1890) שתי השכונות היהודיות הראשונות מחוץ ליפו. אוכלוסייתן כללה יהודים ספרדים ואשכנזים. השכונות נבנו כאלטרנטיבה למגורים הצפופים ביפו, אך נותרו קשורות אליה מבחינה כלכלית וחברתית.
- כרם התימנים (1904) – נוסדה על ידי עולים מתימן בסמוך לנווה צדק. הייתה שכונה קהילתית קטנה עם אופי כפרי, אך בשל קרבתה ליפו, נשארה תלויה בשירותים העירוניים של העיר הערבית.

18 דבורה ס. ברנשטיין, "דרומית לתל-אביב וצפונית ליפו: אזור הגבול של 'בין לבין', בתוך תל-אביב המאה הראשונה: חזונות, עיצובים, מציאויות, עורכים יוסי כץ וחיים יעקובי (ירושלים: מכון בן-גוריון לחקר ישראל והציונות, 2012).

2. אחוזת בית כמרכז יהודי עצמאי (1909–1920)

- בשנת 1909 הוקמה אחוזת בית כשכונה יהודית מתוכננת. המהלך הזה סימן מגמה של יצירת מרכז עצמאי ליהודים, תוך התרחקות מיפו הערבית.
- שכונת אחוזת בית (1909) - נחשבת לליבה של תל אביב, יושבה בעיקר על ידי מעמד ביניים אשכנזי.
- חברה חדשה (1911) - שכונה שהוקמה בסמוך לאחוזת בית, במטרה ליצור אזור עירוני חדש עם אופי ציבורי ומסחרי. במידה רבה שימשה כרקע לפיתוחה של תל אביב כמרכז עירוני עצמאי.
- מרכז מסחרי (1921) - נוסדה באזור שבין אחוזת בית לפלורנטין, ומאוחר יותר הייתה מרכז עסקי ותעשייתי מרכזי של תל אביב.
- נווה שאנן (1921) - שכונה נוספת שהתפתחה לאחר אחוזת בית, והייתה מאופיינת במגוון אוכלוסיות, כולל עולים חדשים.
- צלנוב א (1922) - אזור חדש עם אופי אורבני שנוסד בשולי תל אביב החדשה, כשכונה שתפקדה בעיקר כחלק משכונות המגוון של העיר.
- שפירא (1924) - שכונת פועלים שנוסדה מצפון לדרך יפו-חולון, עם אוכלוסייה מגוונת של עולים ממזרח אירופה וצפון אפריקה.

3. תל אביב עיר מתוכננת ועד להכרזה

- בתקופה זו, תל אביב התפתחה במהירות, תוך התגברות המתח הלאומי בין יהודים לערבים. תקופה זאת מתחילה בתוכנית גרס שמתבוננת על המרחב כולו כישות אחת ועד לאחר קבלת מעמד של עיר ב-1934.
- העובד (צריפים) 1925 - שכונה פועלים שהוקמה על מנת להעניק דיור לציבור הפועלים במפעלי העיר.

- פלורנטין (1927) - שכוונה שהוקמה על ידי מהגרים יהודים יוצאי יוון וסלוניקי, שהתאפיינה במעמד סוציו-אקונומי נמוך ובאופי מסחרי.
- גבעת משה אב (1930) - שכוונה חדשה שנוסדה בתקופה זו עם מטרות להתפתחות הצפון של תל אביב והקשר הישיר בין עיר האויב לבין העיר המתפתחת.
- שפיר קלין (1933) - שכוונה שנוסדה בצפון תל אביב עם אופי מסחרי והתפתחה בעקבות הצמיחה של העיר בתקופה שבין מלחמות העולם.
- צריפי פלורנטין (1934) - שכוונה עם דיור בצורת צריפים.
- שכונת התקווה (1935) - הוקמה עבור עולים חדשים בעיקר ממוצא עיראקי ותימני.

המיפוי הבאה מציג ריכוז מידע על שכונות התפר: שנת הקמה, מיקום, אתניות, שייכות מוניציפלית. הוא מבוסס על טבלת נתונים היסטוריים על כל שכונה ששויכו על פי מיקום גיאוגרפי (לטבלת הנתונים ראו נספח 1). הבנת המידע על גבי המפה מגלה את שלבי ההתפתחות הפיזית של העיר והקשרים המרחביים שקיימים בה.



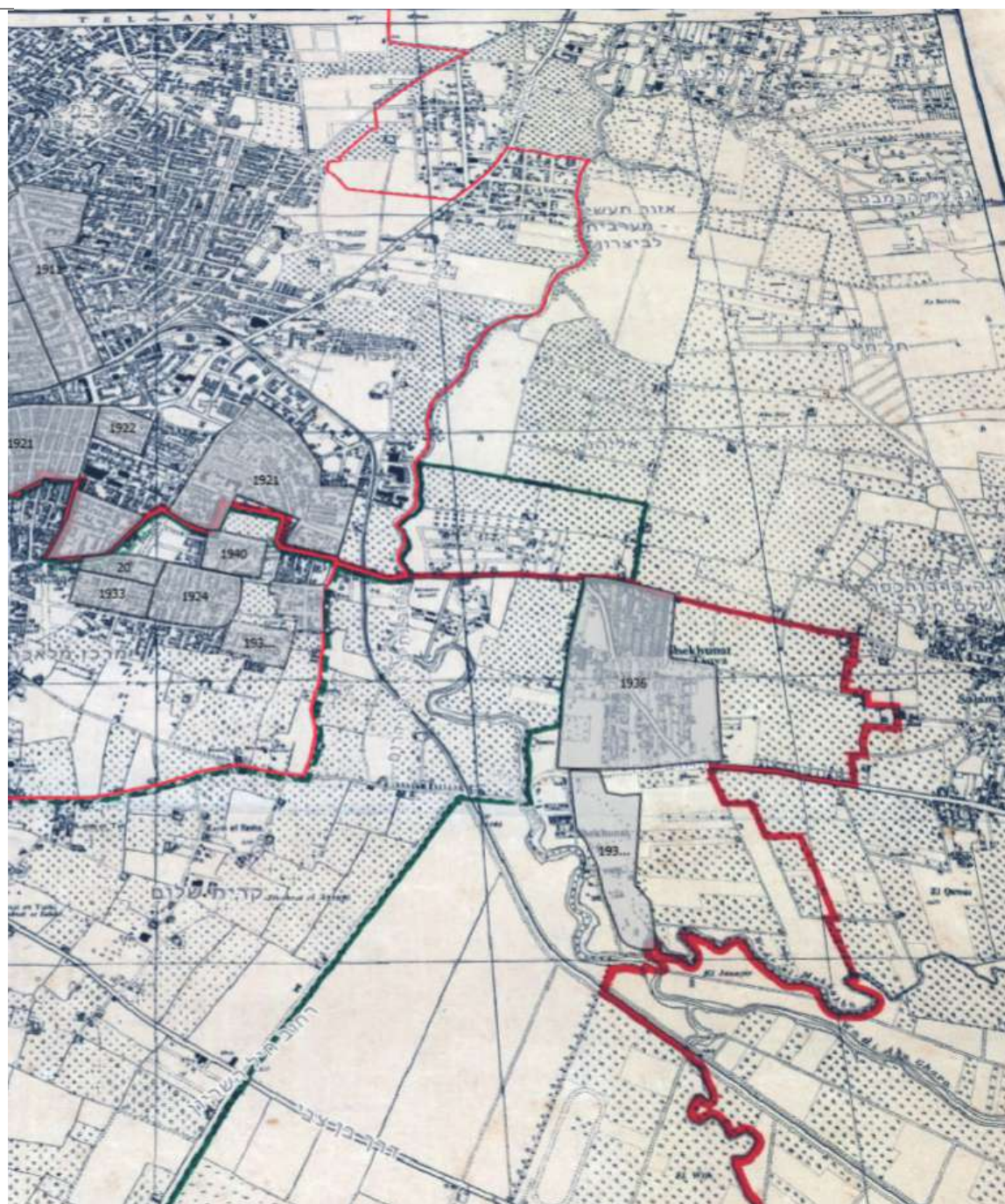
תצא 1924 גבולות שכונות התפר עד לא'וקו גבול יפו תל אביב.
מקור: הארכיון העירוני תל אביב



גבול שכונה 

מקרא

קו הגבול יפו ותל אביב 1930 



מפה היסטורית 1945: גבולות שכונות התפר וגבול תכנון עירוני
מקור: הארכיון העירוני תל אביב

צמיחה ממבוכה

החיבור של שכונות התפר לסיפור של תל אביב הוא גם סיפור הניתוק מיפו וסיפור ההקמה של תל אביב יש מאין כעיר יהודית ציונית מודרנית¹⁹. שכונות התפר הוקמו ביחס ליפו ולמנשייה מתוך ראייה אסטרטגית²⁰. המתח הגובר בין יפו לתל אביב היה זרז להתפתחותה של תל אביב כאשר שכונות התפר מהוות מרחב של מפגש ועימות בתוכו פועלות וגדלות. למרות חשיבותן תדמית השכונות הייתה שלילית והן זוהו במידה רבה עם יפו, ממנה ניסתה תל אביב להתנתק²¹.

שכונות התפר יצרו מצב ביניים – הן לא היו חלק אינטגרלי מהמרחב החדש של תל אביב, אך גם לא היו מחוברות לחלוטין ליפו. בעוד ששכונות הליבה של תל אביב התפתחו באופן מתוכנן עם תשתיות עירוניות מתקדמות, שכונות התפר לרוב סבלו מהזנחה והיעדר פיתוח. שכונות התפר ההיסטוריות הן מרחבים ייחודיים המספרים סיפור אחר של העיר – סיפורם של אלו שנדחקו לשוליים, כלכלית, אתנית ומרחבית.

תהליכים גלובליים (עירוניות מודרנית) מדיניים (סטטוטוריים) וחברתיים שהתרחשו בעיר השפיעו על השכונות לאורך השנים והקהילה החייה בה. ניתן לראות מעבר מתפיסת המרחב על בסיס אלמנטים פיזיים לאימוץ חלוקה חברתית-תרבותית של המרחב דבר שהשפיעה בצורה ניכרת על התודעה הציבורית ביחס לשכונות אז ועד היום²².

במחקר זה אני אתמקד ברצועה של שכונות המהוות חלק ממרחב התפר ההיסטוריות: כרם התימנים, נווה צדק, לפורנטין, שפירא והתקווה. ההתמקדות נובעת מקשר היסטורי ועקרון מוביל של קשר מורפולוגי מרחבי.

19 מעוז עזריהו, העיר האמיתית: מיתוגרפיה היסטורית (תל אביב: רסלינג, 2020).

20 רוטברד, שרון. עיר לבנה, עיר שחורה: אדריכלות ומלחמה בתל אביב וביפו. תל אביב: בבל, 2005.

21 אלון קדיש ונחום קרלינסקי, תל אביב-יפו: עיר אחת, שתי ערים (ירושלים: מוסד ביאליק, 2003).

22 אור אלכסנדרוביץ', "גבולות של נייר: ההיסטוריה המוחקת של שכונת נווה שלום," היסטוריה, גיליון 44 (2022): 75–98.



מימין לשמאל: 1. גבול תל אביב-הגבול המוכר לנו כיום נקבע סופית בשנות ה-50 וה-60, עם השלמת תהליכי הסיפוח של יפו ושכונות הדרום, ולאחר מכן ההתפתחות מזרחה וצפונה. 2. גבול תל אביב יפו 1944 - תל אביב במעמד של עיר בעוד יפו עיר נפרדת. 3. גבול תל אביב יפו 1930 - תל אביב במעמד של מועצה מקומית נפרדת מיפו



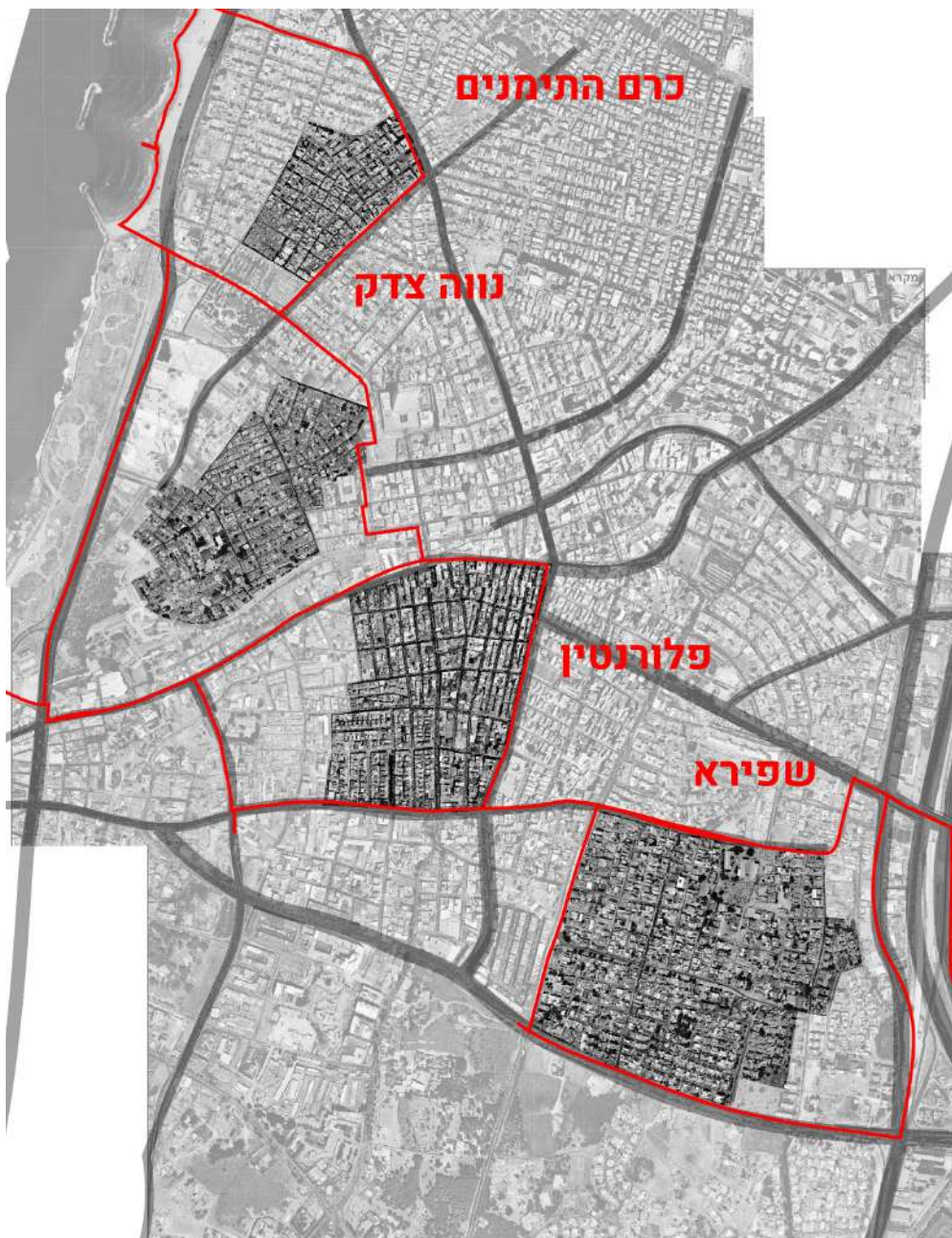
גבולות קונגטיביים לתל אביב

מפה שצוירה ע"י וועד שכונות העוני 1973
מקור: עיר עם קונספציה, מרום 294: 2009



שכונת התקווה

מרחב שכונות התפר התמקדות



שגשוג לעומת מפלה

ניתן לראות בכל אחת מהשכונות מגמות שונות של מדיניות תכנון עירונית. חלק מהשכונות חוו תהליכי צמיחה ושגשוג מואצים, בעוד שאחרות נשארו מאופיינות באתגרים חברתיים וכלכליים. ניכרים ההבדלים בין שכונות הקרובות יותר למרכז העיר (כמו נווה צדק וכרם התימנים) שנהנו ממדיניות שימור לצד צמיחה כלכלית, בעוד ששכונות כמו שפירא והתקווה עדיין עומדות בפני אתגרים רבים.

בשנים הראשונות לקום המדינה תוכניות שונות ייעדו את מרחב כרם התימנים ונווה צדק להריסה ותכנון מחדש כחלק מהתפיסה המודרניסטית. עד שנות ה-70 תוכניות אלו מומשו רק בחלקן ולמעשה השכונה היחידה שנהרסה בפועל היא שכונת מנשייה. בשנת 1975 נערכה תכנית 1200 לפיתוח אזור מנשייה, התוכנית הגדירה את שכונות כרם התימנים ונווה צדק כאזורים לתכנון בעתיד, וכך עזרה כל אפשרות לבניה, הריסה ופיתוח במרחב זה מה שלמעשה הציל את השכונות מהריסה.

תוכנית לב העיר (1984) היוותה נקודת מפנה משמעותית בכך שהציבה את השימור כערך מרכזי בתכנון העירוני. שינוי זה תאם מגמות גלובליות בהבנת העירוניות, שהחלו להכיר בערכים היסטוריים ותרבותיים של מרקמים היסטוריים, ולא רק בפיתוח מודרני. בישראל, מגמה זו התפתחה מתוך דיון ציבורי מתמשך בנושא שימור לעומת פיתוח. תוכנית מזור (1986) המשיכה מגמה זו ונתנה עדיפות לשכונות ההיסטוריות במרכז העיר, תוך שהיא מדירה את השכונות שהוגדרו כ"מצוקה" ולא ראתה בהן חלק מההיסטוריה הרשמית של העיר. כחלק מתהליך זה נערכו תכניות שיקום לכרם התימנים ונווה צדק, שביקשו לשמר מאפיינים עירוניים ייחודיים של השכונות ולאפשר בהן שיקום מתון, שהתבטא בשימושים מעורבים ובחיזוק קנה המידה המקומי.

בעשור האחרון השלימה העירייה את מהלך השיקום בשכונת נווה צדק עם שתי תכניות שימור מרקמי בשולי השכונה שלא זכו להתייחסות בתכנית השיקום משנות ה-90.

תוכניות אלו הם גם הבסיס לשינויים הפנימיים שניתן לראות במרחב בו

קהילה- מאבק והתנגדות האוכלוסייה המקומית. הנוסף תהליכים של מעבר של אמינים לשכונות מוחלשות כמנוע של צמיחה וחזקת שכונות.

תהליכים סטטוטוריים- עיריית תל אביב מקדמת תוכניות שימור ושיקום שהתמקדו בשכונות ההיסטוריות המרכזיות, אך לעיתים תוך דחיקה של אוכלוסיות מוחלשות לטובת יזמות פרטית.

- 1 **עַם יִשְׂרָאֵל**
- 2 לראש עיריית תל-אביב
מר ישראל רוקח
- 3 תושביו „כרם התימנים“ שואלים:
- 4 1. מהו המצב הרוחני והחוקי במחנות העבודה העירייתית
במחנות אלה?
- 5 2. האם האוכל ברוב המחנות
הוא עובדי חוץ?
- 6 3. האם יש במחנות אלה תושבים
המבקשים להישאר שם?
- 7 4. האם תהיה רמת חיי העובדים במחנות אלה
הנאותה לרמת חיי העובדים במחנות חוץ?
- 8 5. האם יש במחנות אלה עובדים
המבקשים להישאר שם?
- 9 6. האם יש במחנות אלה עובדים
המבקשים להישאר שם?
- 10 7. האם יש במחנות אלה עובדים
המבקשים להישאר שם?
- 11 8. האם יש במחנות אלה עובדים
המבקשים להישאר שם?
- 12 9. האם יש במחנות אלה עובדים
המבקשים להישאר שם?
- 13 10. האם יש במחנות אלה עובדים
המבקשים להישאר שם?

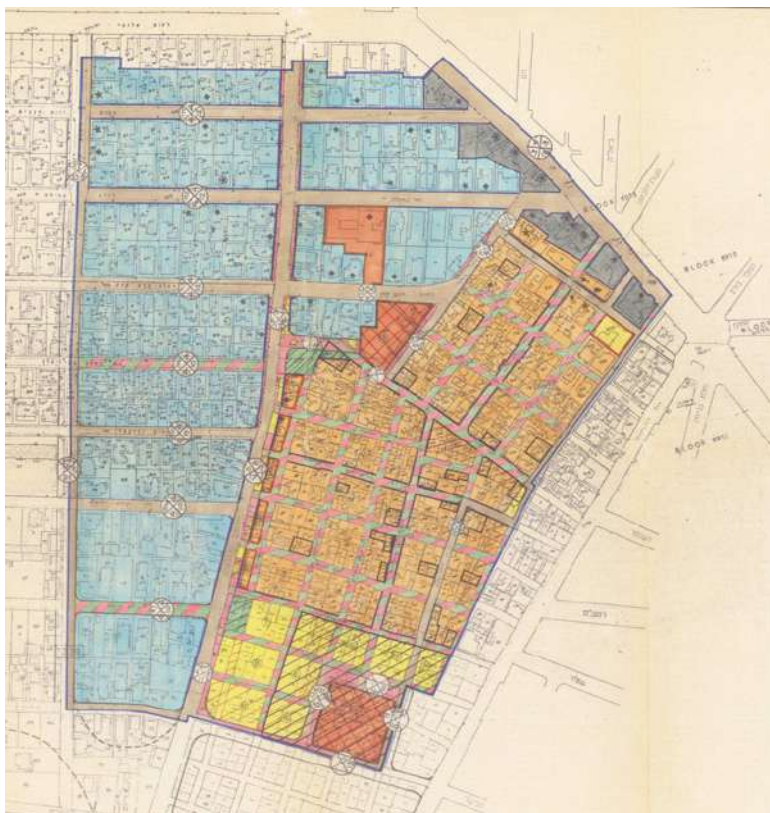
33



קומפילציה של תכנית יפו (1946) A ותכנית 44 (1941) –
תכנית 44 מייעדת להריסה את כרם התימנים ואת נווה צדק הנכללים
בתחומה. תכנית A משנה את גריד הרחובות המקורי.

(משמאל) תא/2510 – כרם התימנים (אושרה ב- 1993)

התכנית קובעת הנחיות עיצוב המשמרות את האופי האורבני של השכונה. התכנית משחזרת את תוואי הרחובות המקורי של השכונה, ששונה בתכניות קודמות. התכנית מעודדת שימור, שיפוץ ושיקום מבנים קיימים, באמצעות תוספת זכויות בניה. התכנית שומרת על אופייה העירוני המיוחד של השכונה, באמצעות קביעה של קו בנין 0 מחייב לחזית הרחוב. התכנית משפרת את איכות המגורים באמצעות הגבלת הצפיפות, סילוק שימושים מטרדיים, העדפת זכות הולכי רגל והסדרת התנועה המוטורית והקצאת שטחים למטרות ציבור.



מגורים א – שיקום:

- 3 קומות + קומת גג חלקית (50% משטח הקומה, נסיגה מחזיתות הפונות לחיובות)
- לא תותר קומת עמודים
- 135% משטח המגרש, 150% להריסה ובניה של בנין חדש, 200% לבניה של מבן שלם
- צפיפות – 1 יח"ד במגרש עד 100 מ"ר, 2 יח"ד במגרש עד 140 מ"ר, 1 יח"ד לכל 55 מ"ר
- תוספת בשטח המגרש
- גודל יח"ד מינימלי 60 מ"ר
- קווי בנין – קדמי 0 מ' מחייב, צדדי 0/2 מ' בבפוף להסכמת בעלים, אחורי 5 מ'
- יעוצב תוספת בניה תהיה בתאום עם מהנדס העיר להתאמת התוספת לחזית הרחוב
- הוועדה רשאית לדחוש פתיות מרפסות

אזור דירות 2: לפי תכנית 44

מגורים מיוחד: 5 מגרשים על רחוב הכובשים – 4 קומות מגורים מעל קומה מסחרית

אזור מגורים ג': 200% בניה

שימור א': אסור להרוס ואסור להוסיף (למעט במקרים מיוחדים בהם תותר תוספת בניה בבפוף למגבלות שימור)

שימור ב': אסור להרוס מותר להוסיף בהתאם לזכויות בניה לא מנוצלות בבפוף למגבלות שימור

שימור ג': תותר הרסת המבנה באישור הוועדה, תותר תוספת שלא תפגע באיכויות הארכיטקטוניות בהתאם

לזכויות בניה לא מנוצלות

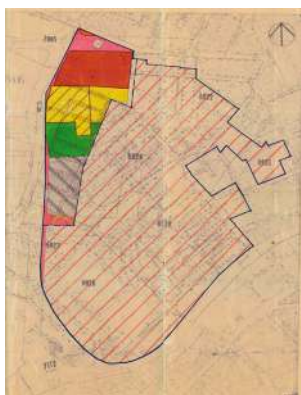
איחוד חלקות

שטחים לחלוקה מחדש

שינוי במדיניות העירונית כלפי שכונת נווה צדק
כחלק מתופעה מקומית וגלובלית ניתן לראות
בסקירה של תוכניות שונות לשכונה



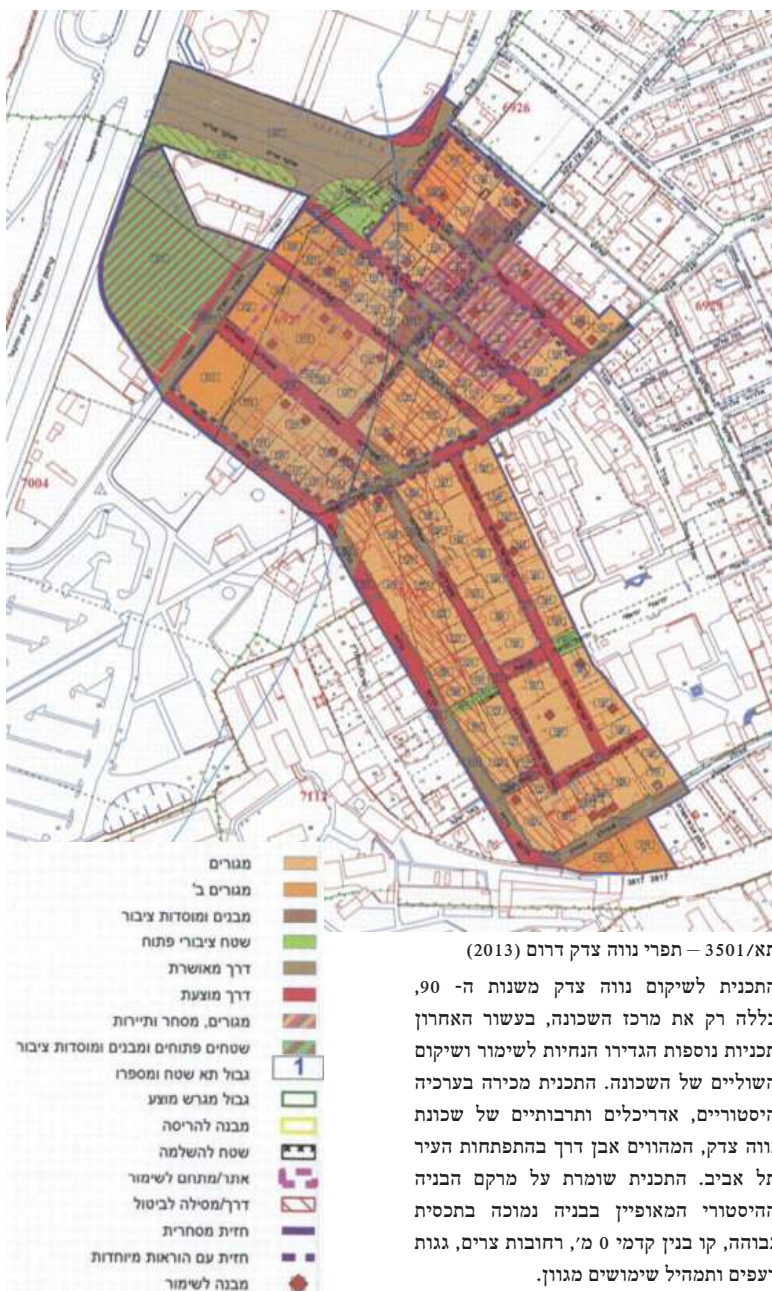
תכנית 38 (על פי התכנון המקורי של השכונה)



תכנית 1200 - שטח לתכנון בעתיד (1975)



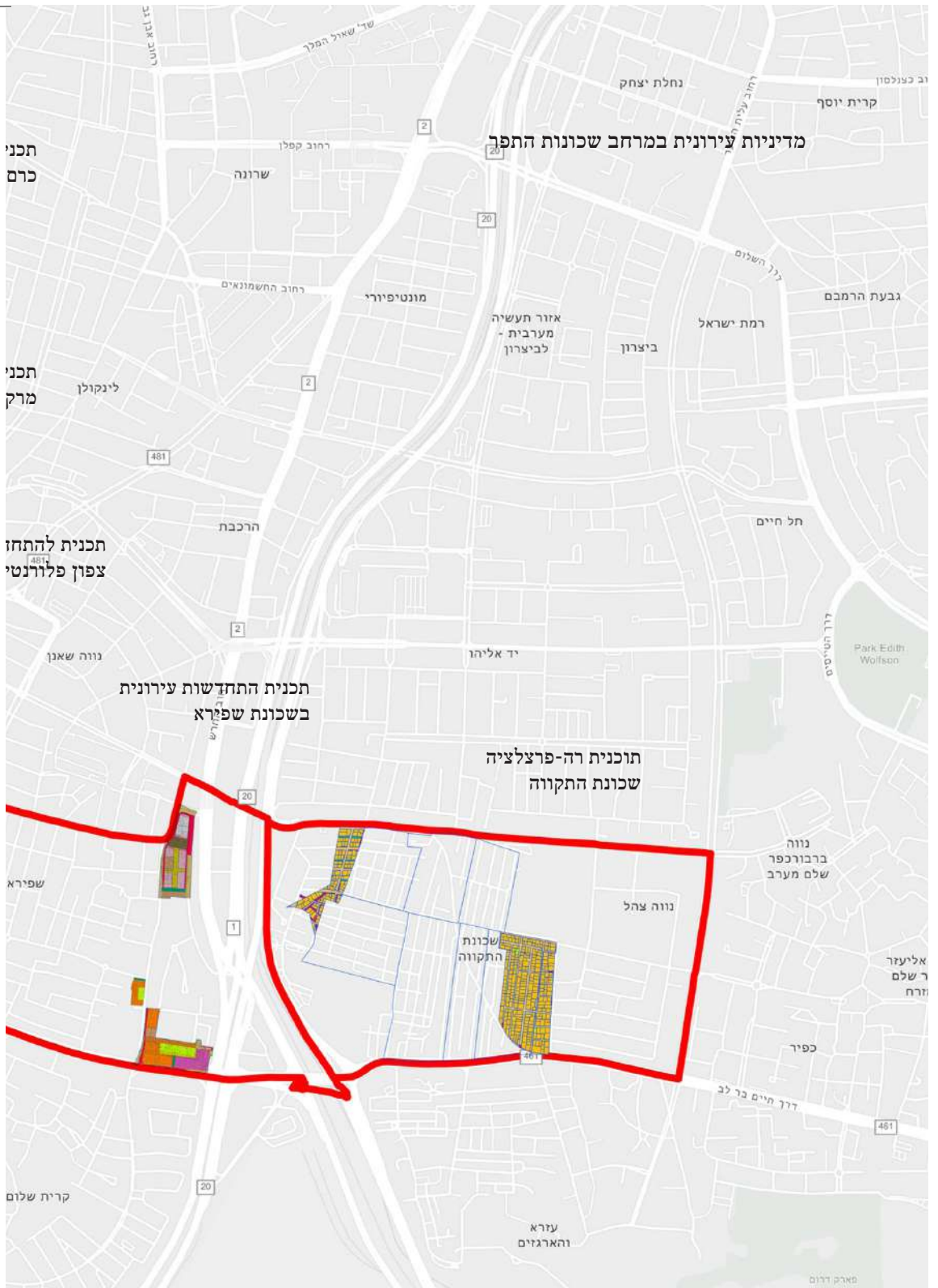
מצב מוצע תא/2277 (1991) - משיבה את תכנון
תוואי הרחובות המקורי (שמעולם לא נהרס).



