

פרק 9- איכות הסביבה

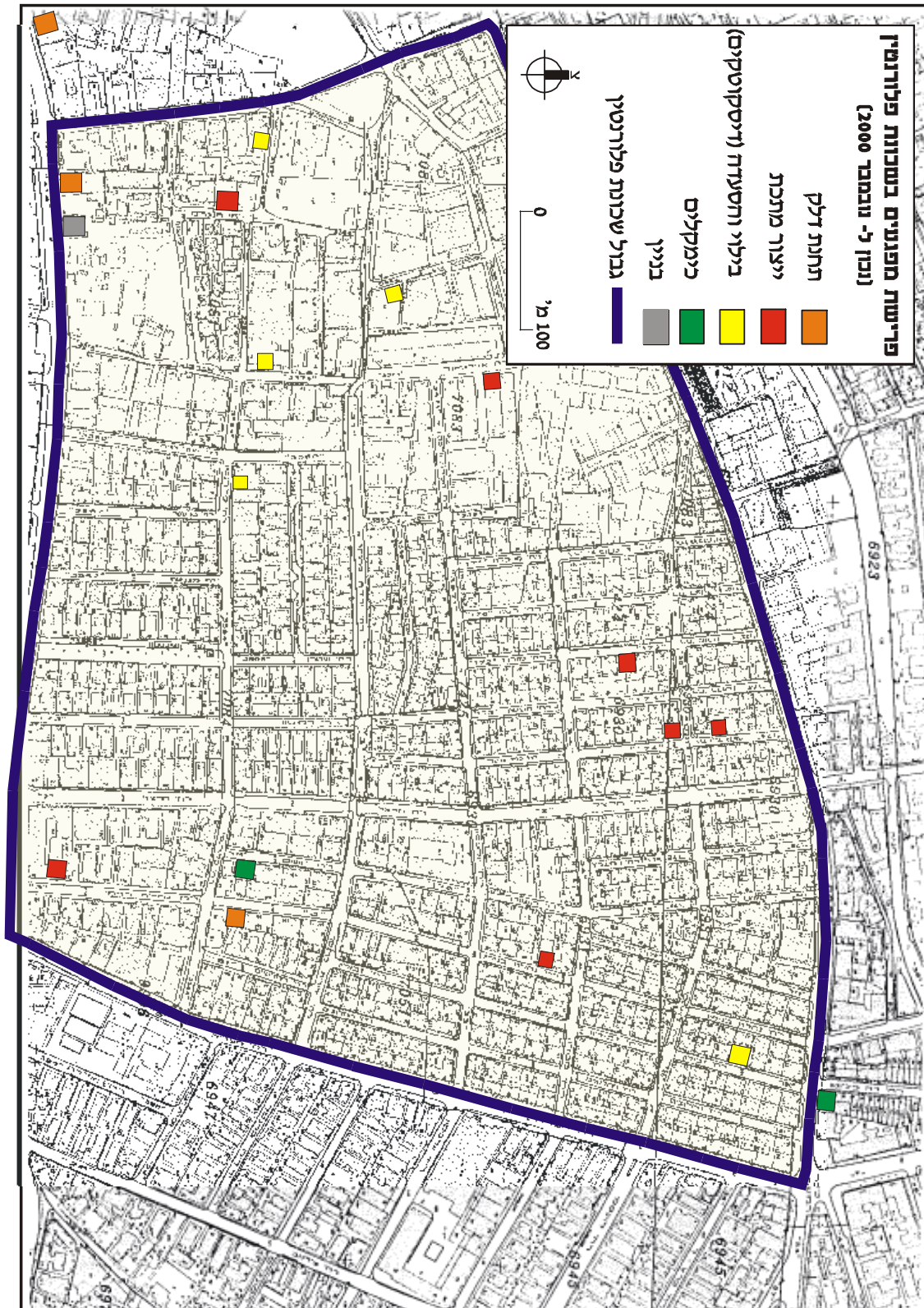
9.1 היבטים סביבתיים בשכונה

תחום השכונה וסביבתה על-פי מדיניות העירייה ותכניות בניין הערים מאופיינים בעירוב שימושים: תעשייה, מלאכה, מסחר ומגורים. עירוב השימושים מגביר את מידת פגיעות השכונה מבחינה סביבתית. שכנות של בתי מלאכה ודירות מגורים משפיעה על איכות החיים והסביבה באזורים הללו. צמצום מקסימלי של מפגעים ומטרדים יתאפשר על ידי אכיפה מוגברת ועמידה בתנאים הסביבתיים המוגדרים בחוק. כיום מתקשים התושבים בשכונה להתמודד עם הטרדות בתי המלאכה והתעשייה בשכונה ופחות עם קיומה של פעילות מסחרית. עדיין ישנם בתי מלאכה אשר אינם מקפידים על כלל ההנחיות הסביבתיות המוגדרות בחוק והדיירים הם הנפגעים מכך. יתר על-כן, ההגדרה העירונית (החוקית) של פלורנטין כשכונה המאופיינת בעירוב שימושים מקלה בהנחיות הסביבתיות ובתקנים הדרושים בהשוואה לשכונת מגורים שלא מתקיים בהן עירוב שימושים. מלכתחילה מאפשר החוק קיומם של בתי מלאכה ותעשיות בסמיכות למגורים ובד בבד מעלה את גבולות סף הרעש והמטרדים המוגדרים בחוק באזורים הללו. דוגמא להקלות סביבתיות באזורים בהם השימושים מעורבים לעומת אזורים הומגניים היא בנושא "רעש". עוצמות הרעש המותרות באזורי מגורים הומגניים בשעות היום והלילה נמוכות בהשוואה לעוצמות הרעש המותרות באזור מעורב. החוק מתיר לעוצמות רעש גבוהות יחסית להתקיים בשכונת פלורנטין, על-אף העובדה