

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	23/11/2022
דיון בדיווח	16 - - '22-0030

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו

מיקום: רחוב ארלוזורוב ומלון קרלטון מצפון, רחוב עם ישראל חי ומלון הרודס מדרום, ממזרח שדרות בן גוריון ושורת המבנים המערבית של רובע 3, ממערב טיילת החוף ומרחב בריכת גורדון ומרינה ת"א.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6966	מוסדר	חלק	58, 35	26, 47, 49, 55-56, 6, 10
6967	מוסדר	חלק	12-13, 9, 2, 1	7
6968	מוסדר	חלק		187
7403	מוסדר	חלק		3

שטח התכנית: כ- 28.715 דונם

מתכנן:

- אדריכלים: פוסטר ושות' - לונדון, ישר אדריכלים - תל אביב.
- נוף: תמ"א - תכנון מרחב אורבני
- תנועה: דגש הנדסה
- תשתיות: גלבע מהנדסים
- סביבה: לשם שפר
- שמאות: BFKS ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'

יזם: JTLV

מגיש: JTV + הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: בתחום התכנית ריבוי בעלים לפי החלוקה הבאה:

בעלים	חלקים ברכוש המשותף (מתוך 3587 חלקים)	אחוזים בהתאם לחלקי הרכוש המשותף
נכסי עידית	2020.75	56.34%
א.פ.צ השקעות – חניון ככר אתרים – תת חלקה 7	1349	37.6%
עירית ת"א (כולל באמצעות חברות עירוניות)	109	3.04%
בעלים עם הסכם שיתוף פעולה לתבי"ע עם נכסי עידית: טרמד ס.א, אלון יצחק ופנינה, וירג'ין	57	1.59%
בעלים אחרים (כל אחד מחזיק בפחות מ-1% מחלקי הרכוש המשותף): אופנס בע"מ, זילברשטיין אלכס, מנקורטה שרה ואח', הירש דליה וגדעון, טאוב חיים ורותי, משפחת חי (דוד ורני, רפי-דוד, רוני) טופסי גלישת גלים, ואחרים	1400.25	39.04%

מצב השטח בפועל:

מכלול המבנים של כיכר אתרים הוקם במחצית הראשונה של שנות ה-70, כמבנה רב תכליתי שבמרכזו כיכר רחבה מעל שיקוע למעבר רכב לאורך הרחוב המערבי של העיר. הכיכר מוגבהת ממפלסי הרחובות סביבה והיא מחוברת מזרחה לשדרות בן גוריון בכבש ובפינה הדרום מערבית של הכיכר בשלושה גרמי מדרגות רחבים למפלס הטיילת ולחוף הים. לאורך הדופן הצפונית של הכיכר בנוי מלון 'מרינה' (או 'בית כלל' במקור), חמש קומות מעל מפלס הכיכר בשימושי מסחר ומלונאות. דרך המבנה נשמר מעבר ציבורי צפונה לכיוון גן שפיגל. במרכז הכיכר מבנה עגול 'הקולוסיאום', ובדופן המערבית שלה שלושה מבנים נוספים למסחר. מתחת למפלס הכיכר שני מפלסים בהם עובר שיקוע הכביש, מיסעות, תחנת דלק, שטחים תפעוליים, שטחים למסחר ומעברים ציבוריים. בקומה השלישית מתחת למפלס הכיכר, חניון רכב במפלס טיילת החוף.

הכיכר מחברת את שד' בן גוריון עם חוף הים למעבר הולכי רגל ללא חציית כביש, אך החיבור דורש עלייה משד' בן גוריון, חצייה של הרחבה הגדולה וירידה בגרמי מדרגות גבוהים. הכיכר המוגבהת מסתירה את הנוף בקצה שדרות בן גוריון והוא נגלה רק בקצה המערבי של הכיכר הרחבה. שיקוע הכביש מייצר נתקים במרחב. רחוב הירקון ושיקוע אליעזר פרי אינם נוחים למעבר הולכי רגל, לאורך הרחוב ובחצייתו. לאורך השנים תפקודו של המרחב התדרדר, בפרט שטחי כיכר אתרים הבנויים והפתוחים, מעל ומתחת לקרקע. השטחים הבנויים והפתוחים מתפקדים כיום באופן חלקי בלבד, השטח הפתוח לא מנוצל, המעברים הציבוריים ברובם לא בשימוש, והמצב התחזוקתי ירוד. מבנה הבעלויות מורכב. המבנה ותפקודו הלקוי של המקום משפיע על סביבתו וגם לשיקוע השפעה שלילית על המרחב העירוני.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
16 - 0030-222'ב'	דיון בדיווח

מצב תכנוני קיים:

1. תוכניות מפורטות:

על השטח חלות מספר תוכניות, אשר אושרו לאורך השנים.

תא/1211 (1970) - התוכנית הראשית החלה על השטח:

א. קבעה את יעוד הקרקע לכיכר או טיילת ואזור מסחרי מיוחד.

ב. קבעה את העברת הכביש לתת הקרקע.

ג. קבעה את שטחי הבניה מעל ומתחת לכיכר.

תא/1211א' (1976) - התוכנית שינתה את הבינוי מהתוכנית הראשית (כוללת את בריכה גורדון והמרינה):

א. קבעה את תצורת הבינוי כפי שהיא היום.

ב. קבעה את אופן פיתוח השטח.

ג. הוסיפה "שטח מיובש" כהגדרתו בתוכנית- מהים מערבה, צפונה ודרומה והסדירה את מועדון

השיט והמרינה.

תוכנית 1211 ב' (1986) - התוכנית הרחיבה את השימושים והוסיפה שטחי בניה בהיקף של 700 מ"ר לכל

השימושים בכל תחום התוכנית.

סה"כ שטחי בניה על קרקעיים לשימוש מלונאות לפי התכנון התקף - 6,534.06 בקומות מלונאות בלבד.

במפלס הכיכר והקומה שמעליה 1,370 מ"ר נוספים למלונאות עפ"י מדידה גרפית מתוך היתרי הבניה.

סה"כ שטחי מלונאות 7,903 מ"ר. בנוסף עפ"י התכנית התקפה 5,190 מ"ר עבור שימושי מסחר שונים.

סה"כ שטחים על קרקעיים בהיקף של 13,093 מ"ר.

תשריט מצב מאושר:



התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	23/11/2022
דיון בדיווח	16 - - '22-0030

2. תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

- א. יעוד קרקע:** אזור מגורים בבניה רבת קומות עם חזית מסחרית.
 אזור מוטה מלונאות.
 סימבול כיכר עירונית.
 סימבול ציר ירוק משדרות בן גוריון לכוון החוף.
 סימבול חזית מסחרית.
 מתחם חופי
- ב. שטח בניה על קרקעי:** רח"ק 5 לאזור היעוד + רח"ק 1 לאזור מוטה מלונאות = סה"כ רח"ק 6
- ג. תמהיל:** לפחות 30% למלונאות (לא כולל שטחי המלונאות הקיימים).
- ד. מספר קומות:** עד 25 קומות ממפלס רחוב הירקון.
- ה. מרקם בנוי לשימור ותחום אזור הכרזת העיר הלבנה:** מלון מרינה בלבד
- ו. הוראות מיוחדות למרחב: 301.**
- הבטחת ההמשכיות של ציר שדרות בן גוריון וחיבורו לטיילת החוף, כולל פתיחה ויזואלית של המבטים מציר זה אל אזור החוף.
 - לא יותרו שימושי מגורים ממערב לרחוב הירקון, למעט במבני התחום בין רח' הירקון לרח' אליעזר פרי ובשטח כיכר אתרים.
 - תנאי לאישור התוכנית - אישור הועדה המקומית למסמך מדיניות למרחב חופי (מסמך אושר ב 2020 וכפי שפורט בסעיף 3 להלן)

תשריטי תכנית המתאר:



התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בדיווח	23/11/2022 16 - - '0030-222

מדיניות קיימת:

תא/מק/9133 - מסמך מדיניות למרחב מרינה ת"א, כיכר אתרים, בריכת גורדון ומלונות החוף:

אשר בועדה המקומית לתכנון ובנייה בתאריך 04.11.20

א. כללי: המדיניות נערכה לפי הוראות תכנית המתאר למרחב חופי 301ג והיא כוללת התייחסות למכלול כיכר אתרים, שיקוע אליעזר פרי ומלון מרינה, מלון קרלטון שמצפון למלון מרינה ושלושת מלונות החוף שמדרום לכיכר, ולמרחב בריכת גורדון ומרינה תל אביב. לגבי מכלול כיכר אתרים, בחנה המדיניות 3 חלופות: שיפוץ הקיים, הארכת שיקוע בכביש עד לרחוב שלי"ג, וחלופת ביטול השיקוע שנבחרה כחלופה מומלצת.

ההמלצה כוללת - ביטול שיקוע הכביש והקמת רחוב אליעזר פרי חדש במפלס הקרקע הטבעי, הריסה של מכלול המבנים והמפלסים של כיכר אתרים ומלון מרינה, הקמת שלושה מבנים חדשים וביניהם רשת שטחים לשימוש הציבור, במרכזם פתיחה של שדרות בן גוריון לחוף הים.

המדיניות קובעת את העקרונות המנחים לתכנון מפורט:

ב. שטח בניה על קרקעי:

מערבית לרחוב אליעזר פרי החדש - רח"ק 6
מזרחית לרחוב אליעזר פרי החדש - עפ"י תכנית הרובעים

ג. תמהיל ושימושים:

לפחות 50% משטחי הבניה הסחירים יהיו למלונאות ומסחר.
שטחי הבניה למלונאות יהיו לפחות 30% מסך השטחים בתכנית, לא כולל שטחי המלונאות הקיימים (בהתאם לתוכנית המתאר).

יוקם מבנה ציבור משמעותי (תהיה אפשרות לגמישות במיקום השטחים).

יוקם חניון ציבורי-עירוני בתת הקרקע בהיקף של כ-350 מקומות חנייה.

ד. שטחים פתוחים:

כל השטח שאינו מבונה יהיה פתוח לשימוש הציבור.

השטח הפתוח לשימוש הציבור לא יפחת מהשטח הקיים בפועל.

יצירת רחבה ציבורית בקצה שדרות בן גוריון.

המרחב יהיה מוטה הולכי רגל, לרבות המעבר לחציית הכביש החדש.

הירידה אל הים תתוכנן כגן שנפתח למפלס בריכת גורדון.

ה. מספר קומות:

מזרחית לרחוב אליעזר פרי החדש בהתאם לתכנית רובע 3.

מערבית לו עד 25 קומות ממפלס רחוב הירקון.

ו. בינוי ותכסיות:

המדיניות קבעה את עקרונות הבינוי לתוכנית מפורטת:

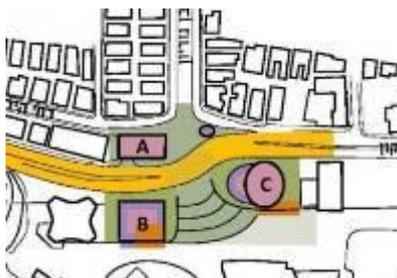
יוקמו 3 מבנים A, B, C

מבנה A – יהיה מבנה מרקמי אשר יוקם בקצה שדרות בן גוריון.

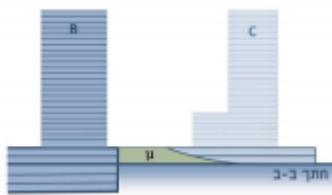
מספר קומות למבנה - 7 קומות (6 קומות + קומת גג בתכסית

חלקית) ובהתאם לגובה הבינוי המאושר ברובע 3.

מבנה B – מבנה הממוקם בחלק הצפוני.



התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	23/11/2022
דיון בדיווח	16 - - 0030-222



מספר קומות למבנה – עד 25 קומות מעל מפלס הרחוב.
 תכסית - 1400 מ"ר (לא כולל מרפסות ופירים) *
מבנה C - מבנה הממוקם בחלק הדרומי.
 מספר קומות למבנה - עד 25 קומות מעל מפלס הרחוב.
 תכסית 1200 מ"ר (לא כולל מרפסות ופירים) + עד 6 קומות מסד
 רחבות יותר *
 * מסמך המדיניות התייחס לקומות המסד באופן חלקי

ז. הוראות נוספות לשימושים:

חזיתות קומות הקרקע שבמפלס הרחוב והחזיתות שפונות למפלס הטיילת, יכללו לפחות 80% חזיתות פעילות במסחר, שימושים ציבוריים ושימושים תומכי פעילות ים.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציעה התחדשות של מרחב תכנון כיכר אתרים ומלון מרינה בהריסה ובניה מחדש, תוך יצירת מרחב פתוח איכותי ורציף, זאת בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 ולפי עקרונות מדיניות התכנון העירונית.

התכנית מציעה ביטול שיקוע דרך אליעזר פרי והקמת רחוב חדש במפלס הקרקע הטבעי (תא שטח 106 בתשריט, בייעוד דרך מוצעת). הרחוב החדש ילווה במדרכות רחבות, צמחיה ושבילי אופניים. מכלול המבנים הקיימים בתחום התכנית ייהרסו וייבנו מחדש 3 מבנים. כל השטח שבין המבנים יהיה פתוח לשימוש הציבור ולא יפחת בגודלו מזה הקיים כיום. רצף השטחים הפתוחים ייצור חיבורים רציפים מזרח מערב (בין שד' בן-גוריון ומפלס הטיילת, בחלקה הדרומי של התכנית ובחלקה הצפוני) וצפון דרום (לאורך רחוב אליעזר פרי החדש ולאורך הטיילת). במרכז התכנית, שדרות בן גוריון ייפתחו בקצה המערבי שלהן אל רחבה ציבורית פתוחה אל הנוף (תא שטח 302 בתשריט, בייעוד כיכר עירונית), מעבר רחב ומוטה חצייה רגלית יאפשר חציית הרחוב החדש, אחריו יוקם גן שירד ויתרחב אל מפלס הטיילת והחוף (תא שטח 202B בתשריט, בייעוד שפ"פ ובזיקת הנאה למעבר, שהייה ושימוש הציבור כל שעות היממה וימות השנה). הפיתוח ייכלול שבילי הולכי רגל ושביל אופניים, מקומות שהייה אל מול הנוף ושטחים מגוננים.

ממזרח לרחוב החדש, בדופן הצפונית של הרחבה העירונית החדשה בקצה שדרות בן גוריון, יוקם מבנה מרקמי בן 6 קומות וקומת גג חלקית (תא שטח 201 בתשריט, בייעוד עירוני מעורב). גובה המבנה, קווי הבניין ותכסית הבינוי יהיו בהתאמה לתוכנית רובע 3. השימוש במבנה זה יהיה עבור שימושי מלונאות ומסחר. ממערב לרחוב החדש, מדרום ומצפון לגן שירד אל החוף, יוקמו שני מגדלים בני עד 25 קומות ממפלס הרחוב החדש (תאי שטח 202A ו-202C בתשריט, בייעוד עירוני מעורב). במגדל הצפוני יוקמו שימושי המגורים, שטחי הציבור ומסחר. המגדל הדרומי יהיה מגדל בעירוב שימושים בו ירוכזו שטחי המלונאות וכן יוקמו שטחי מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים. המגדלים יישלבו עד 6 קומות מסד בגובה כולל שיתאם את גובה המרקם שממזרח לרחוב אליעזר פרי. השטח סביבם יהיה פתוח לשימוש הציבור, בכלל זה מרפסות תצפית מערבה ודרומה אל הנוף. קומת תת-הקרקע הראשונה תכלול חזית פתוחה

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	23/11/2022
דיון בדיווח	16 - - '0030-222

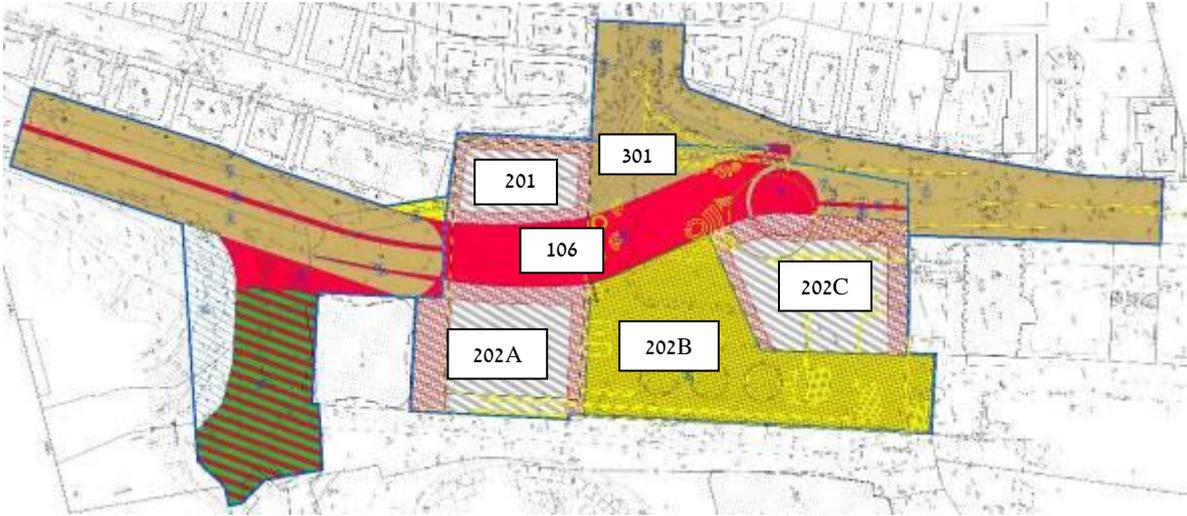
למפלס המרינה ותחתיה יהיו עוד 3 קומות מרתף ובהן בין השאר חניון ציבורי חדש בבעלות העירייה. חזיתות מפלס הרחוב החדש ומפלס המרינה יכללו לפחות 80% חזיתות פעילות בשימוש מסחר, בתי קפה ומסעדות וכן בשימושים ציבוריים או בעלי אופי ציבורי.

זכויות הבנייה והשימושים הסחירים יכללו 50% שטחים למלונאות ומסחר ו-50% שטחים למגורים. התכנית כוללת פריסת שימושים מנחה. בנוסף לשטחים הסחירים ייבנו שטחים ציבוריים בהיקף 4,800 מ"ר שימוקמו במפלס המרינה, במפלס הרחוב החדש ובקומות המסד הראשונות. נספח הבינוי מנחה את מיקומם, שיקבע באופן סופי במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש שיקבע.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. שינוי ייעודי הקרקע מימגרש מיוחד, 'מדרכה כיכר או טיילת', 'שצ"פ', 'אזור מסחרי מיוחד', 'דרך מוצעת' ו'דרך קיימת' לכיכר עירונית, 'עירוני מעורב', 'שפ"פ' ו'דרכים'.
2. קביעת שטחי בניה למלונאות, מסחר, מגורים ומבני ציבור.
3. קביעת הוראות בינוי לכלל השימושים לרבות מספר הקומות המותר לבניה - עד 25 קומות מעל הכניסה הקובעת.
4. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם
5. קביעת הוראות פיתוח למערך השטחים הפתוחים לציבור תוך שמירה על היקף השטחים הפתוחים הקיימים במצב הקיים
6. קביעת הוראות להריסת מבנים.
7. קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים, בכל שעות היממה וכל ימות השנה.
8. התווית מערך הדרכים והנגישות לכלי רכב, לרבות מערך הדרכים התת קרקעי ונגישות למגרשים גובלים לרבות שטחי פריקה וטעינה למלונות מדרום ולמרינה.
9. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.
10. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
11. קביעת הוראות לבניה ירוקה ובת קיימא.
12. קביעת הוראות להקמת מערך דרכים תת קרקעי, חניונים וחניה.

תשריט מצב מוצע:



הדמיות:

מבט מקצה השדרה, מצב מוצע:



מבט ממערב, מצב מוצע:



מבט שחיין:



מבט רחוב אליעזר פרי החדש, מכיוון דרום:



שטחי בניה מוצעים:

סה"כ בשטח התכנית:

- סה"כ שטחים למלונאות ומסחר: 32,500 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למגורים: 32,500 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למבני ציבור: 5,300 מ"ר ברוטו (לרבות שירות תת קרקעי)

- סה"כ לכל השימושים: 70,300 מ"ר ברוטו

מתוכם כ – 4,420 מ"ר במפלס המרינה.

שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעים נוספים: כ- 35,500 מ"ר

המגרש	שטח המגרש	ייעוד	שימוש	שטחי בניה על קרקעים			שטחי בניה תת קרקעיים		
				עיקרי	שירות	סה"כ	עיקרי	שירות	סה"כ
				מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
תא שטח 201 מבנה מרקמי	1.46 דונם	עירוני מעורב	מלונאות ומסחר	3,600	1,320	4,920	337%	3.37	
תאי שטח 202 – מבנה צפוני ומבנה דרומי	10.4 דונם	עירוני מעורב + שפ"פ	מלונאות ומסחר	17,700	7,930	25,630	586%	5.86	1,950
			מגורים	23,000	9,380	32,380			120
			מבני ציבור			2,950			2350
סה"כ						65,880	555%	5.55	4420

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	23/11/2022
דיון בדיווח	16 - 0030-222'

הערות מרכזיות לשטחי הבניה:

1. שטחי המסחר בתכנית ייקבעו מתוך שטחי המלונאות ולא יפחתו מ-2,500 מ"ר. היקף שטחי המסחר לא יעלה על 3,500 מ"ר. במסגרת תכנית העיצוב תיבחן תוספת בשטחי המסחר ובתנאי שלא יפחתו מספר חדרי המלון ולא תיפגע הרמה המלונאית.
2. תותר תוספת שטחים למרפסות בשיעור של על 12 מ"ר לכל יחיד בממוצע, ועד 6 מ"ר לכל חדר מלון בממוצע. כל שימוש אחר בשטחים אלה יהווה סטייה ניכרת לתכנית. תוספת שטחים למרפסות לשטחים המשותפים ולשטחי מבני הציבור תבחן במסגרת תכנית העיצוב.
3. שטחי השירות למגורים כוללים 12 מ"ר ליחיד עבור פתרון מיגון דירתי. ככל שיוקם פתרון מיגון קומתי, תותר המרת הפרש השטחים בין ממ"ד לממ"ק לשטח עיקרי למגורים. בהתאם לכך ישתנה השטח העיקרי הממוצע ליחיד הקבוע בתכנית.
4. גמישויות אפשריות להחלטת הועדה המקומית ולאישורה במסגרת תכנית העיצוב:
 - א. תותר העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים מעל הקרקע אל תת הקרקע.
 - ב. תותר המרה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות בכל שימוש ובתנאי ששך שטחי הבניה בכל שימוש יוותר ללא שינוי והיקף שטחי השירות עבור כל שימוש לא יפחת מ-25% מהשטחים העיקריים. ובתנאי שהיקף השטחים העל קרקעיים יוותר ללא שינוי.
 - ג. תותר העברה של שימושי מלונאות מתא שטח 202 לתא שטח 201 ובהיקף שלא יעלה על 10% מסך הזכויות למלונאות תוך שמירה על נפחי הבניה שנקבעו בתכנית.
 - ד. תותר החלפה בין שימושים ציבוריים תת קרקעיים לשימושי מסחר ומלונאות על קרקעיים ולהפך ובתנאי שיוקמו כל שטחי הציבור.