תא/3501 – תפרי נווה צדק דרום (2013)

התכנית לשיקום נווה צדק משנות ה-90, כללה רק את מרכז השכונה, בעשור האחרון תכניות נוספות הגדירו הנחיות לשימור ושיקום השוליים של השכונה. התכנית מכירה בערכיה היסטוריים, אדריכליים ותרבותיים של שכונת נווה צדק, המהווים אבן דרך בהתפתחות העיר תל אביב. התכנית שומרת על מרקם הבניה ההיסטורי המאופיין בבניה נמוכה בתכסית גבוהה, קו בנין קדמי 0 מ', רחובות צרים, גגות רעפים ותמהיל שימושים מגוון.

מדיניות עירונית במרחב שכונות התפר



לב תל אביב
צפון

לב-תל אביב
דרום

רחוב לוינסקי

פירא

מרכז מלאכה

הבן הברסאני

קיבוץ גלילות
ט. 7100000

שלום

דרך בן עמי

וזה עומר

'דקר יפו א

כחוב היינריך

מזרח - מרכז יפו

גבעת הרצל

מרכז יפו
מערב

יפו העתיקה

עג'מי

צהלון

צפון יפו



מבשייה

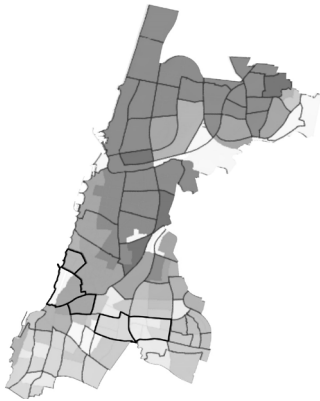
בן צורלס קליין

שב

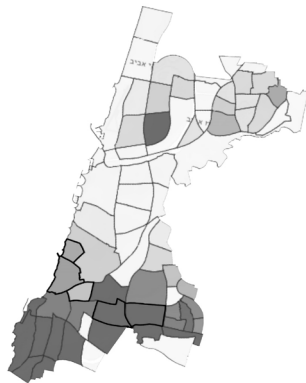
כרם
תימנים

אמנם, כפי שציינו, ישנן גם דרכים אחרות להשיג את אותה מטרה.

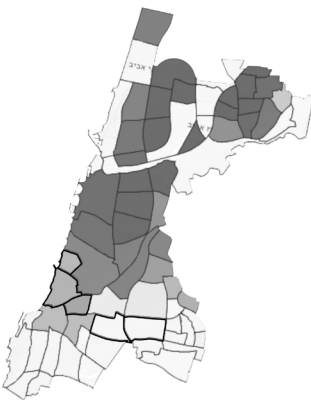
פערים חברתיים מרחביים



סוציאקונומי



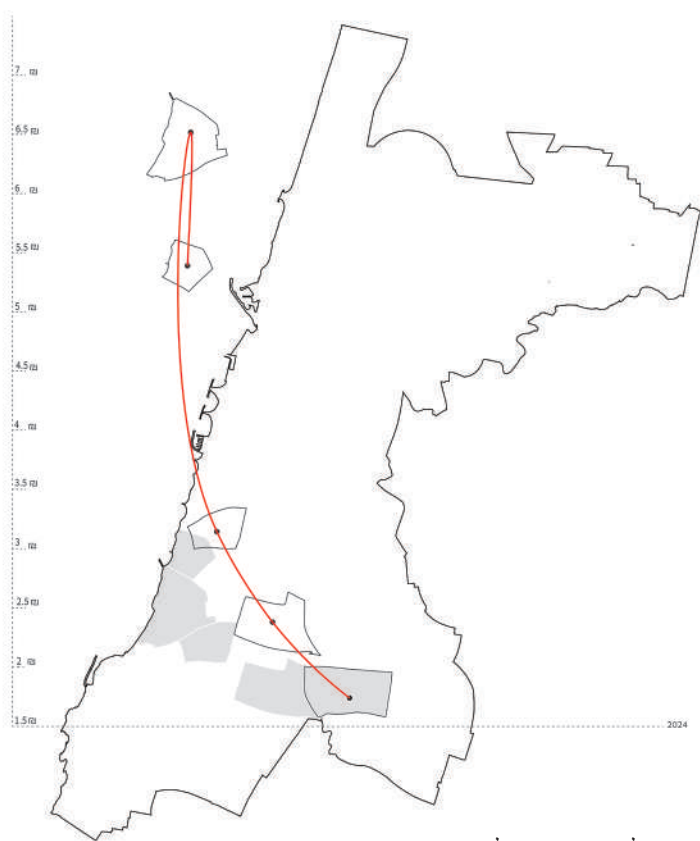
אחוז בעלי הכנסה
מתחת לשכר מינימום



אחוז בעלי תואר
אקדמי גיל 27-54



בהתבוננות לאורכה של רצועת השכונות, ניתן לזהות שינוי הדרגתי במאפיינים החברתיים, הכלכליים והמרחביים: שכונות כמו כרם התימנים ונווה צדק, הממוקמות במערב ובמרכז תל אביב, מציגות נתונים גבוהים יותר במדדים של הכנסה, השכלה, רמת שירותים ומעורבות קהילתית. לעומתן, ככל שמתרחקים דרומה ומזרחה – לפלורנטיין, שפירא ושכונת התקווה – ניכרת ירידה בעוצמות אלו, המתבטאת הן בנתונים סטטיסטיים והן באיכות המרחב הפיזי והתשתיות. פער זה אינו רק מרחבי אלא גם תודעתי, והוא משקף את יחסי הכוח, הדימויים וההזנחה ההיסטורית שמאפיינים את דרום העיר.



מחיר ממוצע לקניית דירה (במיליון)

נרטיבים עירוניים

תאריך היוסדה של העיר תל אביב מצוין באופן סימבולי על פי תאריך הקמתה של שכונת אחוזת בית והגדרת המגרשים (1909). זאת למרות, שהשכונה נוסדה לאחר הקמת מקבץ השכונות המכונות נווה צדק ושכונת כרם התימנים ולפני ההכרה בתל אביב כמועצה מקומית בשנת 1921. במאי 1921, בתום מלחמת העולם הראשונה, ועם חילופי השלטון בארץ, נחתמה פקודת מועצה מקומית תל אביב ע"י הרברט סמואל. כל השכונות שקמו עד לשנה זו, אוחדו יחדיו תחת מועצה מקומית אחת שנקראה תל אביב, כמחווה לתרגום שהציע נחום סוקולוב לשמו של הספר שכתב הרצל אלטנוילנד - ארץ ישנה חדשה¹⁰. רשויות המנדט הבריטי העניקו לתל אביב מעמד של עיר בינואר 1934¹¹.



הגדרת המגרשים ליסודה של השכונה, 1909. צלם: אברהם סוסקין
מקור: ויקיפדיה

10 בנימין זאב הרצל, אלטנוילנד, תרגום: נחום סוקולוב (ורשה: אחיאסף, 1902).

11 יעקב שביט וגדעון ביגר, תל אביב: עיר גלויה (תל אביב: מפה, 2007), 45.

למעשה ניתן להתייחס להקמתה של העיר כתקופה שהחלה ביציאה מחומות יפו ונמשכה עד 1934', השנה בה הוכרה תל אביב כעיר¹². אחוזת-בית, שתפסה את הבכורה כראשיתה של תל-אביב, הינה למעשה ממשיכתן הישירה של השכונות העבריות שנבנו מחוץ לחומות יפו החל בשנות השמונים של המאה התשע-עשרה. לבנייתה של אחוזת-בית קדמה בנייתן של אחת-עשרה שכונות מגורים נפרדות, כשהראשונה בהן היא נווה-צדק, שהוקמה בשנת 1887 והאחרונות, שנבנו כמה שנים לפני בנייתה של אחוזת-בית, הן מחנה-יוסף, כרם-התימנים (מחנה-ישראל) ואוהל-משה, שנוסדו בין השנים 1903 ו 1909¹³. הנרטיב הנגדי אותו אני בוחרת להדגיש ובפרויקט זה היינו סיפור של תהליך מתמשך, תוצר של זיקה בין ישן לחדש בין פנטזיה לאומית למציאות עירונית.



השטר הראשון שהופק עבור המועצה המקומית תל אביב ב- 1922
מקור: הארכיון העירוני תל אביב-יפו

12 אלי שילר, נווה צדק ושכונותיה: השכונות הראשונות של תל אביב (ירושלים: אריאל, 1987), 12.

13 מיכאל קיסטר, התפתחות תל אביב בראשיתה – בין חזון למציאות (ירושלים: הוצאת מאגנס, 1998), 34.

צפון מול דרום

הקישור בין היוסדה של תל אביב עם הקמת שכונת אחוזת בית קיבל ביסוס על ידי מדיניות התכנון העירוני לאורך השנים*. ראשיתו בתוכנית גדס (תוכנית בניין עיר 1927) שערך את תכנית האב הראשונה לתל אביב והיה הראשון לתפוס את המרחב כישות אחת. פטריק גדס, תכנן את המרחב שמצפון לרחוב בוגרשוב ועד הירקון וקבע במידה רבה את הגריד שממנו התפתחה תל אביב "הצפונית"¹⁴.

תוכנית גדס הגדירה את צפון העיר כמרחב תכנון עיקרי תוך הבחנה ברורה בין תל אביב ה"חדשה" לישנה שהיו למעשה ראשית ההבחנה בין צפון העיר לדרומה. התוכנית במידה רבה ביססה תפיסה היסטורית מרחבית וחברתית בין צפון ודרום תל אביב¹⁵.

גדס חווה דעתו על אזורי העיר שהוקמו לפני. אחוזת בית זוכה ממנו לניתוח אוהד – "כאן יש לנו תכנית מסודרת, מוגדרת בבהירות, עם בתים, בית עירייה ושרדה, שרחובותיה הראשיים מתכנסים באופן נאה סביב המוסד התרבותי המוביל שלה, הגימנסיה"¹⁶. לעומת זאת הוא מעביר ביקורת על תכנון כרם התימנים – "המשכו של רובע מנשייה הישן, שבו רחובות רבים וקטנים, מצטופפים יחדיו, וחלקות קטנות וקרובות זו לזו ככל שרק אפשר. כתוצאה מכך, מרחב רב מתבזבז באופן משווע על דרכים עלובות ומאובקות." וגם על השכונות נווה צדק, נווה שלום ושכנותיהן – "אין דבר ברור יותר מאשר הניגוד בין תל אביב המקורית במיטבה לבין הרבעים המשתרעים דרומית- מערבית לה, עם רחובותיהם הקטנים והצפופים יתר על המידה"¹⁷.

גדס עושה הבחנה בין התכנון "הטוב" הנהוג בחלקה הצפוני של העיר לבין התכנון "הרע" של שכונות הדרומיות. את אחוזת בית הוא מסווג כתכנון טוב

14 פטריק גדס, דו"ח תכנון תל אביב 1927, תרגום עברי: עיריית תל אביב, 2010, .

15 עיר עם קונספציה: מתכננים את תל אביב מאת נתי מרום

16 פטריק גדס, דו"ח תכנון תל אביב 1927, תרגום עברי עיריית תל אביב, 2010, 55.

17 משה אליאב, תל אביב: העיר העברית הראשונה (תל אביב: יד יצחק בן-צבי,

1984), 97.

המאפיין את העיר תל אביב, ולפיכך היא השכונה הראשונה שמייצגת את הקמת העיר.

הפער בין צפון לדרום העיר מקבל תוקף במדיניות התכנון העירוני ובתוכניות העיר לאורך השנים ומהווה גורם מרכזי בתפיסה העירונית עד היום. בחינה של תוכניות העיר ובפרט גבולות התוכניות והבחנה בין מה שנמצא בגבולותיה לבין מה שאינו נכלל בה מלמדות על תפיסות וערכים שפעלו בה שתרמו באופן מודע ושלא מודע להעמקת הפער והניתוק בין חלקיה.

* לסיקור תוכניות העיר ראו נספח 2.



צפון מול דרום בתמונות. גלויה של רחוב הרצל במרכז אחוזת בית
מקור: אתר עמותת משפחות מייסדי תל אביב



1937

תוכנית האזורים הכללית (תוכנית בניין עיר 44). ייעדה את מרחב כרם התימנים ונווה צדק להריסה ותכנון מחדש.



1946

תל אביב רבתי. הרחבת תל אביב מעבר לגבולותיה "הטבעיים"



1954

תוכנית אב מוקדמת לתל אביב יפו



1928

תוכנית תיקון גרס. גרס מתייחס בתוכנית לשטח שמצפון לאחוות בית אביב



1931

תל אביב תוכנית כללית, על בסיס תוכנית בניין עיר (תוכנית גרס) מ-1927.

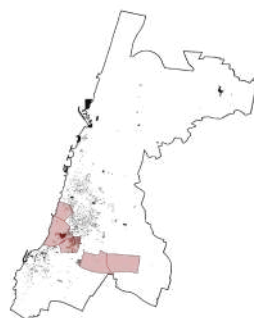


1931

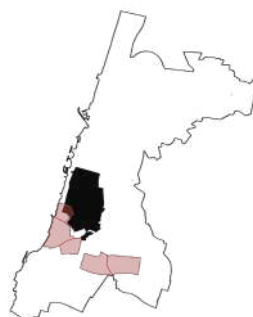
תל אביב וסביבותיה. הגבולות הטבעיים של תל אביב מגדירים אותה



2018
תוכנית הרובעים



2008
שימור מבנים ואתרים. תא/2650/ב



2003
הכרזת אנסקו "העיר הלבנה"



1964
חלוקה לרובעי תכנון
תכנית אב לתל אביב יפו

סקירת תוכניות עירוניות לתל אביב
לאורך השנים.

הפערים בין צפון תל אביב לדרומה מגולמים באופן מובהק גם בתשתיות העירוניות. כבר מראשית הקמתה של העיר, ניכרה העדפה במיקוד משאבים ותכנון בשכונות הצפוניות, בעוד השכונות הדרומיות נותרו לעיתים קרובות מחוץ לתחום ההשקעה העירונית. השכונות הפתחו בחלקן ללא תיאום או תכנון מוסדר מצד הרשויות מה שגרם להעדר תכנון מערכתי. ביטוי חריף לכך הוא מערכות התשתית: בתיעוד ההיסטורי ניתן לראות את הצפות חוזרות ונשנות בשכונת התקווה – תוצאה של תשתיות ניקוז לקויות והיעדר מענה מערכתי לאורך זמן. ההצפות מהוות עדות פיזית להדרה המרחבית וממחישות כיצד הפער בין צפון לדרום מתבטא גם בשאלות של ביטחון סביבתי, נגישות ושוויון עירוני.



צפון מול דרום בתמונות. שוק התקווה 1950 צילום: האנס בין
מקור: אתר עמותת משפחות מייסדי תל אביב



צפון מול דרום בתמונות. ואדי מוסררה (נחל איילון)
עולה על גדותיו ושכונת התקווה מוצפת 1945 .
צילום: פאול גודלמן מקור: אתר עמותת משפחות מייסדי תל אביב

צורה עירונית

מורפולוגיה עירונית

המורפולוגיה העירונית היא תחום מחקר החוקר את המבנה הפיזי של העיר – מבנים, רחובות, מגרשים, מבנים ורקמות – ואת האופן שבו הם משתנים לאורך זמן, תוך התייחסות למשמעות התרבותית, החברתית והפוליטית הגלומה בהם. מדובר בשדה בין-תחומי שהתפתח במספר מסורות תיאורטיות: המסורת האנגלית (Conzen) רואה בעיר ישות היסטורית רב-שכבתית המתפתחת על פני זמן; המסורת האיטלקית (Caniggia, Maffei) מדגישה את ההתפתחות של טיפוסים בנויים (types) בתוך הקשר מרקמי; והמסורת הצרפתית (Panerai ואחרים) מחברת בין הצורה העירונית לשימושים, לנרטיבים ולחיי היומיום. מושגים מרכזיים כמו טיפוס מבני (building type), מבנן (urban block), רקמה עירונית (urban fabric) וגרעין עירוני (urban grain) משמשים ככלי ניתוח של דפוסים עירוניים. עקרונות אלו מאפשרים להבין כיצד הצורה הפיזית של העיר מהדהדת תהליכים של שייכות, שליטה, זיכרון או הדרה – ולהציע דרכי פעולה תכנוניות המודעות לכך.

על בסיס מסגרות אלה נשען המחקר שלי, היוצא מהמרחב העירוני הפיזי ונשען על גישות עכשוויות של ניתוח צורני מבוסס-נתונים (Urban Morphometrics) בשילוב טכנולוגיות מיפוי ותכנון. המתודולוגיה שפיתחתי שואפת לחבר בין איכויות רכות- כגון תחושת קהילה, זהות מקומית או חוויית הליכה בעיר לבין ערכים פרמטרים כמותיים המודדים את צורת העיר הפיזית.

דרך ניתוח צורני מבוסס-נתונים ואפיון פרמטרים כמו גובה בניין, קו בניין, יחסי בנוי-פתוח ומרחקים בין מבנים נחשף קשר מורפולוגי בין חמש השכונות כרם התימנים, נווה צדק, פלורנטין, שפירא והתקווה – המהוות יחד רצועה עירוני היסטורית. הקשר הצורני בניהם מגלם בתוכו סיפור היסטורי חברתי של מרחב התפר של תל אביב. קנה המידה, עירוב השימושים והחיים העירוניים הייחודיים בשכונות אלו הם ביטוי של תרבות חברתית עירונית.

קשר מרחבי עירוני זה היווה עבורי בסיס לפיתוח מתודולוגיה להתערבות עירונית. המרקם שזיהיתי הגדרתי כ"מרקם חברתי" – טיפוס מרקמי המגלם ערכים

תרבותיים וחברתיים דרך צורה. זיהוי של דפוסים צורניים חוזרים מאפשר להבין את המרחב העירוני לא רק כמצבור של מבנים, אלא כטופולוגיה של תרבויות, היסטוריות וזהויות ולייצר חיבור בין מאפיין פיזי לאיכות. באופן כזה ניתן לייצר ניתוח רחב היקף (וקנה מידה) על העיר ולהציע מתודולוגיה שמחברת בין מחקר, עיצוב ותכנון.

מתודולוגיה

על מנת לבדוק את הקשר המרחבי הקיים בין שכונות אלו הפעלתי מתודולוגיה המבוססת על ניתוח GIS וכלים פרמטרים. על בסיס מחקר היסטורי- אדריכלי הגדרתי טווח למאפיינים הפיזיים. המאפיינים שנבחרו הם : שטח בניין, גובה בניין, מרחק בין בניינים, מרחק בניין מציר רחוב, אחוז תכסית בנוי בבלוק ושטח בלוק . נתונים אלו נבחרו מתוך מחשבה על חווית הולך הרגל ברחוב. בצורה הזאת חיברתי בין ערכים איכותניים- חוויה, תחושה לבין ערכים כמותניים שמגדירים את צורת הבינוי.

מתודולוגיה לפי שלבים-

1. ניתוח איכותני- של השכונות. מבוסס על קריאה וניתוח.
2. הגדרת מאפיינים פיזיים- מאפיינים טיפולוגיים מבניים ומרחביים
3. יצירת טבלת מאפיינים באקסל- על פי בניין.
4. הגדרת טווח ממוצע למאפיינים הפיזיים.
4. ניתוח מרחבי מבוסס GIS מתוך כלל הבניינים בתל אביב.
5. יצירת שכבה של מבנים שעונים על המאפיינים שנבחרו.

שטח בלוק	שטח בניין	גובה בניין	מרחב בניין מרחוב	מרחק בין בניינים	אחוז תכסית בני בבלוק	שכונה
100-180	30-250	3-14	0.5-7	0-2	+ 45%	כרם התימנים
80-170	40-300	3-18	1-8	0-4	+ 40%	נווה צדק
100-200	50-500	3-22	2-10	0-3	+ 45%	פלורנטין
350-500	30-200	3-12	1-8	0-5	+ 35%	שפירא
60-100	30-150	3-14	0-6	0-2	+ 45%	התקווה
100-300	40-250	14	0.5-6.5	0-4	+ 40%	

טבלת מאפיינים שהוגדרו מציעה טווח (במטרים) לכל שכונה ומציע את הממוצע שנבדק שזיהה את הקשר הקיים בניהם.



כלל הבניינים בתל אביב



הבניינים שעמדו במאפיינים הפיזיים

[illegible][illegible]

הפעלת כלי לזיהוי מבנים בעלי מאפיינים פיזיים
שעונים על הקריטריונים.

מבנים על פי מורפולוגיה

The image shows a detailed aerial photograph of a city area, likely Tel Aviv, with numerous blue markers overlaid on the buildings. These markers represent buildings identified by morphological features. The markers are concentrated in several areas, including a large cluster in the lower right and smaller groups in the upper left and center. The map includes labels in Hebrew, such as 'מקרא' (Mikra) in the top left, 'מחנה ישיבה' (Yeshiva Camp) in the center, and 'מחנה ישיבה' (Yeshiva Camp) in the bottom right. A legend in the top right corner shows a blue square next to the text 'מבנים על פי מורפולוגיה' (Buildings by Morphology).

הפעלת כלי לזיהוי מבנים בעלי מאפיינים פיזיים
שעונים על הקריטריונים.

מבנים על פי מורפולוגיה

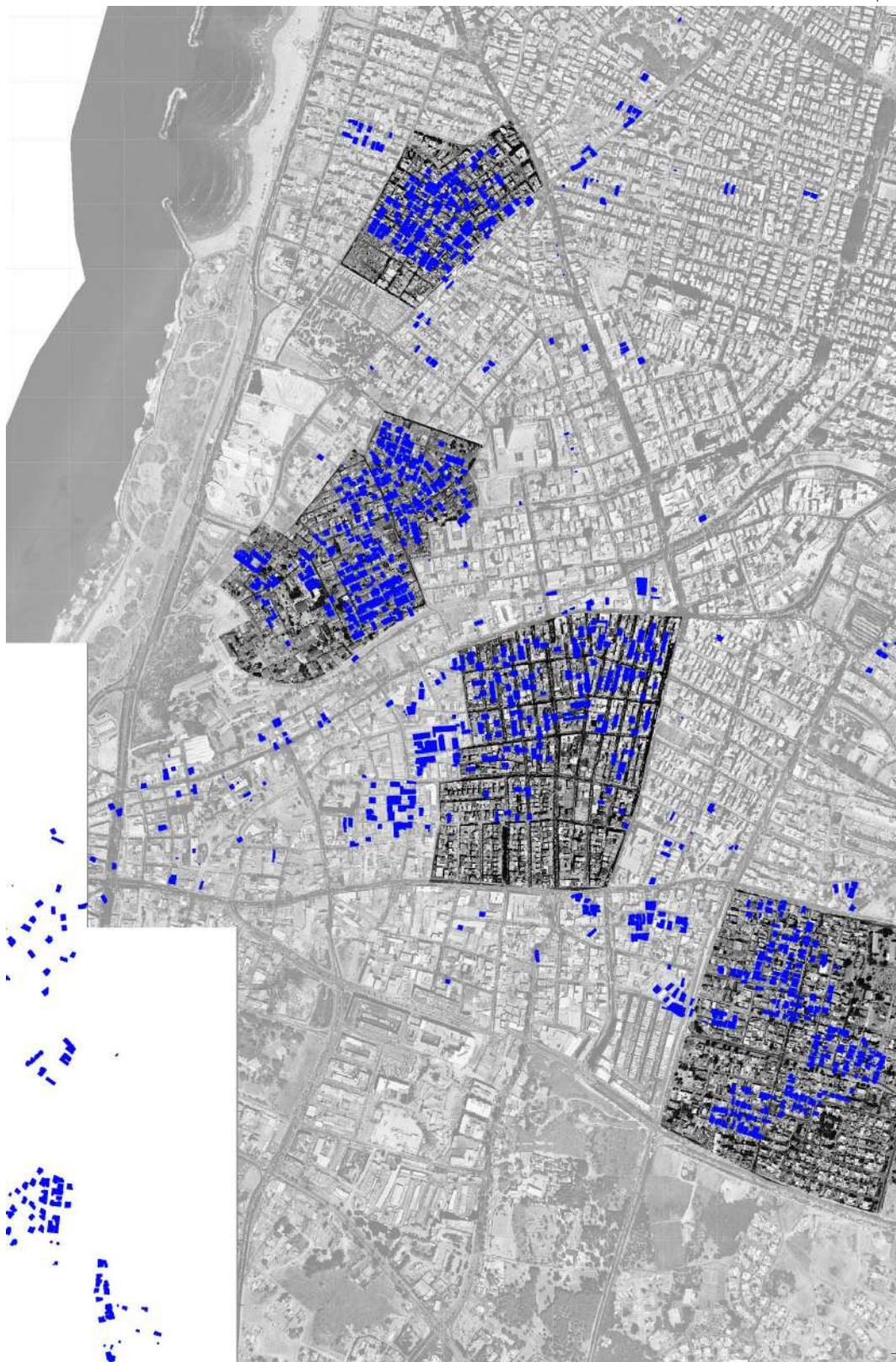
The image shows a detailed aerial photograph of a city area, likely Tel Aviv, with numerous blue markers overlaid on the buildings. These markers represent buildings identified by morphological features. The markers are concentrated in several areas, including a large cluster in the lower right and smaller groups in the upper left and center. The map includes labels in Hebrew, such as 'מקרא' (Mikra) in the top left, 'מחנה ישיבה' (Yeshiva Camp) in the center, and 'מחנה ישיבה' (Yeshiva Camp) in the bottom right. A legend in the top right corner shows a blue square next to the text 'מבנים על פי מורפולוגיה' (Buildings by Morphology).