שמתגוררים באזור זה תושבים. החוק למניעת מפגעים "חוק כנוביץ" (1961) קובע איסור גרימת רעש חזק או בלתי סביר, העלול להפריע לאנשים הנמצאים בקרבת מקום, ומבדיל בין רעש באזורי מגורים ובאזורים מעורבים, כדלקמן:

החוק מגדיר "מבנה ב' " כבנין באזור מגורים בהתאם לתכנית לפי חוק התכנון והבניה, ולעומתו "מבנה ג'" דירת מגורים באזור שהמקרקעין בו משמשים למטרות מגורים ולאחד או יותר מהשימושים הבאים: מסחר, מלאכה, בידור. לצורך המחשה בלבד מפלס הרעש המותר ביום במבנה ב' הוא db 50 (מידת מפלס רעש) ובמבנה ג' הוא db 55 (נספח 1.9, המפרט את מפלסי הרעש המותרים ביום ובלילה בכל אזור).

9.2 המפגעים בשכונת פלורנטין

מיקום המפגעים בשכונה משתנה מעת לעת והוא תלוי בעמידה בתנאים ובהנחיות אותן מציבה הרשות לאיכות הסביבה בפני עסקים חדשים, ובהתמודדות הרשות עם עסקים קיימים החורגים מההנחיות והתקנות הסביבתיות המוטלות עליהן. הרשות לאיכות הסביבה ואגף רישוי עסקים בעיריית תל-אביב פועלים יחדיו באכיפה ובמניעת פתיחת עסקים המהווים מפגע סביבתי. יש בכך כדי לצמצם את היקף המפגעים בשכונה, אך בשל התרת עירוב שימושים בשכונה קשה להשיג אפס מפגעים סביבתיים בשכונה. איור 9.1 מציג את פרישת המפגעים בשכונה (נכון ל- נובמבר 2000), אפשר לראות כי בחלק מהמקרים מדובר במפגעים שקיים קושי בפינויים כגון: תחנות דלק, ובאחרים יתאפשר צמצום המפגע בתנאי שימולאו כל ההנחיות הסביבתיות הנדרשות בחוק.