שימושים:

יחס שטחי המלונאות בתכנית (תואם לתכנית המתאר ולמסמך המדיניות):

- 65,000 מ"ר מסך מהשטחים בתכנית הינם שטחים סחירים (לא כולל שטחי שירות תת קרקעיים).
 32,500 מ"ר המהווים 50% מסך שטחי התוכנית הסחירים הינם לשטחי מלונאות ומסחר.
 24,597 מ"ר ברוטו המהווים 37.5% מסך שטחי התוכנית הינם לשימוש מלונאות חדשים. שטחים אלה מהווים 43% מסך השטחים בתכנית בהפחתת שטחי המלונאות הקיימים (כ-7,903 מ"ר הינם שטחי מלונאות קיימים)

חדרי מלון:

יוקמו לפחות 300 חדריים בשני מלונות. דרגתם של כל אחד מהמלונות תיקבע סופית במסגרת היתר הבניה ובהתאם לדרישות משרד התיירות.

יח"ד:

יוקמו 220 יח"ד.

שטח ממוצע ליח"ד: 100 מ"ר עיקרי.

תוספת של עד 10 יח"ד תתאפשר באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה במסגרת אישור תכנית העיצוב, ובתנאי שלא תהיה תוספת לשטחי המגורים בתכנית.

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	23/11/2022
דיון בדיווח	16 - 0030-222'

הוראות הבינוי :

מספר קומות :

- מזרחית לרחוב אליעזר פרי החדש – מבנה מרקמי עד 7 קומות (6 קומות + קומת גג בתכנית חלקית).
- מערבית לרחוב אליעזר פרי החדש – מבנה צפוני ומבנה דרומי עד 25 קומות כ"א ממפלס הרחוב מתוכן עד 5 קומות מסד.

גובה קומות :

מבנים בתא שטח 201 :

- קומות קרקע – עד 5 מ' ברוטו ממפלס הכניסה הקובעת
 - קומות טיפוסיות – עד 3.3 מ' ברוטו
 - קומת גג חלקית – עד 5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג, כולל מעקה הגג העליון
- מבנים בתא שטח 202 :

- קומת מפלס המרינה – עד 6 מ' ובהתאמה למפלס הכניסה הקובעת.
- קומת מפלס הכניסה הקובעת - עד 6 מ' ברוטו.
- קומות מסד - עד 4.5 מ' ברוטו.
- קומות המגדל - עד 3.6 מ' ברוטו.
- יתאפשרו עד 2 קומות מיוחדות – בגובה של עד 4.5 מ' ברוטו.
- תתאפשר קומה טכנית אחת - עד 10 מ' ברוטו אשר לא תוקם בקומות המסד.

גבהים מרביים :

- של המבנה המרקמי – 26.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, כולל כל קומות המבנה ומעקה הגג.
- של קומות המסד - 25 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מעקה גג.
- של המגדלים – 108 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מעקה גג, תרנים, אנטנות וכיו"ב.

קווי בניין :

קווי הבניין למבנה המרקמי הינם בהתאם למסומן בנספח הבינוי ויהיו המשכיים לקוי הבניין של המגרשים הסמוכים.

- קווי הבניין לקומות המסד של המגדלים יהיו כמסומן בתשריט ובהתאם לעקרונות הבאים :
- קו הבניין המזרחי ישמור על מדרכה מינימאלית של 8 מ' ועל חזית רציפה למלונות קרלטון והרודס.
- קו הבניין הצפוני של המבנה הצפוני ישמור על מרחק שלא יפחת מ-10 מ' ממלון קרלטון.
- קו הבניין הדרומי של המגדל הצפוני ימשיך את קוי הבניין הקבועים בתכנית תא/3616/א - רובע 3 לאורך שדרות בן גוריון וקו הבניין של המבנה המרקמי.
- קו הבניין הדרומי של המגדל הדרומי ישמור על מרחק שלא יפחת מ-26 מ' מהבינוי הקיים במלון הרודס.
- קו הבניין הצפוני של המגדל הדרומי ימשיך את קוי הבניין לאורך שדרות בן גוריון ויפתח דרומה כדי לאפשר את התרחבות הגן ופתיחת המבט לכיוון דרום
- קווי הבניין המערביים של המבנה הצפוני והמבנה הדרומי ישמרו על חזית רציפה עם הבינוי הקיים

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	23/11/2022
דיון בדיווח	16 - - '22-0030

במלונות קרלטון והרודס.

- קומת מפלס הכניסה הקובעת תיבנה בנסיגה בהתאם לקווי הבניין כמסומן בתשריט. בתחום זה תירשם זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור כמפורט בסעיף 6.5

תכסיות מירביות*:

מבנה מרקמי

- בהתאם לקוי הבניין המפורטים בתוכנית רובע 3 ולתשריט התוכנית המוצעת.

מבנה צפוני

- קומות מגדל (קומות 7-25)
- קומות הכניסה הקובעת
- קומות מסד מעל הקרקע (קומות 2-6 : קומות מעל קומת הקרקע)

מבנה דרומי

- קומות מגדל (קומות 7-25)
- קומות הכניסה הקובעת
- קומות מסד מעל הקרקע (קומות 2-6 : עד קומות מעל קומת הקרקע)

תכסית בתת הקרקע

- עד 85% משטח המגרשים כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- לפחות 15% משטח המגרשים הסחירים יהיו פנויים מבנייה מעל ומתחת לקרקע עבור חלחול, נטיעות וניהול מי נגר. שטחי החלחול הנדרשים מרוכזים בשטח השפ"פ כך שתשמר שם קרקע מירבית פנויה מבנייה בתת הקרקע.

* התכסיות המפורטות כוללות שטחי פירים ומרפסות. נושא התכסיות נבחן בתהליך התכנון המפורט בתיאום מול צוות התכנון העירוני, ונקבע בהתאם לגמישות המותרת במסמך מדיניות.

שטחי ציבור:

התוכנית מציעה תוספת שטח ציבורי בנוי בשיעור של 4,800 מ"ר ברוטו. השטחים יוקמו במפלס המרינה, מפלס הכניסה הקובעת והמפלסים הראשונים שמעליו, עם חזיתות מערביות הפונות לים. לשטחים אלה תשמר גישה נוחה ורציפה לכלל המשתמשים מחזית המרינה ומרחוב אליעזר פרי החדש, הגישה תהיה עצמאית ונפרדת מיתר השימושים בתכנית. השטח בחזית מבנה הציבור במפלס הכניסה הקובעת יהיה רשום על שם העירייה ויהיו בזיקת הנאה לשימוש כלל הציבור.

בנוסף לשטחים אלה יוקמו 500 מ"ר שטחים נלווים במפלסי המרתף אשר מתחת למפלס המרינה. התכנית המוצעת תאפשר את הגמישות במיקום השטחים בהתאם לצורך. מיקומם הסופי של שטחי הציבור והשימוש בהם יקבע בתיאום עם מחלקות העירייה הרלוונטיות, וזאת במסגרת תכנית עיצוב ולאישור הועדה המקומית.

שטח הרחבה העירונית שבקצה שדרות בן גוריון ושטח הרחוב החדש ירשמו על שם עיריית תל אביב-יפו ויהיו ציבוריים.

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	23/11/2022
דיון בדיווח	16 - - 0030-222

הוראות פיתוח:

השטח הפתוח לציבור בתחום התכנית לא יפחת מהיקפו של השטח הפתוח במצב הקיים. הפיתוח יהיה המשכי ורציף, בכל תחום התוכנית. מפלסי הפיתוח יבטיחו נגישות ונראות מיטבית בין שדרות בן גוריון לחוף הים לטיילת. מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הרחובות הגובלים וטיילת החוף.

מפלסי המדרכות לאורך הרחוב החדש בכל תחום התוכנית, יאפשרו הליכה רציפה והמשכית להולכי רגל ורוכבי אופניים, לרבות בחיבור לגן שפיגל.

כיכר ציבורית חדשה תוקם בקצה שדרת בן גוריון, ותהווה הרחבה שלה. בתחום הכיכר תותר הקמת קיוסק/בית קפה וכד', מקומות ישיבה, גינון והצללות ובלבד שישתלבו בפיתוח ולא יהווה הפרעה ויזואלית לכיוון מערב.

שדרות בן-גוריון יחצו את רחוב אליעזר פרי החדש במעבר חצייה רחב מהרגיל, שיתוכנן כך שיהיה מוטה חצייה רגלית מוגבה ומרוצף. עיקולי הרחוב לקראת החצייה מתוכננים כך שימתנו את כניסה הרכב למרחב החצייה.

מערבית לרחוב אליעזר פרי החדש יוקם גן לשימוש הציבור שיווד אל הים אשר יגשר בין רחוב אליעזר פרי החדש, למפלס טיילת החוף. שטח זה יהיה מרחב פעיל ונגיש הפתוח לרווחת כל הציבור בכל שעות היממה וימות השנה, למעבר ושהייה. הגן, השבילים והמעברים בו, יתוכננו כך שכלל לא ידרשו מעקות, גדרות או הפרדות בין חלקי הגן השונים.

במפלסי הפיתוח לא יתאפשרו מתקנים הנדסיים וטכניים המשרתים את תת הקרקע, בכלל זה איזור חניונים, שחרור עשן וכד'. באזורים בהם יינטעו עצים ובשטחים הפתוחים יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מטר לפחות או בנפח מינימאלי של 10 מ"ק, מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.

שבילי אופניים:

מצפון לדרום - יוקם שביל לאורך הדופן המערבית של רחוב אליעזר פרי החדש. ממזרח למערב - יוקם שביל שיחבר את שדרות בן גוריון והכיכר העירונית החדשה, דרך המעבר מוטה החציה על רחוב אליעזר פרי החדש והגן היוורד אל מפלס הטיילת. השבילים יהיו רציפים והמשכיים ומתחברים לרשת שבילי האופניים העירונית, מרחיבים וממשיכים אותה. הם תוכננו בשיפועים נוחים לרכיבה ובמסלולים נפרדים משבילי הולכי הרגל.

זיקות הנאה:

זיקת הנאה להולכי רגל:

1. בשטח השפ"פ כולו תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה בכל ימות השנה.
2. בשטחים שאינם מבונים בקומת הקרקע שבייעוד העירוני המעורב תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה בכל ימות השנה, וזאת עד לקירות המבנים בכלל זה האזורים המשקיפים מערבה ודרומה אל הנוף.
3. מיקומם וצורתם הסופיים של זיקת הנאה יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.
4. סגירות חורף יותרו בהתאם למדיניות העירונית, ובלבד שתישמר רציפות תנועת הולכי הרגל והגישה לכל היקף מרפסות אלה.
5. השטחים יפותחו כמרחב רציף והמשכי לשאר השטחים הפתוחים, המגרשים הסמוכים, רחוב אליעזר

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	23/11/2022
דיון בדיווח	16 - - 0030-222'

פרי החדש, טיילת החוף וכו'.

זיקת הנאה לכלי רכב:

1. בתת הקרקע תירשם זיקת הנאה לכלי רכב בין תאי השטח השונים בתחום התכנית, אשר תבטיח חיבור ומעבר לחניונים בין המבנים השונים ותאי השטח בתכנית.
2. בתת הקרקע תירשם זיקת הנאה לכלי רכב למגרשים מדרום אשר תתחבר לדרך השירות ותבטיח את הגישה לדרך השירות הקיימת המשרתת את המגרשים מדרום. מיקומה הסופי ורוחבה של זיקת הנאה זו, יקבע במסגרת תכנית העיצוב.
3. ברחבות פריקה וטעינה ושטחי התפעול תירשם זיקת הנאה בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה ורכבי תפעול לתמך במרינה והמלונות מדרום

זיקת הנאה למעבר תשתיות:

תישמר זיקת הנאה למעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות בתחום השפ"פ ולאורך רחוב הירקון/אליעזר פרי. מיקומה הסופי וגובה ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב.

תחבורה, תנועה וחניה:

התכנית קובעת ביטול שיקוע אליעזר פרי והקמת רחוב חדש במפלס הקרקע הטבעי. הקו הכחול של התוכנית כולל את תחום הדרך מהצומת עם רחוב ארלוזורוב בצפון ועד הצומת עם רחוב גורדון בדרום. לאורך תוואי זה, קובעת התוכנית את שיפועי הכביש, כך שיוכל להיות חלק מרצף השלד העירוני, ולהוות רחוב עירוני חדש במפלס שדרות בן גוריון.

מפלסי הרחוב החדש מצמצמים משמעותית את הקירות התומכים, הגדרות והמחסומים הקיימים לאורך הכביש המשוקע כיום לכל אורך התוואי, מאפשרים רצף הליכתי נוח משדרות בן גוריון צפונה עד צומת ארלוזורוב ודרומה עד צומת גורדון. מפלס הרחוב החדש יאפשר השתלבות עם הירידה הקיימת לרכב למרינה ולמלון קרלטון.

נספח התנועה מציע חלופות לשילוב נתיבי תחבורה ציבורית, במפגש שד' בן גוריון עם רחוב אליעזר פרי החדש, במעבר דרך הרחבה העירונית שבקצה שדרות בן גוריון, תוך שילוב מירבי שלהם במפלס פיתוח המשכי לזה של הרחבה.

החניה וכן כל דרכי השירות במרחב תהיינה תת קרקעיות לרבות אזורים לפריקה וטעינה, ולאצירת ופינוי אשפה.

מערך התנועה בתת הקרקע, משלב דרך שירות לתפעול שטחי המלונאות. הדרך המתחברת לדרך השירות הקיימת בתחום המלונות מדרום לתוכנית. דרך השירות הקיימת לא נפגעת. היא תישמר במסגרת התכנון המוצע, לרבות הכניסות והיציאות ממנה.

תקני חנייה:

- לשטחי המלונאות והמסחר 1:15 או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מבניהם.
- לשטחי המגורים 1:0.5 לרכב פרטי או התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה, הנמוך מבניהם.
- בנוסף יוקמו 350 מקומות חניה ציבורית בבעלות העירייה וכן 10 מקומות חניה מוצמדים לשימוש הציבורי.

כניסות לקומות תת הקרקע:

- רמפה תחת המבנה המרקמי, שתאפשר כניסה מכיוון דרום ויציאה לכיוון צפון לרכב פרטי בלבד.

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	23/11/2022
דיון בדיווח	16 - - 0030-222'

- כניסה מכיוון צפון תתאפשר לרכבים פרטיים ורכבי משאיות ואוטובוסים. הכניסה תהיה דרך נתיב ייעודי שיתפצל מהכביש החדש ויכלול גם כניסת רכב למרחב המרינה בדומה למצב הקיים היום.
- יציאה לרכב פרטי לכיוון דרום תהיה ממרכז הכביש החדש.
- יציאה לאוטובוסים ומשאיות תהיה באמצעות נתיב דרך השירות של המלונות לכיוון דרום.

תשתיות:

נספחי התשתיות אושרו ע"י מי אביבים ורשות הניקוז :

- ביוב: מתוכננים 3 חיבורי ביוב (אחד לכל בניין) לקו הביוב ברחוב ירקון.
- מים: מפאת גילם של קווי המים ברחוב הירקון, במסגרת נספח המים ביוב, יומלץ להחליפם בקווים חדשים.
- ניקוז: קו הניקוז העירוני (בקוטר 80 ס"מ) העובר מתחת לרחבה הקיימת ישודרג לקו חדש שיעבור מעל לתקרת המרתף העליון. בהתאם בשיפועים הנדרשים, ישמרו מעליו לפחות 1.5 מ' מילוי אדמה. הקו יוחלף בשני קווי ניקוז חדשים אשר יעברו מעל תקרת המרתף באזור בוא ישמר מילוי מינימלי של 1.5 מ'
- ניהול מי נגר: במסגרת נספח הניקוז מתוכנן טיפול במי נגר בהיקף של 87%, מנפח הנגר היממתי בהסתברות 1:50 שנה, הנוצר בתחום המגרשים הפרטיים.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

- במסגרת ביצוע חוות דעת סביבתית לתכנית כיכר אתרים נבדקו נושאים רבים בשטח התכנית ובסביבתה על מנת להעריך את המצב הקיים באתר והשפעות סביבתיות צפויות של התכנית המוצעת:
- בוצע סקר היסטורי אשר בדק שימושי הקרקע בעבר וייעודי הקרקע על מנת לאתר פוטנציאל לזיהום הקרקע בשטח התכנית וסביבתה ולקבוע תכנית דיגום קרקע. הסקר ותכנית הדיגום אושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.
 - בוצע סקר אסבסט אשר סקר את הבינוי הקיים לפוטנציאל לחלקי אסבסט ונתן הנחיות לפינוי אסבסט בעת הריסות. הסקר אושר ע"י מחלקת סביבה בעיריית תל אביב
 - במסגרת בדיקות מקדימות, נעשה מיפוי של מקורות רעש מחוץ לתכנית ומקורות רעש פוטנציאליים בשטח התכנית המוצעת. סוכם כי תנאי להיתר יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית לקביעת מפלסי הרעש החזויים ויכתוב צעדים לתכנון המפורט למניעת חשיפת תושבים לרעש.
 - איכות אוויר: נעשה סקירה של נתונים אקלים שעל בסיסם חישבו זיהום אוויר ממקורות זיהום יתבססו. הוצגו קריטריונים לאיכות אוויר למזהמים מסוג $PM_{2.5}$ ו- NO_2 - וריכוזי מזהמים במצב הקיים באזור התכנית, עם ניתוח של חריגות מערך הסביבה המקובל. מסקנת הבדיקה היא שאין חריגות במצב הקיים מתקנות חוק אוויר נקי.
 - קרינה: לא נמצאו מקורות קרינה מהותיים בשטח התכנית במצב הקיים. סוכם כי לעת התכנון המפורט יבוצע חיזוי לבחינת שטף השדה האלקטרומגנטי החזוי מחדרי השנאים ומערכות חשמל בתכנית המוצעת.
 - בדיקות מיקרו-אקלים: בוצעו הדמיות הצללה של התכנית המוצעת על סביבתה בכל עונות השנה ונבדקה עמידה בקריטריון הצללה לעונת החורף על מבנים ושטחים ציבוריים בסביבת התכנית.

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	23/11/2022
דיון בדיווח	16 - - '22-0030

תנאי הרוח בשטח התכנית וסביבתה לכל עונות השנה נבדקו הן במצב הקיים והן במצב המוצע, באמצעות תכנת חיזוי רוחות בתלת ממד. אותרו נקודות עם רוחות חזקות והוצגו פתרונות בתכנית הפיתוח לשלב תכנון מפורט. כל בדיקות האקלים בוצעו בתיאום מלא עם מחלקת תכנון בר קיימא של עיריית תל אביב.

ערכי שימור:

מלון מרינה הקיים הבנוי בדופן הצפונית של כיכר אתרים נכלל בתחום אזור הכרזת אונסק"ו על אתר מורשת עולמית העיר הלבנה, כמו כן הוא מסומן בתכנית המתאר באזור מרקם בנוי לשימור. שאר חלקי מכלול המבנים והשטחים הפתוחים של כיכר אתרים אינם כלולים בתחום ההכרזה או במרקם בנוי לשימור, וזאת למרות שהם מתוכננים כמכלול שלם. יחד עם זאת, מבנה המלון, יחד עם שאר המבנים במכלול כיכר אתרים מסומנים בתכנית המתאר בייעוד מגורים בבנייה רבת קומות עד 25 קומות וברח"ק 6.

תכנית זו כוללת הריסה ובניה מחדש של מלון מרינה יחד עם שאר המבנים במכלול כיכר אתרים, ביטול השיקוע והקמת רחוב חדש במפלס הקרקע. המבנה בנוי כיום מעל השיקוע, כשהרחוב החדש יחצה למעשה את המקום בו נמצא המלון כיום. התכנית קובעת שהמבנה שיהיה מזרחית לרחוב החדש יהיה מרקמי, יעמוד ברצף למבנים שבדופן הצפונית של שדרת בן גוריון ויתוכנן בהתאמה לנפחי הבניה המותרים ברובע 3, אשר תואמו עם מגבלות אזור ההכרזה. מערבית לרחוב החדש קובעת התכנית שיהיה מבנה כולל מגדל כפי שמאפשרת תכנית המתאר תא/5000 לאורך כל רצועת הבינוי המערבית לאורך חופי מרכז העיר.

הפרדה זו, בין נפח מרקמי ממזרח לרחוב החדש ונפח הכולל מגדל ממערב לו תדגיש את תפקידו של רחוב הירקון/אליעזר פרי כדופן המערבית של מרקם המגורים ההיסטורי של מרכז העיר וכדופן המזרחית של רצועת הבינוי מוטת המלונאות בבנייה רבת קומות. בכך יתאפשר גידור והגנה של ערכי המרקם הבנוי לשימור, תוך מימוש מיטבי של תכנית המתאר ברצועת חופי מרכז העיר, בכלל זה מימוש פתיחת המעברים והמבטים מהעיר אל הים.