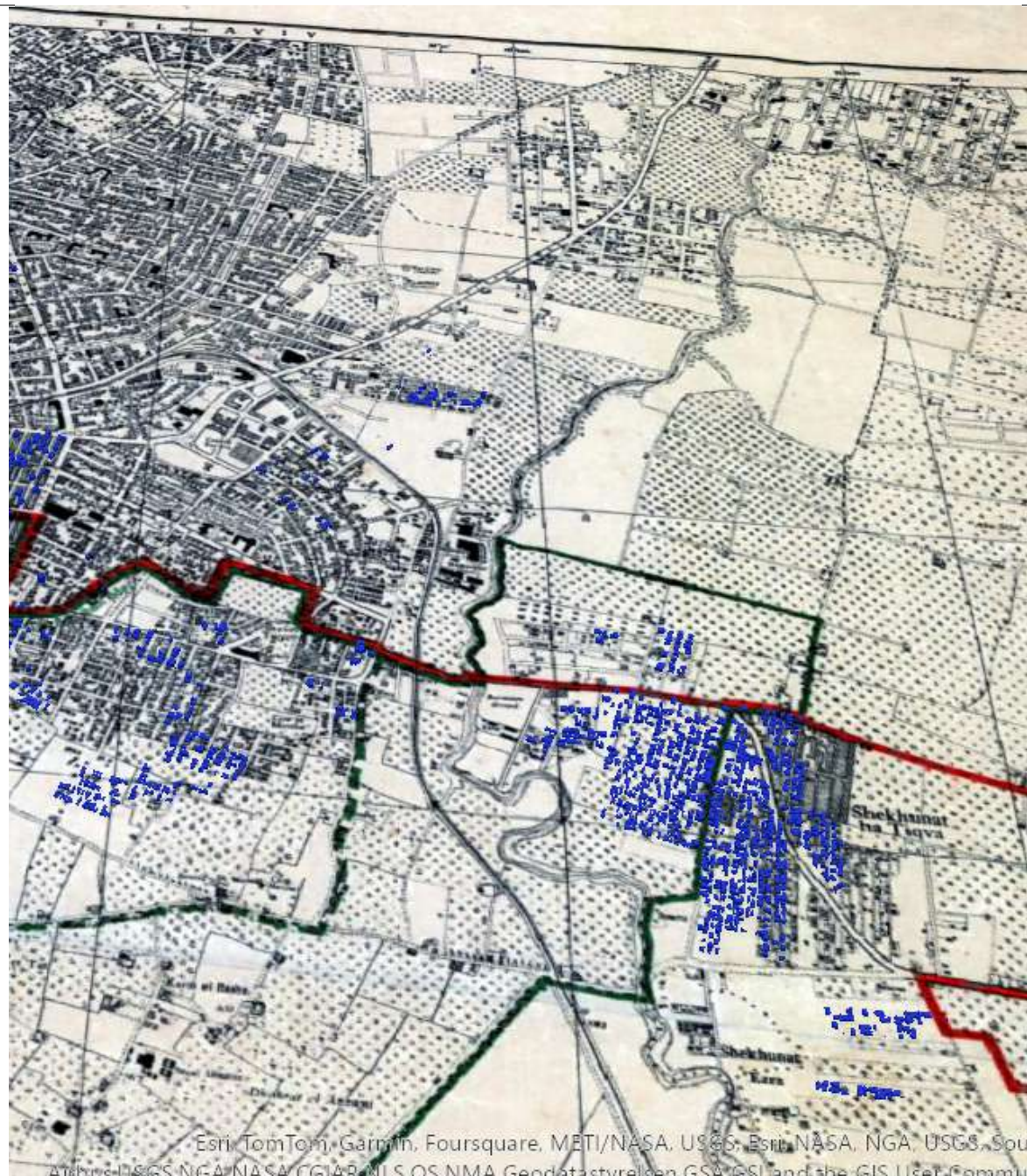
הפעלת כלי לזיהוי מבנים בעלי מאפיינים פיזיים
שעונים על הקריטריונים.

מבנים על פי מורפולוגיה

The image shows a large-scale aerial map of Tel Aviv, Israel, with numerous blue markers indicating buildings identified by morphological features. The markers are concentrated in dense urban areas, particularly in the central and southern parts of the city. The map includes labels for various locations in Hebrew, such as 'מקרא' (Mikra) and 'מבנים על פי מורפולוגיה' (Buildings by Morphology). The markers are small blue squares, and their density is highest in the central and southern parts of the city, indicating a high concentration of buildings identified by the algorithm.

[illegible]

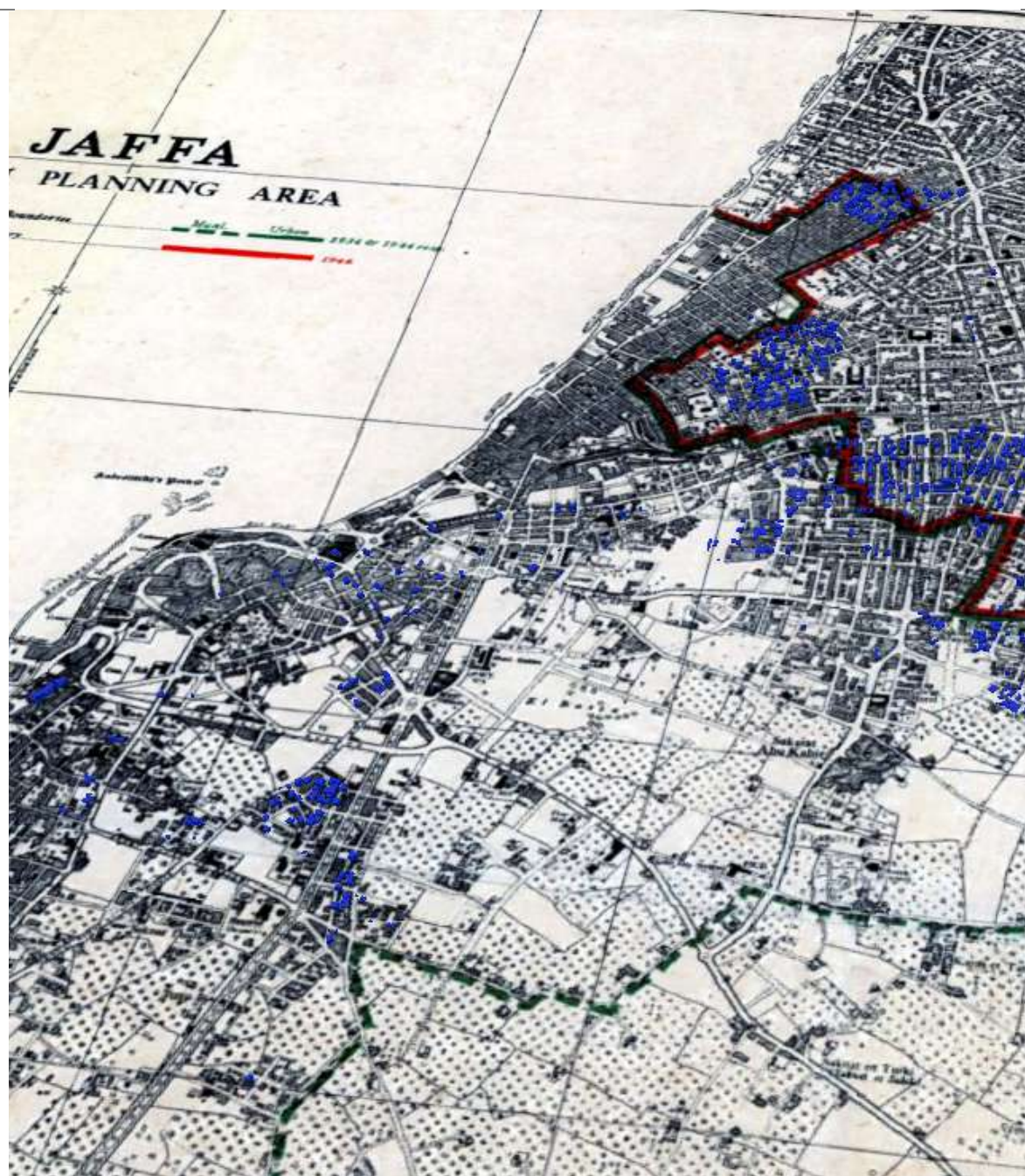




Esri, TomTom, Garmin, Foursquare, METI/NASA, USGS, Esri, NASA, NGA, USGS, Sou

Attribution: USGS, NGA, NASA, CGIAR, NIS, OS, NMA, Geodatastore, open GIS, OSI and the GIS User Community

מפה היסטורית 1945 מקור: אתר עמותת משפחות מייסדי תל אביב
הדגמת הקשר בין התפתחות מרחב התפר למורפולוגיה שמאפיינת אותו.



מבנים בטיפולוגיה "מרקם חברתי" ■

קו הגבול יפו ותל אביב 1930 —

צורה תרבותית

המורפולוגיה העירונית משקפת דפוסים תרבותיים וזהות קהילתית באמצעות מרקמים מרחביים מובהקים. אלמנטים פיזיים כמו דפוסי רחוב, טיפולוגיות בנייה, מרחבים קהילתיים, ארגון מרחבי, מאפיינים טבעיים ואלמנטים היסטוריים מגלמים באופן עקבי נרטיבים תרבותיים וזהות קהילתית²³.

תחת ההנחה שצורה עירונית מבטאת את ההיסטוריה של קהילות שחיו בה אני מבקשת ללמוד על האנשים ותרבותם דרך המרחב העירוני והשימוש היום יומי בו. קריאה כזאת מייצרת חיבור בין מקום פיזי לזהות אישית הרלוונטיות בראייה היסטורית ועכשווית.

ניתן לזהות במרקם מאפיינים של אפורמליות עירונית שמשמשת כמערכת של נורמות שמעצבות ומגדירות את המרחב את השימוש בו בדגש על היחסים שבין הפרטי לציבורי. במרקמים אלו ניתן לזהות צורות חדשות של כוח חברתי ופוליטי, המאתגרות את הסדרים העירוניים הפורמליים²⁴.

לצד המאפיינים המשותפים, לכל אחת מהשכונות זהות מובחנת שהתעצבה מתוך ההיסטוריה שלה, הרכב אוכלוסייתה והתהליכים החברתיים, התרבותיים והכלכליים שהתרחשו בה. שכונות אלו אינן רק מרחבים פיזיים, אלא עדויות חיות לתהליכי עיור משתנים, למאבקים בין אוכלוסיות שונות על הזכות למרחב ולמדיניות עירונית שפעלה לא פעם מתוך אינטרסים כלכליים, תוך הדחקת שיקולים חברתיים וקהילתיים. הבנה של הדינמיקה הזו חיונית לניתוח השכונות לא רק כיחידות מורפולוגיות, אלא כמרחבים של קונפליקט, שימור והתחדשות.

Urban Informality: Transnational Perspectives from the Mid- 23
dle East, Latin America, and South Asia
Ananya Roy and Nezar AlSayyad, eds., Urban Informality: 24
Transnational Perspectives from the Middle East, Latin America, and
(South Asia (Lanham, MD: Lexington Books, 2004



איכות עירונית- הליכתיות, שהייה, קהילתיות ופעולות ספונטניות במרחב. מייצרת גיוון ורב תרבותיות במרחב העירוני.

כרם התימנים

שכונת כרם התימנים הוקמה בסוף המאה ה-19 ביוזמה עצמאית של עולים מתימן, שביקשו להתגורר מחוץ לצפיפות של יפו ולשמור על קהילה סולידרית. הבנייה נעשתה באופן הדרגתי, ללא תכנון מוסדי, מה שהביא להתפתחות מרקם של סמטאות צרות, חצרות משותפות ובתים חד-קומתיים. הצורה הפיזית של השכונה משקפת אורח חיים קהילתי מסורתי, בו המרחב הציבורי שזור באופן טבעי במרחב הביתי, תוך אינטימיות פיזית ותרבותית.

נווה צדק

נווה צדק הייתה השכונה היהודית הראשונה שנבנתה מחוץ ליפו, ב-1887, על ידי יזמים ספרדים ואשכנזים. היא נבנתה בתכנון יזום, אך ללא תכנית אב כוללת, ולכן שילבה מבנים אקלקטיים בסגנון אירופי עם בינוי צפוף וחצרות פנימיות. הקרבה ליס, לתחנת הרכבת ולמרכז יפו סייעו להתפתחותה כשכונה בורגנית-אינטלקטואלית. הצורה המפותלת והלא-היררכית שלה היא ביטוי לחיים עירוניים מוקדמים שמערבבים מגורים, מסחר וחיי תרבות – ומעמידים אותה כמודל מוקדם לעירוניות תל אביבית.

פלורנטיין

שכונת פלורנטיין נוסדה בשנות ה-20 של המאה ה-20 על ידי עולים מסלוניקי, והייתה מראשיתה שכונת פועלים וסוחרים. המבנים שנבנו היו פשוטים ותכליתיים, בקווים ישרים ובלוקים שיטתיים, והתאימו לתעשייה קלה ולמחסנים. המרקם העירוני שיקף את השילוב בין מגורים ועבודה, כשחנויות, בתי מלאכה ובתי מגורים התקיימו זה לצד זה. הסטרוקטורה הישירה, עם שדרות רחבות ובלוקים סימטריים, אפשרה התאמות פונקציונליות רבות.

שפירא

שכונת שפירא קמה בשנות ה-20 כחלק מיוזמה של מהגרים יהודים מאירופה ומרוקו, שרכשו אדמות בשולי תל אביב. הבינוי היה עצמאי ובלתי מתואם, לרוב חד-קומתי או דו-קומתי, עם תוספות אקראיות לאורך השנים. הרחובות מאורגנים באופן ליניארי, אך עם ריבוי של מרחבים פתוחים, חצרות וחזיתות משתנות. המרקם



כרם התימנים 1920

מקור: אתר משפחות מייסדי
תל אביב



נווה צדק 1919

מקור: אתר משפחות מייסדי
תל אביב



פלורנטיין

מקור: קבוצת פייסבוק גם
אני גדלתי בשכונת פלורנטיין

שכונת התקווה

שכונת התקווה קמה בשנות ה־30, בעיקר על ידי עולים מעיראק, תימן, פרס ומדינות נוספות, ונותרה מחוץ לתחום השיפוט של תל אביב עד שנות ה־50. היעדר פיקוח תכנוני הביא להתפתחות ספונטנית של השכונה, עם סמטאות צרות, מבנים נמוכים, חצרות משותפות ושילוב בין מגורים למסחר (ובפרט שוק התקווה). התוצאה היא מרקם חי ועמוס, שנשען על שימושים מעורבים ועל מבנה קהילתי חזק.



טקס הנחת אבן הפינה
שכונת שפירא
מקור: הארכיון הציוני המרכזי



טקס הנחת אבן הפינה
שכונת שפירא
מקור: הארכיון הציוני המרכזי



הצפה בשכונת התקווה דצמבר 1951
מקור: אתר תל אביב אונליין



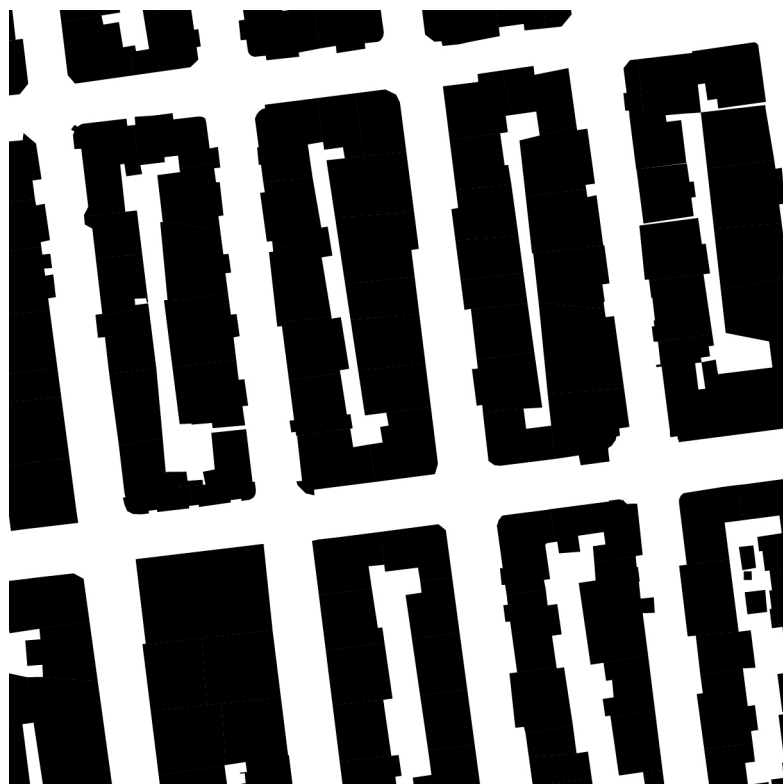
מיפוי בנוי פנוי שכונת כרם התימנים

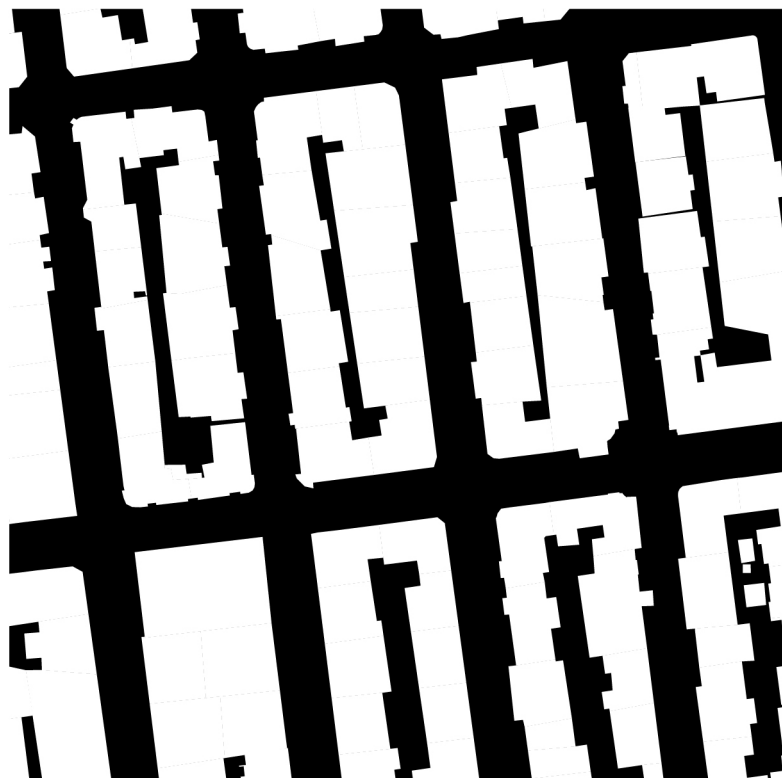




מיפוי בנוי פנוי שכונת נווה צדק



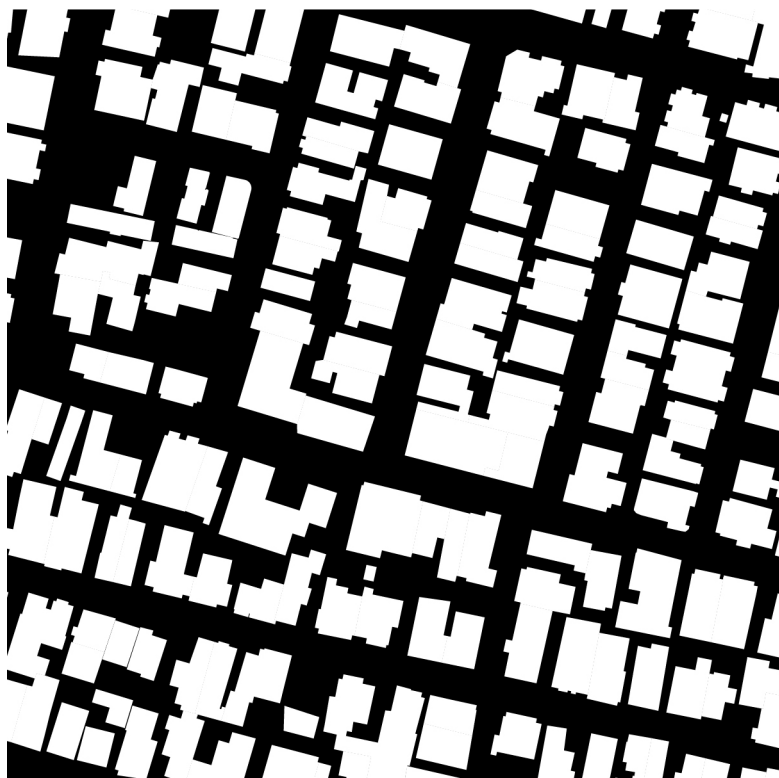




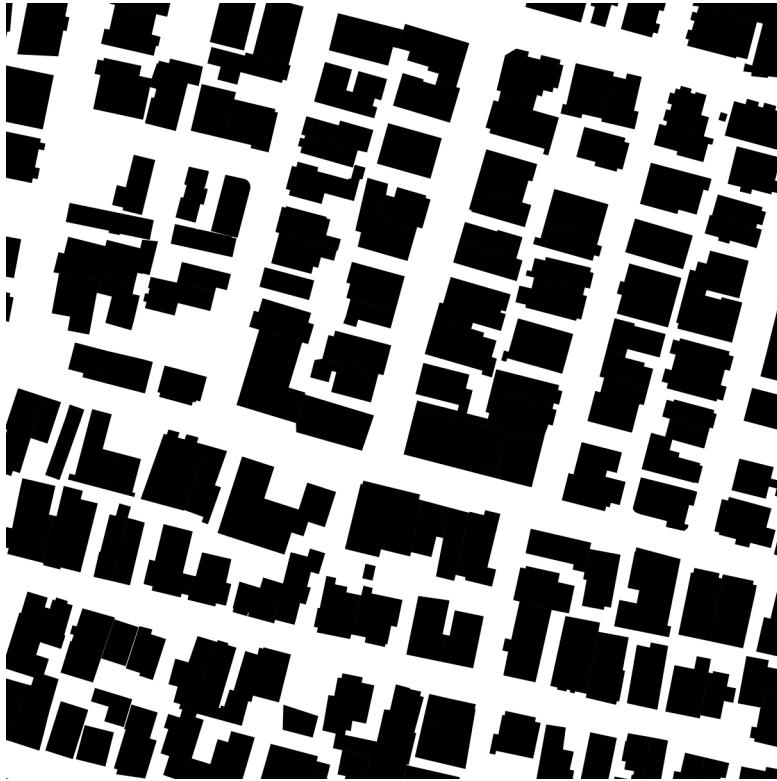


מיפוי בנוי פנוי שכונת שפירא





מיפוי בנוי פנוי שכונת התקווה



נווה צדק



כרם התימנים



איפיון חתכי רחוב וחזיתות טיפוסיים על פי שכונה

התקווה

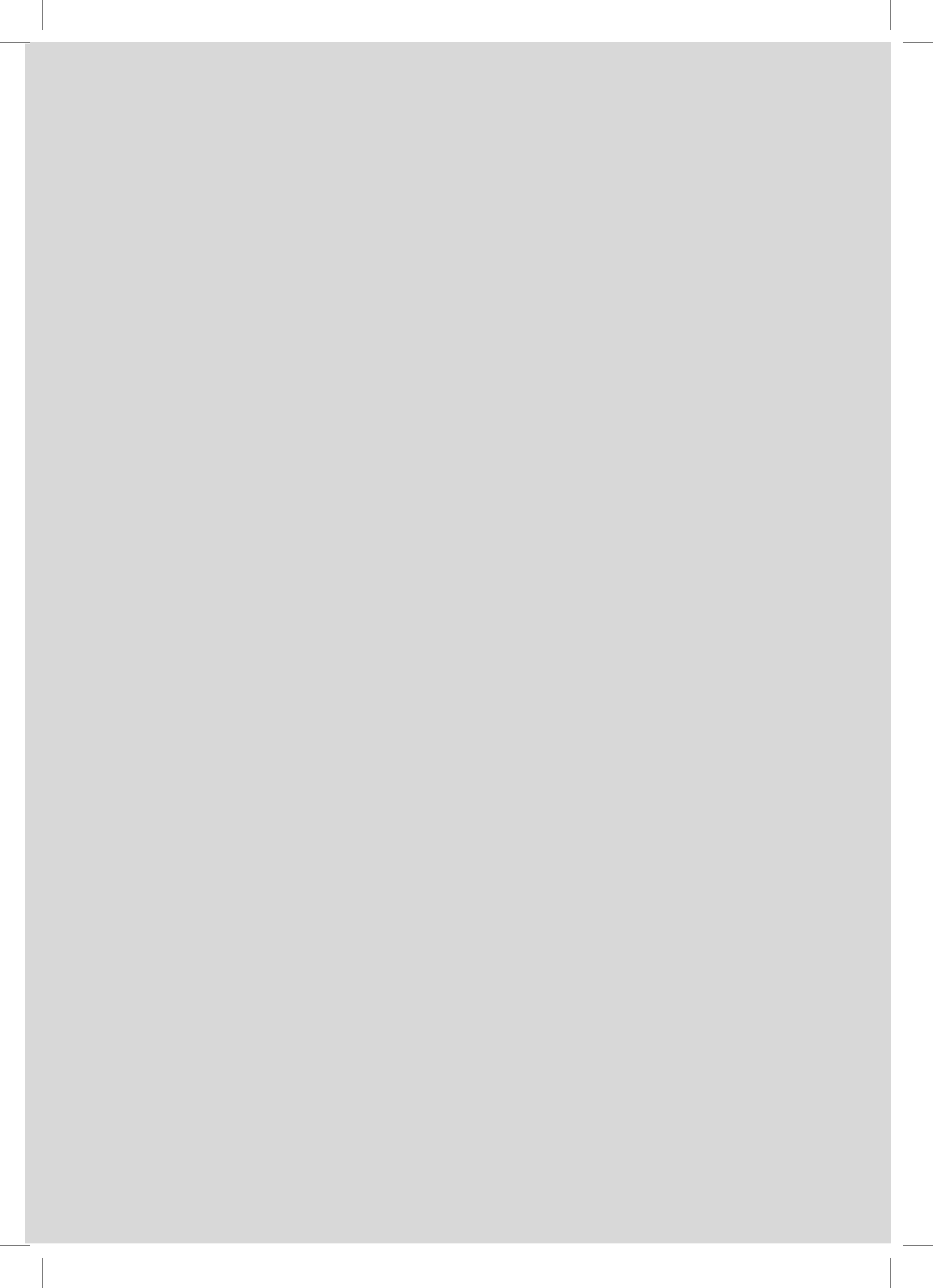


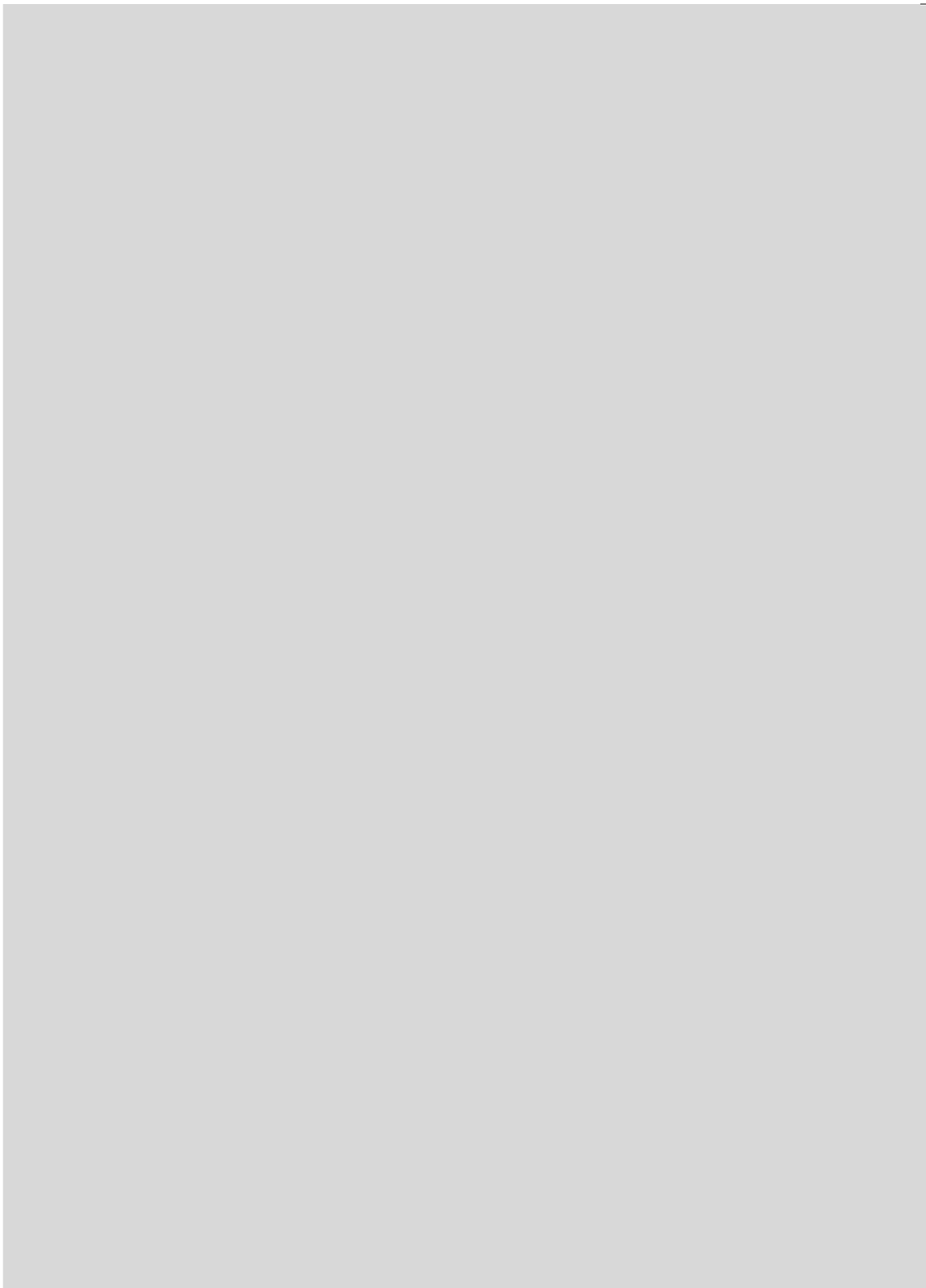
שפירא



פלורנטין







Form-Based Code

אם המורפולוגיה העירונית היא תחום מחקר החושף את הצורה כמבטאת יחסים חברתיים, היסטוריים ותרבותיים – הרי ש-Form-Based Code הוא תרגום תכנוני של הנחה זו לפעולה. בשונה מתכנון מסורתי המתמקד בשימושי קרקע, קוד מבוסס-צורה מציע גישה המעמידה את הצורה הפיזית של המרחב הבנוי – רחובות, חזיתות, קנה מידה – כעיקרון מוביל.