עומדים בהנחיות הסביבתיות הנדרשות ובכך משמשים מפגע סביבתי בשכונה. נגריות ומרפדיות

ומלאכות נוספות הקיימות בשכונה עומדות, בשלב זה, בכל הנדרש מהן מבחינה סביבתית ועל כן על אף קיומם בשכונה אין הם מוגדרים על-ידי הרשות לאיכות הסביבה כמפגע סביבתי.

פרק 10 - מגמות תכנוניות

10.1 תכניות בניין ערים קיימות

בתחום שכונת פלורנטין תקפות כיום שתי תכניות בניין עיר גדולות ומרכזיות (ראה איור 5.1 לעיל): בצפון השכונה תקפה תכנית בניין עיר 44, בחלקה הדרומי של השכונה תקפה תכנית יפו B. תאור התכניות הוצג בסעיף 5.1 לעיל- תכניות הבינוי בשכונה. מעבר לשתי התכניות המרכזיות הנ"ל, חלות בשכונה, בחלקה המערבי לאורך רחוב אליפלט, שתי תב"עות מאושרות. ת.ב.ע 5459 המאשרת שימושי מלאכה ותעשייה ות.ב.ע 2581 של סדנאות האומנים (ראה איור 10.1 בהמשך). מערבית לרחוב אליפלט (בהיקף השכונה) חלות עוד תכניות מאושרות למלאכה ותעשייה (ת.ב.ע 2496, 2606). בנוסף, חלות בשכונה (בעיקר בחלקה הדרומי) מספר תב"עות נקודתיות לבניינים בודדים שאושרו לבניה.

10.2 תכניות בהליכי תכנון

בתחום השכונה קיימות מספר תכניות לבניה מרקמית חדשה, (בהליכי תכנון שונים) בעיקר לאורך רחוב אילת (מעברו הדרומי): תכנית גבולות – 2790, ת.ב.ע 9690, ת.ב.ע 2797 ותכנית מעון לאורך רחוב שלמה – 2724. לאורך רחוב אליפלט, בפניה הדרום מערבית של השכונה קיימת תכנית נוספת בהליכי תכנון לשימושי מלאכה ותעשייה – 2652 (ראה איור 5.1 בהמשך).

בהיקף השכונה, מדרום, קיימות מספר תכניות בהליכי תכנון, שמשלבות שימושי מגורים בתוך מתחמי מלאכה ותעשייה: תב"עות – 3083, 2796, 2736, ומתחם אגד. באזור הדרום מערבי, מחוץ לגבולות השכונה ישנן מספר תכניות של מלאכה ותעשייה בהליכי תכנון – 2674, 2681, 2649. בגבול המזרחי של השכונה, בצידו המזרחי של רחוב עליה, קיימת תכנית העומדת לפני מתן תוקף שמהותה בניה גבוהה למגורים ושטחים ציבוריים הנקראת כיכר עליה – 2439.

10.3 המבנה התיפקודי ומדיניות העירייה

מבחינה תפקודית, פלורנטין היא אזור מעורב המכיל שימושים ותפקודים מגוונים של מגורים, מסחר ותעסוקה, עם דומיננטיות למגורים בחלקה הדרומי (מרחוב וולפסון דרומה). באזור המערבי של השכונה (בקטע שבין רחוב אברבנל לרחוב אליפלט) ישנו שטח המתפקד כאזור תעשייה ומלאכה (ראה איור 10.1 בהמשך). מדיניות העירייה היא לחלחל מגורים מערבה עד לשורת המבנים הראשונה הפונה לרחוב אליפלט, ולהשאיר את אזור התעשייה והמלאכה לאורך הרחוב עצמו.