איחוד וחלוקה:

לוח ההקצאות נערך בהתאם להוראות התכנית אשר קבעה איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית הכולל את כל תחום חלקה 9 בגוש 6967 וחלקה 58 בגוש 6966, הרשומות יחדיו כבית משותף המרכיב את מתחם "כיכר אתרים".

ההקצאה בוצעה עפ"י הוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה, הערכת השווי במצב הנכנס בוצעה עפ"י מדד שווי הקרקע של כל אחד מתתי החלקות בבית המשותף עפ"י מאפייניהם הייחודים (שימוש, קומה, מיקום וכו').

תכנית עיצוב אדריכלית:

תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית, יהיה אישור לתכנית עיצוב אדריכלי לכל שטח התוכנית. תכנית עיצוב אדריכלי תקבע הוראות בנושאים הבאים:

1. הוראות בנושאי בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המגדלים והבניה מגדירת דופן, גובה המבנים, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, חזיתות מסחריות, מיקום הכניסות להולכי רגל וכלי רכב,

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	23/11/2022
דיון בדיווח	16 - - 0030-222ב'

1. נסיגות בקומות העליונות, עיצוב החזית החמישית של המבנים הנמוכים, חתכים וחזיתות עקרוניים.
2. פריסת השימושים השונים במבנים וקביעת תמהיל יחידות הדיור לרבות חלוקה בין שטח עיקרי לשטחי שירות בכל שימוש.
3. קביעת מיקומם הסופי של שטחי הציבור ושילובם בתכנית בכלל זה חלוקה בין שטח עיקרי לשטחי שירות. בנוסף, ככל הניתן השימוש לשטחים אלו יקבע במסגרת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
4. מיקום שטחי המסחר, מיקום ופרטים אופייניים של החזיתות המסחריות, אזורי ישיבה הנלווים למסחר ושטחים תפעוליים. קביעת היקף ומיקום השימושים לספורט וחינוך ימי מתוך השטחים המסחריים.
5. הוראות בנושא פיתוח לרבות: פרוט ותכנון אזורי גינון, נטיעות, כולל בתי גידול בנפח מתאים לפי סטנדרט עירוני ובהתייחס לתנאים הסביבתיים והקרבה לים ובתי גידול לעצים בוגרים. הסדרי ניקוז, טיפול במי גשם, שטחי חלחול, אמצעי הצללה, חומרי ריצוף וגמר בפיתוח, רהוט רחוב, תאורה, מתקני חניה לאופניים, רחבות כיבוי אש, מתקנים ואלמנטי נוי בפיתוח.
6. תכנית העיצוב תכלול תכנית פיתוח אשר תתייחס, בין היתר לחיבור בין מפלס הרחוב למפלס הטיילת וכן התייחסות לגובה מפלסי הפיתוח הסופים, הקמת קירות תמך והפרשי מפלסים בין המגרש נשוא ההיתר למגרשים סביבו, אשר הבניה בהם תבוצע בזמנים שונים.
7. סידורי תנועה וחניה עקרוניים: הורדה והעלאה של נוסעים, מיקום רמפות כניסה ויציאה, תכנון קומות החניון, מספר מקומות החניה לרבות חניות אופניים, אופנועים ועמדות טעינה לרכב חשמלי, הסדרי פריקה וטעינה, לרבות קביעת גישת רכבים והסדרי תפעול, פריקה וטעינה למרינה תל אביב. מיקום חניית כלי רכב דו גלגלים והגישה אליהם. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, תוכן תכנית שלביות ביצוע הכוללת הסדרי תנועה זמניים לתנועה עוברת ופתרונות זמניים לכניסות ויציאות רכב לבתי המלון הסמוכים.
8. תכנית העיצוב תכלול תכנית תנועה לכל שטח התכנית, כולל תנוחה וגבהים מפורטים ומתואמים עם תכנית הפיתוח, חתכי רחוב מפורטים במקטעי התכנית השונים.
9. תכנית העיצוב תכלול תכנית התארגנות ותכנית הסדרי תנועה זמניים לזמן עבודות הבנייה, תוך התייחסות למעברי הולכי רגל, מעבר רכב וגישה למגרשים שכנים.
10. התייחסות לנושאים סביבתיים כמפורט בסעיף 6.7 לרבות עמידה בתקן ישראלי מס' 5281 ומדיניות הוועדה המקומית בנושא בניה ירוקה באותה עת ומתן הנחיות ליצירת מרחב פתוח שיוכל לתפקד אקלימית במשך כל השנה לשם פעילות רב עונתית.
11. קביעת מיקום זיקות ההנאה להולכי רגל בתחום התכנית.
12. קביעת הוראות בנושא תשתיות וחיבור למערכות תשתיות קיימות בסביבת התכנית, בכלל זה תיאום מעבר תשתיות עירוניות בתחום התכנית.
13. תכנון חדרי אשפה בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה.
14. מיקום מתקנים טכניים ומערכות האורור למבנים והצגת פתרונות לפליטת אגוז גרטרור ומערכות אוורור כך שיורחקו ממקומות שהייה. תיאום וקבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו לעניין זה.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב מאושר	נתונים
70,300 מ"ר	כ- 19,760 מ"ר	סה"כ זכויות בניה לכלל השימושים (כולל שטחים תת קרקעיים למעט שטחי חניונים, מסעות, ומחסנים תת קרקעיים וכד')
107,430 מ"ר	כ- 34,140 מ"ר	סה"כ זכויות בניה לכלל השימושים כולל כל השטחים בתת הקרקע.
25 קומות ממפלס הכניסה הקובעת. 26 קומות ממפלס המרינה.	5 קומות כולל קומת הקרקע ממפלס הרחבה. (8 קומות ממפלס המרינה)	מספר קומות
מגורים : 1:0.5 לרכב פרטי. מלונאות, מסחר ומבני ציבור : 1:15 לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. + 350 מקומות חניה ציבורית.	380	מקומות חניה

חות דעת היח' לתכנון אסטרגי – פרוגרמה לצורכי ציבור :

1. כללי

היחידה לתכנון אסטרגי התבקשה לבחון את פרוגרמת שטחי הציבור של תוכנית כיכר אתרים, בהתאם לנתונים המעודכנים של התוכנית ולנורמות להקצאת שטחי ציבור.

2. נתוני התוכנית

ניתוח זכויות הבנייה במגרשים הסחירים			
סה"כ	מגרש 201	מגרש 202	
11.858	1.46	10.398	שטח קרקע (דונם)
			רח"ק קיים (לפי תוכנית 1211)
			סה"כ זכויות בניה מאושרות ¹ 13097 כ-1.1 רח"ק
	3.37	5.86	רח"ק מבוקש
65,880	4,920	60,960	שטח בנוי כולל על קרקעי (עיקרי+שירות), מ"ר
32,500 (230 יח"ד)	-	32,380 + 120 תת קרקעי עיקרי	שטח בנוי כולל לפי שימושים (מ"ר):
32,500	4,920	1,950 + 25,630 שטחים עיקריים תת קרקעיים	- מגורים - מלונאות ומסחר
4,807	-	-	שטח פתוח בזיקת הנאה לציבור (דונם)

¹ בהתאם לנתונים שהוצגו ע"י משרד אדריכלים ישר.

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	23/11/2022
דיון בדיווח	16 - - '0030-222

3. שטחי ציבור נדרשים בגין התכנון המוצע

3.1 שטחי הציבור הנדרשים בגין שימוש המגורים :

שטחי הציבור הנדרשים נורמטיבית חושבו עבור אוכלוסייה בעלת מאפיינים דומים לזו של תת-רובע 53, גודל משק בית- 2.2. ההקצאות חושבו בהתאם לתדריך ההקצאות לצורכי ציבור של מנהל התכנון.

• שב"צ - 1.4 דונם

• שצ"פ - 2.5 דונם

3.2 שטחי הציבור הנדרשים בגין השימושים הסחירים שאינם מגורים (מלונאות ומסחר) :

על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

• שב"צ, שצ"פ או דרך - 1.91²

4. המלצות

4.1 אופן המרת הקרקע לשטחי ציבור מבונים חושב לפי יחס המרה של 2.7, בהתאם להוראות תוכנית תא/5000.

4.2 התוכנית כוללת שטחי ציבור מבונים בהיקף של 4,800 מ"ר מתוכם 3,780 מ"ר יתנו מענה עבור רכיב המגורים וכ- 1,020 מ"ר (שווה ערך ל0.377) עבור רכיב השימושים הסחירים (מלונאות ומסחר).

4.3 יתרת שטחי הציבור הנדרשים בגין השימושים הסחירים (1.53 דונם) יוקצו לטובת שטח ציבורי פתוח. יחד עם השטח הציבורי הפתוח הנדרש בגין שימוש המגורים (2.5 דונם), התוכנית צריכה להקצות 3.73 דונם עבור שטחים פתוחים. התוכנית כוללת 4.8 דונם של שפ"פ איכותי בזיקת הנאה וכ-1.6 דונם בייעוד כיכר עירונית המהווים מענה הולם לצורך זה.

4.4 שטחי תפעול בתת הקרקע- (תפעול ושימושים נלווים לשימוש הציבורי) : מוצע כי יוקצו בתת הקרקע כ- 500 מ"ר נוספים [כ-10%] מהשטחים הנדרשים לצורכי ציבור כשטחי תפעול ושטחים נלווים לשימוש הציבורי.

4.6 שימושים ציבוריים - שטחי הציבור ייעודו בראש ובראשונה עבור שימושים בעלי זיקה לחוף הים (שימושי מרינה, ספורט ימי, פעילות חופית קהילתית, בריכת גורדון ומרכז הספורט הסמוך). השימושים הסופיים יקבעו יקבעו לעת הכנת תכנית העיצוב.

5. תמהיל מגורים

מספר יחידות הדיור לא יפחת מ200 ולא יעלה על 230. לא יתאפשר איחוד דירות.

כ- 20% מסך יחידות הדיור ובמספר שלא יפחת מ- 45 יחידות דיור תהיינה יחידות דיור קטנות בשטח של 80 מ"ר פלדלת – תמהיל מדויק יקבע בתכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

¹ בהתאם לנתונים שהוצגו ע"י משרד אדריכלים ישר.

² היקף ההקצאה בגין שימושי מלונאות ומסחר נקבע לפי הנוסחה הבאה :
תוספת הזכויות/סה"כ זכויות הבניה המבוקשות * 40% * "שטח הקרקע" למלונאות ומסחר (52,783/65,880 * 40% * 5.981 די')

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	23/11/2022
דיון בדיווח	16 - - 0030-222

6. תועלות ציבוריות – להלן התייחסות אגף הכנסות מבנייה:

- התכנית תורמת תרומה משמעותית למרחב הציבורי ולעיצוב העירוני.
- חניון ציבורי בבעלות העירייה הכולל 350 מקומות חנייה וכן 10 מקומות חנייה מוצמדים לשימוש הציבורי.
- בהתאם למדיניות התכנון לאורך חופי מרכז העיר באזור מוטה מלונאות, לא נדרש לקדם הסכמי תועלות ציבוריות עבור מרכיב המלונאות.

חוות דעת תחבורתית:

חוות הדעת אושרה על ידי אגף התנועה. התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000):

1. רקע

- 1.1 הפרויקט ממוקם בצפון מערב תל אביב ותחום ברחובות ארלוזורוב (מצפון), הירקון (ממזרח), גורדון (מדרום), טיילת החוף (ממערב).
- 1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית כשעיקר התח"צ עובר ברחוב בן-יהודה הסמוך שבו עוברים קווי תח"צ רבים וכן מתוכנן הקו הסגול שעתיד לפעול בשנת 2027.
- 1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן: מגורים (כ220 יח"ד), מלון (כ310 חדרים), מסחר (כ1800 מ"ר), מבני ציבור (כ3400 מ"ר).

2. חניות

- 2.1 תקני החנייה בפרויקט נקבעו לפי אזור א'
 - 2.2 חניות לפי התקנים הבאים, או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם:
 - 1: 0.5 – חניה ליחידת דיור
 - 1: 15 - חניה לחדרי מלון
 - 1: 100 - חנייה למ"ר מסחר
- חניון ציבורי-עירוני סך 350 חניות
בנוסף יתוכננו חניות נכים ותפעוליות לפי תקן

3. הולכי רגל

- 3.1 הפרויקט ממוקם ממזרח וממערב לרחוב הירקון. רוחב מדרכה ברחוב הירקון בצד המזרחי הינו מינימום 3 מ'. רוחב המדרכה ברחוב הירקון בצד המערבי הינו מינימום 3 מ' ושביל אופניים צמוד לנתיב הנסיעה לכיוון דרום.
- 3.2 ברחוב בן-גוריון קיימת שדרה במרכז הכביש כאשר בנקודת החציה של רחוב הירקון מתוכנן מעבר חציה רחב להולכי רגל ומעבר נפרד וצמוד לשביל האופניים שמתחבר לשביל לאורך הירקון.

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	23/11/2022
דיון בדיווח	16 - 0030-222'

4. רכב דו-גלגלי

- 4.1 במתחם תוכננו 217 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ-40 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף חניה מינוס 1. בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ-90 חניות אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית ת"א-יפו.
- 4.2 יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.
- 4.3 ברחוב הירקון תוכנן המשך שביל אופניים צפון-דרום וחיבור בכביש היורד למרינה לשביל האופניים בטיילת החוף.

5. תחבורה ציבורית

- 5.1 ברחוב הירקון עוברים קווי אוטובוס 161,115,62,10,4 שעברו זמנית מרחוב בן-יהודה.
- 5.2 ברחוב בן-יהודה מתבצעות עבודות של הקו הסגול שמתוכנן לפעול לקראת 2027.
- 5.3 הסדרי תנועת תח"צ וגם רכב חירום, לרבות חיבורי מזרח-מערב וצפון-דרום יתואמו עם אגף תכנון התנועה והיחידה לתח"צ בעת הכנת תכנית העיצוב.

6. נגישות וחניונים

- מערך הנגישות לחניונים מתבסס על רחוב הירקון כדלקמן:
- 6.1 כניסה מרחוב הירקון צפון באמצעות מנהרה בצמוד למלון קרלטון לרכב פרטי ותפעולי.
 - 6.2 יציאה לדרום לרחוב הירקון ממנהרה במרכז הכביש לרכב פרטי
 - 6.3 יציאה לצפון וכניסה מדרום לרחוב הירקון בצמוד למבנה הציבור הממוקם מזרחית לירקון לרכב פרטי בלבד.
 - 6.4 יציאת רכב תפעולי תעשה דרך מנהרת השרות הקיימת מתחת לבתי המלון לאורך רחוב הירקון.
 - 6.5 תוכננו 2 אזורי פריקה וטעינה במפלס מינוס 1 בצמוד לכל מבנה וכן אזור לחניות אוטובוסים.
7. מערך תנועה היקפי
- 7.1 מערך התנועה מתבסס על גישות לחניונים מרחוב הירקון בלבד
 - 7.2 עיקרי התכנית הינה הרחבת מדרכות ברחוב הירקון והעלאת מפלס רחוב הירקון למפלס הקרקע וביטול השיקוע הקיים כיום.
 - 7.3 הסדרת מעבר הולכי רגל רציף ברחוב בן-גוריון עד לחוף הים כולל הסדרת מעבר חצייה מרומזר ברחוב הירקון

8. סיכום

- הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מנהל הנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.
- קידום הפרויקט מאפשר לממש את הסדרת מעבר הולכי רגל רציף מרחוב בן-גוריון אל חוף הים במפלס אחיד.

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	23/11/2022
דיון בדיווח	16 - - 0030-222'

חות דעת סביבתית (היח' לתכנון בר-קיימא והרשות לאיכות הסביבה):

1. סקר היסטורי אושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בכפוף לביצוע שינויים ודיגומים ככל שיידרש.
2. בשל פינוי תחנת הדלק הממוקמת בשטח התכנית תידרש הפרדת היתרים בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישורו.
3. סקר אסבסט אושר.
4. נושא אקוסטיקה ואיכות אוויר יבדקו ויוטמעו בשלבי העיצוב האדריכלי והיתר הבנייה.
5. קרינה ומיקום חדרי שנאים ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה יוצגו בשלב תכנית העיצוב.
6. נספח מיקרו-אקלים אושר על ידי היח' לתכנון בר-קיימא.
7. סקר אנרגיה אושר על ידי היח' לתכנון בר קיימא.

דיווח אודות התייעצות עם ועדת השימור:

דברי הסבר

כיכר אתרים הינה חלק מהמרחב החופי המשתרע מדרום לצפון אשר נקבע בתכנית המתאר שיהיה בייעוד מגורים בבניה רבת קומות ומוטה מלונאות, עד רח"ק 6 ועד 25 קומות. עם זאת חלק מצומצם ממרחב הכיכר נכלל בתחום העיר הלבנה, מלון מרינה בלבד, והוא מסומן בתכנית המתאר תא/5000 כחלק מהמרקם הבנוי לשימור. שאר חלקי מכלול המבנים של כיכר אתרים, הקשורים הדוקות למלון מרינה, אינם מסומנים באופן הזה. בהתאם לתוכנית המתאר הוצגה התכנית להתייעצות עם ועדת השימור טרם הדיון בוועדה המקומית.

עיקרי הדברים שהוצגו ע"י הצוות המקצועי

1. מסמך מדיניות - אושר בוועדה המקומית באוק' 2020, לאחר הליך רחב של שיתוף ציבור ובחינת חלופות תכנון. במסמך המדיניות הוגדרו עקרונות מנחים לתכנון, בכלל זה ביטול השיקוע והקמת רחוב חדש במפלס הקרקע, הריסת המבנים בכלל זה מלון מרינה שבנוי מעל השיקוע ומיקומו נחצה ע"י הרחוב החדש, הגדרת הבינוי שמזרחית לרחוב כמרקמי וזה שמערבית לו עם בניה עד 25 קומות כפי שמוגדר בתכנית המתאר לאורך חופי מרכז העיר, כל זאת תוך יצירת חיבור רציף וויזואלי בין שדי בן גוריון לחוף הים.
2. התכנון המוצע לכיכר אתרים – בהתאמה לעקרונות התכנון שהוגדרו במדיניות התכנון.
3. הכנת תסקיר השפעה על המורשת (Heritage Impact Assessment (HIA) - ככלי ניהול שנועד לבחון את ההשפעות הצפויות של הפרויקט המוצע על ערכי המורשת, החיוביות והשליליות, וזאת בהתאם לקריטריונים על פיהם הוכרזה תל אביב כאתר מורשת. במסגרת התסקיר בוצע ניתוח של הבינוי המוצע בהתאם לערכי העיר הלבנה: תכנון הבינוי המרקמי בחלק המזרחי של התכנית ופתיחת השדרה לים כמרחב נופש עבור הציבור הרחב מנקודת מבטו של הולך הרגל. הניתוח שהוצג מצא השפעה מתונה של בינוי המגדלים במבט אווירי ממערב למזרח. במבטים נוספים מנקודות עניין ציבוריות נוספות נמצא שהשפעת הבינוי על ערכי העיר הלבנה, כפי שהוגדרו בהכרזה, הן זניחות. בנוסף נמצא שהפעולה האורבנית של יצירת הרציפות ופתיחת המבט בין העיר והים בהמשך השדרה תואם ואף מחזק את ערכי תוכנית ג'ס.

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	23/11/2022
דיון בדיווח	16 - 0030-222'

עקרי התייחסויות במהלך הדיון לתכנון המוצע

אסף הראל: הדברים שהוצגו מעוררים בי התנגדות להריסת הכיכר - לאור ערכה האדריכלי ולתוספת הבינוי המגדלי המוצע, לאור חוסר המיצוי האפשרויות לקידום תפקודה של הכיכר הקיימת ככיכר ציבורית וכמקום התכנסות לציבור, ולאור הגדרת תפקידה החדש בתכנון המוצע כמעבר ולא כמקום התכנסות. יחד עם זאת, נוטה לתמוך בביטול השיקוע ובטיפול במרחב הציבורי.

טלי פרידמן (ו. מחוזית): אינה תומכת בדעתו של אסף, התכנית משקפת אומץ גדול של העיר תל אביב להכיר בטעות אורבנית קיימת והצעה של פתרון תכנוני מהותי כדי לטפל במרחב. מבקשת להתייחס למרחב הנופי-היסטורי, עוד טרם הקמתה של כיכר אתרים, ולפתח בשלבי התכנון הבאים את הקשר בין תכנון הנוף לנוף ההיסטורי והטבעי. רואה בביטול השיקוע ובהחזרת הרחוב למפלס הקרקע הזדמנות להחזרת התנועה הטבעית בירידה אל הים.

יעל אטקין (מועצה לשימור אתרים): אוהבת את התוכנית המוצעת כיוון שהיא מחזקת את חיבור העיר והים. מבקשת לראות יחס בין העיצוב וחומרי הגמר לבין מאפייני העיר הלבנה.

אורלי אראל (מנהלת אגף תכנון העיר, עיריית ת"א-יפו): הפתיחה של השדרה תורמת לעיר הלבנה. תביע אינה מפרטת לגבי עיצוב וחומרי הגמר. תוכניות העיצוב יפרטו את המגוון החומרי, החומריות והפיתוח ביחס למאפייני העיר הלבנה. הדפנות של המרחב הנופי הינן ציבוריות ובעלות אופי ציבורי, ויפותחו באופן שישירת את כלל הציבור, מגוון משתמשים רחב, ולא לדיירי המגדלים בלבד.

סיכום הדיון

הצעה להצבעה: בהתאם לבחינת המבטים והשפעתם הזניחה על ערכי העיר הלבנה, ממליצים לקדם את התוכנית לדיון בוועדה המקומית.