גישה זו, שהתפתחה בתחילת שנות ה-2000 בעיקר בארה"ב מתוך מסורת ה-New Urbanism, שואפת להבטיח המשכיות אורבנית, זהות מקומית ותחושת מקום, תוך יצירת שפה צורנית ברורה המשקפת את הקשר בין תכנון לעיצוב. קוד מבוסס-צורה מזהה את החשיבות של המרחב הציבורי והאינטראקציה שלו עם הבניין – לא רק מה מותר לבנות, אלא איך זה נראה, מרגיש, פועל בתוך ההקשר המורפולוגי והתרבותי. בפרויקט זה, FBC מקבל פרשנות חדשה הנשענת על ארבע נדבכים שפותחו לאורך העבודה:

1. הניתוח המורפולוגי- זיהוי המאפיינים הצורניים של המרקם ההיסטורי שכונות התפר, לא כהיסטוריה בלבד, אלא כביטוי של ידע חברתי ותרבותי.
2. יחידה מרקמית- הבלוק הוא קנה המידה שממנו נגזרים הכללים הפרמטריים. דרך הבלוק כיחידת ניתוח, הוגדרו פרמטרים מדידים (כגון גובה, כיסוי בינוי ומרחקים מצירים ובין בניינים) המשמשים לפעולת הניתוח וההתערבות.
3. שדות מרקמיים- דרך להרחבת הפרשנות לצורת התערבות. דרך אפיון מרקמים עירוניים בצורתם הפיזית והבנת משמעותם התפקודית במערכת העירונית.
4. רצועה עירונית- מרחב ההתערבות השואף לשמור על קנה מידה, פרופורציה וחוויה עירונית דרך יישום שיטת ההתערבות.

המעבר מהבנה תיאורטית למנגנון פעולה מאפשר לי – דרך פיתוח הכלי – לא רק לנתח את העיר, אלא גם להציע כלי יישומי מותאם למרקמים היסטוריים, בדגש על שכונות התפר. הכלי שנבנה בפרויקט זה שואב השראה מהעקרונות של FBC אך גם מבקש להרחיב אותם ולהתאימם להקשרים מקומיים, לא-פורמליים.

יחידות בסיס מרקמיות

בלב פרוטוקול הפעולה שפיתחתי ניצבת הגדרת יחידת הניתוח וההתערבות היא המבנן העירוני (Urban Block). יחידה זו, המתוחמת לרוב על ידי רחובות מכל צדדיה, מאפשרת ניתוח של מבנים כקבוצה, תוך זיהוי מערכות יחסים בין מרכיבים שונים: מבנים, חללים פתוחים, צירי תנועה, חצרות ועוד.

המבנן מספק קנה מידה ביניים, מדויק מספיק על מנת ללכוד דפוסים מקומיים, אך כולל דיו כדי לאפשר הפשטה תכנונית ושכפול של עקרונות פעולה. הוא משתר גישור בין התכנון העירוני בקנה מידה כולל, לבין אדריכלות הבניין הבודד – ומכאן חשיבותו ככלי גנרי לחשיבה תכנונית חדשה.

בשלב הראשון של בניית הכלי ניתחתי מרקמים היסטוריים תוך שימוש בנתונים כמותיים על כל בניין. מהלך זה הביא לזיהוי קלסטרים טיפוסיים של בלוקים, שנבדלו אלו מאלו לפי מאפיינים צורניים. המאפיינים שנמדדו הם: גובה בינוי (מ"), שטח בנוי ממוצע (במ"ר), מרחקים בין מבנים, מרחק ממבנים לציר הרחוב, אחוז בנוי בבלוק, מספר מבנים בתוך הבלוק, שטח כולל של הבלוק.

המידע הזה עיבדתי בשלב הבא לכדי קטלוג טיפוסים מרקמיים, שהוגדרו כטווחים פרמטריים מספריים – המשמשים בסיס לפעולת ההתערבות. כל טיפוס מגלם דנ"א צורני ייחודי, שאותו ניתן לשכפל, לשנות או לתרגם להתערבות חדשה בהתאם להקשר המקומי.

יחידות בסיס מרקמיות לפי שכונה

כרם התימנים

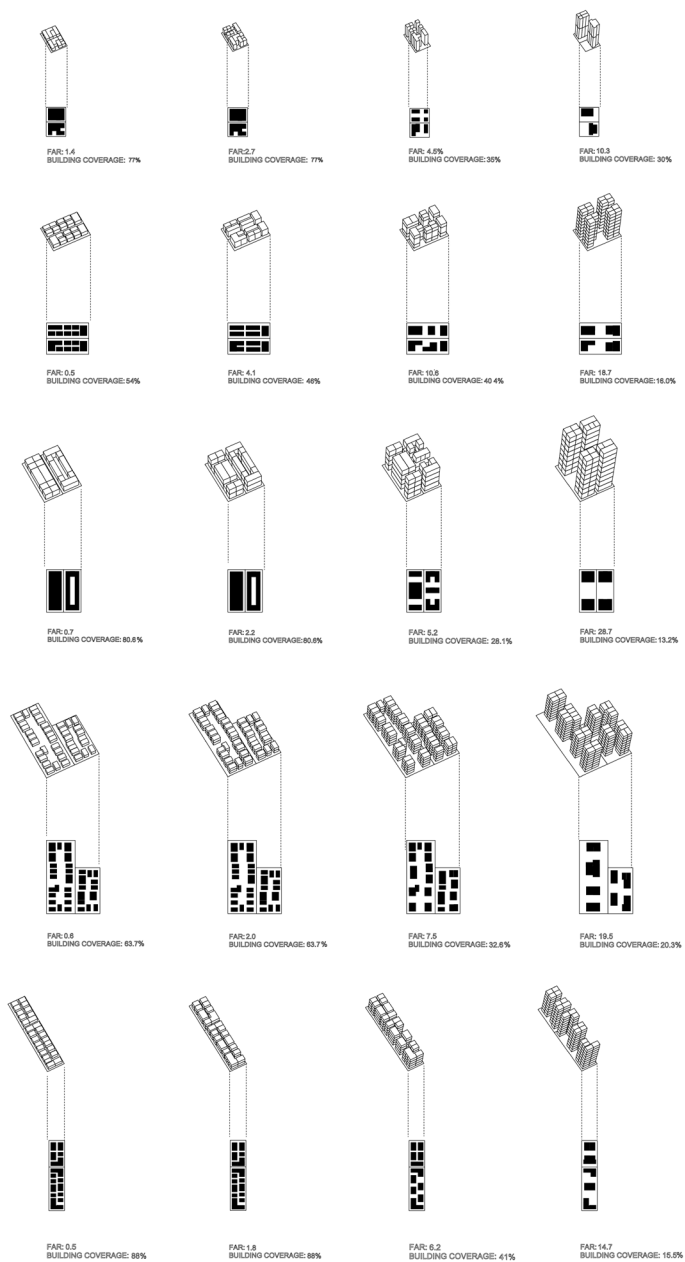
נווה צדק

פלורנטין

שפירא

התקווה





פירוק והרכבה יחידה מרקמית כבסיס לפיתוח שדות מרקמיים (מלמעלה למטה): כרם התימנים, נווה צדק, פלורנטין, שפירא, התקווה

שדות מרקמים

דרך ההתבוננות על יחידה צורנית- הבלוק, הרחבתי את ההתבוננות מיחידה צורנית למערכת של יחסים המהווה שדה. השדה מייצר מערכת של בלוקים המייצג מרקם בנוי בקנה מידה שכונתי ועירוני. שדה מרקמי הוא מרחב אורבני רציף או מקוטע, המורכב ממספר מבנים בעלי קשר צורני, פונקציונלי או ערכי ביניהם. הוא מתאר תצורת פעולה רחבה יותר, שמבוססת על ערכים מורפולוגיים – אך גם על הקשרים עירוניים, חברתיים וכלכליים. השדה הוא תוצר של אפיון ערכים איכותניים לכמותניים וככזה הוא בעל זהות מרחבית אך גם משמעות עירונית וחברתית.

המושג "שדה" משרת את שלב ההתערבות האסטרטגית: הוא מאפשר לא רק פעולה בתוך בלוק, אלא עבודה עם סדרות של בלוקים, תוך זיהוי התפקיד העירוני של כל שדה. מהלך זה מאפשר גם בדיקה של מערכת היחסים בין השדות השונים. יחסי השדה יכולים להיבחן בכמה מישורים:

רצף צורני: האם מתקיים המשך טיפוסי בין שדות? מה קצב השינוי הפיזי?

רצף תפקודי: האם השדות משלימים או מנותקים זה מזה?

צמידות עירונית: מה מידת החדירות והמעבר בין שדות?

היררכיית תפקידים: האם שדה משמש כשדרה תומכת, שדרה ראשית או רצועת חץ?

על ידי תרגום ערכים איכותניים לנתונים כמותניים המגדירים תצורת בינוי הגדרתי שלוש סוגים של דשות מרקמיים: מרקם חברתי, מרקם כלכלי, מרקם מקשר.

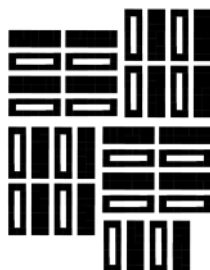
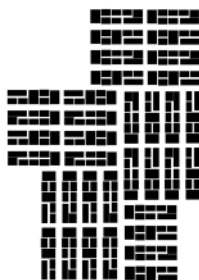
*קיים שדה נוסף הנקרא מרחיב שהינו בעל צורנית גבוה ולכן אינו מוגבל לפרמטרים מסוימים.

אפיון שדות מרקמיים- מאיכות לכמות

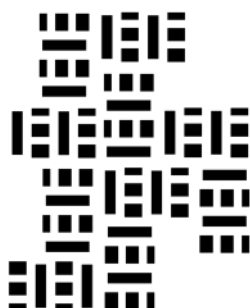
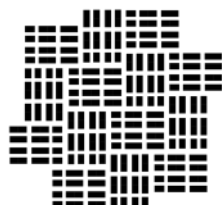
מרקם חברתי מאופיין בבינוי נמוך יחסית, באחוזי כיסוי נמוכים, בצפיפות מגורים בינונית ובקשר הדוק בין הבניין לרחוב. קווים אפסיים לחזית, מרפסות הפונות לרחוב ומעברים ציבוריים צרים יוצרים אינטראקציה ישירה בין הפנים לחוץ. מדובר במרקם אינטימי, שמקדם תחושת שייכות קהילתית, אינטראקציה יומיומית והמשכיות עירונית. טווח הערכים הפיזיים במרקם זה נשען על דפוסים היסטוריים המצויים בשכונות התפר שחקרתי.

מרקם מקשר מהווה אזור ביניים בין אזורים בעלי עוצמות שונות – החברתי והכלכלי – ותפקידו לתווך בין קצוות. מאפייניו הפיזיים גמישים יחסית: גובה בינוני, אחוזי כיסוי משתנים, פתחים רחבים יותר למרחב הציבורי ומעברים פתוחים למחצה. תכנון המרקם המקשר מתמקד בהנגשה, זרימה עירונית וקישור בין חלקי העיר המנותקים זה מזה, תוך שמירה על קנה מידה אנושי.

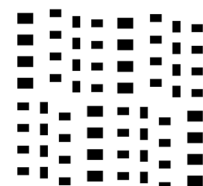
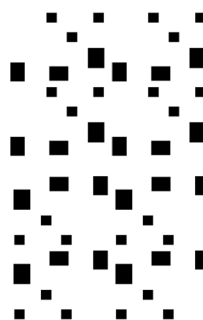
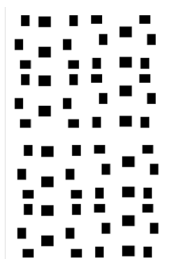
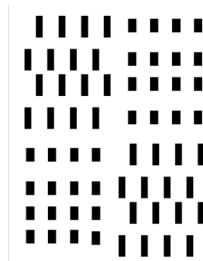
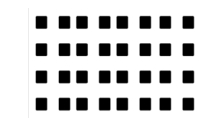
מרקם כלכלי מתאפיין בעוצמה עירונית גבוהה, בינוי גבוהה ואחוזי כיסוי נמוכים יותר. מכיל שימושים מעורבים – מסחר, תעסוקה, מגורים ושירותים עירוניים. קווי הבניין בנסיגה, רחובות רחבים יותר שמשלבת תנועה ממונעת משמעותית. מרקם זה מהווה מנוף לפיתוח כלכלי של העיר ונותן מענה לצרכי העיר הגדלה ומצטופפת.



שדה חברתי



שדה מקשר



שדה כלכלי

פיתוח כלי

פרוטוקול ההתערבות הפרמטרי שפיתחתי כולל שלוש שלבים מרכזיים:

1. זיהוי ואפיון: אפיון סוגים של מרקמים על פי 11 נתונים: שטח בניין, גובה בניין, מרחק בניין מציר רחוק, מרחק בין בניינים, אחוז תכסית בינוי, שטח בלוק. בשלב זה טווחים של פרמטרים ל-5 מרקמים.

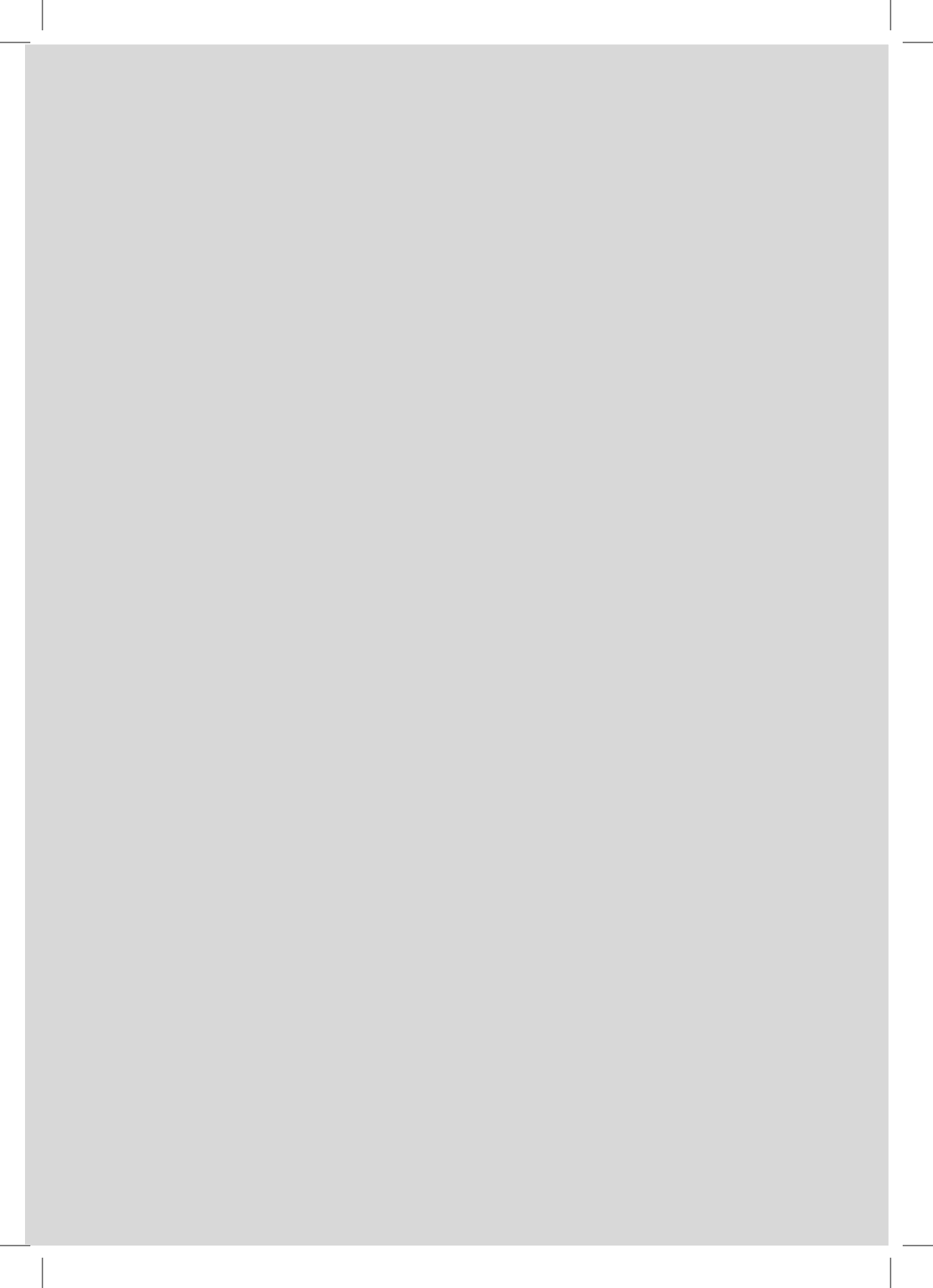
2. רצועה עירונית: הגדרת מרחב ההתערבות במטרה לייצר המשכיות צורנית ותפקודית בין השכונות, תוך שמירה על קנה מידה אנושי, יחסים דינמיים בין פרטי לציבורי, ועירוב שימושים.

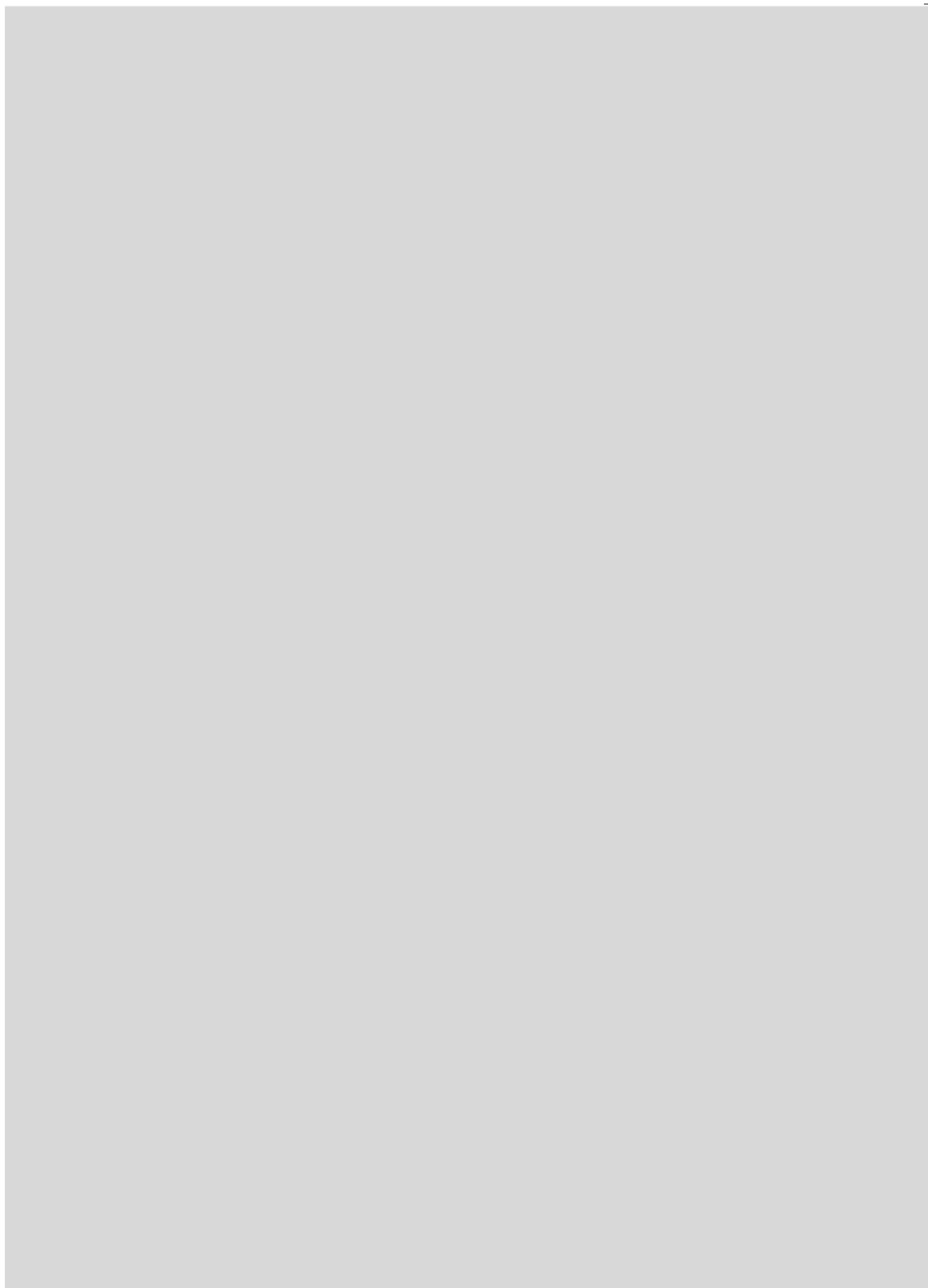
3. התערבות: הפקת תרחישים של התערבות. על בסיס הגדרת טווחים של יחסים בין מרקמים שונים יצירה של מרקמים מקשרים.

נוסף לשלבים אלו קיימים שיקולים נוספים לפעולת ההתערבות שיש לקחת בחשבון:

3. סביבה: זיהוי הקשרים עירוניים רחבים יותר כמו מוקדים עירוניים, צירים משמעותיים ומשאבי טבע.

4. כלכלה: לצד פיתוח הרצועה העירונית כמרחב עירוני ששואף לשמור על קנה מידה ופרופורטיות מסוימות יש להתייחס לצורך העיר להתפתח ולהצטופף. בשלב זה מתבצע ניוד של זכויות הבנייה מתוך שטח ההתערבות אל אזורים בעלי פוטנציאל לעצימות גבוהה: ההתערבות מחוץ לשטח המקורי מספקת מענה עירוני כולל, תוך פיזור עומסים והצעת תצורות חדשות למרחבים ריקים או שנמצאים בסמוך למוקדים עירוניים.





פיתוח עירוני

אסטרטגיה

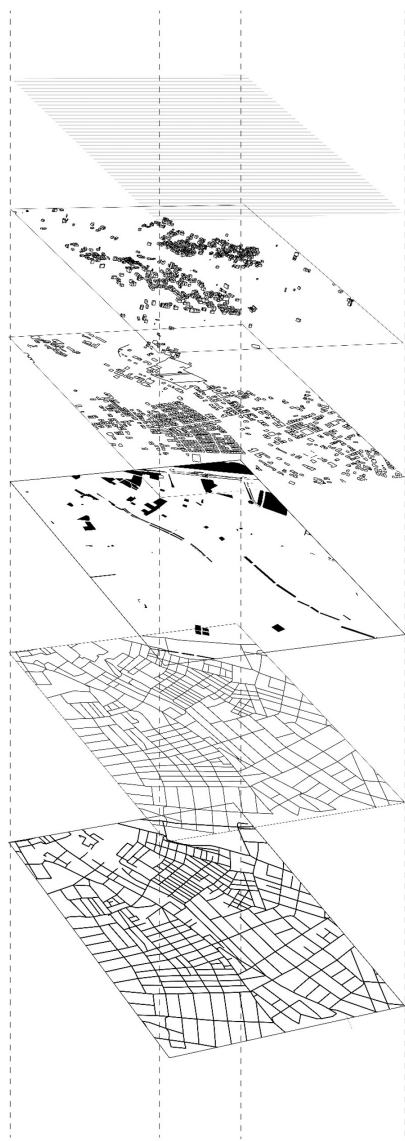
תל אביב משמשת כמקרה בוחן לפיתוח מתודולוגיה של תכנון והתערבות בקנה מידה עירוני. אסטרטגיה השואפת להשתחרר מגבולות קיימים, פיזיים ותודעתיים, ולהציע תפיסה מרחבית חדשה, היוצאת מהחווייה האנושית בעיר ומציעה תפיסת התערבות כוללת שמטרתה עידוד מגוון ורב תרבותיות. תפיסה זאת מצריכה מערכת חוקים חדשה שיוצאת מגבולות התכנון והרגולציה הקיימת.

תפיסה זו מניחה שנדרש שינוי פרדיגמה בתכנון העירוני: במקום להתבונן בעיר כמערך של חלקות (lot-based planning) שיש להסדיר בזכויות, רווחים ויעדים – נדרשת התבוננות דרך המרקם העירוני כולו: כרצף תלת־ממדי של חללים. זהו ניסיון לגשר בין מדיניות, תכנון ועיצוב בקנה מידה משתנה. לצורך כך פותח בפרויקט ארגז כלים חדש – שמושתת על מתודולוגיה מורפולוגית: פעם אחת, הוא משמש ככלי מחקרי לניתוח מרקמים עירוניים, מפעם שנייה, הוא מגדיר מהות תכנונית חדשה: פעולה על פי עקרונות צורניים.

בלב גישה זו ניצבת ההבנה שהבניין אינו אובייקט עצמאי אלא שדה מרחבי – ושיש להתייחס לקשרים המתקיימים בין אובייקטים: הרחוב והחזית, המרחקים, גובה הבניין. כלומר הדגש הוא על עיצוב המרחב הפתוח ומתוכו נגזר עיצוב המרחב הבנוי. דרך חתך הרחוב אני בוחנת מסגרת מושגית חדשה לפעולה מרחבית, כתגובה להתליכים עירוניים שקורים היום.

האסטרטגיה שגיבשתי נשענת על עקרונות מתחום השימור המרקמי, ובראשם גישת "הנוף העירוני ההיסטורי" (Historical Urban Landscape – HUL) כפי שהוגדרה ע"י אונסק"ו. גישת HUL אינה רואה בשימור פעולה טכנית בלבד, אלא מבקשת להרחיב את המבט על העיר כמרחב שלם.

גישת הנוף העירוני ההיסטורי נעה מעבר לשימור הסביבה הפיזית ומתמקדת בכל הסביבה האנושית על כל תכונותיה המוחשיות והבלתי מוחשיות. היא שואפת



תרבות חברה
וקהילה

מרקמים
לשימור

מבנים לשימור

נוף עירוני

בלוקים

צירי רחובות

שכבות שמרכיבות את ה-HUL

להגביר את הקיימות של התערבויות תכנון ועיצוב על ידי התחשבות בסביבה הבנויה הקיימת, מורשת לא מוחשית, מגוון תרבותי, גורמים סוציו-אקונומיים וסביבתיים יחד עם ערכי הקהילה המקומית.

רצועה עירונית

הסיפור של שכונות התפר לא נבנה לכדי סיפור מאוחר בעל מאפיינים פיזיים, תרבותיים חברתיים ולכן גם אינו נתפס שכזה. התבוננות על הרצועה כחלק ממערך אורבני שלם בעלת איכויות עירוניות הוא בעל משמעות בכמה רמות. האחת בביסוס הסיפור ההיסטורי וחיבורו לסיפור העיר תל אביב הקיים. השני הוא ביצירת תפיסה מרחבית חדשה הנשענת על מאפיינים פיזיים וחוויה עירונית אנושית. ביסוס סיפורן של שכונות התפר של תל אביב במרחב עירוני דרך הדגשת האיכויות הפיזיות והרכות (חברתיות ותרבותיות) מהווה עבורי בסיס לפיתוח עירוני אסטרטגי כזה השואף לאזן בין הישן לחדש ההווה והעתיד.

מדבריות עירוניות

מהות מרחבי ההתערבות הפרויקט אינם בלב המרקם ההיסטורי אלא לאורכו ובשוליו אותם אזורי ביניים שמפרידים בין המרקם ההיסטורי. השראה לכך נלקחה ממושגי אזורי החיץ (Buffer Zones) – כאלו שתפקידם לתווך בין חלקי עיר שונים ולשמר את הרצף, האותנטיות והקיום ההיסטורי מבלי למנוע צמיחה.

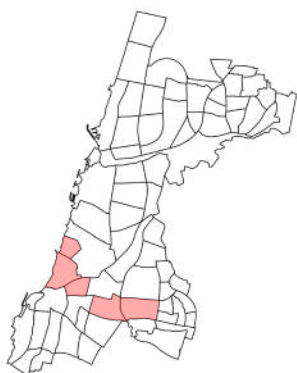
באמצעות עבודה באזורים אלו, אני מבקשת לייצר שפה תכנונית שמבינה מורכבות: לא אזורי תכנון טכניים אלא שדות מרחביים של סיטואציות שבהם אפשר לבחון יחסי גומלין בין זהויות, מרקמים ותפקודים. כך אני מפתחת קשרים ברמה המקומית והעירונית בין הצפון לדרום, בין המזרח למערב.



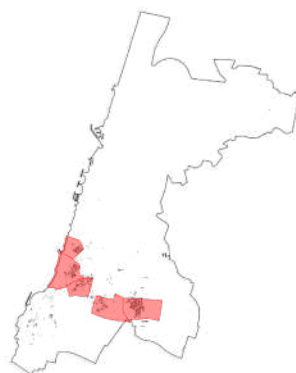
אזורים סטטיסטיים



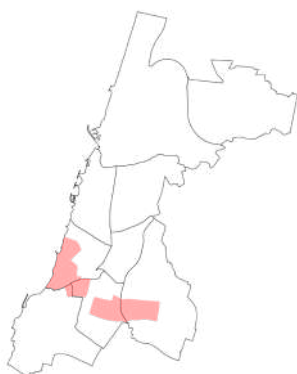
בניינים



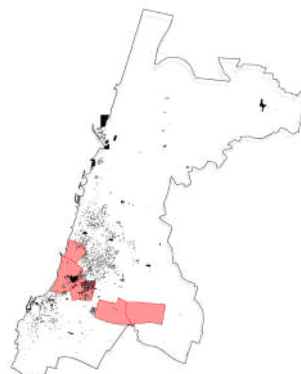
שכונות



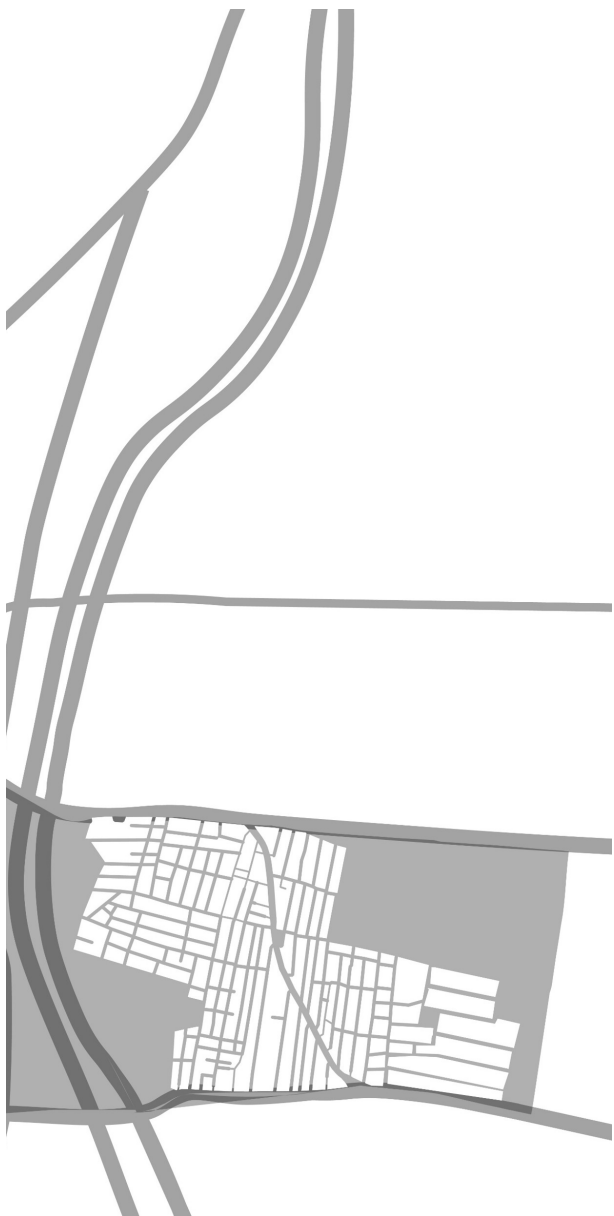
בניינים על פי טיפולוגיה



רובעים



רצועת השכונות



אזורי החיץ מסביב לליבות ההיסטוריות.