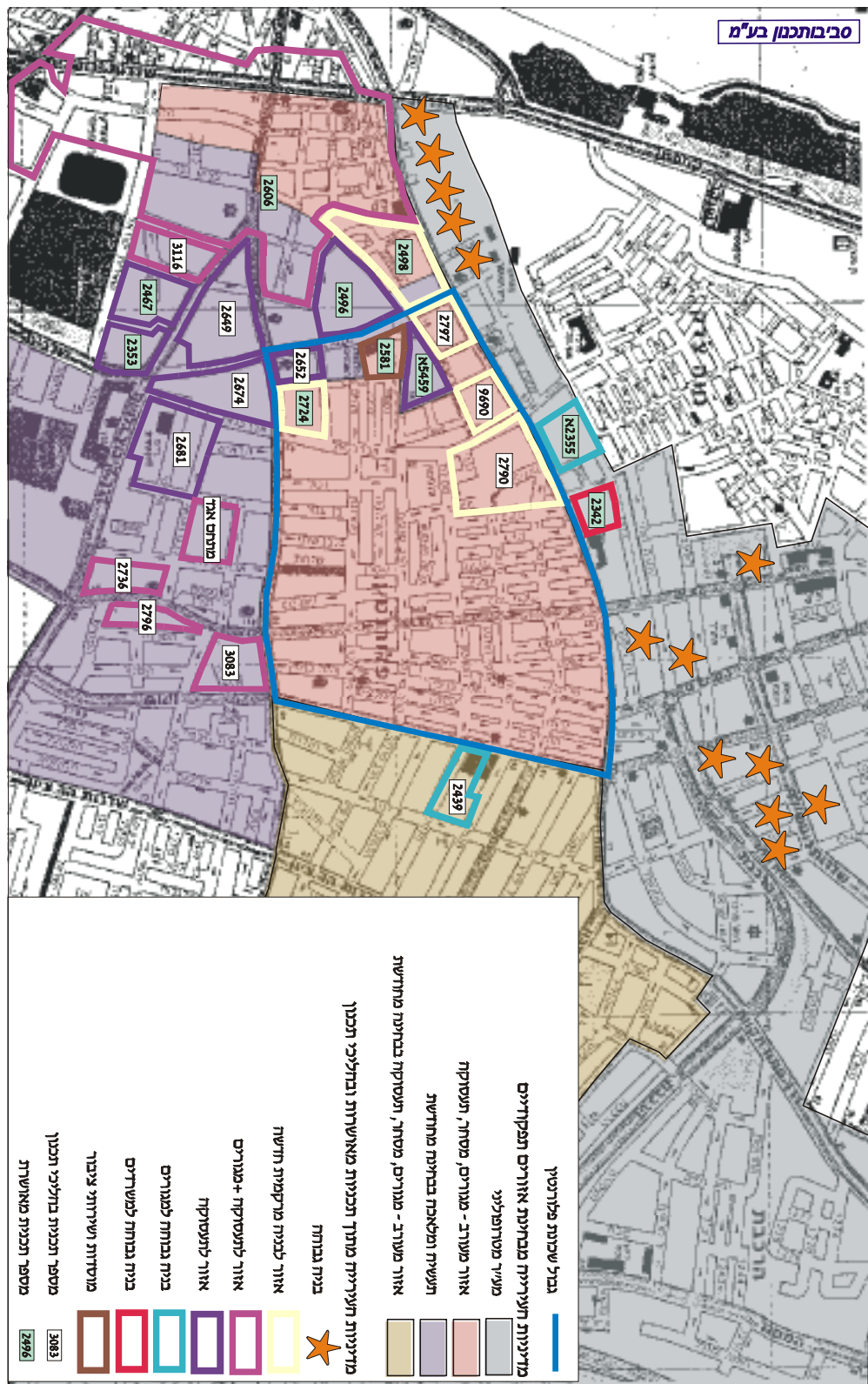
האזור שנמצא צפונית לפלורנטין מיועד להוות שלוחה מערבית של המע"ר של תל-אביב, כולל תכנית מתחם רוטשילד ובניה גבוהה למגדלי משרדים ומגורים, לאורך דרך אילת (ראה איור 10.1). צפונית לפלורנטין, לאורך דרך אילת, ישנן שתי תכניות מאושרות לבניה גבוהה למשרדים (מתחם ליבר) ולמגורים (נחשתן).