הצבעה: אורלי אראל ודורון ספיר - בעד. אסף הראל - מתנגד.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

1. הכנת מסמך המדיניות, שהנחה את עקרונות התכנון המוצע, לוותה בתהליך שיתוף ציבור לאורך כל שלבי הכנתו, לפי המסגרת שנקבעה ע"י תת הוועדה לשיתוף הציבור. בכלל זה כנס ציבורי בתחילת התהליך שכלל דיונים בשולחנות עגולים והשפיע על החלטה לבחון מספר חלופות במסגרת הכנת המסמך; התייעצות עם קבוצות בעלי עניין ציבוריות, אזרחיות ומקצועיות תוך בחינת החלופות; ומפגש מסכם להצגת החלופה הנבחרת שפורטה להנחיות לתכנון.
2. התכנית המוצעת הוצגה ב 05.01.22 לציבור במסגרת עדכון שנערך באמצעות הזום. דיווח על סיכום המפגש יינתן לוועדה לעת הדיון בתכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5057 507-1018837	שם התכנית כיכר אתרים	מגיש התכנית JTLV הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א	עורך התכנית ישר אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעור לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> אינן
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות מרחב כיכר אתרים תוך שימת דגש על יצירת מרחב איכותי ורציף הפתוח לציבור הרחב. כל זאת בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000 והמדיניות העירונית. בהתאם לכך, ייהרסו כל המפעלים והמבנים הקיימים בתחום הקומפלקס הבנוי. יבוטל שיקוע הכביש, ובמקומו יבנה רחוב חדש במפלס שדרות בן גוריון והירקון. המרחב החדש יכלול מערכת שטחים פתוחים רציפים, שימושיים ומוארים, המחברים בין מרחב למערב - בין העיר לים, ובין צפון ודרום לאורך הרחוב העירוני החדש. המרחב יפותח כמוטת הולכי רגל. בנוסף, מציעה תכנית הבינוי מרחב מעורב שימושיים למלונאות, מסחר, מגורים, ומבני ציבור. הבינוי תומך ומגדיר את השטחים הפתוחים ומלווה את הידללתה. התוכנית מוסיפה שטחי בניה בהתאם לתוכנית המתאר והוראות בינוי בהתאם למסמך המדיניות.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת		

+	<ul style="list-style-type: none"> • יחולו הוראות למתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. • יוכן מסמך מדיניות לפני אישור התכנית. • הבטחת ההמשכיות של ציר שדרות בן גוריון והיבנור לטיילת החוף, כולל פתיחת ויזואלית של המבטים מציד זה אל אזור החוף. • לא יותרו שימושי מגורים ממערב לרחוב הירקון, למעט מבני התחום בין רח' הירקון לרח' אליעזר בן פרי ובשטח של כיכר אתרים. • הרחיק המירבי 6 בכפוף לסעיף 3.7.2 לעיל ובהתייחס להיבטים הבאים: שמירת מבטים לים, יצירת קשרים אל חוף חים, קביעת זיקות הנאה לציבור. 	מתחם 301גני	<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התוכן.</p>
+	<p>יחולו הוראות מרקם בני לשימור במפורט בהוראות התכנית בפרק 5 דרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית</p> <p>יחס בין תכנית רובע 3 לתכנית 5000 בתחום בו היא חלה</p>	אזור מוטה מלונאות	
+	<ul style="list-style-type: none"> • חובת מסמך מדיניות למתחם חופי לפי סעיף 5.3.1 (א) 	מרקם בנוי לשימור	
+	<ul style="list-style-type: none"> • 5.3.1 (ד) - תכנית עתידית תשמור על העקרונות המפורטים בסעיף 	מתחם חופי	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:</p> <p style="text-align: right;">- מתחם חופי</p>
+	<p>אושר מסמך מדיניות מיום 4.11.2020</p>		

+	<p>שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי הייעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> • אזור מגורים • בבניה רבת קומות - 3.2.5 (א) (1) • מקבץ שימושים ראשי - מגורים • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 (א) • אזור מוטה מלונאות - 3.7.2 • כיכר עירונית - 3.6.12 • ציר ירוק עירוני - 3.6.13 • חזית מסחרית - 3.4.3 • רחוב עירוני - 3.6.14 	<p>לפי תשריט אזורי יעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> • אזור מגורים כללי - 3.2.1 • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוטה מלונאות - 3.7.2 • כיכר עירונית - 3.6.12 • ציר ירוק עירוני - 3.6.13 • חזית מסחרית - 3.4.3 • רחוב עירוני - 3.6.14 	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)</p>
+	<p>שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי הייעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> • אזור מגורים • בבניה רבת קומות - 3.2.5 (א) (1) • מקבץ שימושים ראשי - מגורים • הגדרה למקבצי שימושים - 1.6: • דירות מגורים לסוגיית • אזור מוטה מלונאות - 3.7.2 • כיכר עירונית - 3.6.12 (א) - מפנה • לסעיף 3.6.1 (א) - שימושים למרחב ציבורי • ציר ירוק עירוני - 3.6.13 (א) - מפנה • לסעיף 3.6.1 (א) - שימושים למרחב ציבורי • חזית מסחרית - 3.4.3 (א) - בקומות • הקרקע - מסחר 1 ו/או תעסוקה 1 	<p>לפי תשריט אזורי יעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוטה מלונאות - 3.7.2 • כיכר עירונית - 3.6.12 • ציר ירוק עירוני - 3.6.13 • חזית מסחרית - 3.4.3 	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)</p>
+	<p>שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי הייעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> • אזור מגורים • בבניה רבת קומות - 3.2.5 (א) (4) מקבץ שימושים נוספים - בקומות הקרקע - מסחר 1 בהתאם לסעיף 3.1.1 (ד) • כיכר עירונית - 3.6.12 (א) - מפנה 	<p>לפי תשריט אזורי יעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • כיכר עירונית - 3.6.12 	<p>שימושים נוספים ושימושים כללים 3.1.1 (ד) (ה) (ח)</p>

+	<p>לסעיף 3.6.1 (א) (2) - שימושים למרחב ציבורי. שימושים כלליים שימושים לדרכים, חניונים ותשתיות.</p> <ul style="list-style-type: none"> שימושים כלליים (3.1.1) - שימושים ציבוריים בקומות מבונות וחניון ציבורי 		
+	<p>אזור מגורים בבניה רבת קומות - מעל 2 דונם: רח"ק בסיסי - 2.5, רח"ק מירבי 5 - (3.2.5).ב.</p> <p>לפי טבלה 5.4 אזור מוטח - רח"ק מירבי 6</p> <p>אזור מוטח 3.7.2 מלונאות</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 אזור מוטח מלונאות - 3.7.2 <p>לפי טבלת הוראות מיוחדות:</p> <p>מתחם 301ג'</p>	<p>קביעת שטחי בניה</p>
+	<p>3.1.4 (ה) בתכנית המיועדת למגורים או למלונאות ניתן להעלה על הרח"ק המירבי לצורך מרפסות.</p> <p>3.1.4 (ו) בעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד רח"ק אחד נוסף מעבר לרח"ק המרבי ובלבד ששטחי הבניה העולים על שטח הבניה המרבי ייחודו למצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 אזור מוטח מלונאות - 3.7.2 <p>לפי טבלת הוראות מיוחדות:</p> <p>מתחם 301ג'</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4</p> <p>פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
+	<p>3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 אזור מוטח מלונאות - 3.7.2 <p>לפי טבלת הוראות מיוחדות:</p> <p>מתחם 301ג'</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
+	<p>הזכויות בתת הקרקע הינן 50% משטחי הבניה העל קרקעיים</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 אזור מוטח מלונאות - 3.7.2 <p>לפי טבלת הוראות מיוחדות:</p> <p>מתחם 301ג'</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
+	<p>גובה הבניה המוצע הוא 25 קומות - עפ"י נספח העיצוב העירוני ובהתאם למדיניות התכנון</p>	<p>מספר קומות מירבי לפי תשריט עיצוב עירוני: עד 25 קומות</p>	<p>הוראות גובה העיצוב</p>

למרחב חופי: תא/מק/9133			
+	<ul style="list-style-type: none"> • 4.2.3 הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש • 4.2.4 הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים 	כלל שטח התכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2.
+		4.1.1 סעיפים	4.1.1 סעיף – קצאה לצרכי ציבור
+	<p>עייף תוות דעת היחידה האסטרטגית. סה"כ שטחי ציבור מבוזרים מוצעים: 4,800 מ"ר.</p> <p>סה"כ הקצאת לדרכים: 3332.23 מ"ר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוטח מלונאות - 3.7.2 	

<p align="center">+</p> <p>התכנית כוללת במצב המאושר את חלק משצי"פ גן שפיגול אשר נשאר ביעודו על פי תכנית תקפה ואת המפרדות ברחובות אליעזר פרי ושדרת בן גוריון אשר מסומנות בתכנית כדרך בהתאמה לשימוש בפועל ללא שינוי בפועל מהמצב הקיים. כמו כן התכנית קובעת כיכר עירונית ושטחים פתוחים פונקציונליים לציבור בריכוז ובאיכות גבוהה יותר מהמצב הקיים.</p> <p align="center">+</p> <p align="center">+</p>	<ul style="list-style-type: none"> • סעיף 3.6.1 (ג) - הוראות למרחב ציבורי • סעיף 3.6.1 (ד) • כיכר עירונית - 3.6.12 (א) • ציר ירוק עירוני - 3.6.13 (ב) (2) : אפשרות להבטיח רצועה לא בנויה ברוחב של 20 מ', ומתוכה רצועה ברוחב מינימאלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים. • רחוב עירוני - 3.6.14 (ב) רחוב מדרכות 	<p>לפי תשריט אזורי יעוד ועיצוב עירוני:</p> <ul style="list-style-type: none"> • כיכר עירונית - 3.6.12 • ציר ירוק עירוני - 3.6.13 • רחוב עירוני - 3.6.14 	<p align="center">קביעת הוראות למרחב הציבורי</p>
<p align="center">+</p> <p>הוגשה חוות דעת תחברתית</p> <p align="center">+</p> <p align="center">+</p> <p>מוצע חניון ציבורי בהיקף של 350 מקומות חנייה.</p> <p align="center">+</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 3.8.1 - כללי איזור העדפת הולכי רגל - 3.8.1 (ה) : חובת הצגת חווי"ד תחברתית בפני הועדה. • דרך עורקית עירונית - 3.8.2 • 3.8.6 חניונים ציבוריים • 3.8.7 תקן חנייה 	<p align="center">בנספח תחבורה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • איזור העדפת הולכי רגל • דרך עורקית עירונית 	<p align="center">הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8</p> <p>כולל הוראות כלליות (3.8.1)</p> <p>חניונים ציבוריים (3.8.6)</p> <p>תקן חנייה (3.8.7)</p>
<p align="center">+</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 4.3.1 - כללי 	<p align="center">נספח עיצוב עירוני:</p> <p>מרקם בנוי לשימור</p>	<p align="center">שימור</p>

מרחב ציבורי

תוכנית

<p>התכנית עברה התייעצות בוועדת השימור</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>מסמך המדיניות שהוכן לתחום התכנית כולל התייחסות באופי הבינוי למרקם הבנוי לשימור וזה תואם בחלקו המזרחי את מרקם רובע 3 והנחיות הבינוי לאזור החכירה</p>	<p>• 4.3.2 – מרקם בנוי לשימור</p>		
<p style="text-align: center;">+</p> <p>חוני"ד סביבתית ונספח איכ"ס, מיקרואקלים וסקר אנרגיה</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>הוראות התכנית כוללות הוראות לבניה ירוקה</p>	<p>• התכנית בעלת השפעה סביבתית על פי סעיפים 4.4.1 (ב, ד, ח, ט) • 4.4.2 – חוני"ד סביבתית.</p> <p>• 4.4.3 – בניה ירוקה</p>		<p>איכות סביבה - סעיף 4.4</p>
<p style="text-align: center;">+</p> <p>בכל התכנית נשמרת תכסית של 15% לפחות משטח המגרשים הסחירים וזאת בשל התנאים המקומיים והנכונים וההירולוגיים ולטובת המגרש המזרחי אשר בו ממוקמת רמפת הירידה לחניון לכל המתחם ואינה מותירה מקום לחלחול.</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>התכנית כוללת נספח ביוב מאושר על ידי מי אביבים ורשות הניקוז</p>	<p>• 4.6.4 (א)</p> <p>• 4.6.5 – ביוב</p>		<p>תשתיות</p>

שימושי בסעיף חוק - לפי סעיף 62א(7)	
התוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
המפורטת	סעיף מהות הסעיף
+	סעיף קטן (א1) איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (א4) קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א19) קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנסי הוועדה:			
שם ומשפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי	24389269		5.1.2022
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ומשפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	24389269		4.1.2022

ת.ז. 2017 |

העתיקים
 גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	23/11/2022
דיון בדיווח	16 - 0030-222'

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. חתימה על כתב שיפוי.
2. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 05/01/2022
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 04/01/2022

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-222'ב מיום 12/01/2022 תיאור הדיון :

אלון מטוס : תוכנית כיכר אתרים.

דרון היוק אדר' ממשד פוסטר בלונדון המקדם התכנית יחד עם משרד ישר אדריכלים : (מברך באנגלית)
יוני גרוסווסר אדר' ממשד ישר אדריכלים : מציג את התוכנית במצגת
עו"ד שמואל שוב מייצג את בעלי החניון : חייבים לשתף את בעלי החניון. חב' אפץ במסגרת פירוק השיתוף שעיריית ת"א היתה חלק מהפירוק שיתוף. חב' אפץ יחד עם חברת צביאלי וחברת אפץ הכניסה כשותף את חב' אירפורט סיטי. אפץ שילמה לעיריה עבור 70% משטחי החניון 341 מיליון ₪ לאחר הרכישה היא מפעילה את החניון. אפץ לא זכתה לאף שיתוף פעולה עד שלפני שבועיים שלחו לינקים על התוכנית, התוכנית נקבעה לדיון בהפקדה בלי שום תיאום עם אפץ. עוד לא הספקנו לשבת על התוכנית והיא כבר נקבעה לדיון בהפקדה. בקשנו להוריד אותה מסדר היום וסורבנו. למעשה התוכנית מוגשת ע"י חב' JTLV היא מגישה את התוכנית יחד עם עיריית ת"א כי מדובר בבית משותף. ויש כאן אימוץ גדול שעיריית ת"א נותן להם את הזכות להפקיד את התוכנית ללא הסכמת בעלי החניון. הסתכלנו על התוכנית ואין פה ציבוריות ואין ארגוניות והתוכנית כוללת תוכנית או"ח. הסתכלנו ומופיעות 2 טבלאות שעשה השמאי משה פרידמן שהוא מייצג את חב' JTLV כאשר בהליך פירוק השיתוף, JTLV רצתה לקנות את החלק של העיריה בסכום נמוך של 100 מיליון ₪ ממה שהיא קבלה בהליך פירוק השיתוף, 99 מיליון ₪ שהיא הסכימה לשלם במסגרת הליכי הפירוק השיתוף שהיא רצתה לקנות לפי החלטות בימ"ש העליון. JTLV שהיה לה אינטרס ברור להקטין את שווי החניון היא מצרפת טבלאות של או"ח, שהן לא כוללות את מה שנדרש בתקן 15, אין אפשרות להבין כיצד נקבעו השוויים ואיך נקבעה חלוקת הזכויות. משה פרידמן מצרף 2 טבלאות אבסורדיות. כי הוא מעריך את אותו חניון שנקנה בלמעלה מ-340 מיליון, אגב העיריה הציעה למעלה מ-200 ₪, הוא מעריך את החניון ב-60 מיליון ₪ וכתוצאה מזה יורד חלקם של בעלי החניון בצורה מהותית. יתרה מזו כנראה משהו החליט לעשות תרגיל והפכו השוויים ירדו מאותם 2 טבלאות ונוסף שווי איקוולנטי כדי לעמם את הדברים. אז ברור לכולם שאם רוצים ישימות חייבים לכלול את בעלי החניון לכל הדברים כי הם חלק נכבד. התוכנית לא יכולה לכלול תוכנית או"ח בפרט לאור זאת שהשמאי שמגיש את האו"ח הוא הגיש רחוק מהדין ותרואו 2 טבלאות בלי שום עקרונות והוא השמאי של אחד הצדדים הנגוע בצורה מאד מהותית הן מכח הדיונים הקודמים והן מכח מייצג בעל אינטרס ברור לחלוטין שיש לו אינטרס לצמצם את הזכויות לבעלי החניון. לכן אנחנו מבקש לא לקבל החלטת הפקדה היום ולהגיע להסכמה ולהסדרים עם בעלי החניון

ליאור שפירא : קבלת למכתבך את התשובה של היועמש של העיריה?

עו"ד שמואל שוב : כן והתשובה קוממה אותי נאמר שהטבלה נבדקה ע"י שמאי הועדה המקומית ושיש להגיש התנגדויות לתכנית. להחלטת הפקדה יש משמעות שלוקחים תוכנית ובתוכנית הזו יש עיבוד בין שני גופים מרכזים לא יכול להיות מצב שלוקחים שמאי ודעתו מוטה במשך עשור והוא הגיש חו"ד ברורות. לבוא ולומר לשמור את הטיעונים להמשך ובי' הרי השמאי לא בדק. היום החניון מופעל על ידי הרוכשים החדשים. בעוד שהנתונים אבסורדים, כי כשהבעלות היתה של JTLV והרשות העירונית היו פה שני אינטרסים. ההכנסות זעירות לחלוטין הרשות הציבורית יש לה הרבה מאד הסדרים והנחות וסבסודים. JTLV היה לה טוב לשמור את החניון שהיה 70% בעלות עירונית ולקנות אותו בלי מכרז. אז העיריה זכתה בעוד 100 מיליון ₪ אבל היום לקחת ולהנציח את אותו אחד שמזער את השווי והוא לא מתיימר להיות אוביקטיבי, ולומר שהוא יהיה השמאי המרכזי של התוכנית. אם משהו היה מהעיריה הוא

היה צריך לדבר עם הלקוחות שלי שיש חניון שהבעלים שלי מפעיל והיו רואים שההכנסות הם פי 5 או 6 ממה שמדברים. נשאר 60 מיליון אבל מישו מהעיריה לא בדק עם בעלי החניון ולהסתכל מה ההכנסות שלהם ולראות מה משה פרידמן לא בדק את זה. מישו מהעיריה לא בדק עם בעלי החניון לראות מה ההכנסות שלהם אולי הם פי 7. לכן כשבאים להפקיד תוכנית כזו רצינית כאשר אף אחד לא שואל ובודק זה לא רציני. הנושא צריך להיות שקוף כאשר התוכנית שהיא מגיעה להפקדה בגלל שהעיריה הצטרפה להגשת התוכנית כי JTLV לא עומדת בתנאי סף. אז שהעיריה נותנת כוח להפקיד תוכנית היא חייבת שיהיה שמאי נטרלי לחלוטין וכל אחד יוכל להביע את עמדתו. רק לאחר מכן יגיע שלב ההתנגדויות. ראיתי גם שרק העיריה מכרה בפירוק השיתוף את החניון הגדול וקבלה את תמורתה באוגוסט כ 240 מיליון ₪ מדברים על לקחת מטלה עירונית שוב חניון של 345 מקומות חניה. לא ברור מי יעשה את המטלה מי יהרוס את התוכנית. לכן אם מישו רוצה שזה התממש כי יש הרבה ההוראות אבל הם לא יקבלו ישימות והנושא לא יהיה אם לא יהיה שיתוף פעולה אתנו. לכן אני מבקש לעצור את ההפקדה עכשיו ולשבת איתנו ולעשות דיון חוזר. לחילופין אם מחליטים לאשר אני מבקש להוציא את טבלאות האיזון והאוו"ח שאת נושא יעשה שמאי אובקייטיבי שיעמוד מול כולם והוא יבדוק את ההכנסות ואת השווי הנכון. אנחנו ו JTLV נעמוד בפני הועדה בהתנגדויות כדי להביע את עמדתנו. לא יכול להיות שחבר ועדה שלא יחשוב פעמים לפני שהוא מאשר טבלות איזון שהם לא קובעות כלום ולאשר אותם להפקדה.

שולה קשת: האם אפשר לפרט את הבעלים של קרן JTLV?

ליאור שפירא: שיהיה מתן מענים נבקש תשובה על השאלה.

עו"ד רמי מנוח: במובן מסוים התוכנית עדיין לא בשלה להחלטת הפקדה מהסיבה הבאה. יש מסמך מדיניות שאושר לפני כשנה ויש לו סוג של קו כחול והוא כולל את 3 בתי המלון שמדרום לכיכר אתרים וממלא מלון פלזה שהוא למעשה מלון הרודס שהוא גובל באולי אפילו נכנס לחלקת מלון הרודס. לא נעשה כל תאום של התוכנית עם הבעלים שלמלון הרודס חב' מלון פלאזה. ישבנו עם אלון מטוס לאחרונה ומנינו את אדריכל פייגין ואנו סבורים שלא נתן יהיה להפקיד ללא תכנון ותיאום עם החלקות הגובלות. משום שיש כאן נושא של תשתיות מורכבות לככר אתרים והמלונות. גם לתקופת הביניים וגם להמשך ולכן אנחנו סבורים כפי שמסמך המדיניות צפה לעשות אם לא תכנון משותף אז תאום של התכנון עם מלון הרודס פלזה ואנחנו מבקשים שהדבר יעשה לפני ההפקדה ולא בזמן הגשת התנגדויות.

נעם קולדני עו"ד בשם מאירה מור עמותת "לא למגדלים בכיכר אתרים": ב"לא למגדלים" אין שותפים סודיים או בעלי הון נסתרים, זו עמותת של תושבי ת"א אדריכלים ברובם. לועדה אין סמכות לדון בתוכנית הזו והדבר עולה מהתכתובת עם הוולחוף (מציג מסמך במצגת). אני מפנה למסמך שמייצג את ההחלטה של הוולחוף. אני מפנה אתכם לסעיף 195 שמדבר על שאלות לאור התוכנית הכוללת בעניין שינוי יעודו של השטח הציבורי ובעניין חישוב השטחים והשאלה האם יעוד שפ"פ עומד בתוכנית הכוללת מהוות מסוכות משפטיות לא פשוטות שיהיה על יזמי התוכנית לצלוח על מנת להעביר את שטח המגרש שיוותר לאחר הפרשות לצורכי ציבור. ברור ששינוי היעוד של השטח הציבורי והפיכתו לשפ"פ אינו עומד בהוראות סעיף 2ד3.5 תד3.6 של תוכנית תא 5000 שאושרה ע"י הוולחוף. הדבר לא עומד לפני בתמ"א 1 סעיף 44 סעיף החופים. אני מצטרף לדעות חברי שהתוכנית הזו לא בשלה להפקדה והיא לא יכולה להיות מופקדת ואנחנו מבקשים לעצור הדיון לועדה אין הסמכות לדון בה. אנחנו נבקש לעתור ולדרוש שלא ידון בפני הועדה כאן. הועדה מכוונת לקלוע לדעתם של בעלי ההון של היזמים כאן וזה לא לטובתם של תושבי העיר לא משרת את התכנון הכולל ולא שומר על האינטרסים של תושבי העיר. אני מפנה אתכם לתכתובת עם הראלה אברהם אוזון ומה"ע והחלטות של הוולחוף. התשובות שהועדה נתנה הם תשובות לא ראיות ולא ענייניות. אני סבור שהמצגת שהוצגה מציגה באור חיובי את הכשלים של התוכנית ושל הניכוס של השטחים הציבוריים.