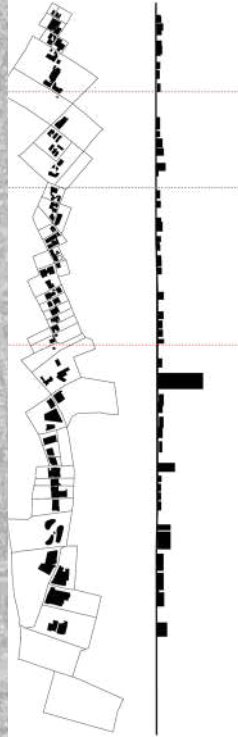
“מדבריות” עירוניות שמנתקים בין השכונות לאזורי חיבור וקישור



כרם היתמנים

נווה צדק

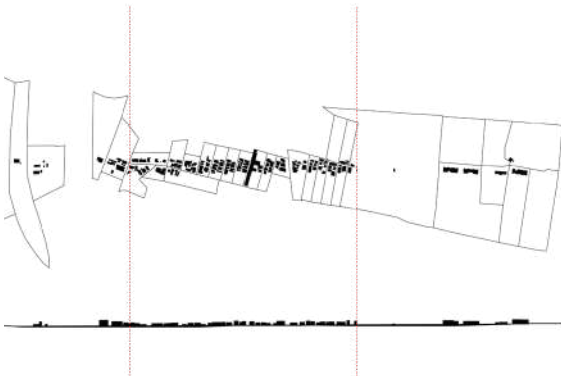
פלורנטין



תוכנית וחתך

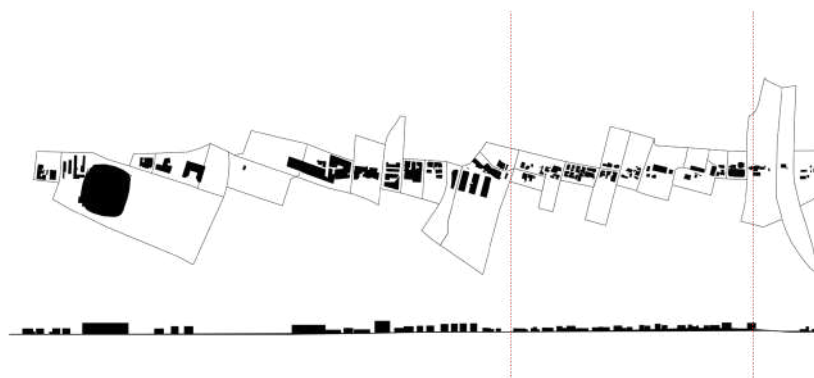
קשר בין אזורי החיץ למרקמים ההיסטוריים

שכונת התקווה





שפירא





הגדרת רצועה-



רצועה הליכתית

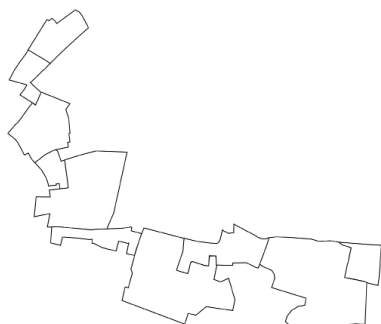
מתוך ההבנה של המרחב העירוני כרצף חווייתי ולא כפסיפס של חלקות – עולה האפשרות לשרטט רצועה הליכתית רציפה, המאגדת בתוכה את המרקם ההיסטורי של שכונות התפר ומציעה קריאה מחודשת של העיר דרך הרגליים.

הרצועה ההליכתית אינה תוואי תכנוני בלבד, אלא מהלך תפיסתי: היא שואפת לחבר בין איים של זהות מקומית, בין שכבות של זמן וחברה, תוך שמירה על מאפיינים צורניים המקנים לכל שכונה את האופי הייחודי שלה. רצועה זו היא גם בסיס לפעולה תכנונית – היא מאפשרת לזהות נקודות התערבות טקטיות ולבצע בהן מהלך תכנוני ממוקד, כזה שמחזק את הרקמה ולא מחליף אותה. בהתאם לעקרונות של HUL ואזורי חץ, הרצועה מהווה כלי עבודה כפול: מצד אחד, היא קו מקשר בין חלקי העיר; מצד שני, היא גבול גמיש שבתוכו נשמר המורכבות ההיסטורית, אך מתאפשרת התפתחות.

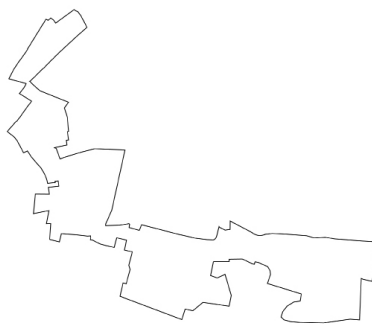
יחסים מרחביים

הרצועה ההליכתית אינה מתקיימת בחלל ריק. היא נושקת לשכונות, מרקמים, צירים ומוקדים תפקודיים בעיר – ולעיתים מהווה חץ ולעיתים תפר מקשר. על כן, הבנת היחסים המרחביים בין הרצועה לבין יתר חלקי העיר חיונית לצורך גיבוש אסטרטגיה של התערבות. ניתוח חתכים עירוניים מאפשר לקרוא את היחסים בתוך הרצועה ההליכתית בין המרקמים ההיסטוריים ובינה לבין חוץ הרצועה. החתכים הינם אמצעי לחשיפת מתחים והזדמנויות בין שכבות העיר ולהגדיר נקודות מפתח שמאפשרות מעבר בין קנה מידה ושימושים.

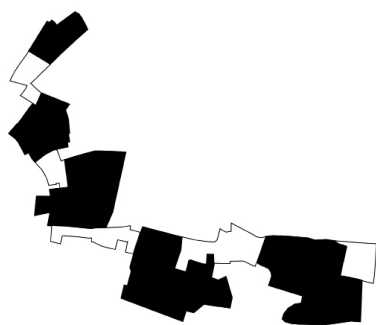
רצועה זו, המתפקדת כציר עירוני-חברתי-תרבותי, יכולה להוות אלטרנטיבה למהלכי התחדשות עירונית כוללים ולתכנויות בינוי פורמליסטיות. החתכים המוצגים בפרק זה אינם רק כלי ויזואלי להבנת טופוגרפיה עירונית – אלא אמצעי לפענוח שכבות של יחסים עירוניים, צורניים ותרבותיים. כל חתך מבטא מעבר בין שני מצבים – שני מרקמים – אך בפועל הוא חושף הרבה מעבר לגיאומטריה: הוא מבטא מתחים, נקודות חיכוך, פערים ואפשרויות לתווך, לקשר ולבנות מרחב חדש מתוך הקיים.



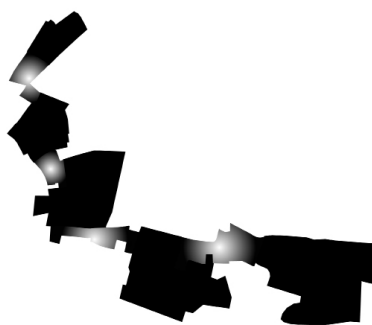
הגדרת מרכיבי רצועה



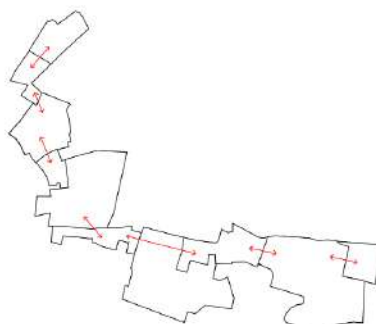
גבולות רצועה



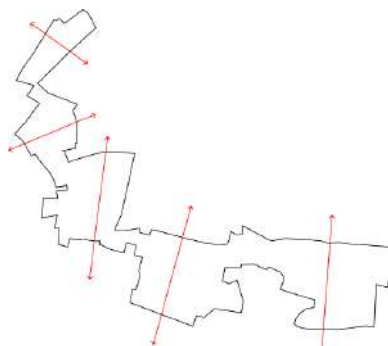
היררכיה רצועה- מרקם היסטורי ואזורי חיי



יחסים בין מרקמים ברצועה



יחסים בין מרקמים- פנים רצועה

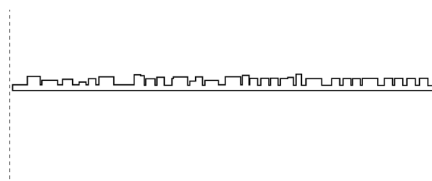


יחסים בין מרקמים- חוץ רצועה

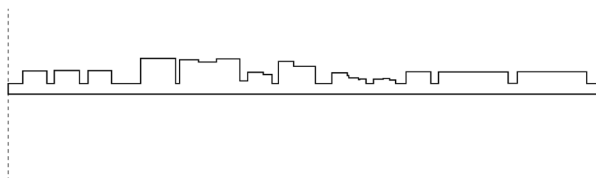
חברתי



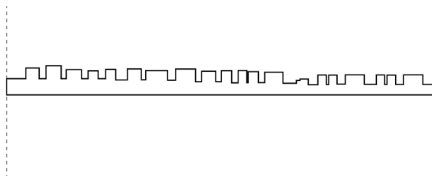
כרם התימנים



נווה צדק



פלורנטין

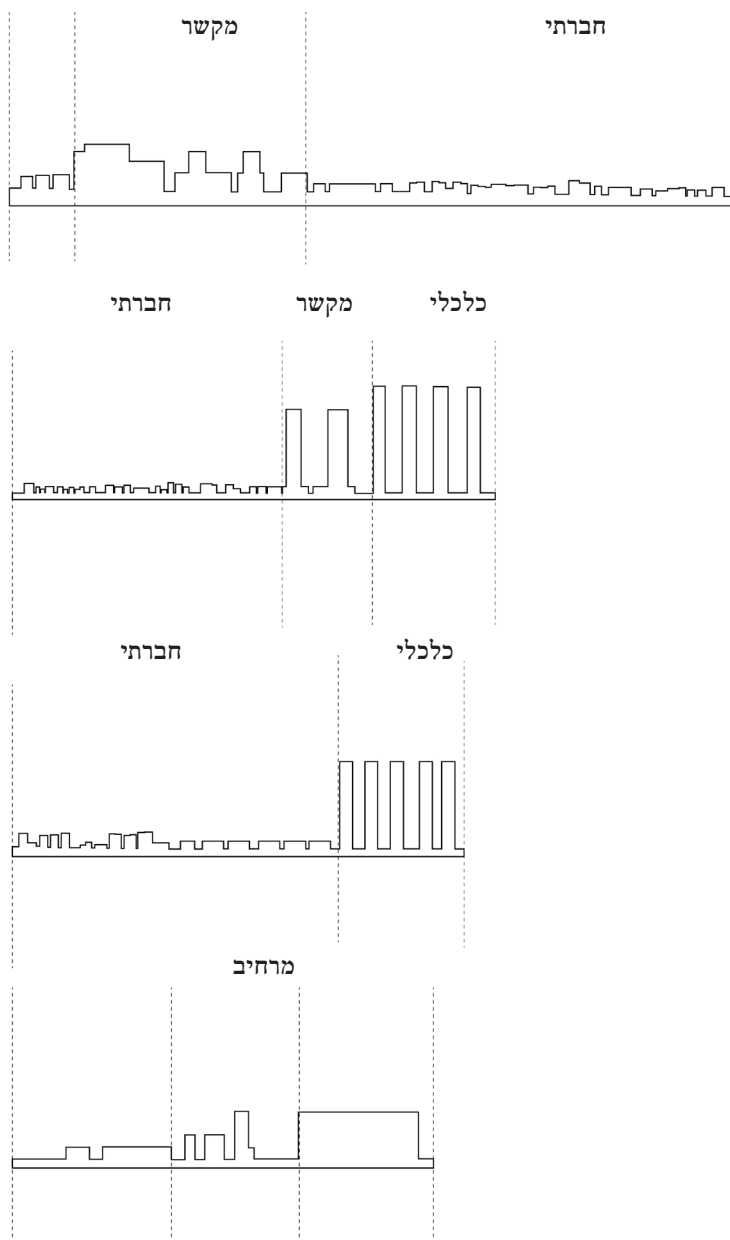


שפירא

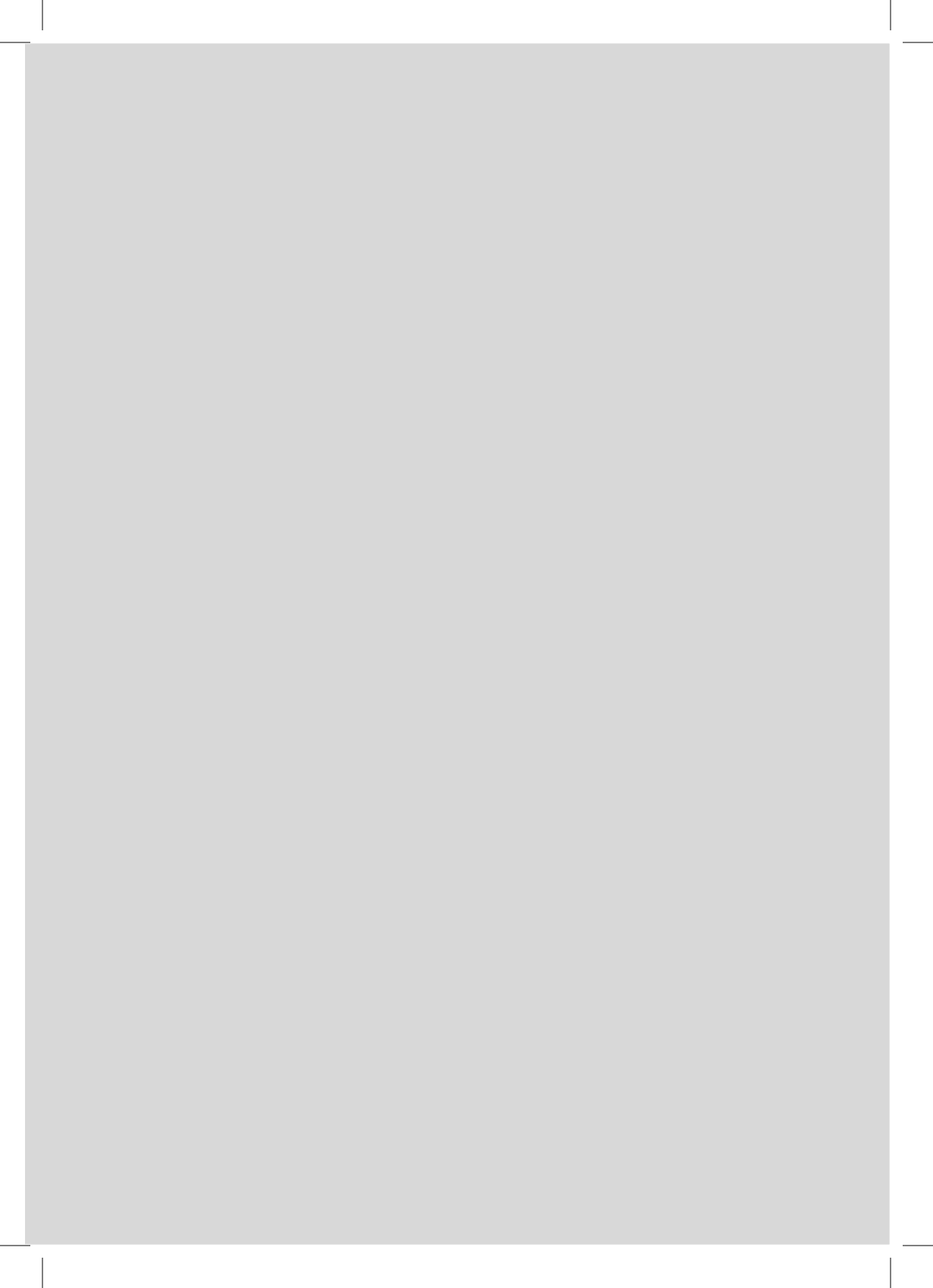


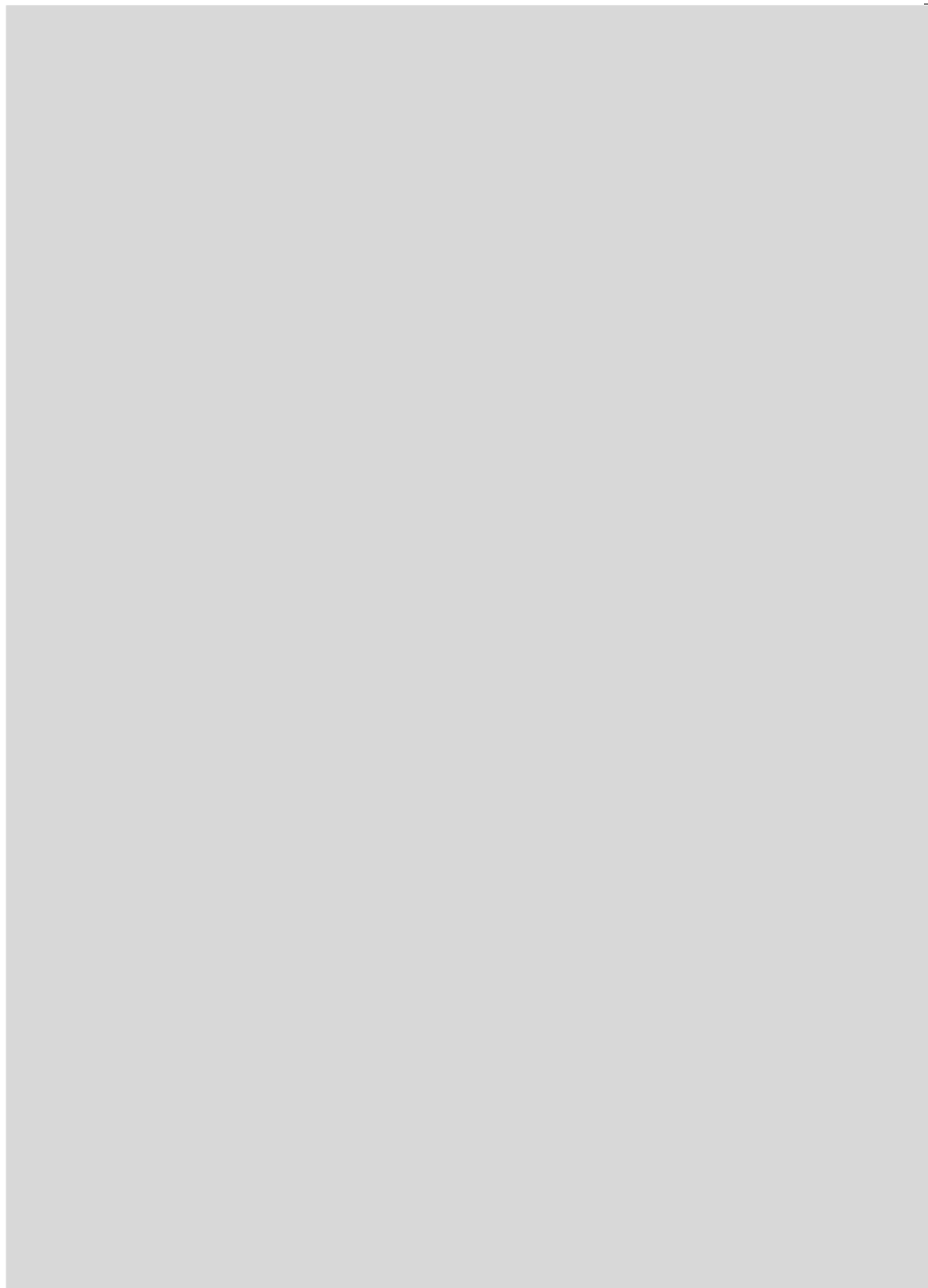
התקווה

חיבור בין מרקמים פנים רצועה



חיבור בין מרקמים מחוץ לרצועה





תכנון

הפרק הבא מציג הצעה תכנונית מבוססת על מתודולוגיה שמשלבת כלים פרמטרים. הפעולה מדגימה גישה תכנונית דרך כמה מהלכי תכנון בקנה המידה שונים.

1. אסטרטגי – רצועה כמערך עירוני.

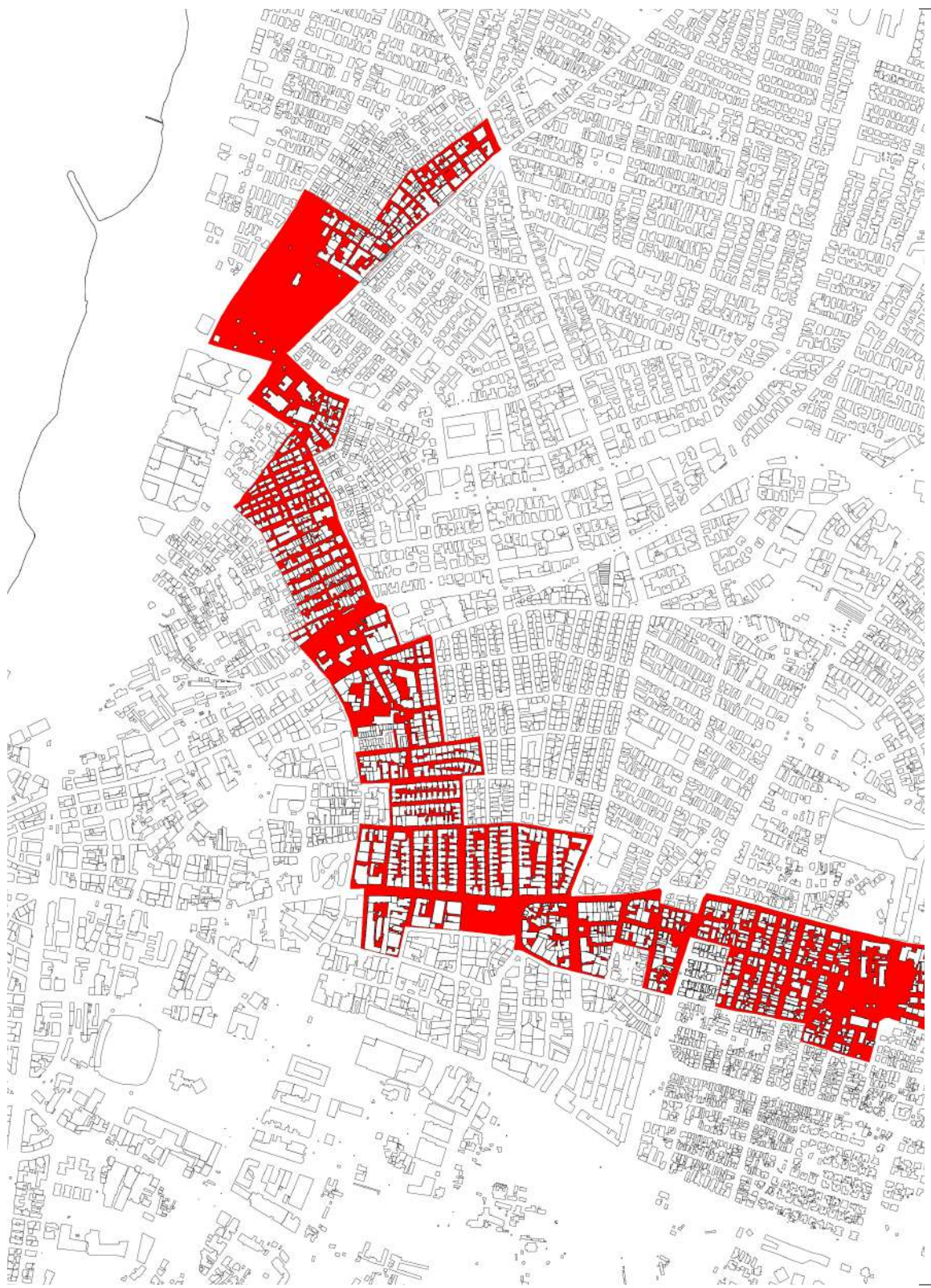
הגדרת רצועת התערבות עירונית לאורכה של שכבת המרקם ההיסטורי. הרצועה נתפסת כישות מרחבית משמעותית. פעולה זו ממקמת את הרצועה בתוך תשתית החשיבה התכנונית של העיר תל אביב, ומציבה אותה כקו מנחה לפיתוח עתידי.

3. טקטי – עיצוב המרחב

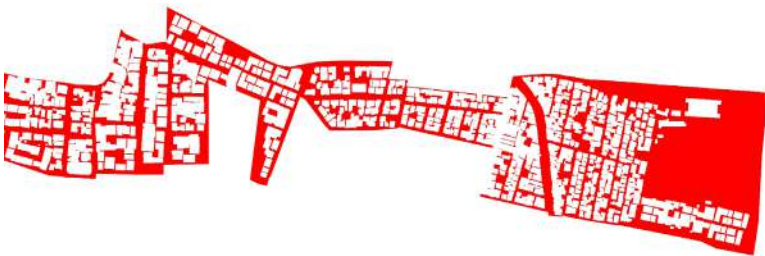
תכנון אדריכלי מפורט הכולל טיפוסי בינוי, דיאגרמות שימושים, מערך חזיתות, מערכי תנועה ומרחבים ציבוריים. הפעולה הטקטית מדגימה את יישום עקרונות הכלי בפועל, תוך שמירה על ההקשר המקומי וריבוי האפשרויות שהוא מציע. התכנון הטקטי מחולק לשלוש שיטות פעולה שונות: infill, retrofit, redevelopme. בשלב התכנון המפורט בחרתי שלושה מוקדים. כל אחד מהם מיישם באופן שונה את שיטות הפעולה שמטרתה ל"תפור" את המרחב והרקמה העירונית. כל אחד מהם מתמודד עם הקשר למרקם ההיסטורי באופן אחר ובנוסף מתמודדת עם אתגר ברמה העירונית והשכונתית.