האזור שמדרום לפלורנטין (דרומית לדרך שלמה) מתפקד כאזור תעסוקה קיים. אזור התעסוקה נמצא כרגע בבדיקה מחדשת על-ידי העירייה. מדיניות העירייה הנוכחית היא להחדיר מגורים לאזורים הגובלים בשכונת פלורנטין מדרום.

האזור שמזרחית לפלורנטין הוא "מתחם התחנות". מתחם זה מאופיין בעירוב שימושים של מגורים, מסחר ובתי מלאכה. הרכב האוכלוסיה באזור הוא בעיקר של עובדים זרים. האזור סובל משימושי קרקע מטרדיים הכוללים זנות, מפעלים ובתי מלאכה הגולשים גם לקומות עליונות וחצרות, דירות ומבנים נטושים במצב פיזי ירוד, ומטרדי רעש וזיהום אוויר קשים. גם מתחם זה יוצא עתה לבדיקה מחדשת על-ידי העירייה וצוות מתכננים חיצוני.

באופן כללי מגמות העירייה בפלורנטין ובאזורים הסמוכים לה הן (ראה איור 10.1):

1. לעודד את הבניה המרקמית החדשה בתוך פלורנטין, כולל חזיתות מסחריות - תכנית גבולות ותכנית מעון. לחלחל מגורים מערבה מעבר לרחוב אברבנל.
2. לשמור על שימושים של תעשייה ומלאכה לאורך רחוב אליפלט משני צידיו.
3. לחזק את המגורים לאורך צידו הדרומי של רחוב אילת.
4. לחזק את השלוחה המערבית של המע"ר בדופן הצפונית של השכונה (צידו הצפוני של רחוב אילת) באמצעות מגדלי משרדים ומגורים.
5. להחדיר מגורים לאזור התעסוקה שמדרום לשכונה, ולהפכו לאזור בעל שימושים יותר מעורבים של תעסוקה ומגורים.



איור 10.1: מדיניות העירייה כפי שמתקפת בתכניות מאושרות ובהליכי תכנון שונים.

פרק 11 - מכלול הבעיות בפלורנטיין

איתור וזיהוי הבעיות הקיימות והחזויות בשכונה התבסס על מערך הנתונים והמפגשים שהתקיימו בשכונה, בניהם סקר התושבים שכלל כ- 20% ממשקי הבית בשכונה, סדנאות ציבוריות תחומיות, וכן ראיונות עם נציגי הרשות האמונים על תחומי טיפול שונים בשכונה. להלן ריכוז הבעיות לפי מקור. מארג התהליכים הפנימיים שימש לאיתור הבעיות החזויות.