שולה קשת: מי זו חב' JTLV? אני סבורה שאין לועדה הסמכות. לא ברור מה התועלת הציבורית הגדולה בפרויקט הזה. לא ברור מדוע בשביל לשפץ את כיכר אתרים צריך לבנות 70,000 מ"ר סחיר? פרויקט של 2 מגדלי ענק על חוף הים על שטח ציבורי בעיר הלבנה. זה פרויקט שמחייב תועלת ציבורית עצומה וברור שאין כזה בפרויקט הזה. אפילו את ביטול השיקוע לא הצליחו למנף ולשפר את חציית הולכי רגל לכיוון הים מאלצים אותנו לחצות 6 נתיבים בשביל זה, אפילו השביל שיוורד לים אחרי החציה של האספלט עובר בשטח פרטי. קומות ציבוריות בנויות בהיקף של 4000 מ"ר שאף אחד לא מתחייב איפה יבנו אותם ולמה הן תשמשנה זו לא תועלת ציבורית לפרויקט כזה. מדוע העיריה מגבה תוכנית שמסכנת באופן תקדימי את 2 המשאבים הציבוריים הכי גדולים שהם הגישה לים והעיר הלבנה? איך השומרים של העיריה מאמצים את התזה הפרשנית של היזמים ולא דואגים לאינטרס הציבורי להשאיר את השטח הציבורי בידי הציבור. השדרה הזו צריכה להגיע לים באופן רציף בשטח שכולו בידי הציבור. איך יכול להיות שאחרי 6 שנים של מאבק ציבורי ואחרי פעמיים שקבלנו סטירת לחי בבימ"ש ואחרי שזכות המאבק יתווספו לקופה הציבורית 200 מיליון ₪ יותר ממה שאגף הנכסים בקש עבור החניון. תוכנית השימור העירונית 2650' נותנת מעמד סטטוטורי לעיר הלבנה תוכנית השימור סימנה את כיכר אתרים כשטח ביעוד גנים ושדרות כלומר שטח פתוח וקבעה אזורי חיץ שבהם אי אפשר לבנות מגדלים כמו כיכר אתרים. בפרוטוקולים הקודמים של כיכר אתרים במשך 6 שנים אמור לחברי מועצה שאין קשר לאונסקו ושימור ומופיע ציטוט של פרוטוקול מדיון אחר. מתברר שהיה דיון בוועדת השימור ושם הציגה סגנית מה"ע בפני 2 חברי ועדה

דו"ח בנושא מורשת. פתאום מצביעה ועדת השימור על המלצה לקבל את התוכנית של כיכר אתרים בגלל השפעה זנוחה על ערכי העיר הלבנה לא ברור מי הזמין את הדוח אבל מאוד ברור ששני מגדלים של 25 קומות עם 70 אלף מ"ר זו לא השפעה זניחה. השאלה המופנית לנציג הועדה המחוזית האם הליך המלצה של ועדת שימור עירונית זה הליך שמספק את הועדה המחוזית כדי שועדה תצביע בעד תוכנית חדשה שסותרת תוכנית שימור עירונית שאושרה בסמכות ועדה מחוזית?

כל מי שנוכח בחדר אין לוועדה סמכות לדון בתוכנית. יש כאן רח"ק של 10 עד 11 אבל כדי שמי שיאשר את התוכנית תהיה הועדה המקומית וכדי שלא תסתור את ת"א 5000 או את הוולחוף אז הפכו את השטחים הפתוחים לשטחים פרטים וכך עוותו את חישוב הרח"ק. האם שתיבדקו אם התוכנית חורגת מסמכות הועדה המקומית תבחנו את חישוב הרח"ק באופן מהותי או תחשבו את הרח"ק כמו שמשיגה אותו העיריה. האם היועמ"ש בדקה את השיטה החדשה בחישוב הרח"ק מול הועדה המחוזית וקבלה אישור או שהיועמ"ש תחכה עם הבדיקה הזו עד להפקדה בפועל. מבחינה מהותית אנחנו התושבים מבינים שמה שמוכרים לנו תוכנית שסותרת את תמ"א 1 אומרת על חשיבות הגישה הציבורית לים, את תמ"א 12 לגבי איך צריך לתכנן מלונאות בים? תוכנית המתאר תמ"מ 5 לגבי השמירה של שטחי הציבור, ואת מה שתוכנית המתאר 5000 אומרת באותו הנושא. התוכנית סותרת את עקרונות שיעודכנו בתוכנית המתאר כאשר נאמר ע"י מינהל ההנדסה לחברי הועדה שהשפ"פ וזיקות הנאה זה אסון מבחינה ציבורית ותכנונית. אמרתם שזהו שטח שהגורמים הפרטיים ינסו לחסום, וזהו שטח שלא ברור מי יתחזק אותו אבל בכיכר אתרים אומרים שחוקי הפיזיקה והתכנון משתנים איך זה איך השפ"פ העצום שחוצץ בין השדרה לטיילת מסתדר בהיגיון התכנוני.

ציפי ברנד: אני מבקשת לדעת את נושא הסמכות. הפתיע נושא חוסר השיח עם בעלי הזכויות ואנשי הרודס כיוון שגזירת הזכויות וההגעה ל-70,000 מ"ר זו תוצאה של תחשיבים כלכליים. השאלה האם צריך לגזור כל כך הרבה זכויות מתוך החישובים הכלכליים? הייתי מבקשת את דעתה של היועמ"ש. זו תוכנית חשובה לעיר זו המרפסת של העיר הזו. תוכנית שעל שטח שהוא משאב לאומי ויש להסתכל בעין שיש כאן שיפור מסוים 2015. בסופו של דבר העניין העקרוני מה נשאר לציבור ומה התועלות לעיר ולציבור והנושאים הללו לא מקבלים את המענה הראוי והנכון ויש עוד הרבה עבודה. לדעתי לא היו הליכי שיתוף ציבור ראויים. הציבור ביקש לשמור גישה חופשית לים ולשמור על שטחי הציבור בידיו ולהשקיע בשיפוץ הכיכר ולא בבניה מסיבית של 70 אלף מטר לממן את זה כי לא צריך סכום כזה כדי להשקיע בשיפוץ הכיכר או שינוי בתוכנית. לצערי אין מספיק מזה בתוכנית. יש לנו כעירייה 150 מיליון ₪ נוספים שהיו מעבר לתכנון שלנו שנכנסו לתב"ר ואפשר היה לשקול את השיפוץ דרכם, כמו שהיה כסף לשפץ את כיכר דיזנגוף ולא רצנו לבנות עליה מגדל. יש שיפור בתוכנית אבל אין את הרוח הציבורית בה. יש כל מיני פתרונות אבל עדיין לא ברור שבילי הגישה למלונות כמו הרודס שרתון. העובדה שלא מחייבים את הרכב שיוord מצפון לדרום לפנות שמאלה בשד' בן גוריון ושמו את שטחי הציבור בחזית לפני הים עדיין זה לא פתור. בקשר לשטחי הציבור העברנו לחזית למגדל B למה המיקום שלהם לא מחייב? התהליך הזה הוא התהליך שאפשר לשמוע התנגדויות. ברגע שזה לא מחייב אפשר למצוא את שטחי הציבור קבורים בקומה 7 או 8 ויש תקדימים. שטחי הציבור צריכים להיות קבועים ורשומים בלי יכולת הזזה. איזה שימושים יכנסו? שלא יגמור כמו אולם הופעות או שזה יהיה שטח שישירת את הקהילה בים? למה לשים את שטחי הציבור מתחת למגדל מגורים? אנחנו נגיע לעיצוב ואז מי שיגור שם יהיו טייקונים שאני לא נגדם אבל אף אחד שיגור שם לא באמת ירצה שהציבור יהיה בקומות התחתונות שלו. אנחנו יודעים מה יקרה בסוף. מלונאות זה משהו ציבורי מדוע הוא מאחורה למה היא לא נכנסת מקדימה איפה שהמגורים למה המגורים לא מאחורה על הדברים הללו יש להקפיד. ביטול השיקוע – צוין כאן שיהיה רח' נעים. נפחי התנועה שנעשים באליעזר פרי הם לא רח' נעים. אין התייחסות לנתיבי גישה למלונות לעצירה של אוטובוסים לתיירים יש הרבה משמעותיות ואני לא רואה פתרונות. אם מדברים על מרחב מוטה הולכי רגל איך יכול להיות מבטלים שיקוע שלם בשביל לעשות מרחב מוטה הולכי רגל אז מדוע יש רק מעבר חציה אחד. יש מעבר חציה אחד שעובר דרך בן גוריון לכיכר אתרים וביטלתי שיקוע שלם והשארתי שם כביש לדברים הללו אין פתרונות. אני מבקשת התייחסויות כנ"ל גם לגישות לתת הקרקע איפה ואיך יש בחינה תוספתית של נתיבים.

הגינה הציבורית היא כולה שפ"פ, להציג אותו כגן ציבורי כאשר הוא שטח פרטי וכל התחזוקה האם אנחנו נותנים בסופו של דבר ל-40% מתוך היזמים לנהל לנו את הגישה המרכזית של התושבים לחוף הים היזמים ישלטו בנקודה הכי אסטרטגית בעיר. אני מבקשת התייחסות ברורה. הרי ברור שזה יגיע לערר ולמחוזית שוב איך אנחנו עוברים משטח ציבורי לשטח פרטי והאם זה בסמכות מקומית. זה פצע עירונית שצריך לטפל בו כמו שצריך. אני מסכימה בסוגיית הרח"ק עם שולה שהרח"ק שהוא הופך ל 11. לא יכול להיות שיהיה 5 דונם שפ"פ פרטי בין בן גוריון לטיילת שאנחנו צריכים להיות תלויים בנצבא גם אם יש לזה הצדקה משפטית אין לזה הצדקה תכנונית ואנחנו נתקע עם התוכנית הזו לעוד הרבה שנים. צריך ללכת עם זה למחוזית. אנחנו מציעים לבנות פזה מגדלים שהם בשימוש ציבורי, אנחנו יכולים להסתפק בהרבה פחות 70M אלף מטר וכולם ירוויחו מזה ונקבל את המרפסת הלבנה. כולנו יודעים שאין כמעט מגדלים בישראל ששיפרו את המרחב הציבורי משמעותית סביבה זה תקדים שמייצרים פה. יש מקומות בעיר שאסור לנו לבנות מגדלים ואסור לנו לפחד להגיד את זה.

חן אריאלי : התוכנית קובעת שתהיה החלפה של שימושים ציבוריים תת קרקעיים לשימוש מסחר ומלונאות על קרקעיים על קרקע זו הוראה מורכבת. שטחי ציבור תת קרקעיים הם לא שווי ערך לעל קרקעיים והם צריכים להיות נגישים ובעלי נראות. צריכה להיות להם גישה נפרדת.
ליאור שפירא : לדעתי אין מתחת למפלס המרינה.

חן אריאלי : בנושא השפ"פ 4.8 דונם של שפ"פ איכותי האם יש שטחים שהפכו מציבוריים לפרטיים ואם כן כמה. איך אפשר להבטיח את השימוש הציבורי בשפ"פ והאם תרשם הערת אזהרה. וצריך הוראות ברורות לאחזקת השפ"פ במיוחד לאור הגודל ושלא יהיה מוזנח. תועלות ציבוריות ברור איך תוכנית בסדר גודל כזה יש מקום לשלב דיוור בהישג יד כתועלת ציבורית או תמהיל דירות עם דירות קטנות יותר, חניון ציבורי. אולי לשלב במלונות שילוב של חדרים ברמה של 3 כוכבים או לאפשר הקמה שלמלון יותר נגיש מלון שהוא בסמוך לים לאפשר תיירות עממית יותר. הפרויקט מספק המון מגורי יוקרה והדרך לאזן לפחות את המלונאות לעשות שגם מי שידו אינו משגת לבוא וללון בסמוך לים ולהנות מהעיר שלנו.

מיטל להבי : לא ברור מצב נכנס ומצב יוצא. בדרפט היתה התייחסות לחלקים ברכוש משותף נכנסו לסוגיית קנין נכנסים במקום לעבוד מתוך לחוקי התכנון והבניה שבהם אנחנו מתייחסים לשטח הקרקע שממנו נגזרות הזכויות. ראיתי בתקנון שבמצב המאושר יש לנו את מלון מרינה עם 3.5 דונם וחנויות עם 663 מ"ר ומועדון שיט 34 מ"ר אלו השטחים הסחירים הקיימים. איך גוזרים זכויות שמגיעים 80 אלף מטר משטחים סחירים שההיקף המקסימלי שלהם זה 4.5 דונם X 6 הם לא אמורים לקבל יותר מ 20,000 מ"ר. אני מעוניינת שהתוכנית תהיה מידתית ולא לתת רח"ק על שטחים ציבוריים. אם אנחנו נותנים כעיריה רח"ק על שטחים ציבוריים איפה אנחנו יכולים לקבל שטחים אקוולנטים במקום אחר וגם נמכור את האדמה בכסף מלא כדי שנקבל היטל השבחה, זו אדמה שלנו אנחנו צריכים לעשות עסקה אחרת.

מלון מרינה 3.5 דונם מסחרי מיוחד 1 דונם ובתוכנית המקורית היה 28 דונם 18 דונם שטחי ציבור ודרפט מובלע משפט מבוקש להחליט שטחי ציבור כיכרות וכד' ביעודים חדשים. לא אומרים את הכמות המדויקת או לא מדויקת של השטחים האלה. הוראות התוכנית צריכות להיות יותר ברורות. שטח המגרש הוא הקובע לצורך חישוב אחוזי הבניה ושטח הבניה זה החוק של תכנון ובניה. הנושא הזה עלה בועדה המחוזית נאמר אין בסיס עובדתי ונדרשת הבהרה בקשר לשטחים לעת בחינת הרח"ק כלומר והוולחוף הסכים עם הטעון הזה והעלה ספקות לגבי היקף הבינוי. גם בסיכום של הוולחוף וגם בתשובת העיריה ופס"ד נאמר שהתוכנית הזו חוזרת לוולחוף.

עיקר הקשר בין הים לשכונות הוא מזרח מערב לכן אני לא מאמינה בביטול השיקוע. מזרח מערב אם אנחנו לא מבטלים את השיקוע נותן רווח של שטחי על קרקעי איכותי על כביש תת קרקעי. לגבי צפון דרום יש לנו אחד על גבי טיילת החוף ואחד משופע בתוך השיקוע ואחד ממזרח לשיקוע זה יחסוך בעלויות הביצוע פחות סבל לסביבה, פחות מורכבות תנועתית, פחות הסדרי תנועה בתקופת הביצוע שיגרמו לסבל כי בינתיים הקו הסגול יהיה קשה וגם יהיה לנו היטל ההשבחה גבוה כי ככול שעלויות הפרויקט יורד הרווח בהיטלי ההשבחה עולה. כל התנועה והכניסות דרך הבניין המזרחי וכלל כלי הרכב צפון דרום שירות הכל יוצא מהצד המזרחי של הפרויקט, אבקש הדמיה והסבר של מה שנקרא יציאה מהכביש שיקוע לכיוון לכיוון דרום. לפי הדרפט יש שיקוע חדש אחרי שאתם מבטלים את הישן. תציגו מה נוצר בנתיב השירות של האוטובוסים דרך השרות של המלונאות. שבילי אופנים לדעתי הם בשיקוע והם מתעקלים בצורה שמקשה על רוכבי האופנים. רוחב מדרכה ירקון – דופן מזרחי רק 3 מ' זה מעט. מה הכדאיות של השיקוע? העקרונות?

זכויות הבניה והגובה על רקע הנתונים המשובחים שלא ברור מאיזה שטח הם הופקו זכויות הבניה הללו. הגובה – כל הגובה נמדד ממפלס הכניסה הקובעת כלומר שמסתכלים מכיוון הים לכיוון מזרח הגובה הוא לא 25 קומות אלא יותר. מה הגובה ממפלס המרינה? יש כאן גם גובה קומות של 6 מ', 4.5 מ', 3.60 מ' ויש אפשרות לקומת מפלס ביניים בקומות הגבוהות שאינן נספרת במניין הקומות "אפשרות למפלס ביניים שלא תמנה במניין הקומות". קומה טכנית בגובה 10 מ' שאינה נלקחת במניין הקומות מעקה גג בגובה 5 מ' שאינו נלקח במניין הקומות.

אלון מטוס : קומה הטכנית תספר במניין הקומות.

מיטל להבי : זה מה שכתוב בתקנון. מפלס ביניים 50% מגודל קומה לא ימנה במניין הקומות. לגבי הזכויות 220 יח"ד 10% תותר תוספת בשיקול הדעת הועדה. אותם 220 יח"ד יכולות לקבל מרפסת שלא תחשב במנין השטחים העיקריים אז 220 X 14 מ"ר ולהוסיף ממ"ד וממ"ק כלומר 10 מ"ר תוספת לכל יח"ד.

300 חדרי מלון עם מרפסת שיכולה להגיע ל 7.5 מ"ר נגיד 6 מ"ר ממוצע, כל הדברים הללו שהם לא במניין מוספים לתכסית ומגדיל את הפרויקט. אפשר להמיר בין שטח שירות לעיקרי בתנאי ששטח השירות מינימום 25%. כרגע השטח העיקרי עומד על 70% והשטח שירות עומד על 40% תתארו לכם ששטח השירות יורד ל 25% כמה הוא מגדיל את השטח העיקרי בעוד שכתוב שמותר להמיר שטח שירות ועיקרי בתנאי שהשירות יישאר מינימום 25%. אם מישהו יעשה תחשיב של הפרויקט הזה יגלה אלפי מטרים מעבר ל 80,000 שכבר יש ומעבר לשטחים שכבר יש. יש מעט שטחי ציבור והם לא מצדיקים את היותר שאנחנו עושים על שטחים ציבוריים. יש לנו כיכר ציבורית שהופכת לשפ"פ זיקת הנאה מיקום צורה בשלב האדריכלי. כמה רשום על שמנו ומיועד לציבור לפני לא מובן. אנחנו מפספסים המון ומשאירים המון לשלב התוכנית האדריכלית. השארנו לשלב העיצוב האדריכלי הרבה נושאים זה לא מקובל וזה לא יכול להעביר

תוכנית תבע, שהכל נשאר לשלב שבו אין לנו יכולת לחזור חזרה. נושא סוגיות סביבתיות אנרגיה מים נגר משטר רוחות הכל נדחה לתוכנית העיצוב. תשומת לבכם שמי הנגר משאירים 15% משטח השפ"פ לא משטח התוכנית זה לא תקין. אי אפשר לדבר על משבר אקלים ולא לדבר על חלחול מי נגר במיוחד שראינו את ההצפות בחורף האחרון ברח' הירקון. כתוב בזכויות שיכולים להעביר שטח מלונאות לצד המזרחי ולפנות זכויות למגורים בצד המערבי כלומר מעבירים הרבה מגורים לצד המערבי. למעשה זו הפרדה של בינוי זו לא הפרדה של ערכים לא הפרדה של תוכן. אתם שמים את המלון בצד המזרחי וזה כאילו מתאים לאונסקו כי אונסקו רוצה את המגורים בצד המזרחי מלונאות בצד המערבי. ועוד אפשר להעביר זכויות לצד המזרחי ולהוסיף זכויות של מגורים לצד המערבי. בתוכנית הזו אנחנו שוברים את כל הקונספציות שאמר מגורים לא ממערב לירקון להרברט סמואל. אונסקו נתנו רק למלון מרינה רח"ק 6 3.5 דונם. אונסקו לא התייחס לכיכר שהיא ציבורית שאין עליה זכויות בניה ואי אפשר להפוך את היעוד שלך ליעוד סחיר כל השטח הפתוח לא סומן כי הוא היה פתוח. מאיפה נגזרות הזכויות תציגו איך. כל הצופרים גובה מטרזים יש פה הרבה נדיבות עיקרון השיקוע אין יעוד חום בתוכנית הזו. גם נושא הסמכות יש לבדוק. אני לא מסכימה להשאיר את כל הדברים לתוכנית העיצוב האדריכלית.