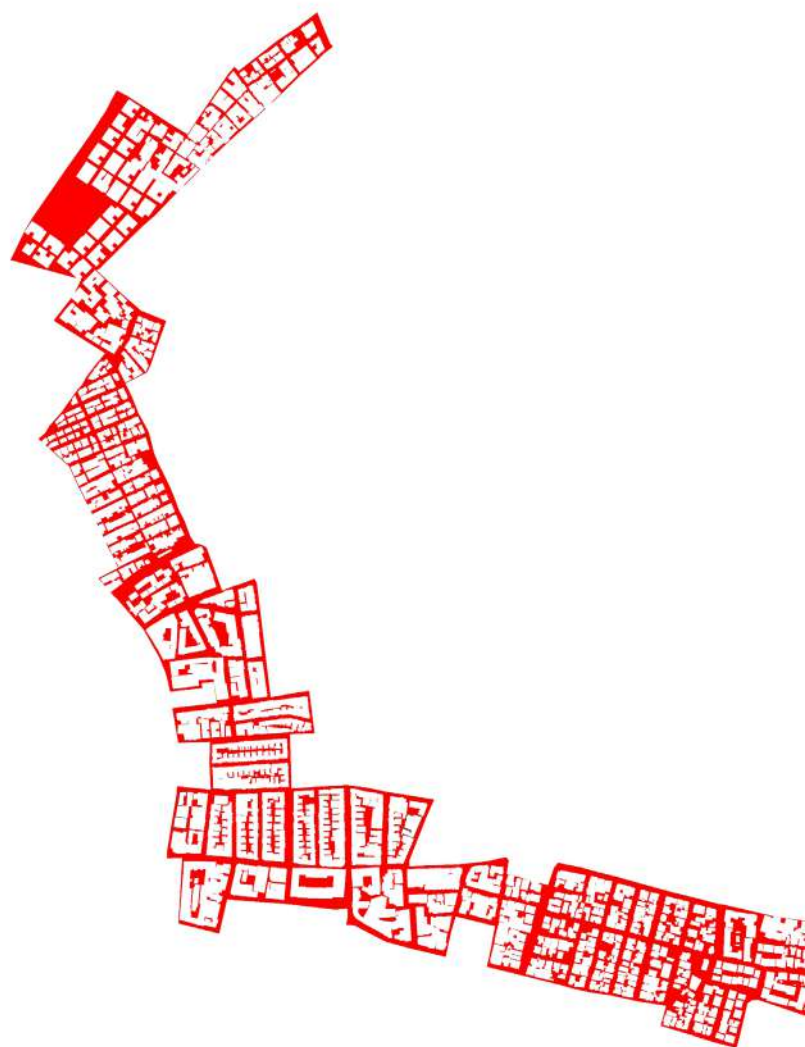
תוכנית הצורה עירונית מצב קיים



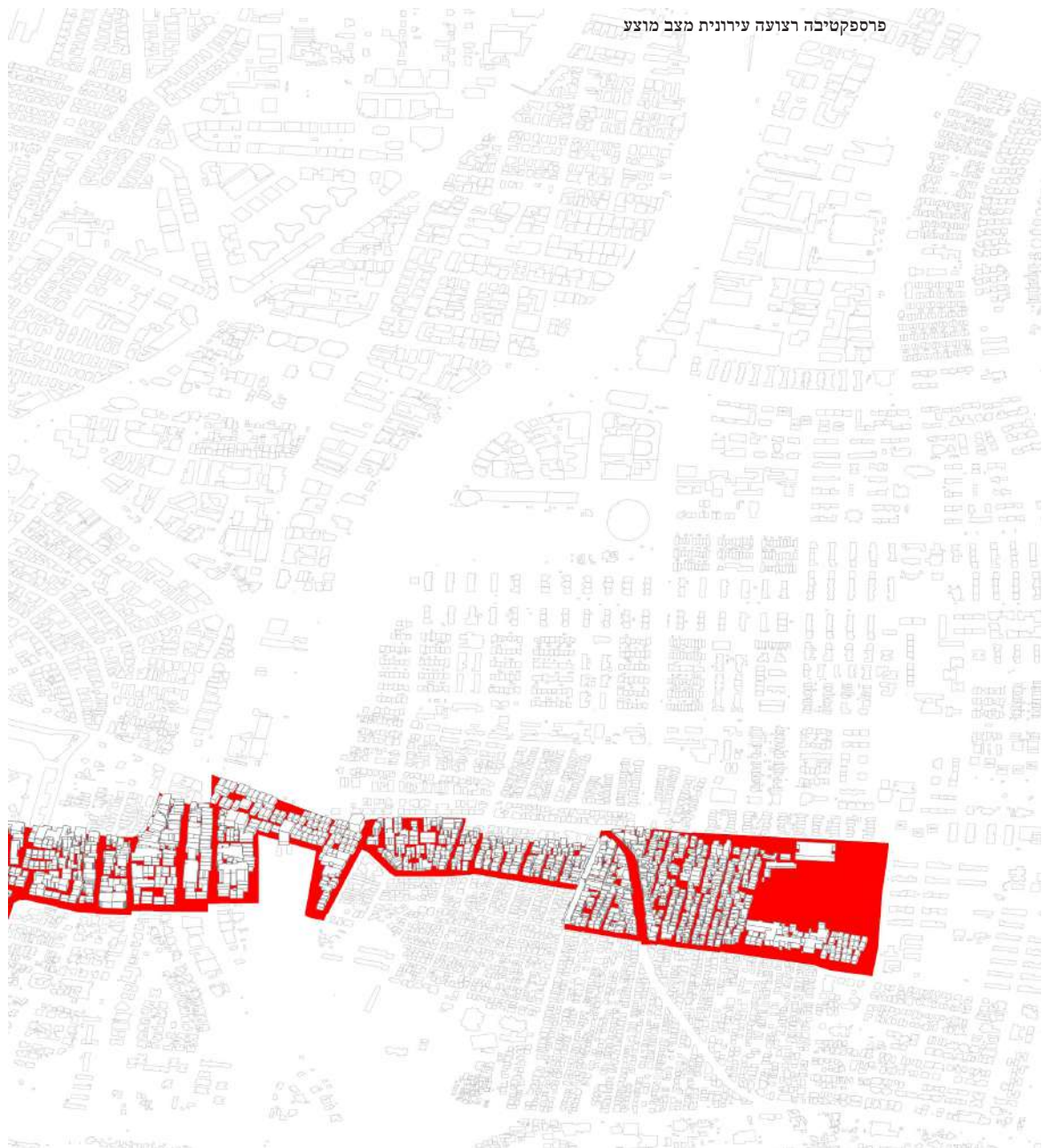


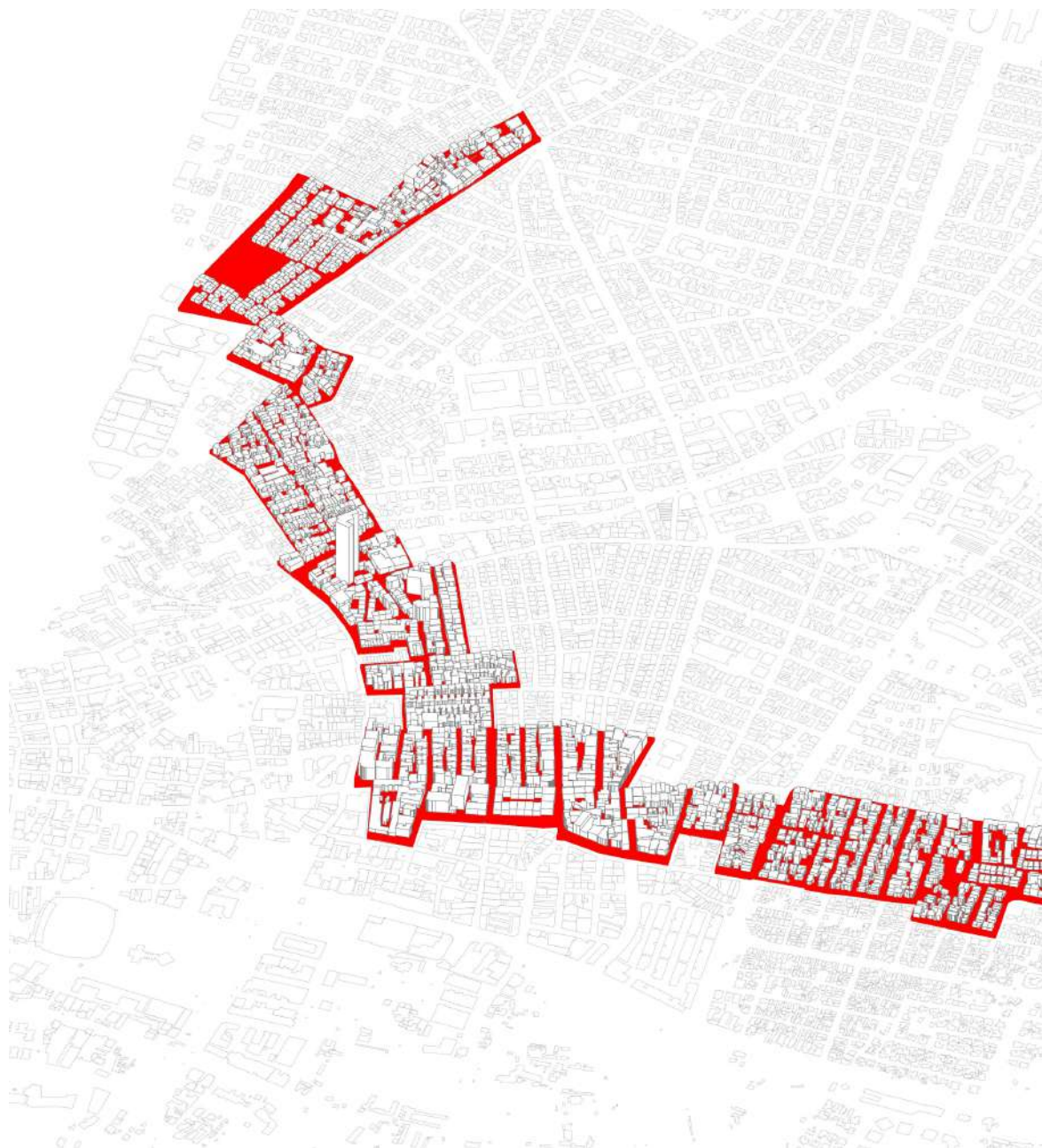
תוכנית רצועה עירונית מצב מוצע





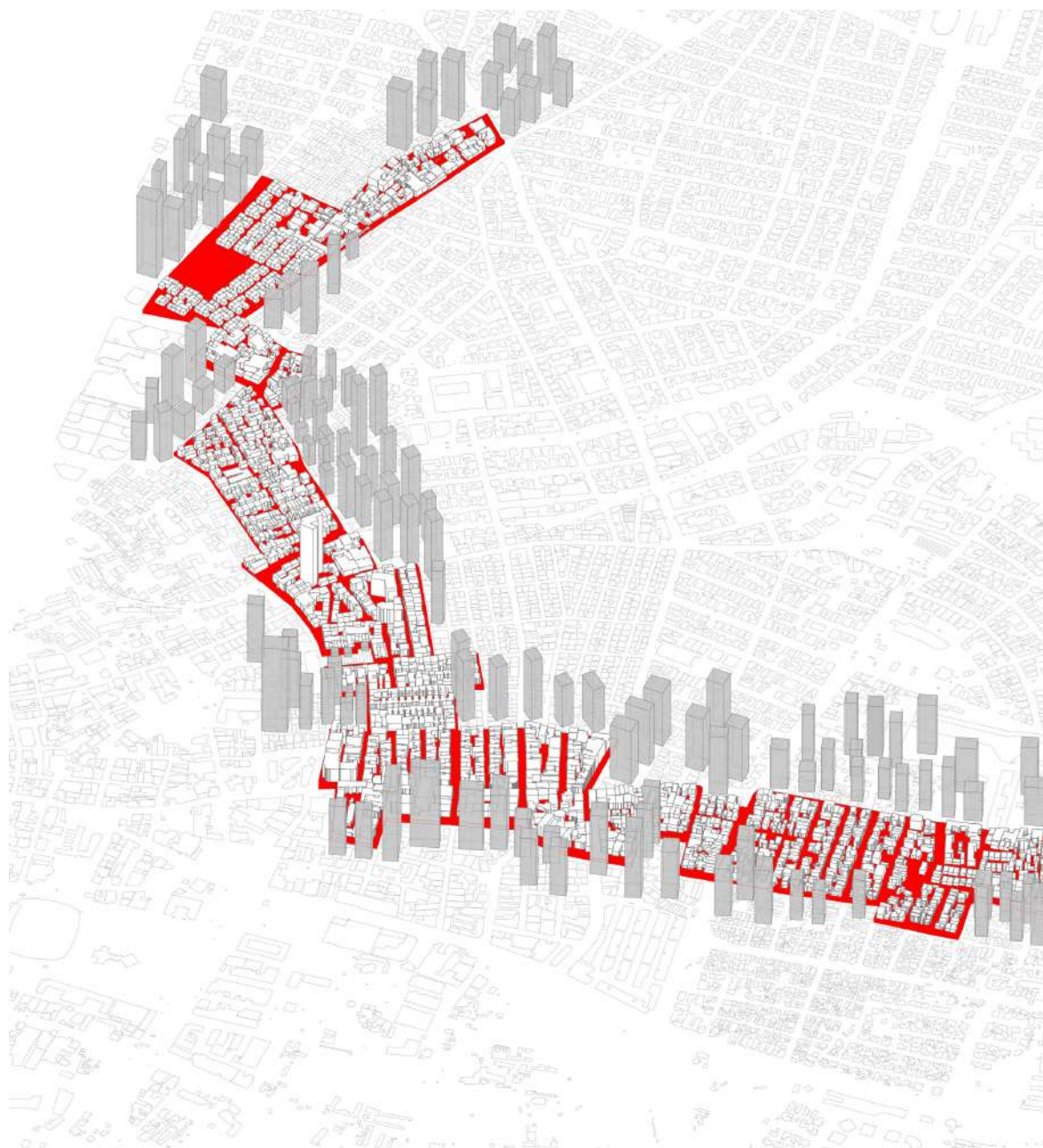
פרספקטיבה רצועה עירונית מצב מוצע

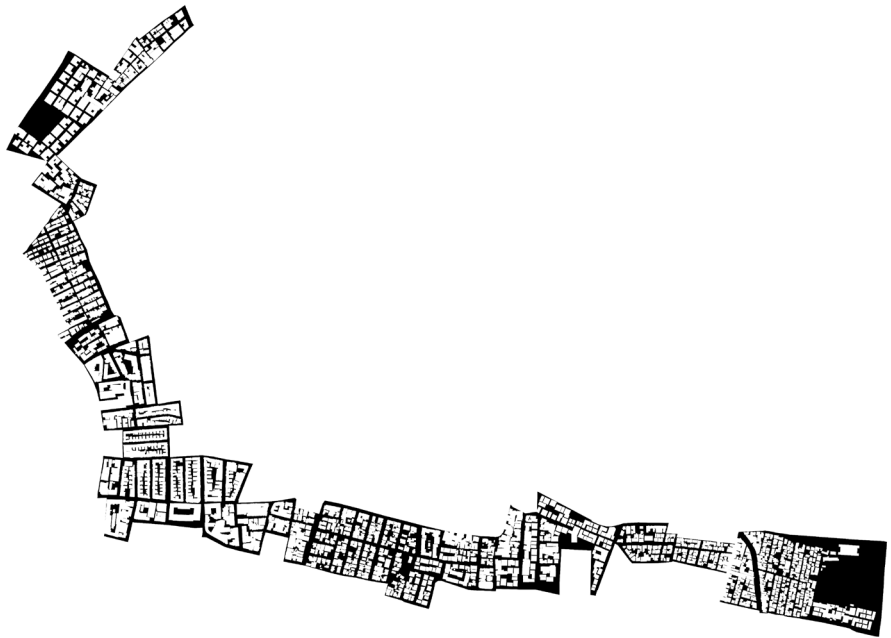


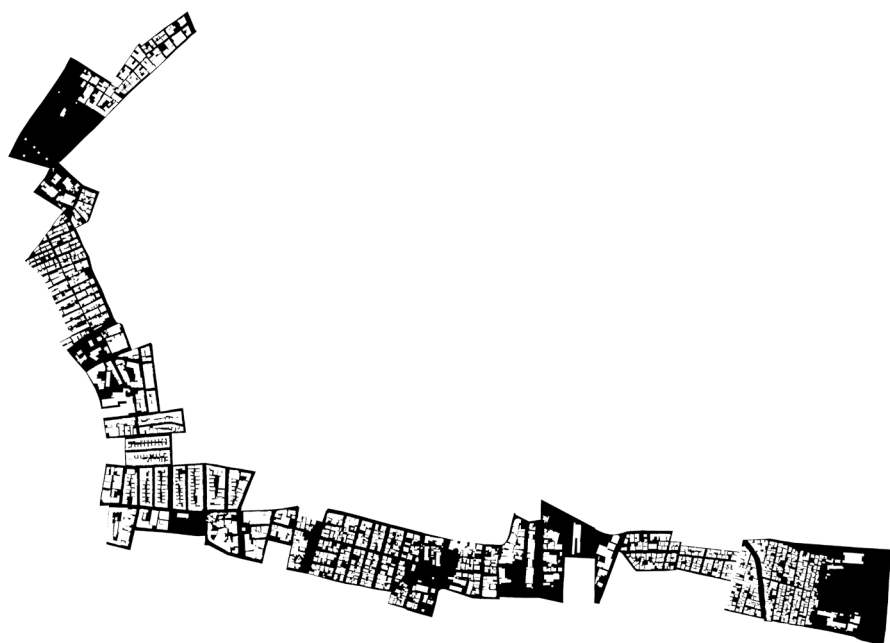


הוארי העירונית- התפתחות העיר מסביב לרצועה









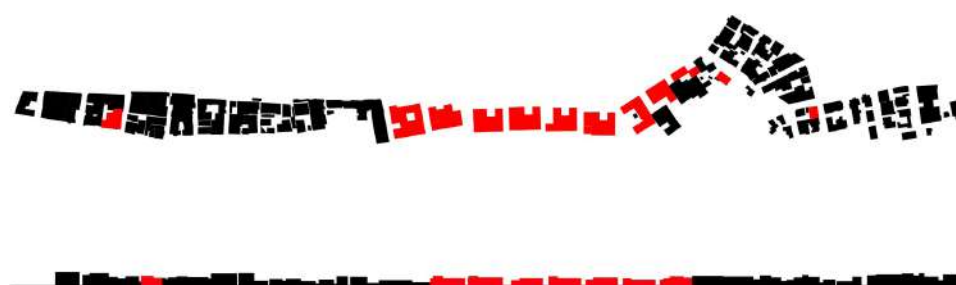
מצב קייפ

חתך רצועה- מצב מוצע

התערבות

קיים





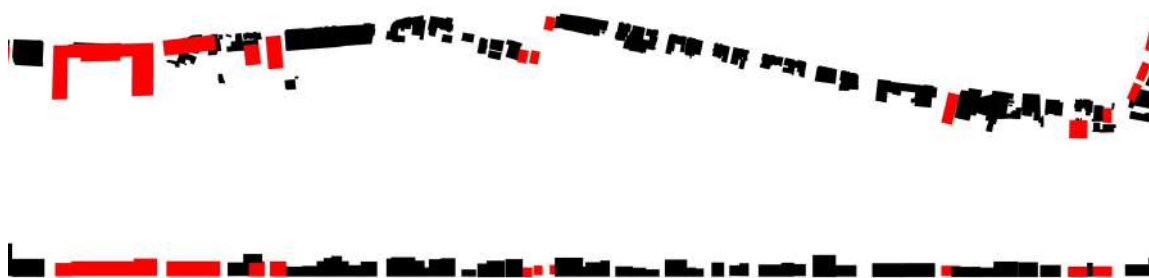
חתך רצועה- מצב מוצע

התערבות



קיים





תוכנית רצועה עירונית מצב מוצע

התערבות



ניוד זכויות



מרקם היסטורי



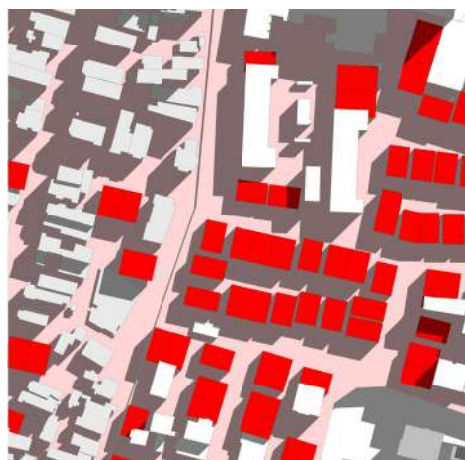
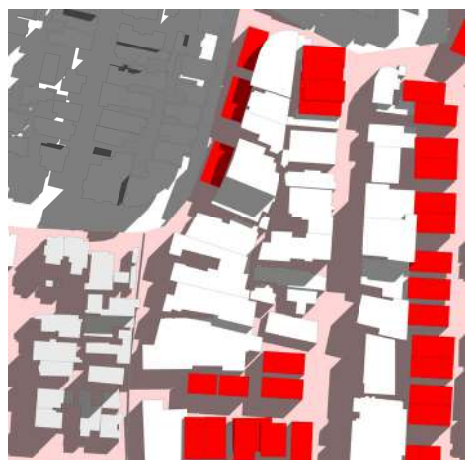
אזורי חייץ- קיים



מרחב הרצועה









מוקדים

בתכנון הטקטי פירטתי שלושה מוקדים של התערבות בתוך הרצועה. כל אחד מהמוקדים האלה מהווים חלק מהסיפור הרחב של הרצועה וגם מהווים דוגמא לסוג אחר של פעולה שמטרתה ל"תפור" את המרחב והרקמה העירונית. כל אחד מהם מתמודד עם הקשר למרקם ההיסטורי באופן אחר ובנוסף מתמודדת עם אתגר עירוני אחר. שלושת סוגי ההתערבות הם: infill, re-form, redevelopment.

1. Infill

פעולה המתחברת למרקם הקיים תוך שימור האופי הבלתי פורמלי וקנה המידה. התכנון נמצא בכרם התימנים כלומר בתוך המרקם ההיסטורי. בפעולה יש תהליך של תוספת על המרקם הקיים. תוספות אלו משמרות את הערכים העירוניים אך מתמודדות עם אתגרים של ציפוף ושירותים עירוניים שונים (מבני ציבור, תרבות וכו').

2. Re-Form

יצירת המשכיות מרקמית שמחזירה את המרחב הפתוח למרכז ההווה העירונית. זאת באמצעות עיצוב חזיתות פעילות, בינוי רציף המלווה את הרחוב, והעדפה של הולך הרגל. פעולת תכנון זאת באזור החיץ שנושק לפלורנטיין כלומר מחוץ לליבה המרקמית אז בצמוד אליה ומאופיין בפרוגרמות מגוונות.

3. Development

תפירה מחדש של הרקמה העירונית באמצעות יצירת בלוקים חדשים, הנובעים מתוך דפוסי המרקם החברתי של הרצועה, ובאמצעותם יצירת קשר בין התשתית לבין העיר. אזור ההתערבות הסמוך לנתיבי איילון מגלם אתגר כפול: מצד אחד, תשתית תחבורתית מאסיבית שפוערת ניתוק פיזי בין חלקי העיר; מצד שני, גבול חברתי-כלכלי שמפריד בין מרכז העיר לאזוריה המוחלשים במזרח. זאת פעולה

רחבה יותר ובעלת משמעות עירונית גדולה בחיבור שבין מערב העיר למזרח העיר. החיבור נעשה על ידי פעולה של קירוי איילון (מצומצם יחסית) באזור רכבת ההגנה וחיבור על ידי שימוש במרקם ויצירת רצף עירוני. החיבור שואף לתת מענה לא רק ברמה הצורנית אלא גם הפוגרמתית ומכניס קמפוס אוניברטסיה עם מעונות, כיתות לימוד, אודיטוריום, מרכז תרבות מרכז ספורט ועוד.

Infill .1

עובדה במרקם ההיסטורי
תוך שמירה על קנה המידה
המקומי.

ההתערבות נעשית בתוך
שטחי שארית, עם תוספות
קטנות ודינמיות שמתכתבות
עם הספונטניות והבלתי-
פורמליות של השכונה.



תוכנית קומה 2



תוכנית קומה 1



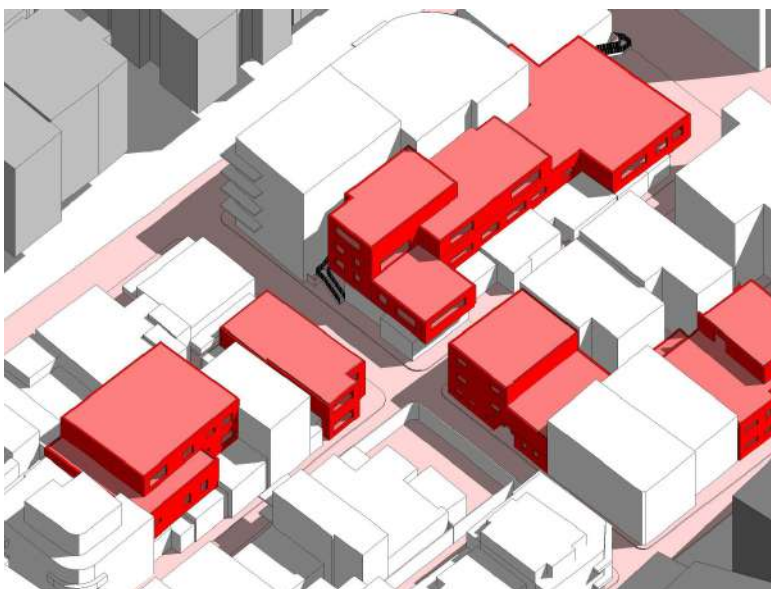
תוכנית קרקע



חתך א.א



חתך ב.ב



מבט פרספקטיבה

Re-Form .2

הכלי מגדיר טווח ביניים – גובה בינוני, פתחים מסחריים, תמהיל שימושים, וחזית מדורגת – על מנת ליצור מבנים שיוצרים המשכיות מרקמית ומרחבית.

על ידי הסטה של הכביש הראשי נוצרת תנועה חדשה המחזקת את הולך הרגל ומשמרת חזית רציפה במעבר צפון-דרום.



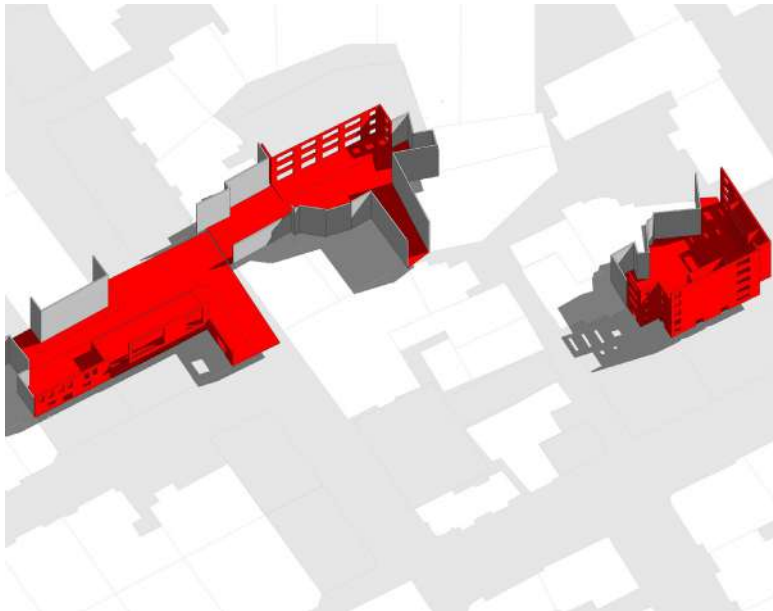
תוכנית קרקע

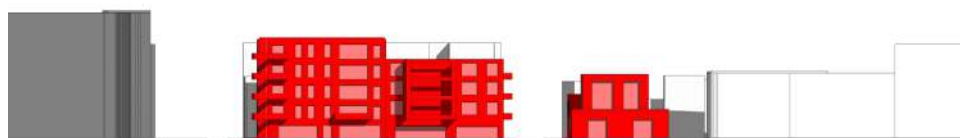


מבט פרספקטיבה

תכנון מהחוץ אל הפנים

בלב ההתערבות עומד עקרון של "תכנון מהחוץ אל הפנים": תכנון שאינו מתחיל מתוך גבולות המגרש, אלא מתייחס בראש ובראשונה לחלל הציבורי – הרחוב, הכיכר, והמעברים העירוניים – כבסיס שממנו נגזרת צורת הבינוי. כך נוצרים מרחבים ציבוריים גמישים ודינמיים, בקנה מידה אנושי, הפתוחים לאירועים קהילתיים, יוזמות שכונתיות וחיים עירוניים שוטפים. התכנון מבקש לייצר שפה חדשה של מרחב ציבורי מזמין ומגיב, המושרש במציאות המקומית של פלורנטיין, אך מציע מודל רחב ליצירת עירוניות חיה





חתך א.א.



חתך ב.ב.

Development .3

הפרוגרמה הציבורית – הכוללת מכללה, מרכז ספורט ותרבות, ומעונות מגורים – ממלאת תפקיד אסטרטגי כפול: היא אינה רק עוגן תכנוני, אלא גם אמירה חברתית-עירונית. שילוב מוסדות ציבור בלב אזור מוחלש מאפשר חיזוק הקשר בין מערב העיר למזרחה, ויוצר זיקה מחודשת בין מרכז לדרום. בכך הופכת ההתערבות לכלי לשיקום אורבני ולצמצום פערים – לא רק בגישור פיזי, אלא גם במרחב התודעתי של העיר.



תוכנית קרקע

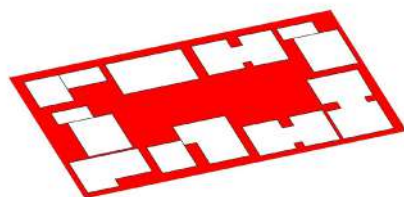
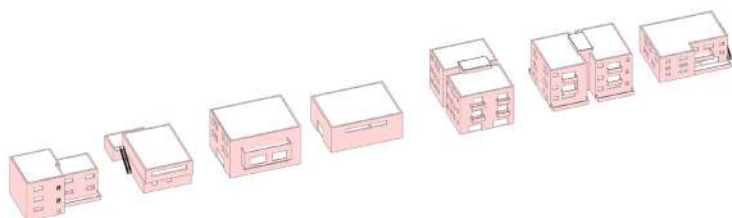




חתך א.א.