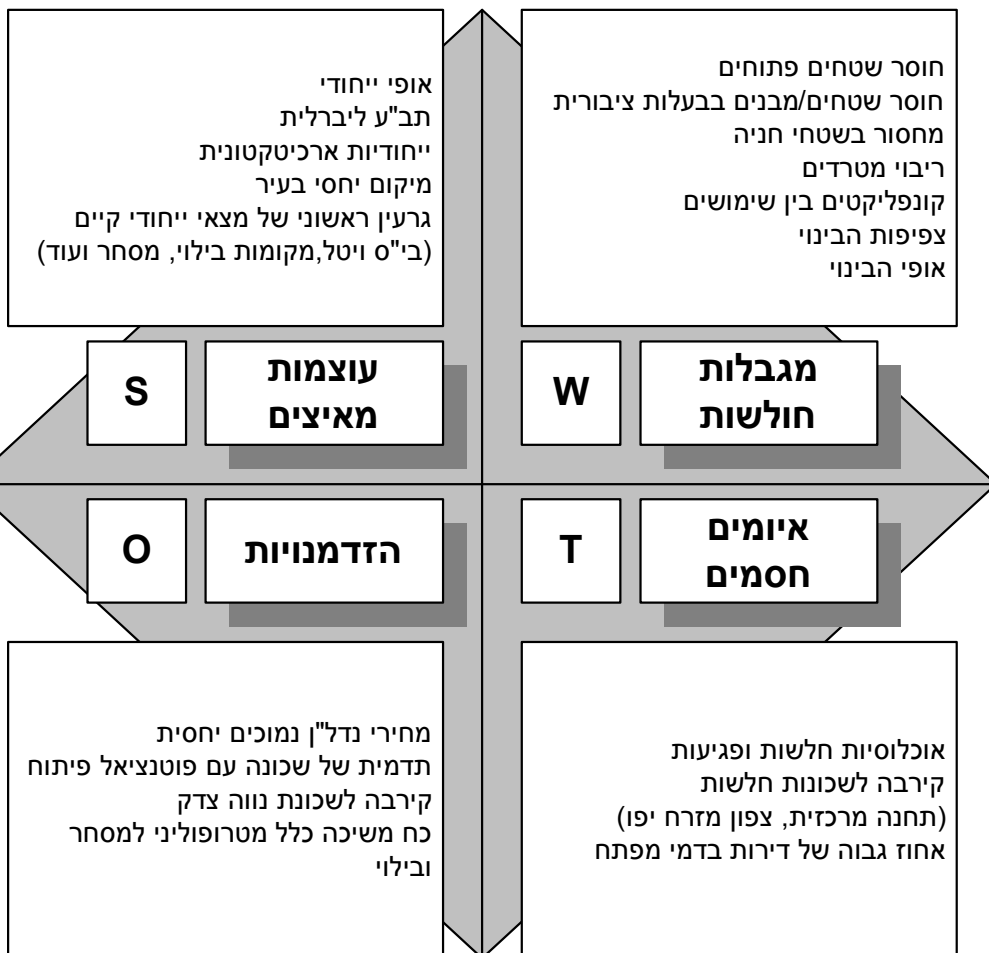
| מקור | בעיות | תחום |
|-------------------------|---|----------------------------|
| סקרים | ירידה בשיעור האיכלוס ובאטרקטיביות השכונה בחומש האחרון | כללי |
| סקרים | ירידה במספר המשפחות הוותיקות עם ילדים | |
| סקרים | נטיה להומוגניזציה דמוגרפית תוך גידול בשיעור האוכלוסיות החלשות - פגיעות משפחות חד הוריות, עובדים זרים, עולים חדשים, קשישים ובודדים | |
| סקרים | עליה יחסית של דירות ריקות גדולות המהוות פוטנציאל לחדירת אוכלוסיה חלשה בשכירות, וכן מסחר ומלאכה לאזורי מגורים מובהקים | |
| סקרים | תדמית כללית וחזותית שלילית | |
| סקרים חיון ציבורי | תנאי מגורים וסביבה ירודים | |
| דיון ציבורי ואגף רווחה | מחסור בשירותים ציבוריים ובשטחים פתוחים בתוך מרחב השכונה ובעקבות זאת חוסר התאמה לגידול ילדים | |
| יאיר דוכין - יועץ כלכלי | מחסור בביקוש לדירות גדולות, וכתוצאה מכך חלוקתן לדירות קטנות להשכרה | דיר |
| דיון ציבורי 1 | חוסר מודעות לניצול זכויות הבנייה הקיימות בשכונה | |
| דיון ציבורי 1 | גודל מגרשים קטן יחסית המקשה על פיתוח | |
| דיון ציבורי 1 | בעלויות מפוצלות - קושי באיחוד מגרשים | |
| דיון באגף פיקוח | משיכה של ערבים המחפשים פיתרון דיר בשכונה | |
| דיון ציבורי 1 | חוסר איזון בין מלאכה למגורים | תמהיל ואופי |
| דיון ציבורי 1 | נטייה תכנונית לסגור ולתחום את השכונה | |
| דיון ציבורי 1 | העדר מוחלט של שטחים ציבוריים פתוחים | שירותי ציבור ושטחים פתוחים |
| דיון ציבורי 1 | העדר עוגנים ושירותים ציבוריים בתוך השכונה: מתניס, מרכז קהילתי, שירותים קהילתיים אחרים | |
| דיון ציבורי 1 | חוסר ניצול של עוגנים קיימים (סדנאות האומנים) | |
| דיון ציבורי 1 | צורך בשידרוג מערך החינוך מהגיל הרך ועד התיכון | |
| אגף קהילה ונוער | חמוטביציה בקרב האוכלוסיה להשתתף בפעילות המתניס נמוכה בין היתר כיוון שמרבית תלמידי בית הספר אינם תושבי השכונה ויש להם מתניס בשכונתם הם | |