מאיה נורי : מה שקיים היום זה סוג של עוול כמי שהולכת עם עגלה ומנסה להגיע מבן גוריון לים והדבר הכי מרכזי הוא נושא הנגישות אני מבקשת הבהרה לגבי ההפרש המפלסי בין בן גוריון לים. יש שביל שהוא מעוקל הבנתי שיש שביל עם מדרגות. אני מבקש הבהרה האם לכל מי שעם מוגבלות יכול להשתתף במרחב הציבורי למעבר מבן גוריון לתוך הים. אנחנו צריכים לעשות את המאמצים שתהיה נגישות לכיכר. **אסף הראל** : יש איכויות טובות לתוכנית. התוכנית נותנת פתיחה לים שלא רואים בשום מקום בעיר וזה הישג. ההחלטה לביטול השיקוע היא נכונה. לויתי את התהליך 3 שנים ואם זו התוצאה עדיף לא לאשר את התוכנית כפי שהיא מוצגת היום. רצינו לפתור את כל המרחב מגורדון ומרחב המלונות ומרחב העצמאות. אז החלומות הגדולות ירדו ונשאר כיכר אתרים. כיכר אתרים היה מקום בעיר והמציאות הכריחה אותנו לוותר בשביל מעבר, אולי יהיה מקום למטה אבל אין מקום, אין את כיכר אתרים שהיה בשיאו. במרחב עירוני שיהיה נאה לשבת שם אבל לא הצלחתם ליצור משהו חליפי. כמו בתמח"ת אנחנו הורסים כדי לתקן כאן בשביל לעשות משהו הריסה אתה צריך להיות משוכנע עד הסוף ואני לא משוכנע. כאן העיר הלבנה הכרזת אונסקו מגדירה במפורש את מלון מרינה והמרחב כחלק מהעיר הלבנה. הטעות של תוכנית המתאר לתת 25 קומות בקו החוף ואני מקווה שנתקן אותה היום. במקום שעיר הלבנה אומרת מפורש תנו לי מקום אחד בעיר עם בניה נמוכה. אני לא מבין עקרונית כאנשים שהשימור והעיר הלבנה חשובים לנו ומרחב אתרים נותן לנו נגיעה של שימור בקו החוף, איך אנחנו מוותרים על זה, תמורת לעוד מגדל של 25 קומות על קו החוף בחזית עוד מלפני שורת המלונות. זה אקט לא ברור למעט המובן הכלכלי ותכנוני לא צריך שיהיה חומה העיר צריכה שהוא חלק מהעיר הלבנה. אמר ראש העיר איך אפשר להקל 3 קומים במקביל תמ"אות למיניהם אתם יודעים כמה משאיות יגעו למקום הזה ובשביל מה בסוף. זה לא שווה את זה ונייצר אתר בניה מסיבי בעיר שגם ככה נחנקת מאתרי בניה והפרויקט לא נותן מספיק בשביל לעבור את הסבל הזה. זה שצריך מגדל לכלכליות זה ברור הדיון בעצם על מגדל A. גם ההתרחבות של המגדלים היא לא אלגנטית. ממתי אנחנו עושים בעיר מגדלים שגדלים ומתרחבים כלפי מעלה? עוד באזור ההכרזה. זה מקומם. התכסית של המגדלים, שדיברנו על קו החוף דיברנו על 800 מ"ר, זה עוד פרויקט על קו החוף אבל איך הגענו ל- 1200 מ"ר, 1400 מ"ר כאשר במדיניות כתוב 800 מ"ר. אתם אומרים כדי שזה יהיה כלכלי

אבל אולי בעוד 5 שנים מחירי הנדל"ן יקפצו ומגדל אחד יספיק. צריכים לתכנן תכנונית וה800מ"ר צריכים להיות חלק מהמדיניות. מגדל C צריך להיות ומעדיף 20 קומות B1a צריכים להישאר בגובה שתוכנית ההכרזה מאשרת. מראה במצגת את המודל לקחנו את המודל ושמונו בנין ציבור מקדימה איפה שהמגדל אנחנו מקבלים בנין ציבורי על הים מקום שיכול להיות מקום בעיר ועכשיו זה בעייתי אנחנו צריכים לעשות מאחור מבנה מקומות 7 קומות ומגדל אחד. כל המקום על המרינה מקום שיכול להיות מקום חד פעמי בעיר. האם זה כלכלי האם היזמים יאמצו אולי כן אולי לא, זה חישוב אחר אבל בשביל זה אני אכניס משאיות ונרים שיקוע בשביל לעשות מקום עירוני.

ליאור שפירא : המגדל מאחורי הציבורי צריך להוריד. **אסף הראל** : כן, צריך 2 מבנים מרקמים של 7 קומות אחד ציבורי אחד פרטי ועוד מגדל זה בעיני זה הדבר המיטבי. נותנים מבנים על קו החוף מבנה ציבור פלוס כל היתרונות בתכנית ופארק הירוק שעושים עם השיקוע זה WIN WIN האם צריך לחכות לא ידוע? אבל אנחנו מצביעים על משהו אוהבים.

ליאור שפירא : זה מקטין את השטח שהעירייה קבלה בתור תועלת ציבורית. **אלחנן זבולון** : הסוגיה של יציאה מתוך הפרויקט לכיוון צפון מבחינה תחבורתית. **ליאור שפירא** : הייתי שוקל להוריד את הגשר בין גן העצמאות למלון קרלטון.

מענים

שרית דנה עו"ד בשם JTLV : בעלת הזכויות בקרן היא שותפות נכסי אידית הבעלים שולם פישר. המצב היעוד התכנוני מדובר במגרש שהיעוד שלו הוא לא ציבורי אל יעוד סחיר שמשלב שימושים שונים. גודלו של המגרש הוא בתוכנית התקפה הוא משהו כמו 16 דונם זהו גודלו של המגרש שהיעודים בו הם סחירים. יש רכיבים ציבוריים וזהו לא מגרש של 3 דונם. במגרש הזה יש בית משותף עם מספר רב של

רבדים ושימושים כאשר יש חלקים ברכוש המשותף שמוצמדים ליחידה כזו או אחרת. מפלס הכיכר מה שהיום על שטח פתוח. אגב לא מיועד לא בתוכנית ולא בהיתר שטח ציבורי פתוח אלא כיכר עירונית והשטח הזה מוצמד הוא חלק מהרכוש המשותף, הוא חלק מהמגרש הסחיר שבו בנוי הבית המשותף והמפלס הזה הוצמד ליחידה בבית המשותף ששייכת לעיריית ת"א והחברה העירונית זה המצב התכנוני והקנייני של הכיכר. הוא לא שטח ציבורי פתוח והוא לא מיועד לשטח ציבורי פתוח.

מיטל להבי : על איזה מסמך את מתבססת?

עו"ד שרית זנה : על התוכנית התקפה והיתרי הבניה. היקף השטחים הבנויים בכיכר אתרים הוא לא 3000 מ"ר אלא 18,000 מ"ר וזה המצב הקיים. חישוב הרח"ק ע"פ תוכנית המתאר מחשבים משטח המגרש בתוכנית החדשה קרי את הרח"ק המרבי שהוא 6 שאנחנו לא מגיעים אליו מחשבים ע"פ תא 5000 משטח המגרש החדש. השטח שיקבע לשימושים סחירים במגרש החדש משם יגזרו זכויות הבניה. פה התעוררה שאלה והיו ערכאות ועד כה לא התקבלה אף ערכאה שכיון נטען ששטח כיכר הוא שצ"פ או שטח ציבור אחר ההוראות של תוכנית המתאר אינן מאפשרות להקטין אותו בתוכנית החדשה אלא בנסיבות ייחודיות כמו שהסברתי. היעוד של השטח הזה איננו שצ"פ לכן ההוראה בתוכנית המתאר איננה מגבילה את אפשרות שינוי היעוד שלה שטח הזה בתוכנית חדשה וכלן אין מגבלה סטטוטורית על גודל השטח שאפשר לקבוע לשימושים סחירים בתוכנית החדשה וזאת שאלה תכנונית שבעקרה נגזרת ונשאלה על המצב הקנייני הקודם שהוא כאמור לא שטח ציבורי ששייך לעירייה אלא מגרש סחיר שלעירייה יש בו יחידה שאלה מוצמד מפלס אחד מבין מפלסי הבית המשותף. כיוון שההוראה בתוכנית המתאר אוסרת על צמצום שטחים לא חלה כאן כי הוא לא שטח ציבורי. כיון שגודל המגרש שנקבע בתוכנית יוצר רח"ק פחות מ6 זו בהחלט תוכנית בסמכות הועדה המקומית ת"א זאת העמדה שהוצגה גם ע"י הועדה המקומית בפני הוולחוף ובפני ועדת הערר ובימ"ש המחוזי בעתירה שנדחתה אך לא מזמן בנוגע למסמכי המדיניות. בנוגע להחלטת הוולחוף שממנה ציטט עו"ד קולודני ההחלטה הזו בוטלה ועדת הערר של המועצה הארצית ביטלה את ההחלטה של הוולחוף ותיקנה את תוכנית המתאר תא 5000 בכך שאפשרה בינוי ממערב לירקון בשטח הזה בדיוק שקיים לכל אורך חופה של ת"א ואפשר תמהיל שימושים ובמפורש דחתה את הטענה שנידרש לחזור עם התוכנית הזו לוולחוף ולכן אין היום שום החלטה מחייבת ולא נדרש לחזור לוולחוף עם התוכנית הזו. אותו דבר בנוגע לטענה של הסקירה לתמ"א 1 שהיא לא חלה על התוכנית הזו יש לה הוראות מעבר ולכן כל תוכנית שתאושר מכוחה של 5000 איננה כפופה לתיקונים של תמא 1 שהוא תיקון מאוחר ולכן תמא 1 היא לא זו שמכריעה את התכנון הנדרש פה. זו העמדה של הועדה המקומית הן בוולחוף והן בבימ"ש. לכן התוכנית היא בסמכות הועדה המקומית וזה מותנה לשיקול דעתה.

המגרש הזה הוא מגרש סחיר במצב הקודם וחלקו של השטח שהיה מגרש סחיר במצב הקודם נותר מגרש סחיר במצב היוצא. המגרש הסחיר קטן יותר מהמגרש הסחיר במצב הקודם וחלקו מיועד שלשטחים ציבורים בשונה ממה שהיה בעבר. חלקו של השטח נדרש ע"פ התוכנית וההוראות להישאר פתוח לציבור עם זיקת הנאה לציבור מה שנקרא שפ"פ. התוכנית קובעת הוראות ברורות לעניין החובה להותיר את השטח הזה פתוח בעניין החובה להותיר שטחים למעבר לציבור והתוכנית ברורה מאוד בעניין הזה. הטענה ששצ"פ עדיף על שפ"פ היא כמובן טענה שיכולה להישאר אבל יש להבין את המחיר שלה. המחיר הוא הפקעה של קרקע פרטית סחירה עם זכויות בניה על המשמעות המודעת לכך. הפתרון לתוכנית הזו של קיטון רק של המגרש הסחיר בתוך חיוב בעל קרקע להעמיד לרשות הציבור עד כדי 5 דונם מתוך השטח על מנת שהציבור יוכל להשתמש בו שימוש חופשי שימוש בלתי מופרע הוא בוודאי איזון נכון בנסיבות הללו.

האופן שבו יתוחזק השטח שזו סוגיה שעלתה אפשר להסדיר במגוון גדול של אופנים החל מהוראות שקיימות בתוכנית דרך הסכמים. פתרונות קנייניים נוספים לשטח הזה בשלב רישום הבית המשותף הרי גם במצב החדש יהיה לנו בית משותף בכל מקרה אין פסול לחזק את השפ"פ לציבור גם בדיון ובהוראות להסדיר זאת. בנוגע לועדה המחוזית – שהיינו בדיון בוולחוף עמדתה הנחרצת של הועדה המחוזית היתה שצריך לשמר את התיקון לתכנית המתאר 5000 שאפשר כאן אגב הרבה יותר ממה שיש פה היום. הוא אפשר רח"ק גבוה של 40 קומות תמהיל בלתי מוגבל ולכן עמדתה של הועדה המחוזית לא סבורה שהשטח הזה לא צריך להישאר ללא בינוי. באותו ההקשר האמירות על המגדלים ממערב לירקון וזהו שטח כזה לא צריך להיות עם בינוי מגדלים וכן הלאה צריך לזכור שאנחנו בתא 5000 שקבעה שפה יהיה פתוח וניתן לבנות מגדלים של 25 קומות ופה רח"ק 6 ושיהיה פה מגורים וגם מלונאות אז לא מוכרחים לאשר תוכנית מפורטת שתואמת את התוכנית המתארית אבל זה לא דיון דה נובו. ההכרעות התקבלו בועדה המחוזית ואושרו ע"י ועדת הערר של הוולחוף ולכן המסגרת התכנונית שבה הדיון הזה מתנהל בכל זאת צריכה להיות ברורה. אנחנו מיישמים תוכנית תקפה. פירטנו את נושא התועלות הציבוריות די בהרחבה החל משטחים ציבוריים שעוברים לבעלות העיריה כשלא היו בעבר, עבור לחניון שבשונה מהמצב הקיים היום שבו החניון הוא פרטי יהיה חניון לבעלות העיריה עבור דרך 4800 שטחים ציבוריים מבונים ולכן גם לעיריה יש תועלות משמעותיות בתוכנית הזו. מעבר לתועלות אי אפשר להגיד שטח פרטי פתוח בתוכנית להעמיד אותו לרשות הציבור בכל שעה ובכל יום מימות השנה זו לא תועלת ציבורית. אומנם זה לא נכס שעובר לבעלות העיריה ולכן התועלות הציבוריות מעבר לתועלות העירוניות בנכסים לבעלות העיריה שלא קיימים היום התועלות הציבוריות הוצגו והם מובהקות. מגורים מול מלונאות תא 5000 קבעה שיש פה תמהיל של מגורים ומלונאות וקבעה את הכללים לתמהיל ואין כאן חדש. מעבר לעבודה שהועדה המקומית אישרה מסמך מדיניות שהתוכנית הזו תואמת לו באופן מלא. גם קבעה את ביטול השיקוע וגם

קבעה את התמהיל וגם התייחסה לתכסיות ומיקום מבנים הכל אפשר להתחיל מההתחלה אבל אי אפשר להתעלם מזה שהתקבלו החלטות ובבמ"ש. טענת המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים ושה יוצר חריגה. תא 5000 דיברה על רח"ק שטח כולל מותר לבניה כלומר שאנחנו צריכים לעמוד ברח"ק בין אם זה שטחים עיקריים ובין אם זה שטחי שירות. לכן הטענה שההמרה של שטחים עיקריים לשטחי שירות גורמת לחריגה איננה טענה נכונה. בנוגע לתוכנית העיצוב נאמר שהותרו נושאים רבים להחלטה לתוכנית העיצוב שלא כמו ברגיל. אני חושבת שהוראות התוכנית עומדות תחת הקונספט של התוכניות המפורטות של תא בכלל. תוכנית העיצוב הוא שלב תכנוני ויש כאן החלטה של ועדה מקומית. זה השלב שבו מפרטים רבים מהנושאים שתלויים בתוכנית המתאר שנושא אחד העליתם זהו תמהיל השטחים הציבוריים אני חושבת שבתוכנית שאמורה לעמוד על קנה במשך עשרות שנים קיבוע של איזה סוג של שטחים יהיו או משרדי רווחה או ביי"ס או גן ילדים זה לא דבר נכון לעשות ודווקא הותרת גמישות בעבור העיריה מה יהיה תמהיל השימושים הוא הדבר הנכון שמאפשר לעירייה מעת לעת בכל מקרה זה לא עניינו של היזם. מיקום השטחים הציבוריים אין לזה גמישות התוכנית קובעת באיזה מבנים יהיו שטחים ציבוריים. הגמישות נותן רק לעירייה.

התוכנית כוללת איחוד וחלוקה והיא חייבת לכלול טבלאות או"ח שאם לא כן לא תהיה ישימה, והנה יוצרים עוד הליך תכנוני שאין לנו ענין או תועלת. טבלאות או"ח והחלוקה נערכו ע"פ דין ע"י שמאים מקצועיים אבל מעבר לזה נבדקו ע"י העיריה הטענה שטבלאות נערכות ע"י גורם אובייקטיבי היא טענה מפתיעה. אני בטוחה שעו"ד שוב ליווה מאות תוכניות שהוכנו ולעולם הטבלאות נערכות ע"י אחד ממגשי התוכנית גם כאשר העיריה איננה שותפה כגון בתוכנית שלא בית משותף ובעל זכויות של 75% יכול להגיש תוכנית. לעולם הטבלאות נערכות ע"י מגיש התוכנית ולא ע"י הועדה המחוזית, לכן הטענה איננה נכונה. חובתו של כל מוסד תכנון לבדוק את כל מסמכי התכנון לרבות הטבלאות וכך הועדה המקומית עשתה. הטבלאות נערכו ע"פ אמות המידה וע"פ חוק. הטיעון שהחניון נרכש ב340 מיליון ואיך שבמצב הנכנס הוא נישום רק ב60 מיליון הרי אין חולק וכך עולה מהמסכים של הפירוק שיתוף, שהחניון נרכש ב340 מיליון בהסתכלות על שווי הנתח שתקבל היחידה הזו בבית המשותף במצב היוצא, זה עולה בבירור שערך השמאי קציר לצורך הפירוק והשיתוף. זה לא ששווי החניון במצב הנכנס והמצב בהסתכל על המצב התכנוני הקודם שווה 340 מיליון ובמצב היוצא נרכשה פה יחידה בבית המשותף בהסתכלות על צפי ההשבחה של הקרקע. התוכנית הוגשה כדין ואין שום מניעה לברר את כל הטענות בשלב הבא. תוכנית לא חייבת להיות מוגשת ע"י כל בעלי הזכות בקרקע בוודאי כאשר הועדה המקומית מצטרפת אליה. הדרישה כיוון שיש לנו בעל זכות בקרקע להקפיא את הליכי התכנון ננסה ללבן איתו את הדברים. לגבי עו"ד מנוח אנחנו לא נכנסים למגרש של מלון הרודס ובוודאי לא צריך להקפיא את הליכי התכנון בשביל לתאם כל הדברים. כל מה שהוא דיבר עליו אלו דברים של תכנון מפורט וגם יבוצע התיאום עכשיו זה לא לשלב התב"ע ולכן אין סיבה לעכב את ההפקדה של התוכנית.

יוני גרוסווסר אדר': עלתה שאלה לגבי נגישות ונגישות תחבורתית רוחב המדרכות. התוכנית הזו היא תוכנית שתוכננה ותחת סד לא פשוט שכל מחלקות מה"ע שסרק אותם במסרקות קשות וכללים ברורים שנקבעו טרם התחלת התכנון. חלק מהכללים נקבעו בתשתית התוכנית אסטרטגית והמדניניות שאושרה ע"י הועדה המקומית ונקבעו ככלים ראשונים במעלה שאין לסטות מהם על מנת לקדם את התכנון התבועי המפורט.

הכניסות והיציאות של הרכבים כניסה אחת מכיוון צפון ויציאה לכיוון דרום. כניסה אחת מכיוון דרום ויציאה אחת לכיוון צפון. הדבר נעשה ע"מ שלא יהיה כניסה אחת ויציאה זאת נעשה על מנת שלא כל רכב שיגיע מדרום יצטרך להקיף חצי עיר כדי להגיע מכיוון צפון. אין צד אחד מעומס מהצד השני ותוך כדי זה נשמר המעבר לכלי רכב גבוהים, אך ורק מכיוון צפון וזה משום שהם ממשיכים למנהרת השירות שממשיכה דרומה למתחם המלוונות כפי שמופיע היום.

מיטל להבי: תסביר לנו את השיקוע המינהור החדש.
יוני גרוסווסר: שיקוע – יש הבדל בין שיקוע שעושים עבור רכב גבוה משאיות לרכב פרטי. על מנת לצאת לכיוון דרום בלבד ישנה אפשרות לצאת לרכב למשאיות דרך מנהרת השירות של המלוונות ואפשרות לרכב פרטי לצאת דרומה במרכז התוכנית, ושמה יש רמפה כדוגמת רמפת רכב פרטי באיכלוב רמפה שיוצאת ממרכז הכביש הדבר מאפשר לא למקם רמזורים ולתת לרכב לצאת ולהשתלב בתנועה.

מדרכות – המדרכות הם במינימום של 8 מ', ברוב התוכנית המדרכות יותר רחבות. יש גם מרחב ציבורי גדול סביב המדרכות האלה בגלל שברובו הוא קצה השדרה וכיכר וגם הירידה לכיוון הפארק. כל מדרכות והשיקועים הם בשיפוע מתחת ל5% דבר שלא מחייב הקמה מעקות בתוכנית.

שביל האופנים ממשך מהשדרה ויורד אל הפארק ההפרש בין קצה השדרה לטיילת במפלס המרינה הוא קצת פחות 6 מ'. השינוי המהותי במסגרת התוכנית האסטרטגית, תוכנית המדיניות שאישרתם, היה שהעיקול בכביש יצר את כיכר קצה השדרה ואפשר להתחיל את השיקוע מוקדם יותר וזה הפך את הירידה לים יותר מתונה. (מציג במצגת) זה דבר אדיר והירידה בשביל האופנים ממשך באופן רציף. בתכנון הקודם היתה גאומטריה אחרת. היציאה במרכז הכביש לכיוון דרום (מציג במצגת). ברגע שמגיעים לקצה השדרה השדרה נפתחת אל החוף. הגן החדש נמצא במדרון ונמצא בו שביל במרכזו להולכי רגל ושביל לאופניים. שביל להולכי רגל הוא בשיפוע של פחות מ5% מה שלא מחייב שום מעקה וסביב שטח פתוח. היו המון דיונים על איכותו של השטח הזה. השטח הזה בגלל שהוא במדרון בצידי הפארק ישנם גם מדרגות

כמו טרסות ומאפשרות עליה וירידה מהירה יותר ויש שטחי ציבור ומסחר. לגבי מימוש יעוד של המבנה המרקמי בקצה שד' בן גוריון, בגלל שזהו מבנה שהוא בנפח של תוכנית הרובעים והגישה היתה שהאזור שהוא המשך של תוכנית הרובעים ומסתיים בנפח שמתאים לתוכנית הרובעים, אז יעוד השטח הוא נקבע ביעוד של מלון והמלון שיש לו קומת קרקע מסחרית הוא חלק מהחיים של אותה כיכר בן גוריון הם לא רק שדרה של הולך רגל אלא מרחב ציבורי של המון אנשים והמלון שיהיה בקצה השדרה הוא תרומה מצוינת לחיי הרחוב בקצה השדרה.

התנועה לצפון ישנה יציאה מתחת למבנה של קצה השדרה. בעצם המבנה של קצה השדרה במפלס רח' הירקון באגף המזרחי של הירקון, כמעט כל קומת הקרקע שלו משמשת כרמפת כניסה ויציאה רכבים פרטיים ומשם יש את היציאה לכיוון צפון.

מאיה נורי: כשמדברים על נגישות מדובר על שכל אחד יוכל להשתתף באופן שווה במרחב. המילה התאמות היא לא מצוירת השתתפות כזו. כאן אמא עם עגלה או אדם עם מוגבלות יש אפשרות אחת והבנתי יש הרבה מדרגות, גם בשביל השמאלי וליד הבנין וגם בצד השני השאלה המרחב יכול לייצר השתתפות ויותר אופציות לאנשים שנמצאים על כסאות עגלים וכד'. האם נעשתה חשיבה על מרחב האפשרויות בהשתתפות במרחב.