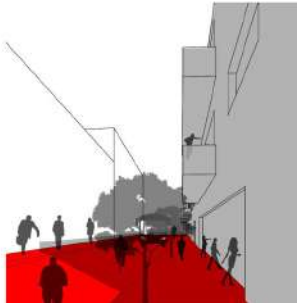
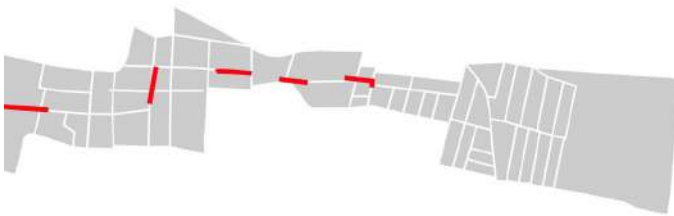
מבט פרספקטיבה

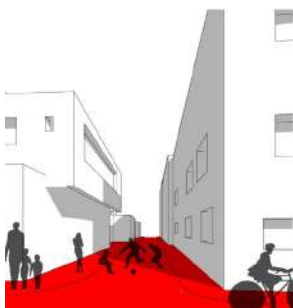
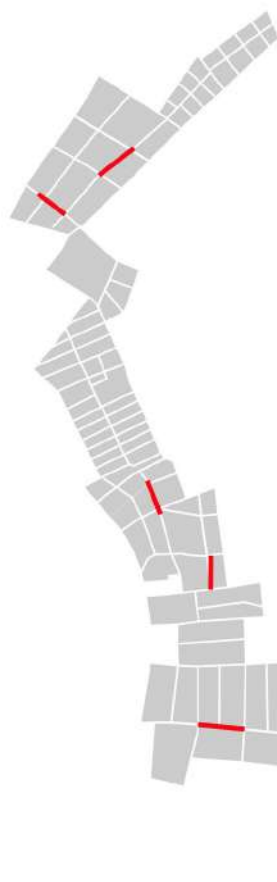


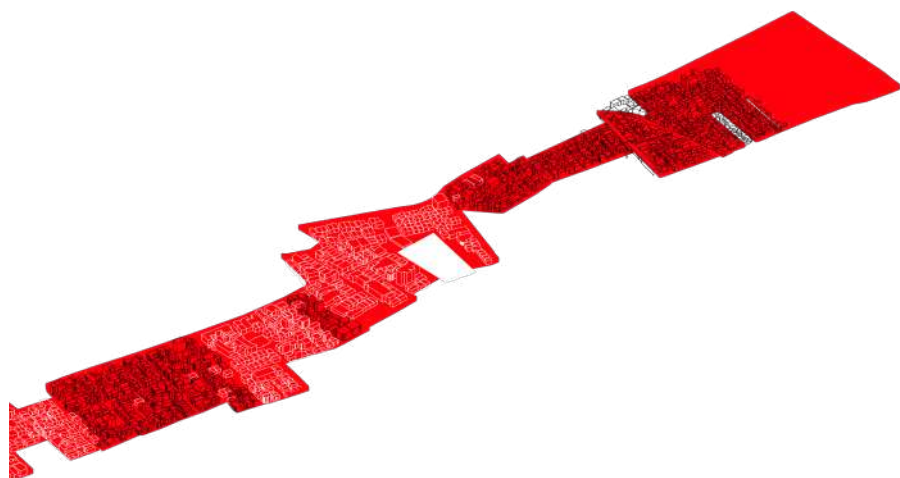
מהאובייקט לשדה

הפעולה אינה נובעת רק מהבניין הבודד – האובייקט אלא מהיחסים ביניהם ליצירת שדה מרחבי. הבלוקים העירוניים החדשים נוצרים מתוך תהליך כפול: מחד, עיצוב טיפוסי בניין ציבוריים ולמגורים, הלומדים את ערכי הצפיפות, קנה המידה וקשר החזית לרחוב שאפיינו את שכונות הרצועה; ומאידך, פריסה מרחבית של מבנים אלו באופן המייצר רצף עירוני המקיים יחסים עם הרחוב, עם השטחים הפתוחים ועם מבנים קיימים. הפעולה יוצרת מרקם חדש שמושתת על הקשר בין הבניין לשדה.

רצף של חוויות עירוניות









סיכום

ספר זה מציג מהלך מחקר-תכנוני רחב, המבקש להציע פרשנות חדשה למרחב העירוני דרך מבט מורפולוגי עירוני כבסיס להבנת תהליכים חברתיים ותרבותיים. תהליכים אלו ניכרים בשכבות עיר עיצבו את המרקמים ההיסטוריים ובעלי אופי ייחודי המגולם באופיים של הרחובות, הדפוסים המבניים והקשרים בין הפרטי לציבורי.

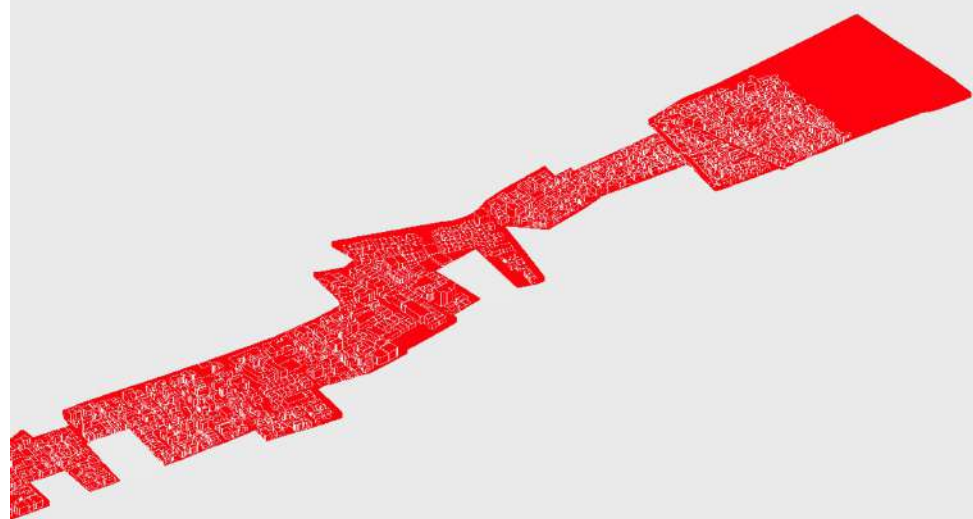
ניתוח זה התבסס על מחקר היסטורי מעמיק, אשר חיבר בין תהליכים תכנוניים לבין התפתחות שכונות התפר, והראה כיצד מרחב הרצועה – המשתרע בין יפו לתל אביב היווה כוח מניע בעיצוב הזהות העירונית של תל אביב. לאור זאת, הרצועה אינה רק אובייקט למחקר, אלא מוצגת כאן כבסיס רעיוני ואסטרטגי לפיתוח עתידי של העיר.

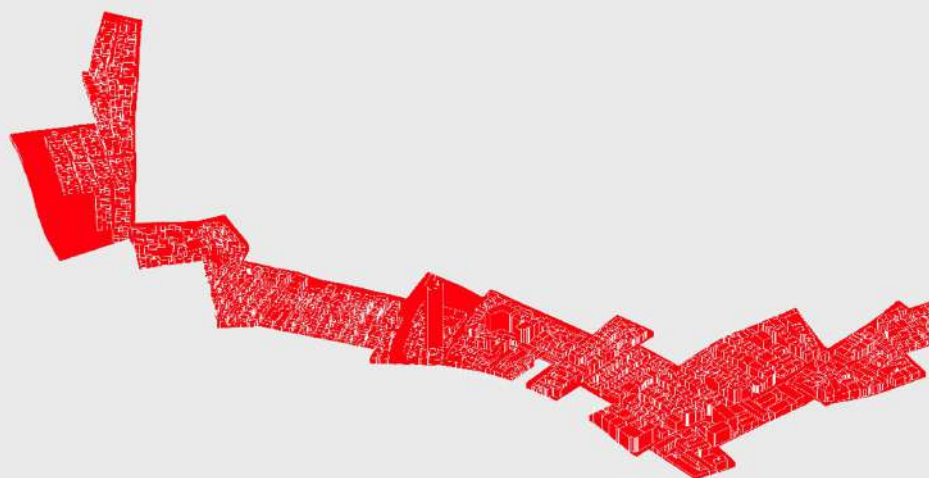
מהלך העבודה החל בזיהוי יחידות הבסיס של המרקם העירוני – המבנן ובפיתוח מתודולוגיה המנתחת את המרקמים ההיסטוריים כשדות פיזיים טעונים חברתית. שלב זה הוליד את פיתוחו של כלי פרמטרי חדש, המתרגם איכויות מרקמיות לערכים מספריים, ובכך מאפשר פעולה דינמית וגמישה המתאימה לאופיים של מרקמים חיים ומורכבים. הכלי אינו מתפקד רק כאמצעי חישובי, אלא כמודל מחשבתי – שמבקש לנסח שפה חדשה של תכנון עירוני, כזו הרואה במרחב לא רק משאב לפיתוח אלא זירה לחיים משותפים.

הפרק האחרון יישם את הכלי בשלוש רמות פעולה: אסטרטגית – דרך הגדרת רצועה עירונית המבוססת על הרצף ההיסטורי; מתודולוגית – באמצעות פרוטוקול של ניתוח והצעת התערבות; וטקטית – בהצעה קונקרטית לתכנון מחדש של בלוק אחד. ההצעה הטקטית מדגימה כיצד אפשר לפעול בתוך המרחב הקיים מתוך כבוד למרקם אך גם תוך שאיפה לעדכון ולחידוש, דרך פעולה שמכבדת את הקיים ומתוך כך מתפתחת.

בבסיס הפרויקט עומדת תפיסה כי תכנון עירוני חייב לחזור אל החוויה האנושית – אל ההליכה ברחוב, אל הקצב המקומי, אל החיים המתרחשים בין המבנים. השאיפה איננה עוד צפיפות, זכויות או תועלת כלכלית בלבד, אלא יצירה של ערירות – של תחושת מקום, קצב חיים, וריבוי מרחבים ואפשרויות.

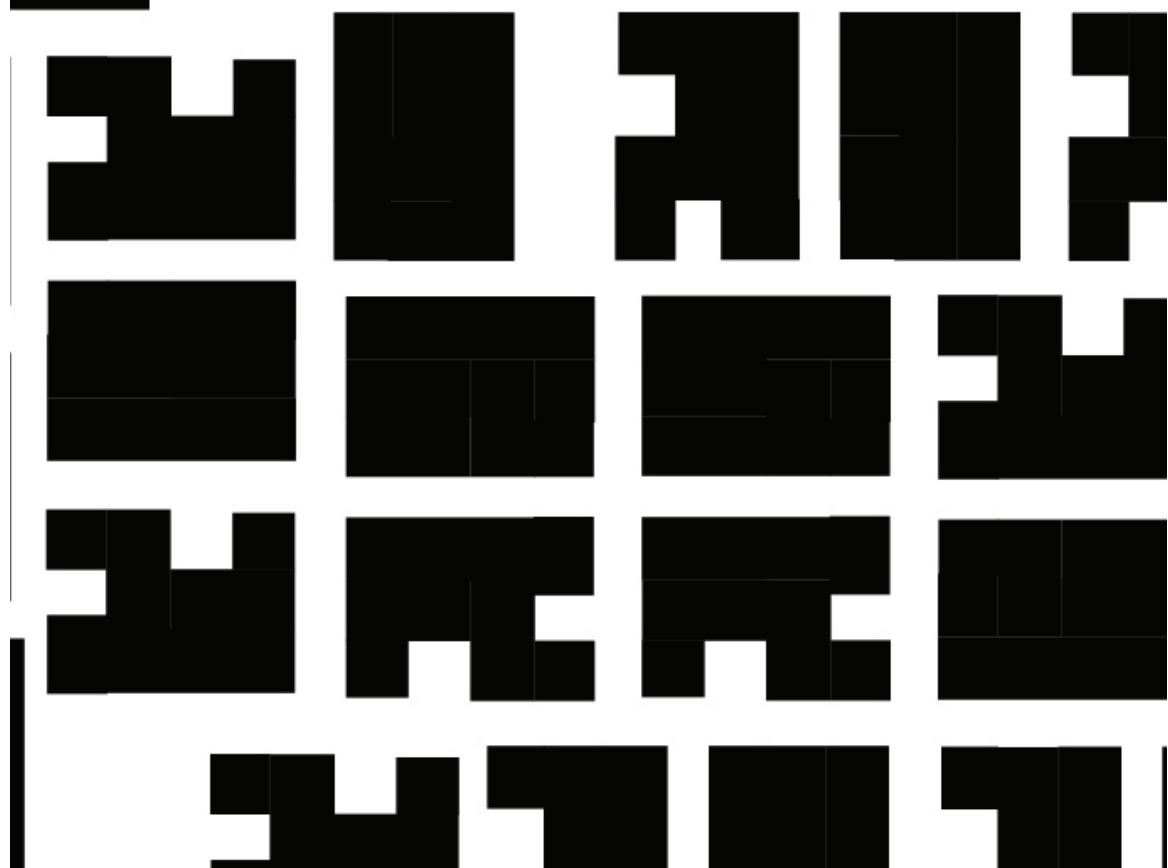
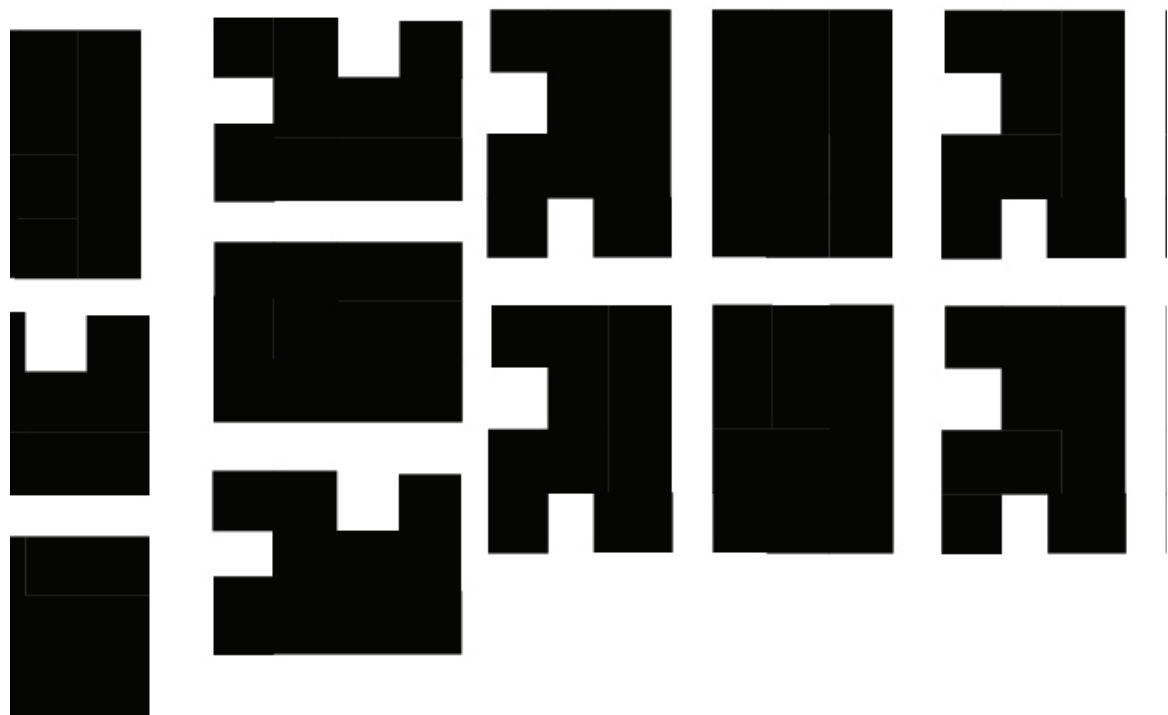
המסקנה המרכזית שנולדת מן הפרויקט היא שתכנון מבוסס צורה – Form-Based Thinking – אינורקגישת עיצובית, אלא תפיסה כוללת של עירוניות, שיכולה לשמש כבסיס לשיח תכנוני חדש, כזה המניח את הצורה הפיזית כחוליה מקשרת בין מדיניות, חברה, כלכלה ותרבות. מתוך השוליים – מהשכונות שנותרו מחוץ לנרטיב הרשמי – ניתן להציע תכנון אחר: משתף, שוויוני, חי, ומחובר לאדם החי בעיר.











日 知 日 知

日 知 日 知

日 知 日 知

日 知 日 知

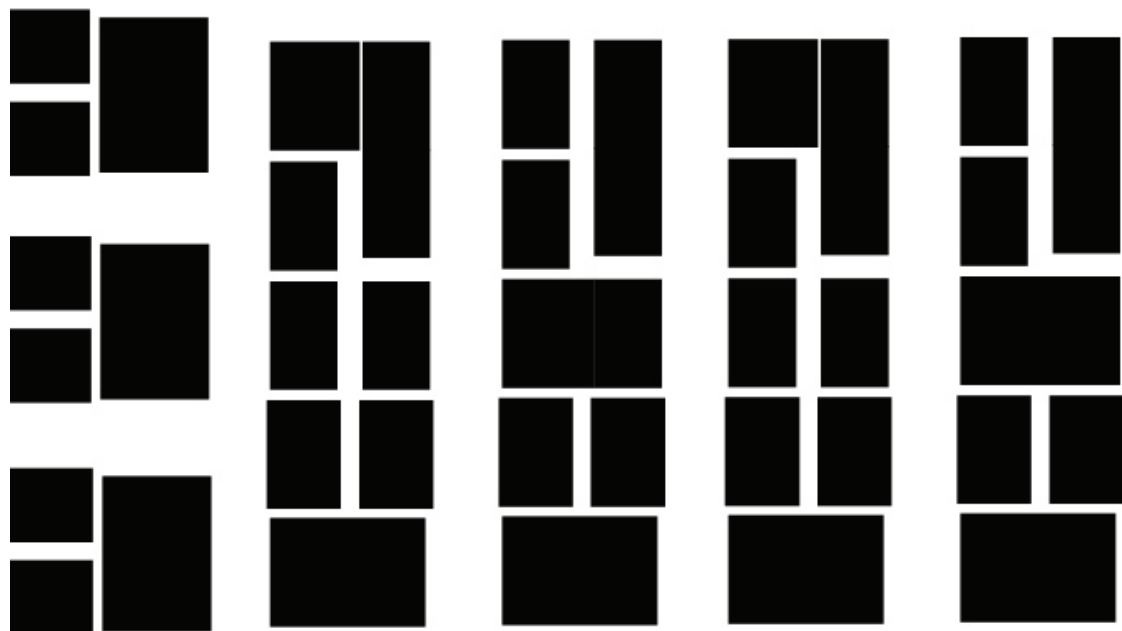
日 知 日 知

日 知 日 知

日 知 日 知

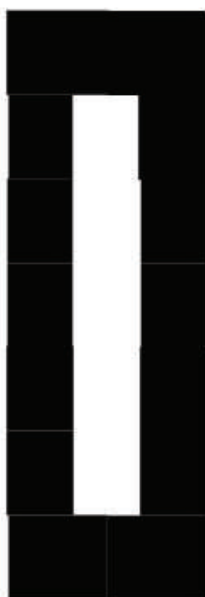
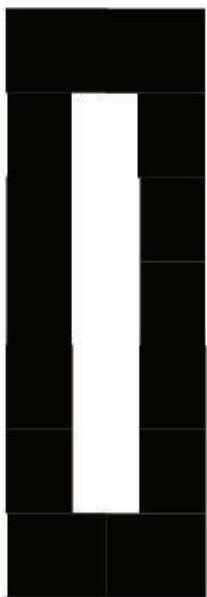
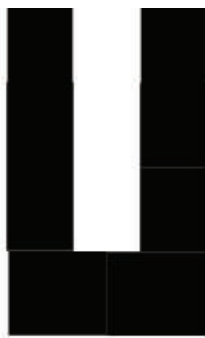
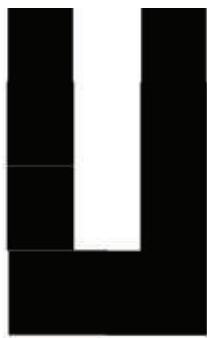


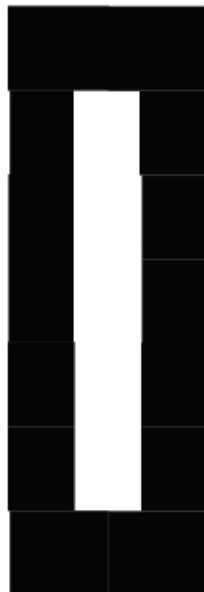
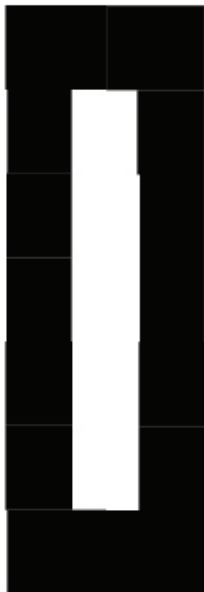
















1. [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

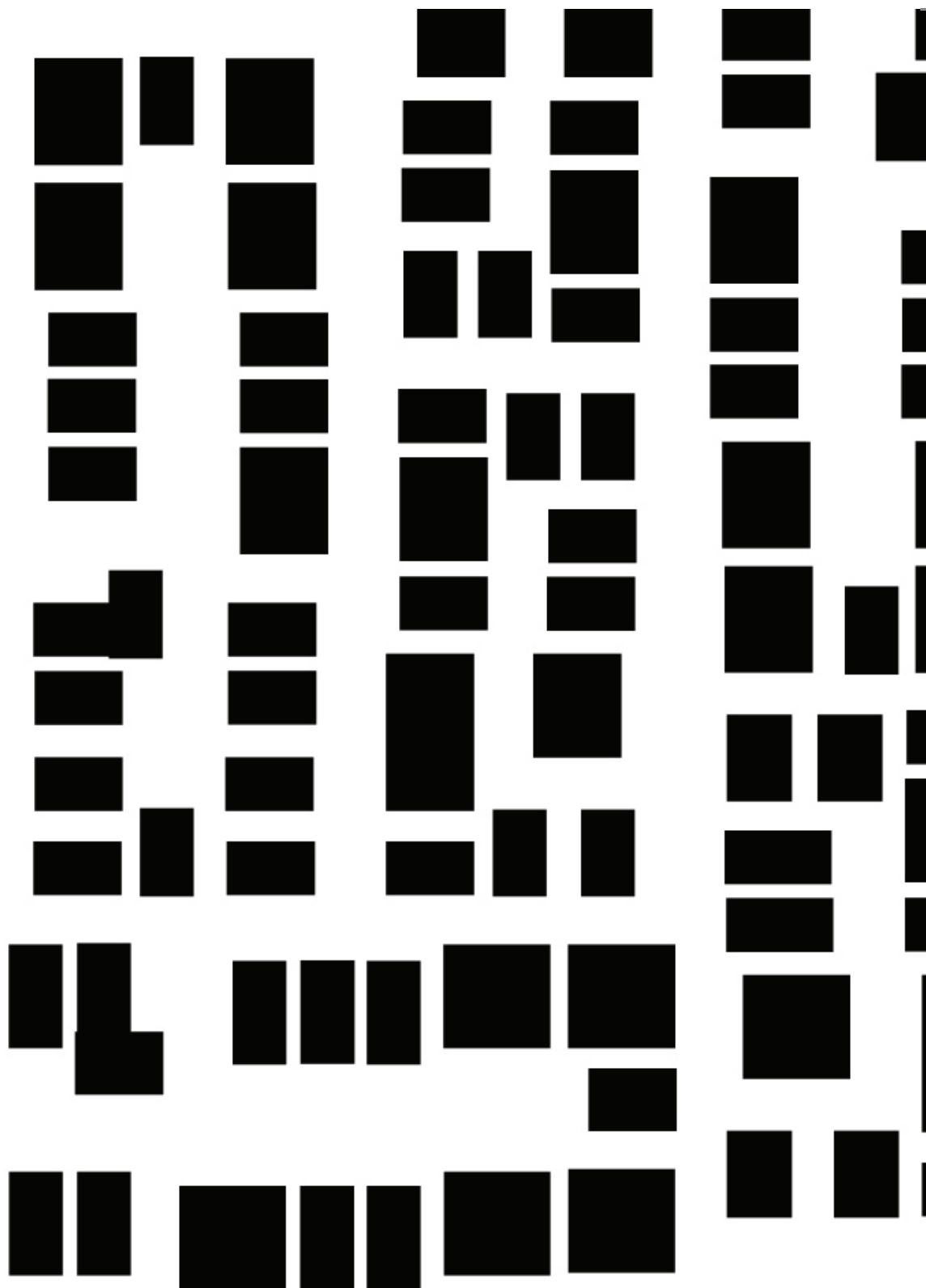
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

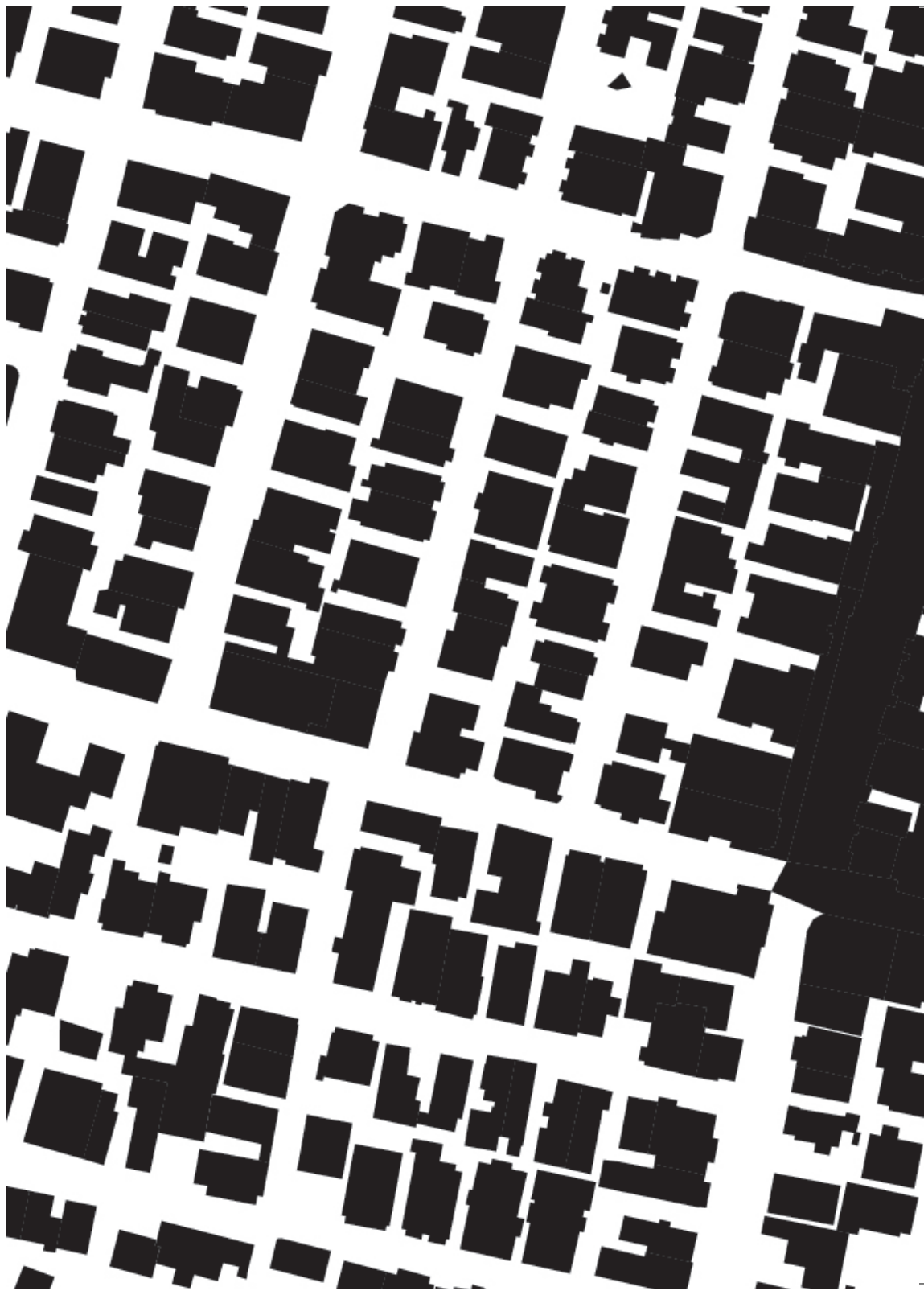
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

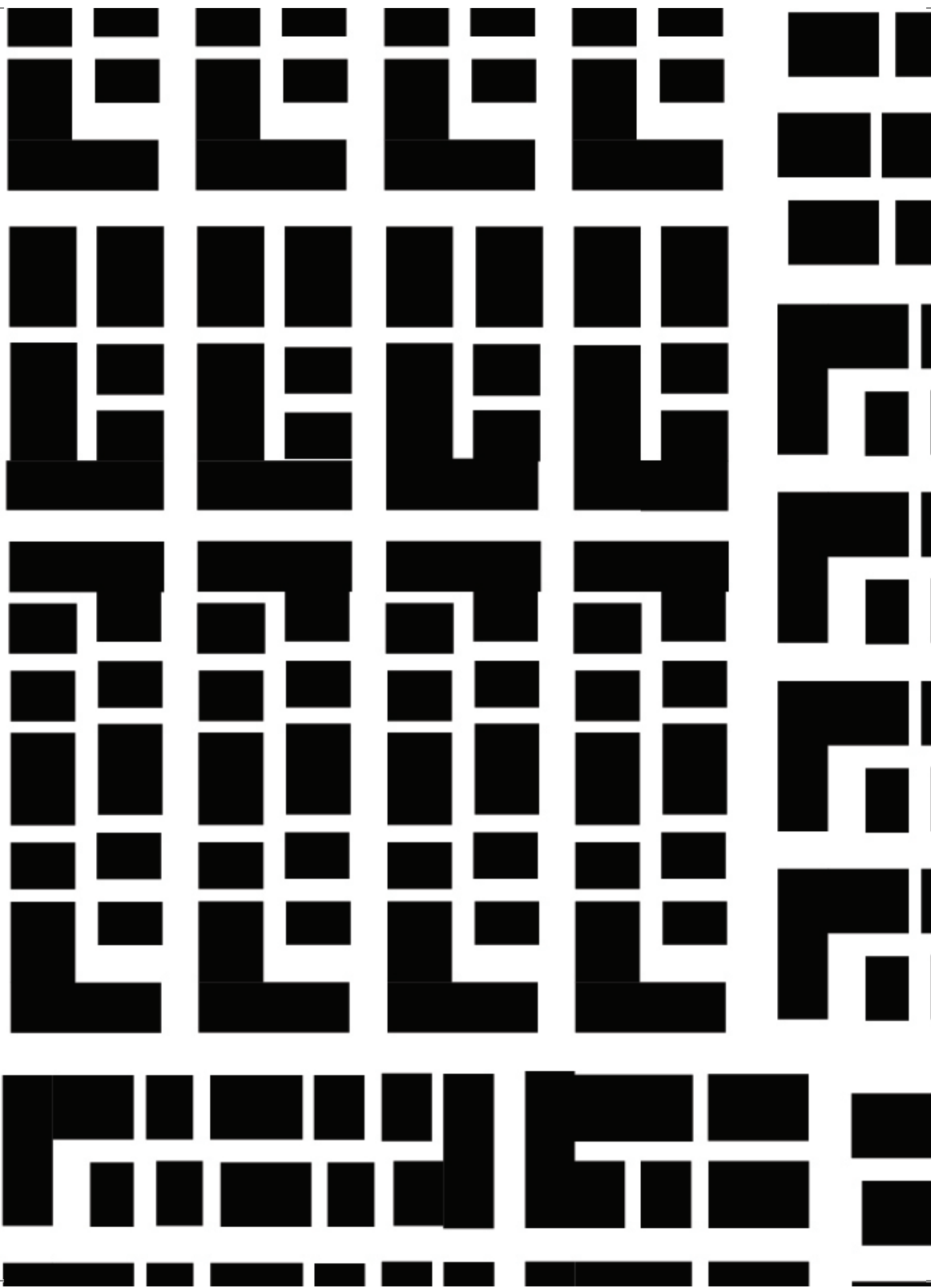
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