| מקור | בעיות | תחום |
|---------------|---|---------------------|
| דיון ציבורי 1 | בניה רציפה על קו רחוב עם מדרכות צרות. כל פעולה לחיזוק מבנים או עיצוב נופי פולשת למדרכות | עיצוב וחזות חיצונית |
| דיון ציבורי 1 | מצב פיזי ירוד של מבנים | |
| דיון ציבורי 2 | חוסר מוטיבציה לשיפוץ מבנים ודירות המצויות בדמי מפתח | |
| דיון ציבורי 1 | חוסר יכולת לשיפוץ מבנים/דירות גם לאחר נתינת מענקים בשל אוכלוסיה חלשה מבחינה כלכלית | |
| דיון ציבורי 1 | מיוזמת תכנון בתחומי המגורים | |

פרק 12 - חסמים ומאצים לפיתוח

על בסיס ניתוח ממצאי הסקרים ומכלולי הבעיות שנמצאו לעיל, נערכה הערכת פוטנציאל הפיתוח של השכונה. פוטנציאל הפיתוח נסמך על ארבעה מרכיבים המהווים מסגרת תפיסתית המכונה SWOT (איור 12.1):

| | |
|----------------------------------|---|
| חוזקים /עוצמות/מאצים – Strengths | ניתוח היתרונות והחסרונות של האזור בהשוואה לאזורים אחרים |
| מגבלות / חולשות – Weaknesses | |
| הזדמנויות – Opportunities | ניתוח השתלבות האזור במגמות ותהליכים ברמה השכונתית והכלל עירונית |
| איומים/חסמים – Threats | |



איור 12.1:

מרכיבי פוטנציאל הפיתוח שזוהו בשכונת פלורנטין.