ליאור שפירא: היציאה לכיוון צפון צריך שילוב בתנועה

אלחנן זבולון: יש כאן 2 בנינים + חניון וכולם יכנסו לבנין הקטן ויצאו לכיוון צפון זה לא ישים זה לא פרקטי

ליאור שפירא: זו לא מנהרה ולא שקועה ויצרכו לחכות שיתנו להם זכות להיכנס **יוני גרוסווסר**: הירידה לים לאדם עם כסא גלגלים או עם עגלת ילדים היא לא בשביל אופניים אלא בשביל הולכי רגל שהוא 5% ואני מסמן אותו זהו שביל הולכי רגל בלבד. משום שכל המרחב העליון הוא מרחב ציבורי גם כן אותה מרפסת ציבורית שהיא במפלס הירקון אפשר במרפסת למקם גם מעליות שיחברו את מפלס רח' הירקון גם עם מפלס הטיילת אין בעיה לעשות זאת וזו הערה נכונה.

לגבי היציאה צפונה היא לא מקובלת החשיבה שכל המכוניות יוצאות ונכנסות בו זמנית אלא נהוג בחשיבה תחבורתית 50% מגיע מצפון ו50% מדרום. יש כאן ירידה ברמפה הזו יש כוונה להפחית בכמות הרמפות וזו החלטה גורפת בעיר לצמצם את כמו הרמפות. אפילו אנו בוחנים לצמצם עוד רמפה במרחב הזה אבל זה יישאר לתוכנית העיצוב. זה לא בעייתי שיש כניסה ויציאה מרח' הירקון לכיוון צפון.

ציפי ברנד: מבחינת הכניסות אני מצדיקה את החידוד של אלחנן. איפה רואים ביטוי למרחב מוטה הולכי רגל אם אנחנו מבטלים שיקוע ועד ארלוזורוב מבן גוריון לא רואים משהו שהוא לטובת הולכי הרגל. מעברים יותר מעניינים. רואים כביש שהוא לא נעים ואין ביטוי של העדפת הולכי רגל. מה קורה עם הגינה הציבורית שהופכת להיות שפ"פ שטח ירוק שינוהל על ידי היוזמים הזכרתי את נצבא.

מיטל להבי: היוזמים אומרים שזה שטח שאנחנו עושים לכם טובה שאנחנו נותנים לכם שפ"פ. חבל על השאלות גם ככה זה יגיע לבימי"ש. גם הטענה שזה לא שטח ציבורי אלא שעושים לנו טובה עם השפ"פ גם היא תבדק.

ציפי ברנד: ההשאלה איך מקדמים את האזור הזה בצורה הוגנת כלפי האינטרס הציבורי.

שולה קשת: מי עומד מאחורי נכסי אידית? את עו"ד של חב' נת"ע איך את יכולה לייצג גם את האינטרס של נת"ע וגם של היוזמים לחסום את כל רח' הירקון והטיילת?

ליאור שפירא: אני מבקש תשובה רק על תשובה מי עומד מאחורי נכסי אידית.

עו"ד שרית דנה: בעל הענין העיקרי הוא מר שולם פישר עומד מאחורי נכסי אידית

עו"ד קולודני: במסמך המדיניות נאמר מפורשות שנדרשים חו"ד גם בנושא התחבורתי והסביבתי והקנייני ובעיקר הכלכלי. לא הומצאו שום חו"ד והם נדרשות לפני שממשיכים בדיון כאן. לא ברור איך הדיון הגיע לכאן בלי החו"ד. עבר שנה וחצי ואין אף אחת מהחו"ד וזה נדרש וזה תנאי שעל בסיסו צריך להתקדם. אי אפשר לנהל דיון ענייני בלי החו"ד. מסמך המדיניות קיים והוא נכתב כדי שאפשר יהיה לממש את התוכנית הזו. הוא נכתב כדי לאשר את התוכנית מראש ולכן במסמך המדיניות אין בו דבר ופנינו גם לוולחוף לגבי מסמך המדיניות שהוא חסר תועלת מהטעמים שצוינו מקודם.

עו"ד דנה היא מאד משכנעת אמרה שהשטח הציבורי הוא לא ציבורי חשבתי שהוא יעלה בשלב מאוחר אבל בהגינותה היא אומרת את זה כאן ועכשיו שהשטח הציבורי הוא לא שלכם הוא שלנו השפ"פ עומד לשרת את דיירי הבנינים ואין דרך בעולם להסכים לזה. הועדה המקומית צריכה להעמד על הרגליים האחוריות ולהגן על השטחים הציבוריים שכשמה כן הן הם שטחים של הציבור ולא של היוזם. עו"ד דנה לא הציגה ולו ראייה אחת שהשטח הציבורי הוא פרטי שפ"פ.

הראלה אברהם אוזן: אתייחס לנושא הסמכות התאמת התוכנית לתוכנית 5000 ונושא כיכר במצב הקיים ושפ"פ ובמצב החדש. התוכנית הזו נבחנה על ידי והגעתי למסקנה שהיא עומדת בתוכנית 5000 ולכן כנדרש בחוק חתמתי על טופס סמכות שמסביר מדוע התוכנית עומדת בהוראות 5000. בניגוד למה שהוצג ע"י עו"ד קולודני הוא הראה לכם שקף ובו ציטוט מפסקה בהחלטה של המועצה הארצית פסקה 195. רק שבציטוט המשפט האחרון נשמט ממנה, המשפט אומר שכל הסוגיה התוכנית במצב הקודם והאם זה שצ"פ שטחי ציבור כן או לא לא נבחנה. כתוב "יובהר כי בשלב זה טרם בוצע בחינה מעמיקה של שאלות אלה איננו מכריעים בהם" כל הנושא שהוצג למועצה הארצית היא החליטה שלא להכריע בו והחליטה לתקן את 5000 להקטין את מספר הקומות והרח"ק. היא קבעה שאם תוכן בועדה המקומית תוכנית

שתואמת את 5000 התוכנית הזו לא תצטרך להגיע לוולחוף. התוכנית שחלה היום 1211 והתוכנית שמתקנות אותן, התוכניות הללו קובעות את כיכר אתרים כשטח מסחרי ולא ציבורי ולא כשצ"פ או שב"צ. זה נכון שבתוכניות הללו המפלס של הכיכר מסומן במקרא שלה בצבע תכלת והוא מיועד לכיכר, למדרכה. אבל זה לא הופך את השטח הזה לשטח ציבורי. השטח שבמפלס הקרקע, כשסיימו לבנות את המבנים והכיכר ונרשם בית משותף, הוא הוצמד לעיריה, אבל זה לא הופך אותו לשטח של שצ"פ במצב הנכנס. במצב היוצא כל תוכנית שהיא מגיעה אליכם מכח 5000 אנחנו עובדים לפי הוראות 5000. תוכנית 5000 מתייחסת למגרשים בתחום התוכנית שהם מתוכננים לא מתייחסים למצב הקודם אלא למה שהתוכנית מתכננת מחדש. התוכנית מתכננת מחדש שטח שהוא סחיר ולכן הרח"ק נגזר בהתאם הוראות לתוכנית 5000. הטענות שנטענו בעבר ועדיין נטענות הן טענות שאומרות שהשטח הציבורי, אותה מדרכה אותה כיכר במצב הקודם לא צריך להכניס כשטח קרקע למגרש התכנוני החדש. טענות אלו אנחנו לא מקבלים אותם ככה לא עובדים לפי תוכנית 5000. העבודה של 5000 היא גזירה של הרח"ק משטח מוצע ומאחר ואנחנו ערים לעובדה שיש פה כיכר ציבורית שקיימת בפועל בשטח נרחב, התוכנית החדשה אמורה לתת מענה ציבורי לפחות כמו אותה הכיכר שהיה במצב הנכנס. זה התוכנית שהוצגה בפניכם, ראייתם תוכנית שכוללת כיכר ושפ"פ עם זיקות הנאה לציבור שהם זיקות הנאה קנייניות לציבור ומרחב ציבורי שהוא לדעת המתכננים משפר את המצב הקיים מבחינה תכנונית.

רוני קינסבורג: התחזוקה של השפ"פ תהיה ע"י העיריה כנגד תשלום של היזם כך מהבחינה הזו מובטח התשלום בסך מיליון ארבע מאות אלף ש"ח לדונם לצמיתות. אם תאשרו גם פה השפ"פים יתוחזקו על ידי העיריה. לערכתי יש משהו כמו 100 הסכמים לתחזוקת שפ"פ וזהו נוהל שגרתי.

אלחנן זבולון: איך מוודאים שלא יוציאו אדניות ויפתחו יפה את השפ"פים
רוני קינסבורג: יש הסכם.

מיטל להבי: עד שלא תפתור לי את מגדלי תל אביב אני לא קונה אף הסכם
אודי כרמלי: יש שם הסכם ברור מאוד והראתי לך אותו אולי את לא אוהבת אותו אבל זה ההסכם.
ציפי ברנד: ומה עם גינדי

אלחנן זבולון: אני בטוח שיהיה קשה להשתלט כי זה מקום אסטרטגי מאוד אבל צריך לוודא.
ציפי ברנד: זה הגישה לים.

רוני קינסבורג: התחזוקה על ידי העיריה יש הערות אזהרה על פניו הכל מעוגן. זה רשום גם בתקנון של התוכנית. לגבי התועלות הציבוריות של התוכנית הן בקצה העליון העליון של הסקלה. ממוקם בקצה של הסקלה. לפי מדיניות חוף הים של ת"א מרכיב המלונאות פטור מתועלות ציבוריות. ונשאר מרכיב התועלות הציבוריות על מגורים. לגבי הקצאות לצורכי ציבור יוצא שהיזמים מקדמים הסכם תועלות ציבוריות על 220 יח"ד כאשר הם נותנים לציבור 350 מקומות חניה. התזה של עו"ד שוב על 220 יח"ד המטלה הציבורית 350 מיליון ש"ח היא בקצה העליון של הסקלה ומדובר פה על תועלות ציבוריות מקסימליות. אני לא מכיר פרויקט שנותן בגודל כספי כזה כאלה תועלות ציבוריות. 4800 זה הקצאות לצורכי ציבור ויש תועלות ציבוריות איכותיות שהם תוכנית עיצוב והנספחים והתועלת הציבורית של 350 מקומות חניה זו התועלת הציבורית של הפרויקט וזה בקצה העליון של הסקלה. ערכנו בדיקה כלכלית והופצה לחלק מחברי הועדה ולצורך העניין ולפי הדו"ח הכלכלי כדי להגיע ל-20% רווח לפני היטל השבחה היה נדרש היקף של זכויות בניה ולפי התמהיל שבצעם שהמצב שהיה שם של שטחי הציבור שחלקן היה צריך לבנות על ידי היזם וחלקם על ידי העיריה. לקראת הדיון בועדה המקומית שיפרנו עמדות ולכן כל שטחי הציבור הם כולם נבנים על ידי היזם.

מיטל להבי: אתה מוריד לו מהיטל ההשבחה.
רוני קינסבורג: מחצית

מיטל להבי: אבל אתה נותן לו את השטח הציבורי בלי כסף וזכויות בניה.

אלון מטוס: לענין התועלות מעבר לתשובה של רוני. אני רוצה להדגיש שהתכנית תורמת תרומה משמעותית למרחב הציבורי ולתכנון העירוני. אין אף תוכנית לאורך חוף הים שמצליחה לממש את ההגדרה המאוד ברורה בתוכנית המתאר לפתוח צירים גם לתנועה וגם למבט לחוף הים והתוכנית הזו זו התרומה המשמעותית שלה מעבר לתועלות הנוספות כמו חניון ציבורי עירוני בתת הקרקע, בבעלות העיריה. התוכנית הזו אחד מהעקרונות שהצבנו שהיא תהיה ישימה. הבינוי כאן ברמת המיקום הוכתב על ידי המרחב הציבורי. כל טענה שמבקשת להשאיר את השיקוע במצבו הקודם היא פוגעת בהנגשה. התפיסה התכנונית שלנו שצריך לבטל את השיקוע כדי לייצר נגישות ורציפות יותר טובים במרחב הציבורי. אנחנו מבקשים להוסיף לחו"ד הצוות יתקיימו מעליות והדבר הזה יתקיים. לגבי השפ"פ אנחנו עשינו מאמץ הוא מתוכנן כך שהיכולת לנכס אותו היא כמעט ולא קיימת גם הרוחב שלו וככל שהוא מתפרס למטה וגם הדפנות שלו הזיקה של השפ"פ אל השטחים הבנויים היא לא זיקה הדוקה כמו במקומות אחרים שנתקלים. במקרה הזה יהיה מאד קשה מאד לנכס את השפ"פ ומעבר לתשובות לגבי זיקת ההנאה המחייבת המחויבת והרשומה כדין ומבטיחה פעילות ציבורית 24/7 שהייה ומעבר למשך 24/7 ולכל אורך כל השנה.

ציפי ברנד: מה זה זיקה לא הדוקה לשפ"פ

אסף הראל: אתה יכול להופיע במקום כזה האם העיריה יכולה לאשר שם הופעה.

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	23/11/2022
דיון בדיווח	16 - - 0030-222

הראלה אברהם אוזן: השאלה במרחב הציבורי שהעיריה מאשרת הופעות או ההפגנות הכל תלוי במרחב הזה באיך הוא נראה לא רק בבעלות שלו. זיקות ההנאה שיהיו לציבור כאן הם למעבר ושהייה זו תהיה זיקת הנאה לציבור.

אסף הראל: כלומר לא נוכל לעשות הופעה כמו שאנחנו יכולים לעשות בכיכר הבימה

אלון מטוס: לדעתי גם הפעילות היום בכיכר אתרים היא מוגבלת.

ליאור שפירא: אנחנו רוצים לשפר את זה

אלון מטוס: מעבר לשאלה המשפטית שהראלה נתנה את הדעת עליה ועל המעמד שלו סטטוטורית ונכסית שאינו מעמד של שצ"פ, התוכנית מספקת מארג של שטחים שהם פתוחים לשימוש הציבור באותו שטח שקיים היום במגוון דרכים שבו היום הציבור יכול לעשות שימוש בשטח הכיכר.

אסף הראל: היום אתה יכול לעשות הופעות?

אתה לא יכול להגיד במשפט אחד שאתה לא יכול להתחייב ומצד שני לא יודע.

אודי כרמלי: אם זו הסוגיה נוכל להכניס להסכם. אתם מראש מגיעים מתוך עמדה שהעירייה לא יודעת לשמור על השטחים שלה.

אסף הראל: אנחנו אומרים בוא נגיד מה לא וכל האחרים מותר ברגע שאתם אומרים שזה מעבר יוצא מזה שכל האחרים אסור. לכן שהניסוח הוא כזה שאומר מה מותר לנו במקום מה אסור לנו שיגיד וכל השאר יהיה מותר.

אורלי אראל: אפשר להגיד זיקת הנאה גם לשימוש ואז זו תהיה אחריות והחלטות של העיריה.

ציפי ברנד: אז היום ילך על כל דבר לבית משפט.

ליאור שפירא: האם העיריה יכולה לעשות כל מה שעולה בדעתה בשטח הזה?

הראלה אברהם אוזן: כל מה שעולה בדעתה זה יותר מידי

אופירה יוחנן וולק: האם מינהל קהילה יכול להחליט לעשות הצגה שעושה לילדים או כל דבר שמינהל הקהילה עושה.

אורלי אראל: לכן הצענו זיקת הנאה גם בשימוש

אסף הראל: מה זה שימוש?

אורלי אראל: לשימושי קהילה רווחה ספורט תרבות וכן הלאה.

אלחנן זבולון: האם הדיירים יכולים להוציא אדניות פרחים כדים בשטחם שהוא שצ"פ.

הראלה אברהם אוזן: בכל ההוראות של השפ"פים יש הוראה שאומרת שהוא צריך להיות פתוח ומה אפשר לשים בו. אם אתה מתכוון לשים כדים ולחסום את המעבר אז לא. השאלה אם הכדים הם חלק מהפתוח הנופי וחלק מהיופי של השפ"פ אז זה דבר אחר. אך אם הכדים יהיו מכשול אז לא, זה רשום בתקנון.

אלון מטוס: תכנון השפ"פ כפוף לתוכנית עיצוב שהיא תאושר ותובא לאישור בהמשך לה יהיה היתר בניה. זה בדיוק כמו בכל מקום אחר היכולת להוציא אדניות או להציב גדרות בניגוד למה שמצוין לתוכנית עיצוב או בהיתר זה מעבר לחוק אבל תהיה שליטה.

ציפי ברנד: אבל תוכנית עיצוב לא כפופה להתנגדויות.

אסף הראל: היזמים באים ואומרים שהם רוצים לדאוג לשפ"פ ושמים שומרים במתחם, הם רוצים שכל כמה מטרים יעמוד שומר ששומר שיהיה נקי, מותר להם?

הראלה אברהם אוזן: אנחנו רוצים שאת השפ"פ הזה תתחזק העיריה.

אסף הראל: הם רוצים שמירה לא תחזוקה למען הסדר הציבורי

הראלה אברהם אוזן: השפ"פ הזה אמור להתנהג כחלק מהמרחב הציבורי זה מה שהתוכנית תקבע ומי שאמור לפקח זה הפיקוח העירוני ולא שומרים פרטים.

מיטל להבי: בשוק העליה היה גן משחקים שהפריע לדיירים אז בהתחלה הגיע פיקוח שדרש שקט בין 2-4 עד שבסוף הסירו את המתקנים כדי שהילדים לא יגיעו להפריע לדיירים. כל השפ"פים הם בעייתיים ובצדק מי רוצה אצלו בחצר הפרטית, אי אפשר להפוך שטח ציבורי לשפ"פ.

אלון מטוס: המעמד של הכיכר השטח התכלת הוא לא מעמד של שצ"פ היום. אני מתייחס למהות של השטחים הפתוחים והמהות כוללת בקצה של שד' בן גוריון רחבה עירונית שהיא בבעלות של העיריה. זה דבר שלא קיים היום כל הבעלויות מורכבות. והתוכנית מציגה שטח פתח לציבור ביעוד כיכר עירונית ויכול להיות ביעוד שצ"פ אנחנו חושבים שכיכר עירונית זה יותר מתאים בבעלות מלאה עירונית.

כנ"ל לגבי שטח רחוב ששטח המיסעה הוא שטח שהופך להיות בבעלות ציבורית דבר שלא קיים היום כל שטחי השפ"פ כאמור הם שטחים בזיקת הנאה שאנחנו מגדרים את מליאת האפשרות לגידורם. נותנים את מיטב ההגדרות שיוכלו לשמש שטחים ציבוריים והחוויה של המשתמש בהם תהיה חוויה ציבורית ובנוסף על כל אלה כל השטח שאינו בנוי סביב המבנים כולו בזיקת הנאה לשימוש הציבור, גם בשטח שהוא ביעוד סחיר. זיקת ההנאה נותן לציבור באופן נגיש להגיע ולהנות גם מהתצפית. בשיתופי הציבור דובר על איכויות בתוכנית ואחת מהם היתה המבט הגבוה ליפו האיכות הזו הצלחנו לשמר בתוכנית. במהלך השיתופי ציבור נשמעה גם דעה שלא מחבבת את ההפרדה המפלסית. הטענה התכנונית המהותית שהפרדה מפלסית היא זו שהיא בעייתית וממנה מבקשים לצעוד קדימה למרחב ציבורי רציף שיאפשר נגישות. לגבי מיקום מבני הציבור הנושא הזה היה לפתחנו, כל הגורמים המקצועיים ניתנה להם האפשרות להביע דעתם. אם מבנה הציבורי יהיה בשטח האחורי או קדימה זה נקבע על ידי הגורמים הקובעים בעיריית ת"א כנ"ל לגבי השטחים הציבוריים במפלס הטיילת. עיקר החזית היא של שטחים ציבוריים ראינו את

התוכניות בנספח הבינוי שטח ציבורי נרחב שיגדיל את שטחי השימושים הקיימים במרחב בריכת גורדון והמרינה. נשאלה השאלה למה לא ניתן לקבע את השטחים הללו. זו היתה דרישה עירונית שלנו לא לקבע את השטחים כי עיריית ת"א לאפיין בצורה מדויקת גם במיקום וגם בשימוש את השטחים האלה כמה שיותר קרוב למימוש של התוכנית. בתב"ע ניתן לקבוע את השטחים הללו אם תבחרו לעשות זאת ניתן לעשות זאת אבל לא בטוח שהגורמים בעירייה ירצו לעשות זאת כנ"ל לגבי השימושים. לגבי השימושים שיקבעו בשלב תוכנית העיצוב השימושים יהיו לפי המסמך של היחידה האסטרטגית והוא יכלול מרכיבים שנוגעים לשימושים מוטי ים, קהילתיים ועירוניים. ההרכב של הדברים הללו בתוך 4800 מ"ר כרגע אנחנו לא יכולים להגיד מה יהיה. התוכנית מחויבת לשמירת הנגישות והמעברים של כל המגרשים השכנים מחויבת להתאים את המפלסים שלה למפלסים הקיימים במגרשים השכנים.

בינוי – 15% קרקע פנויה מבניה מתוך סך כל המגרשים הסחירים הם מרוכזים בשטח השפ"פ. זה המקום ההגייוני לרכז אותם מתוך כוונה לרכז מרחב שהוא יותר ציבורי ומאפשר צמיחה של עצים עד כמה שניתן אל מול רוח הים.

גבהים – יש משחק עם גבהי הקומות. אנחנו בקשנו שיהיה ציון הגובה המירבי של קומות המסד והמגדל. מתאפשרות קומות יותר גבוהות במסד ממכלול של שיקולים. קומות יותר גבוהות וגם רחבות. קומות המסד התחתונות הם יותר רחבות מקומות המגדל מתוך הכרה של היכולת שלהם לייצר פעילות סביבם ופעילות ציבורית בחלקם ומעוניינת לקבל שטחים רחבים. חלק משיקולים לגבהים שלהם ניתן בגלל שבחצי הצפוני מדובר בקומות ציבוריות. הדרישה הציבורית היא אפילו לקומות יותר גבוהות. היינו מחויבים לשמור על גובה מרקמי רציף של גובה הבינוי של רובע 3 עם הבינוי המרקמי עם קומות המסד עם ניסיון ליצור רציפות.