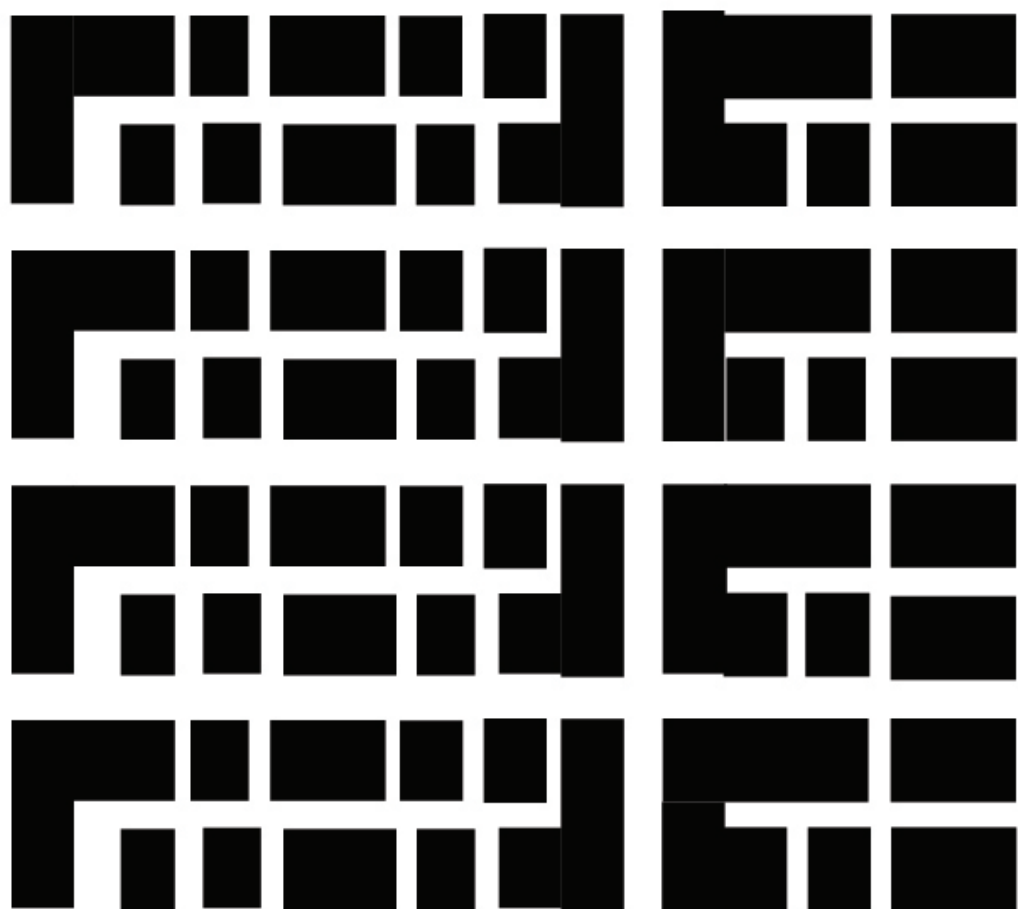
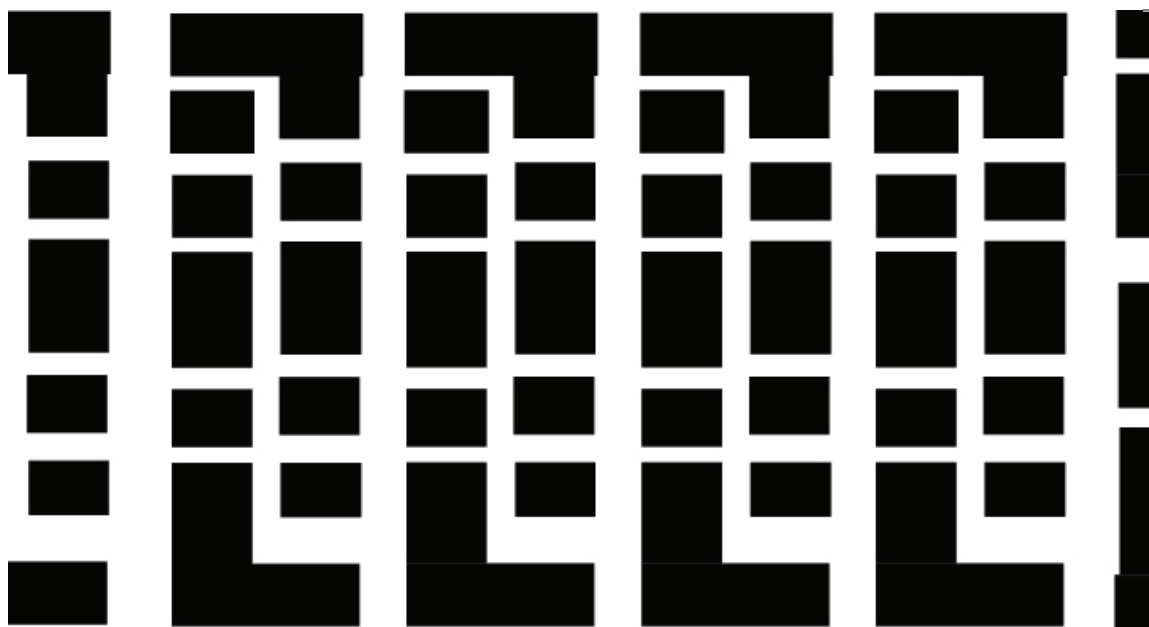
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]











ביבליוגרפיה

1. אליאב, משה. תל אביב: העיר העברית הראשונה. תל אביב: יד יצחק בן-צבי, 1984.
2. אלכסנדרוביץ', אור. "גבולות של נייר: ההיסטוריה המחוקה של שכונת נווה שלום." היסטוריה 44 (2022): 75–98.
3. ביגר, גדעון. גיאוגרפיה היסטורית של ארץ ישראל. תל אביב: ספריית פועלים, 2001.
4. , דבורה ס. "דרומית לתל-אביב וצפונית ליפו: אזור הגבול של 'בין לבין'." בתוך תל-אביב המאה הראשונה: חזונות, עיצובים, מציאויות, בעריכת יוסי כץ וחיים יעקובי, ירושלים: מכון בן-גוריון לחקר ישראל והציונות, 2012.
5. גילר, מיכאל. מנשייה: סיפורה של שכונה. תל אביב: מרכז באוהאוס, 2007.
6. גלעד, דן. נווה צדק: שכונת הראשונים בתל אביב. תל אביב: הקיבוץ המאוחד, 1984.
7. דונביץ', נתן. תל אביב יפו: השנים הראשונות. תל אביב: עם עובד, 1985.
8. הראל, ישראל. פיתוח עירוני: תל אביב כמודל לתכנון עירוני במאה ה-20. תל אביב: הוצאת הקיבוץ המאוחד, 2010.
9. הרצל, בנימין זאב. אלטנוילנד. תרגום: נחום סוקולוב. ורשה: אחיאסף, 1902.
10. גרס, פטריק. דו"ח תכנון תל אביב 1927. תרגום עברי: עיריית תל אביב, 2010.
11. רוניק, אייל. תל אביב: בין צפון לדרום – תכנון עירוני וזהות מרחבית. תל אביב: אוניברסיטת תל אביב, 2015.
12. רוטברד, שרון. עיר לבנה, עיר שחורה: אדריכלות ומלחמה בתל אביב וביפו. תל אביב: בבל, 2005.
13. שביט, יעקב, וגדעון ביגר. תל אביב: עיר גלויה. תל אביב: מפה, 2007.
14. שילר, אלי. נווה צדק ושכנותיה: השכונות הראשונות של תל אביב. ירושלים: אריאל, 1987.
15. קדיש, אלון, ונחום קרלינסקי. תל אביב-יפו: עיר אחת, שתי ערים. ירושלים: מוסד ביאליק, 2003.

16. קיסטר, מיכאל. התפתחות תל אביב בראשיתה – בין חזון למציאות. ירושלים: הוצאת מאגנס, 1998.

17. Porta, Sergio, Alessandro Venerandi, Alessandra Feliciotti, Shibu Raman, Ombretta Romice, Jiong Wang, and Monika Kuffer. "Urban MorphoMetrics + Earth Observation: An Integrated Approach to Rich/Extra-Large-Scale Taxonomies of Urban Form." *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science* 49, no. 2 (2022): 345–365.

18. Roy, Ananya, and Nezar AlSayyad, eds. *Urban Informality: Transnational Perspectives from the Middle East, Latin America, and South Asia*. Lanham, MD: Lexington Books, 2004.

מקורות אינטרנט וארכיונים

19. "יפו." ויקיפדיה, האנציקלופדיה החופשית. נגיש ב-<https://he.wikipedia.org/wiki/יפו>.

20. "מנשייה (יפו)." ויקיפדיה, האנציקלופדיה החופשית. נגיש ב-[https://he.wikipedia.org/wiki/מנשייה_\(יפו\)](https://he.wikipedia.org/wiki/מנשייה_(יפו)).

21. "פרויקט תל אביב". 2020.

22. אתר משפחות מייסדי תל אביב.

23. קבוצת פייסבוק "גם אני גדלתי בשכונת פלורנטין".

24. פייסבוק "תל-אביב של פעם".

25. אוסף המפות ע"ש ערן לאור.

26. הארכיון הציוני המרכזי.

27. הארכיון העירוני תל אביב-יפו.

שנת בניה	שם השכונה	מקומים
1878	מנשייה	שכונה ערבית
1887	נווה צדק	שמעון ואלעזר רוקח (עזרת ישראל)
1890	נווה שלום	זרח ברנט
1896	מחנה יהודה	אהרון שלוש
1899	שערי אחווה	כהנא והכהן- מילנר (אגודת אחווה)
1904	מחנה יוסף	יוסף בק מויאל
1906	מחנה ישראל (כרם התימנים)	
1906	אהל משה	משה אשולין, משה אלבז, משה עטיה
1909	אחוזת בית	אריה עקיבא ויס
1911	נחלת בנימין	
1911	חברה חדשה	
1921	מרכז מסחרי	מנחם גילוף
1921	נווה שאנן	יעקב פרמן, יצחק חיותמן ויעקב מטלון
1922	צ'לנוב א'	מאיר פייבל שפירא (חברת המנחיל)
1924	שפירא	מאיר גצל שפירא
שנות ה-20	העובד (צריפים)	משפחת מויאל
1927	פלורנטין	דוד אברבנאל ושלמה פלורנטין
שנות ה-30	גבעת משה א+ב	משה קרסו ומשה מטלון
שנות ה-30	שיבת ציון	אביה רטנר ושמואל פומברובסקי
1933	שפיר קליין	שפיר וקליין
1934	צריפי פלורנטין	קריקוריאן
שנות ה-30	עזרא א+ב	חברת עזרה (חברת נדל"ן)
1936	התקווה	חברת שמשון (יהושע ליכטר, שמעון מלחי, שלמה קאש וגרשון שץ)
1940	גבעת נער	סלואדור נער
ערבים		מזרחים
		אשכנזי

שנת איחוד עם תל אביב	הוקמה במקור	עדה	
נהרסה במלחמת 1948	מחוץ ליפו		
1921 – פקודת מועצה מקומית תל אביב, איחוד השכונות היהודיות מחוץ ליפו	מחוץ ליפו	אשכנזים	
	מחוץ ליפו		
	מחוץ ליפו	תימנים	
	מחוץ ליפו	אשכנזים דתיים	
	מחוץ ליפו	תימנים, צפון אפריקה, קצת אשכנזים	
	מחוץ ליפו	תימנים	
	מחוץ ליפו	תימנים, צפון אפריקה, קצת אשכנזים	
	מחוץ ליפו	אשכנזים	
	מחוץ ליפו	בעלי מלאכה מיפו	
	מחוץ ליפו		
הוקמו מראש כחלק מהמועצה המקומית תל אביב	תל אביב	הסוחרים היהודים ביפו	
	תל אביב	חצי תושבי ישראל ותיקים, וחצי עולים	
	תל אביב	גרמנים	
1934 – סופחו ליפו	מחוץ ליפו	בוכרה	
1948 – סופחו לתל אביב	מחוץ ליפו		
1948	יפו	יוון, פולין, צפון אפריקה, בולגריה, טורקיה ובוכרה	
1934 – סופחו ליפו 1948 – סופחו לתל אביב	מחוץ ליפו	מזרחים	
	מחוץ ליפו	אמריקאים	
	מחוץ ליפו	אשכנזים בשנים הראשונות, אחרי המרד הגדול מעורבת	
1948	יפו	ארמנים	
1948	כפר סלמה	מזרחים	
1948	כפר סלמה	מזרחים	
1948	יפו		
לא ידוע		מעורב	שכנים

תקופה	תוכנית	מתכננים ושותפים	עקרונות	גישה תכנונית	ערכים חברתיים ותרבותיים
1925-1930 שנות ה-20	תוכנית גדס	פטריק גדס וראש העיר דיזנגוף	ראשית התכנון העירוני בתל אביב. תפיסה הוליסטית והומוגנית של העיר כעולם חברתי ותרבותי שלם.	עיר גנים עם היררכיה מרחבית ושימושי קרקע נפרדים;	דגש על תרבות עירונית ששמה דגש על הפרט כאזרח.
שנות ה-30	ראש העיר ישראל רוקח ויעקב שיפמן (המהנדס העירוני)	מודרניזם תכנוני, ראיית עולם הנדסית ותכנון תכליתי. מאופיינת באחידות מודרניסטית.	פרדיגמה פונקציונאלית של חלוקה לאזורים על פי שימושים.	מודרניזציה אחידה בכל מחיר. המודרניזם היא השאיפה היחידה והנכונה לעיר.	התרחבות הטריטוריה של העיר שצופה את גדילת האוכלוסייה תוך מתן תמריצים ליזמים ותושבים ("תוספת זכויות") ושימושי קרקע.

מאבק להכרה	צפון מול דרום	סיפור זהות עירונית/ תפיסה עירונית	כלכלה/מדיניות עירונית
	חיזוק המרכז וצפון העיר כמרחב תכנון עיקרי. הבחנה ברורה בין תל אביב ה"חדשה" לישנה שהיו למעשה הבחנה בין צפון העיר לדרומה. הבנייה של פער היסטורי מרחבי וחברתי בין צפון ודרום תל אביב.	יצירת "עיר אידיאלית" המבוססת על עקרונות של עיר אירופית מתקדמת; פיתוח הדרום כתעשייה ושיכון, והצפון כמרחב מגורים ירוק.	עיר של קפיטליזם בורגני שמבוססת על שוק פרטי.
- "התאחדות בעלי הבתים בברם התימנים וסביבותיה" הגישה ערעור לתוכניות ההריסה שביקש לחשוף את חוסר הראציונליות שבה. בערעור הציעו תכנון מתון, איטי ומציאותי, בו נשענו על דוגמאות עולם, שבהן ניתן מקום גם לאורבניזם אינטימי יותר, מסורתי ושכונתי. - העימות בין תושבי השכונה לעירייה הוביל להאשמות בדבר אפליה והפיכת השכונה לגטו.	- העמקת מגמות של היבדלות על רקע אתני וסוציו-אקונומי. - הגדלת היתרון של הצפון על פני הדרום כדפוס הפרדת יתר. - תפיסת הדרום כ"אזור סכנה" על ידי מאורעות אובייקטיבים ופרשנות סובייקטיבית - מודרניזם מחסור של פתרון מצוקת הדיור ובעיות תברואה כסיבה ל הריסת שכונות הדרום ומעבר לשיכונים		אוטופיות ורדיקליות של התכנון המודרניסטי לשנות את המציאות הקיימת, להרוס את הקיים לטובת המתוכנן.

תקופה	תוכנית	מתכננים ושותפים	עקרונות	גישה תכנונית	ערכים חברתיים ותרבותיים
שנות ה-40	"תכנון חיובי" תל אביב רבתי	ראש העיר ישראל רוקח ויעקב שיפמן (המהנדס העירוני)	תכנון כפעולה יצירתית. עצירה, חשיבה והערכות מחדש. תפקידו המשמעותי ביותר של התכנון הוא שיפור תנאי הדיור	שינוי מחשבותי בסימן רפלקסיה על הישגים וכשלים בתכנון (תקופה של קיפאון בבנייה בזמן מלחמת העולם השנייה). מעבר ממחשבה על תוכניות בניין עיר למונחים של "מפעלים" ופרויקטים עירוניים שמטרתם יוזמה ויצירה תוך הגברת שיתופי פעולה בין הרשויות השכנות.	העלאת רמת השירותים העירוניים. כשהשיכון הציבורי העירוני הוא המענה המידי לכך
שנות ה-50	תל אביב-יפו רבתי	אהרון הורוביץ רוקח	תוכנית שהייתה בעיקר סמל למרחב העירוני החדש.	העיר המאוחדת. עיבוד והרחבה של התוכנית "תל אביב רבתי" שכלל את שטחיה החדשים ושם דגש על קו הגבול בין יפו לתל אביב (ללא ההתייחסות ממשית לה).	המלחמה יצרה שינוי משמעותי במרחב שבין תל אביב ליפו. ממרחב שמקיים יחסי גומלין התחדדה ההפרדה בין הערים והתרחב אזור הספר בניהן. הגבולות העירוניים של תל אביב איבדו ממשמעותם והוכפל שטחה של העיר, כך שכלל גם את יפו והוכפלה גם אוכלוסייתה. דבר שגרם למרחב מפוצל ומובדל בין תל אביב ה"ישראלית" ליפו ה"אתנית"

מאבק להכרה	צפון מול דרום	סיפור זהות עירונית\ תפיסה עירונית	כלכלה/מדיניות עירונית
	-עיקר המאמצים בתחום השיכון הופנו לכיוון דרום מזרח העיר (שטחים בבעלות ציבורית). -לשיכון העירוני היו סטיגמות שליליות שנגעו ל"איכות" האנשים המתגוררים בו. מה שהפך אותו לכלי היבדלות גיאוגרפית. שפיתח את ההבניה של הדרום כטריטוריה נבדלת.	-הרחבת גבולות העיר שסימנה פרק חדש בהיפתחותה -מצוקת דיור שהלכה והחריפה (עם התחדשות העלייה) מה הפך את השיכון העירוני הציבורי למפעל התפתחות העיר.	-עידוד יוזמה פרטית קהילתית וציבורית. -שימוש בקרקעות בבעלות ציבורית (על פני הסתמכות על בנייה פרטית).
	רצועת החיכוך המרכזית בין יפו לחל אביב שהפכו למוקדים של עימותים ואלימות התרכזו לאורך שכונות קו התפר. תושבים משכונות אלו החלו להימלט ונוצרה בעיה של "פליטי ספר".		

תקופה	תוכנית	מתכננים ושותפים	עקרונות	גישה תכנונית	ערכים חברתיים ותרבותיים
1951	תוכנית אב לתל אביב יפו	אהרון הורוביץ חיים לבנון	תוכנית בסימן דמותה העתידי של תל אביב. הגדרת מרכזיותה של תל אביב במדינה החדשה.	תכנון אמריקאי של ארגון אזורי מגורים ב"יחידות שכנות" פרווריות והתאמנו של המרחב למכוניות פרטיות ותנועה מהירה. שינוי גם בחשיבות הים בעיר. חזון תכנוני רדיקלי וארוך טווח לשכונות מגורים מודרניות. אימוץ פרדיגמת תכנון אמריקאית בתפיסת חלוקה מרחבית ותנועה בתוכו - חלוקת העיר לארבעה רבעים ראשיים שנועדו לתפקד באופן עצמאי.	חיסול משכנות העוני כונתה "התחדשות עירונית". בתוכנית קיבלה ביטוי במחיקה מוחלטת של שטחים נרחבים בלי הבחנה בין אזורים שונים.
שנות ה-60	תוכנית אב לתל אביב יפו, אפריל 1968 (תכנית שמשוני)	מרדכי נמיר צוות תכנון הנהלה לתוכנית אב מומחה בינלאומי	ביסוס מעמדה של תל אביב ביחס לערים הסובבות אותה (ה"משבר המטרופוליני"). -תכנון מערכת הכבישים הייתה לאחת הביטויים המרכזיים בקשר המרחבי החדש של תל אביב ובעיצוב זהות העיר.	סדר יום פוגרסיבי, שרתם את התכנון והפיתוח לצמצום הפער החברתי-מרחבי בעיר.	המלחמה יצרה קביעת יעד אוכלוסייה שהיווה מעבר לנתון תכנוני אלא לביסוס מרכזיותה של תל אביב. -הגדרת יחידות תכנוניות שהתעלמו מהתוכן החברתי וההיסטורי של השכונות הקיימות בהם. -ניסיון להגדיר את תל אביב כעיר "אחת גדולה".

מאבק להכרה	צפון מול דרום	סיפור זהות עירונית\ תפיסה עירונית	כלכלה/מדיניות עירונית
-מכתבי תלונה לעירייה על מציאות של ניתוק והדרה מחיי העיר. -תלונות על הפרעות בחיי התושבים כתוצאה מייעודי הקרקע לתעשייה (פלורנטין) שאינו התחשבו בכך שהיא למעשה שכונת מגורים.	החלוקה המרחבית של משכנות העוני הייתה ברורה כאשר רובם המכריע של אזורי ההריסה נמצאו בהחלקה הדרומי של העיר. -בעוד המדיניות לשכונות הייתה הוצאת התושבים והרס השכונות (התקווה כדוגמה מובהקת) התפתחו בכיוון ההפוך ומשכו אליה תושבים רבים. הדבר גרם לבנייה לא מתוכננת כפתרונות "מלמטה" והמשך חיים בתנאים קשים עם תקווה לשיפור. -חזון חוף הים נתן לגיטימציה להרס ממוקד ביפו (מנשייה) בעוד העיר העתיקה נקבע לשימור כמוזאון בשילוב מושבת אמנים.	-פרויקט של הנדסה פיזית וחברתית בקנה מידה חסר תקדים שביסס את ההפרדה בין אזורי העיר השונים חברתית. -הוצג כחזון ציבורי דמוקרטי לתל אביב.	-תל אביב נתפסה כאיום להפרחת השממה. -מנגנוני המדינה התגייסו לתפיסה ריכוזית של פעולה במסגרת תכנון ארצית בדגש על תכנון פיזי שבמרכזו רעיון פיזור האוכלוסייה
	הכרה רשמית בפערים העמוקים בין חלקי העיר, מה שהביא לעלייה בתקציב הפיתוח בדגש על פיתוח תשתיות עירוניים. -תהליך של ניידות פנימית בתוך חלקי העיר שהעמיקה דפוסים של היבדלות עירונית. -הפערים החברתיים זכו להתייחסות בדוחות אך לא קיבלו ביטוי בתוכניות עצמן.	-מהפך פוליטי לצד משבר דמוגרפי (מ1964) כתוצאה מ"ערי הלווין". -ירידה באוכלוסייה העיר ומרכזיות בתחום התעסוקה מה שהצמיח את תופעת היוממום והעמיס על תשתיות התחבורה בעיר. -התוצר הוא עיר בעלת מרכז חלול דליל בתושבים שמנתק בין חלקיה.	- שיתוף פעולה בין העיר למדינה. שקיבלה ביטוי בהקמה של חברות עירוניות ממשלתיות לפיתוח ושיקום והיו בעלות השפעה ותקציב. -הפרטת התכנון והוצאתו מהמנגנון העירוני.

תקופה	תוכנית	מתכננים ושותפים	עקרונות	גישה תכנונית	ערכים חברתיים ותרבותיים
שנות ה־70	פינוי בינוי (דור 2)		מניע כלכלי רווחי ופיתוח מתמיד של העיר.	העדפה אסתטית על פני פרקטיות יומיומית.	הכרה בסכנת היווצרות שכונות עוני חדשות על ידי מניעה של שכונות סגרגטיביות למעמד הנמוך. פינוי.
שנות ה־70	המע"ר במנשייה התחנה המרכזית בנווה שאנן		מגה סטרקטורות כחזון עתידני שהוציא את התכנון המרחבי מהרלוונטיות שלו (על אף השפע האדירה על המרחב).	אתר מפתח בחיבור בין חלקי העיר	היגיון קפיטליסטי נדלני על פני הבעיות החברתיות בדרום
שנות ה־80	תוכנית מתאר תל אביב יפו 1985 (תוכנית מזור)	אדם מזור	"עיר מגורים וחיים" והחזרת "עטרה ליושנה"	שאיפה להחזיר את העיר אל הלב ההיסטורי" על ידי עקרון של התחדשות משמרת	יש לחשוב בראש ובראשונה על התושבים ואיכות חיים. -איזון בין צרכים כלכליים לאיכות חיים.

מאבק להכרה	צפון מול דרום	סיפור זהות עירונית/ תפיסה עירונית	כלכלה/מדיניות עירונית
-מחאה חברתית עירונית בהנהגת "ארגון ועדי שכונות העוני בתל אביב יפו" כנגד מדיניות הפיתוח, שבעינם ראתה רק את ערך הקרקע ולא את התושבים. -עלון שפורסם ב1973 ומחדד את החלוקה והמדיניות. הדרום סומן כגטו שאין יציאה ממנו.	החרפת מאבק שכונות העוני גרם להסלמה בשיח על דרום תל אביב מבחינה חברתית ופוליטית.	העברת האחריות מחברות עירוניות ממשלתיות לחברות פרטיות שרכשו קרקעות עם תושביהן. -ירדת כוחו של התכנון העירוני אל מול כוחות יזמיים.	-הסכמים עם חברות שחקום ויזמים לשיכון משפחות. - מדיניות הפרטת קרקעות של מינהל מקרקעי ישראל (על פני רכישה של התושבים). הדבר גרם גם להפרטת תהליך הפינוי.
	-הרס המרקם העירוני הקיים בשכונות הדרום -העמקת הפער על ידי התפשטות המע"ר בכיוון מערב (מנשייה) ומזרחה (איילון) תוך כרסום בשכונות מגורים. -חוסר התייחסות קונקרטיה לצמצום הפער.	חיזוק תל אביב כמרכז כלכלי מטרופוליני תוך התייחסות לקשר עם יפו.	-מגלומניה יזמנית מנותקת מכל תפיסה של מציאות עירונית. -מדיניות קפיטליסטית מובהקת.
	-הגדרת יעד של צמצום הפער בין הצפון לדרום -מדיניות של "הטיה משמרת" על ידי מתן עדיפות לשכונות ההיסטוריות במרכז העיר. -התעלמות משכונות "המצוקה" שלא ראו בהן תל אביב חלק מההיסטוריה שלה.	"עיר ללא הפסקה" כסגנון חיים עירוני כמוקד משיכה וחיוניותה.	הענקת זכויות בנייה נוספות (נוסחה על רוטשילד)

תקופה	תוכנית	מתכננים ושותפים	עקרונות	גישה תכנונית	ערכים חברתיים ותרבותיים
שנות ה-80	תוכנית אב לשיקום אזורי מגורים	אדם מזור	ריכוזיות של המסחר והתעסוקה בעיר כמוקד.	תרגום תרבות וכלכלה למרקם עירוני פיזי.	משיכת אוכלוסייה מגוונת וצעירה.
1995	תוכנית מתאר לתל אביב יפו				
2002-2005	תוכנית אסטרטגית לתל אביב יפו		שלושה שלבים: 1. "פרופיל העיר" 2. חזון העיר" 3. תוכנית המתאר		
2007	תוכנית המתאר המקומית לתל אביב יפו (תא 5000)		תמונת עתיד עירונית בהיבט הפיזי		

מאבק להכרה	צפון מול דרום	סיפור זהות עירונית \ תפיסה עירונית	כלכלה/מדיניות עירונית
	אזורי השיקום שנבחרו היו אזורים מרכזיים ו"טובים" על פני שכונות הדרום.	ביטוי מקומי למגמות עולמיות (פוסט-מודרניזם, אורזבניזם חדש)	גנטרפיקציה

תקופה	תוכנית	מתכננים ושותפים	עקרונות	גישה תכנונית	ערכים חברתיים ותרבותיים
2008	שימור מבנים ואתרים תא/2650/ב			התוכנית קובעת רשימת מבנים לשימור.	
2018	תוכנית הרובעים	מנהל תכנון עיריית תל אביב	קידום התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב תוך שמירה על האופי האדריכלי של שטח המורשת הלאומי.	התאמת מבני המגורים לסטדנרט מודרני תוך שימור המאפיינים האדריכליים הייחודיים של העיר.	המסמך סוקר את מאפייני המרקם הבנוי של הסגנון הבינלאומי בתל אביב, תוך השוואה בין תתי סגנונות אדריכליים המאפיינים את תקופת הבניה שלפני תכנית גדס ולאחריה.

מאבק להכרה	צפון מול דרום	סיפור זהות עירונית/ תפיסה עירונית	כלכלה/מדיניות עירונית
		העיר הלבנה - אזור ההכרזה	-התוכנית מעניקה תמריצים לשימור המבנה ומימוש זכויות הבניה הלא מנוצלות במגרשים אחרים.
	מתמקדת ברובעים הנמצאים כחלק מאזור ההכרזה בלבד.	איכות החיים ושמירה על האופי האדריכלי של ה"עיר הלבנה".	קובעת מסגרת זכויות בנייה מרביות למגורים ברובעי ההכרזה.