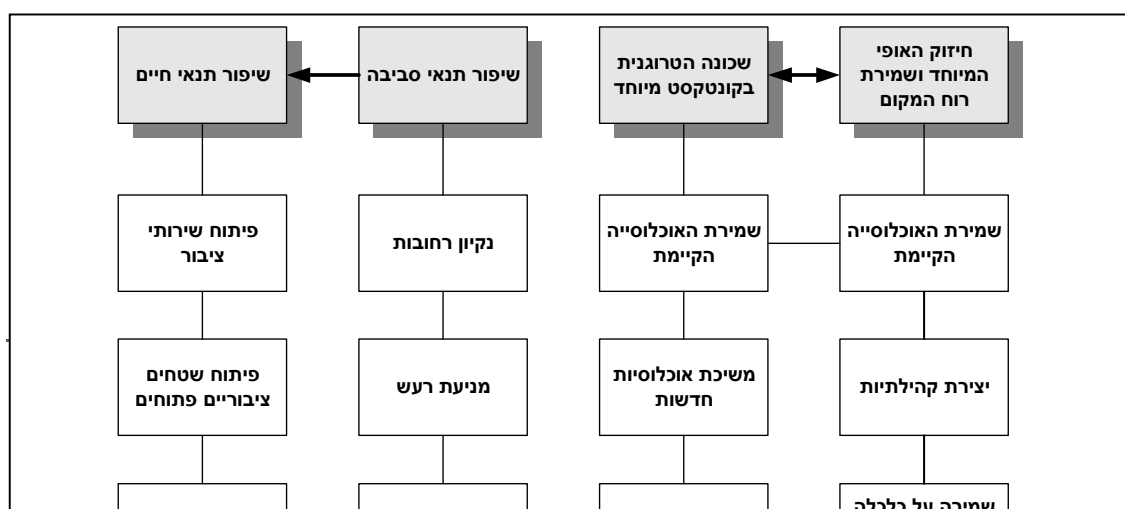
פרק 13 - מטרות ויעדים

במהלך הסבב הראשון של הסדנאות הנושאות עם הציבור, הורחבה יריעת הדעות, החזון, המטרות והיעדים. חלק ניכר של הציבור רוצה בראש ובראשונה, ופשוט ככל שישמע, שהתכנית

תמליץ ותציע דרכים לשפר את איכות הסביבה ואיכות החיים, וזאת מעבר לכל מטרה אחרת של יצירת תהליך התחדשות. שתי מטרות נוספות נוגעות בייחודיות השכונה וברצון לשמור יחודיותה עד כמה שניתן במסגרת תהליך התחדשות. דוגמאות רבות בארץ ובעולם מלמדות על שינוי מהותי שחל בשכונות שעברו תהליכי התחדשות, הבא לידי ביטוי במבנה הפיזי ובהרכבי האוכלוסייה קודם תהליך ההתחדשות ולאחריו, אוכלוסיות חלשות פינו מקומן לאוכלוסיות חזקות מהן, והסביבה החיצונית הפכה יוקרתית וסטריילית מקודמתה. ציבור התושבים ובעלי העניין בפלורנטין הביעו כמיהתם למציאת דרך בה יתאפשר תהליך התחדשות בת בבת עם שמירה על אופייה הייחודי של השכונה, ובהתאם לזאת הוגדרו עוד שתי מטרות נוסף על שיפור איכות החיים ותנאי הסביבה:

- **חיזוק האופי המיוחד ושמירת רוח המקום** - מטרה זו פורטה ליעדים הכוללים, בין השאר, כלכלה אינטמית, שמירה על אוכלוסייה קיימת, זהות וייחודיות ארכיטקטונית ועוד. אלה ימנעו שינוי באופי הייחודי הקיים בשכונה, לא תתאפשר תחלופה דומיננטית של אוכלוסייה הצפויה לשנות את הרכב האוכלוסייה הקיים, תהליכי הפיתוח יהיו מתונים והבינוי ישמר לכדי "קנה מידה" אנושי.
- **שכונה הטרוגנית בקונטקסט ייחודי** – הטרוגניות השכונה מאופיינת בצפיפות המבנים והפעילויות, מיקום בשולי אזורי מגורים של העיר המרכזית וקירבה לאזורי שוליים ולתחנה המרכזית. כל אחד מגורמים אלה יכול להוות יתרון עבור השכונה, אך יש בו גם בעייתיות. ביסוס שכונת פלורנטין כשכונה הטרוגנית יתאפשר בתמהיל אוכלוסייה מגוון שיתבסס על אוכלוסיית מעבר לצד אוכלוסייה קבועה חזקה יחד עם פיתוח מבוקר של מגורים ומסחר להעצמת האטרקטיביות הקיימת ולצמצום המפגעים.

איור 13.1 להלן מציג מארג מטרות ויעדים המתחייבים להשגת כל מטרה. יש לציין כי בין היעדים למטרות, בין היעדים ליעדים, ובין חלק מהמטרות לחלקו האחר קיימים קשרים הדדיים באופן שמטרה אחת מסייעת בהשגת מטרה אחרת ובאופן שיעד מסוים עשוי לסייע בהשגתה של יותר ממטרה אחת.



איור 13.1: מארג המטרות והיעדים לתכנית האב של פלורנטין.