מיטל להבי : רוב השטח של המסד הוא לא ציבורי רובו נמצא במפלס המרינה.

אלון מטוס : גובה מפלס המרינה הוא קבוע בתוכנית 6 מ' זה הפרש גבהים

מיטל להבי : זה עוד 6 מ' על 108 מ' לכיוון הים לכיוון מזרח ועוד 5 מ' גובה לכיסוי מתקנים טכניים

אלון מטוס : גובה הקומות הטיפוסיות במגדל הוא קטן יותר ממה שאנחנו יכולים לאפשר כאן. צמצמו כאן מתוך ההבנה שנדרש לאפשר קומות יותר גבוהות. גובה הכולל של המגדל הוא כגובה של מגדל של 25 קומות וכולל התייחסות לצרכים האמיתיים בין השאר הצרכים של המתקנים הטכניים לטובת התחזוקה של המגדל, טיפול בקומה הנמוכה שתתן מענה לכל מפלסי הגגות שבחלקם יש פעילות ולכן אפשרנו את הגבהים הללו.

התכסיות כוללות שטח פירים שלא נספר בזכויות הבניה ושטח מרפסות. אלו התכסיות.

מיטל להבי : זה לא מופיע בדרפט זה מופיע בתקנון 1850 מ"ר

אלון מטוס : קורא בדרפט 1850 מ"ר לקומות המסד, לא לקומות המגדל

מיטל להבי : תוספת הזכויות כמה מטרים המרפסות ?

אורלי אראל : מרפסות הם שטחים נוספים מעל השטחים בתוכנית המתאר בכל התוכניות שלנו של תעסוקה מגורים התחדשות עירונית זה הנוהג והנוהל של כל התוכניות מאז שאושרה תוכנית המתאר. גם השטח במרפסות הם מעבר לתכסית תמיד.

מיטל להבי : התכסית של המגדלים גדלה לא של המסד

אלון מטוס : ציינתי מה שכתוב בדרפט ובתקנון הוא שתכסיות כוללות שטחי פירים ומרפסות ואם זה לא כתוב אז נוסף את זה לחו"ד צוות אלו תכסיות מקסימליות כולל מרפסות. אכן התכסית במסד שונה מקומות המגדל ויותר רחבה. אנחנו נוודא בהוראות התוכנית ובתקנון שהתכסיות כוללות שטח פירים שלא נספר במנין זכויות הבניה ושטח מרפסות.

יעל נויפלד מהיחידה לתכנון אסטרטגי : עיגנו את השטחים הציבוריים בחזית למפלס המרינה שטחים שנרצה לקבל זה מעוגן בטבלה 5 בהוראות התוכנית שזה החלק הקריטי בתוכנית. אפשרות לשנות את שטחי הציבור היא לבקשת גורמי העיריה מהסיבה שטחי מפלס המרינה נמצאים מתחת לכניסה הקובעת. הם מאד איכותיים בחזית לים אבל יכול להיות שאנחנו לא נרצה את כל עומק הקומה ולא ידוע מה כמות השטחים. (מעלים שקופית) יש כאן שטחים שלא חשופים לאור ולאוויר אבל יכול להיות שהעירייה תרצה אותם כדי שהיא תוכל לשים שימושים תומכי מרחב המרינה שאנחנו לא נרצה לראות בחוץ או בחזית לקדמת הים, לכן הם מופיעים כשטח ציבורי ולעירייה יש את האפשרויות החוקיות לנהל אותם אם לא נרצה לקבל את העומק בשטחי הציבורי וזו הגמישות של התוכנית. אני מדברת על שטחי הציבור המבונים הם מסומנים בצבע כתום (מצביעה במצגת). אני מתייחסת לשאלה למה אנחנו לא מתחייבים – בקשנו ועגנו בטבלה 5 זו ההוראה המכריעה שיהיו שטחים ציבוריים בחזית למרינה ושטחים האלה נרצה לקבל, אבל בקשנו גם להשאיר גמישות בגלל שהמרינה היא מתחת למפלס הירקון וחלק מהשטחים האלה הם שטחים שנמצאים במפלס תת קרקעי. אם לא נרצה את כל העומק התפעולי הזה ונחליט שהוא לא דרוש לנו.

ציפי ברנד : הוא לא שלנו? של מיהו?

יעל נויפלד לא הוא לא שלנו. במצב היוצא אלו שטחים שהם בלב המגרש הסחיר המגדל המגורים שעתיד לקום ושטחים מבונים שהעיריה מקבלת בלב המגרש הסחיר 2 המגדלים. זו השאלה למה אנחנו לא מקבלים את השטחים במעמד התוכנית ולמה אנחנו משאירים לנו את הגמישות לתוכנית העיצוב. לתוכנית יש הקצאות ותועלות אז זו ההקצאה של התוכנית ולא התועלת וצריך להפריד ביניהם. ההקצאה נעשית

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	23/11/2022
דיון בדיווח	16 - - 0030-222'

בגלל הצורך בשטחי ציבור שאנחנו מזהים שהתוכנית תייצר וזו הקצאה שהתוכנית נותנת זה לעומת רכיב התועלות שהוא רכיב כלכלי.

עו"ד שמואל שוב : עוד לא ברור לי מי יזם התוכנית. היזם היחיד שאני מכיר פה זו הועדה המקומית של עיריית ת"א. כי מדברים פה על JTLV ומכיוון שזה בית משותף אין לו סמכות להגיש תוכנית. לעמדתנו אם נסתכל לפי טבלת הקצאות אז JTLV היא בעלת מיעוט בבית המשותף ואנחנו בעלי הרוב. לא כמו שנאמר ע"י עו"ד דנה הקניה לא היתה בגלל פוטנציאל או המחיר לא משקף פוטנציאל. אם היו לוקחים שמאי נטרלי שהיה מסתכל איך מופעל החניון וכמה התשואה שלו היו רואים שלמעשה במועל יש ערכים שונים לחלוטין וטבלה שצריכה להיערך שונה לחלוטין ויש לבחון איפה נמצאים. לא ברור איך חברי הועדה יצביעו כאשר אף אחד לא בדק את הטבלה בוודאי לא בחודשים האחרונים שזה מופעל על ידינו ואפשר לרשום ערכים אמיתיים. נאמר שתמיד יזם לוקח שמאי מטעמו הדבר רחוק מלהיות נכון דוגמא במתחם של סומל עמדה הועדה המקומית שמי שיבדוק את טבלת ההקצאות יהיה שמאי מטעמה אברהם כץ ולא נתנה ליוזמים להביא שמאי מטעמם. JTLV לקחה שמאי שמייצג אותה בהליכי השיתוף במגמה ברורה ומתייחסת להקטנת שווי החניון כדי לקנות אותו. יש שם נתונים בלי בדיקה ולכן הועדה לא יכולה לאשר את הטבלה הזו. בנוסף נאמר הטבלאות עומדות בתקן ואם נבדוק את הטבלאות לא כוללות דבר מאשר אומר תקן 15 עם הדוגמאות איך צריכות להראות טבלאות ולא בכדי כי היה קשה להתמודד. בנוסף אותם טבלאות אף אחד לא נתן הסבר איך מהטיוטה לפני שבועיים אף אחד לא אמר איך זה הפך לשווי אקוולנטי ומי שינה את הדברים כדי ליצור מסמך. בקשנו ואנחנו מבקשים נאמר על החניון יש פה יזם מרכזי שצריך להקשיב לו ובכל מקרה שמתכלים באם מחליטים שכן להפקיד תפקידו את התכנון אבל נושא הטבלאות צריך להיות שקוף מול כולם וחייב לצאת על ידי שמאי נטרלי שבודק את התשואות של כולם. אני מקבל מכתב מהיועץ המשפטי איך עו"ד דנה יודעת עליו שהיא לא מכותבת ואני מדבר בשם הרוב הבית המשותף מבחינת הזכויות הם חייבים להיות מעוררים והועדה שמקבלת את ההחלטה חייבת לתת את הדעת.

שולה קשת : הבנתי שהוראות תמא 1 משחררות את התוכנית החדשה מכפיפות לתמ"א 1 כי התוכנית המפורטת החדשה תואמת תא 5000 וזה מספיק אני צודקת?
הראלה אברהם אוזן : במענה שנתתי לא התייחסתי לתמא 1 אבל אם את מדברת על תמא 1 המדיניות שהכנו תואמת את תמא 1, כי בתמא 1 יש הוראות מעבר ואנחנו עומדים בהוראות המעבר של תמא 1.
שולה קשת : הוראות המעבר אומרות שכל תוכנית חדשה מפורטת צריכה לעמוד בתמא 1 והיועץ ש של הוולחוף כתב 17.3.21. שהתוכנית של כיכר אתרים חייבת לעמוד בכל הוראות תמא 1 כי תוכנית מפורטת חדשה. השאלה אם לא נעמוד בקריטריונים של תמא 1? האם ראוי לחסום את המעבר לים בשטח פרטי בשום פנים ואופן לא. נגישות מהותית זה שטח ציבורי בבעלות הציבור שטח פתוח של עירייה. אם אנחנו דורשות להגיע לים דרך שטח פרטי יודעות היטב שלא תהיה נגישות מהותית ולהיפך תהיה חסימה מהותית. מינהל הנדסה אומר לנו שזה לא שפ"פ אלא שצ"פ אבל קוראים לו שפ"פ כדי שיהיו ממנו זכויות ויעשו ישראלבולף ברח"ק. לא ברור מי עומד מאחורי JTLV חב' הכנסת ברקת ואפילו יהלומן מועצה דתית זה לא נכון להגיד רק שולם פישר וחבל שמפת האינטרסים כאן לא שקופה.

דיון פנימי:

אלון מטוס : נוסף לחו"ד הצוות הגמישויות שניתנות בתוכנית בתמהיל לא יכול על תמהיל הדירות הקטנות בתוכנית.

תיקונים:

כאמור חו"ד היא להמליץ להפקדת התוכנית בתנאים הבאים חתימה על כתב שיפוי.

השלמת תיאום לרישום על שם העירייה של שטחים פתוחים בחזית המבנה הציבורי כפי שסוכם. סיום תיקון מסמכי התוכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

לגבי היציאה לכיוון דרום הפורטל לכיוון דרום אז נוודה שהוא לא מחויב ולעת תוכנית העיצוב ובהמשך בהיתר הבניה ניתן אפשרות להימנע להקים אותו במידה ויתאפשר מענה תנועתי לכיוון דרום
מיטל להבי : מה החלפה לדרום

אודי כרמלי : אנחנו חושבים שאפשר לפתור את היציאה דרומה מהמתחם דרך כביש השרות שמזין את הכל ולהימנע מפורטל ואנחנו מבקשים שזה יהיה חלופה

אסף הראל : אני מסכים

אורלי אראל : הפורטל הוא לא חובה וניתן את הפתרון לעת תוכנית העיצוב

מיטל להבי : מפקידים בלי תוכנית סביבתית בלי כלכלית תחבורתית

אלון מטוס : זה לא נכון. התוכנית כוללת את כל הנספחים הנדרשים שתוכנית המתאר דורשת. בכלל זה נספח סביבתי מיקרו אקלים שנותן הנחיות לתוכנית העיצוב וגם נספח תחבורתי שאושר ע"י אגף התנועה. אלו חו"ד שנדרשות ע"פ תוכנית המתאר.

ליאור שפירא : אנחנו רוצים שתבחנו את האופציה גם דרום וגם צפון.

אודי כרמלי : זה לא נכון רמפה צפון. אתה רוצה רמפה צפון?

ליאור שפירא : זה יהיה אסון זה לא משתלב

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	23/11/2022
דיון בדיווח	16 - - '22-0030

הפתרון הטוב צפון זה מה שנכנס היום כמו המנהרה של קרלטון ונכנס לשם במקום שיהיה פורטל באמצע הכביש.

אלון מטוס : הטענה היציאה צפונה הוא יוצא מתחת למבנה המרקמי הטענה שהיא לא מספקת.
ליאור שפירא : יש צומת ותנועה כל הזמן למה אתה מונע מהחלופה הזו
אודי כרמלי : אנחנו רוצים ליצר עיר במפלס הולכי הרגל ויודעים שההשפעה של פורטלים כאלה לא מתחיל ונגמר ביציאה של הפורטלים אלה מתחיל ונגמר גם לפני ואחרי
ליאור שפירא : אבל זה תת קרקעי
אודי כרמלי : לא. תסתכל על הפורטל של הבימה הוא מתחיל מאמצע הרחוב בתרס"ט הרחוב מת מה שאני עושה זה כמו בהוברמן זה מה שאנחנו מציעים. רמפה צפונה שיוצאת מתחת לבניין המרקמי וזה נמצא אחרי הרמזור כך שאין בעיה להשתלב בתנועה.
אלון מטוס : התוכנית לא תכיל מחויבות לפורטל לכיוון דרום ולעת תוכנית העיצוב והיתר הבניה תיבחן האפשרות לבטל אותה ולעשות שימוש בדרך השירות ליציאה דרומה.
המשך חו"ד

במסגרת תכנית העיצוב תוצג הנגשה ישירה ממרפסות התצפית לכיוון הים.
תחזוקת השטח הפתוח יתוחזק על ידי עיריית תל אביב-יפו בהיוון היזם ובמסגרת הסכמים שיחתמו עם בעלי הקרקע.
יתווספו לשימושים ציבוריים בשפ"פ בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה, כאשר זיקת ההנאה בשטח השפ"פ תהיה גם עבור שימושים ציבוריים.
הראלה אברהם אוזן : לנושא השמאי החיצוני ולטענות עו"ד שוב. מאחר והשמאי של התוכנית הוא שמאי שהיזם התוכנית מביא ועובר ביקורת של שמאי הועדה המקומית. אני מציעה במקרה הזה למעלה מן הצורך שהטבלאות יועברו לבדיקה של שמאי חיצוני מטעם העירייה שהוא יעשה את הבקרה לטבלאות.
ליאור שפירא : מקובל
אודי כרמלי : אחת הטענות שהועלו שהשומה מוטה ע"י שמאי התוכנית.

אסף הראל : שבנין Bi A לפי בניה מרקמית הבנין המערבי בנין ציבור כולל שטחים והבניין מאחור מסחרי או מגורים לפי שקול דעת היזמים מגדל C לא צריך שפ"פ.
ציפי ברנד : מציעה שמבנה הציבור והשימושים הציבוריים הם יהיו במבנה נפרד בחזית לים שהשימושים הציבוריים יוגדרו במבנה נמוך בנפרד. השטח הפתוח יהיה ציבורי ולא שפ"פ. שהתועלת הכלכלית תבחן מחדש אני מסתכלת על רווח שעשינו כעירייה על 150 מיליון שלא ספרנו אותו קודם לכן ואם יש מקום להשתתף להוריד את זה למגדל אחד. מכל השומות יש מצב ואפשר להוריד למגדל אחד גבוה של מלונות מגורים מכסימום קומות שאפשר לצד זה מבנה ציבור נפרד עצמאי. אני עדיין חושבת שהסמכות היא מחוזית.

אסף הראל : מאחדים את ההצעות.
ליאור שפירא : 25 קומות של היזם ואחד ציבורי.
מיטל להבי : אני רוצה להוסיף שזכויות הבניה יגזרו מהשטחים הסחירים בתב"ע.
נורי מאיה : נושא המעליות נמצא בהצעות
ליאור שפירא : כן.

הצבעה:

בעד ההצעה של ציפי ואסף
בעד : אסף הראל, ציפי ברנד, מיטל להבי חן אריאלי
נגד : גל שרעבי דמאיו, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, שלמה מסלאוי, ספיר דורון ומאיה נורי.
ההצעה החלופית נפלה.

ליאור שפירא : הצבעה בעד המלצת מה"ע עם כל התיקונים
בעד : גל שרעבי דמאיו, שלמה מסלאוי, דורון ספיר, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ליאור שפירא
נגד : אסף הראל, מיטל להבי, ציפי ברנד
התקבלה ההצעה של המלצת מה"ע עם כל התיקונים.

בישיבתה מספר 0001-22' מיום 12/01/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. חתימה על כתב שיפוי.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
16 - '22-0030	דיון בדיווח

2. השלמת תיאום לרישום על שם העירייה של שטח מרפסות התצפית שבמפלס הרחוב בחזית מבנה הציבור המערבית והדרומית.
 3. התכנית תכלול חיבור נגיש בין אזור מרפסות התצפית לכיוון הים לבין מפלס הטיילת.
 4. יותר שימוש בשטח השפ"פ עבור שימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה, כאשר זיקת ההנאה בשטח השפ"פ תהיה גם עבור שימושים ציבוריים אלו זאת בנוסף למעבר ולשהייה של הציבור 24 שעות ביממה לאורך כל ימות השנה.
 5. שטח השפ"פ יתוחזק על ידי עיריית תל אביב-יפו במסגרת הסכמים שיחתמו עם בעלי הקרקע.
 6. הגמישות המתאפשרת לאיחוד דירות לא תחול על הדירות הקטנות כפי שהוגדרו בהוראות התכנית.
 7. יציאת רכב פרטי מהחניון דרומה דרך הפורטל ברחוב החדש לא תהיה מחייבת במסמכי התכנית. לעת תכנית העיצוב או לעת היתר הבנייה תבחן האפשרות ליציאת רכב פרטי דרומה דרך מנהרת השירות הקיימת.
 8. בתקנון התכנית יובהר כי תכסיות המבנים כוללות פירים ומרפסות.
 9. מסמכי האיחוד והחלוקה ייבחנו על ידי שמאי חיצוני מטעם הועדה המקומית ויתוקנו ככל הנדרש.
 10. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 11. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 12. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.
- משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מאיה נורי, מיטל להבי, אסף הראל, זבולון אלחנן, גל שרעבי, שלמה מסלאוי חן אריאלי, ציפי ברנד.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

דיווח ועדכון הועדה (23.11.22):

דיווח לועדת המשנה לתכנון ובנייה, בהמשך להחלטתה בישיבה מספר 0001-22/ב' מיום 12/01/2022 (החלטה מספר 5):

בהמשך להחלטת ההפקדה מיום 12.01.22 (החלטה מס' 5) ולסעיף 9 לתנאי ההפקדה בה נקבע כי "מסמכי האיחוד והחלוקה ייבחנו על ידי שמאי חיצוני מטעם הועדה המקומית ויתוקנו ככל הנדרש", ובהתאמה להסכמות הצדדים שניתן להן תוקף של פסק דין מיום 10.05.22 בעת"מ 55133-02-22, מדווח לועדה המקומית כדלקמן:

בהתאם להחלטת הועדה, נבדקו עקרונות וטבלאות האיחוד והחלוקה על ידי השמאי החיצוני מטעם הועדה המקומית, השמאי יונתן לוי. במהלך הבדיקה הוא למד את החומר, קיבל לידיו מסמכים מהצדדים וערך עימם מספר פגישות בהתאם לבקשותיהם, חקר ובדק וסיכם את הממצאים בדו"ח מיום 08.09.22. הבדיקה וממצאיה נבחנו על ידי מנהל תחום מקרקעין במינהל הנדסה ומסקנותיה התקבלו. מסמכי האיחוד והחלוקה תוקנו בהתאם.

להלן תקציר הבדיקה שנערך על ידי מנהל תחום מקרקעין מר דני ארצי :

השמאי המבקר בדק ודגם את סבירות הנתונים הכלכליים שמאים של טבלאות ההקצאה והאיזון שהוגשו ע"י שמאי התכנית. במסגרת בדיקתו נפגש השמאי המבקר עם נציגי הבעלים העיקריים של הבית המשותף JTLV המחזיקים בבית המלון, מבנה הקולנוע ונכסים נוספים בבית המשותף, רוכשי החניון חברת א.פ.צ. השקעות ואיירפורט סיטי בעלי החניון, שמאי התכנית ואף בעלי זכויות נוספים, שהעלו בפניו טענות והשגות על טבלאות האיזון שערך שמאי התכנית.

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	23/11/2022
דיון בדיווח	16 - 0030-222

עיקר הטענות נסובו על שוויו של החניון במצב הנכנס, כתוצאה מהגדלת הרווחיות בשל ניהול פרטי ולא ניהול משותף עם עיריית ת"א. בסיכום חוות דעתו של השמאי המבקר, התקבלו טענות אלה חלקית בלבד, כמפורט להלן:

בעלי הזכויות בחניון טענו לשווי גבוה משמעותית מהשווי מהנקוב בטבלאות. בכדי להמחיש את הפערים, אלו נסובו בין 165,000 ש"ח בטבלה, לבין 1,050,000 ש"ח לטענת שמאי בעלי החניון. בין טענות בעלי החניון נטען כי הרווחיות כעת גבוהה משמעותית בשל ניהול פרטי ולא ניהול משותף עם עיריית ת"א, לה לאו דווקא יש אינטרסים כלכליים גרידא. בעלי החניון הציגו גם תכנית עסקית עתידית, אשר לעמדתם משקפת רווחיות גבוהה עוד יותר שצפויה להעצים בשל תפוסת החניון ההולכת וגדלה. כמו כן טענו בעלי החניון כי את שווי המצב הנכנס יש לבטא לפי שווי בנוי של כל יחידה כמקרקעין, ולא כשווי קרקע ובנוסף שווי מחוברים. דבר שלעמדתם לא סותר את תקן 15 השמאי במקרה זה בו בית משותף אחד בלבד.

השמאי המבקר קיבל באופן חלקי את טענות בעלי החניון לעניין שווי החניון. כמו כן התקבלו מספר טענות נוספות. בסקירה תמציתית, שונה מספר החניות לצורך התחשיב מ - 355 ל - 360, יושם פסי"ד מרכזים באופן המתייחס לכל תת חלקה משתתפת (לפי שווי כל נכס) ע"פ פרטיה במרשם וכן התערבות בערכי שווי המלונאות בהתאם לשטח ברוטו. לאחר בדיקת הנתונים הגיע השמאי המבקר לשווי הנכנס של החניון כך ששווי מקום חניה בנוי הינו בגבולות של 300,000 ש"ח, ומכאן נקבע כי שווי קרקע למקום חניה נע סביב 215,000 ש"ח (לעומת 165,000 ש"ח שנקבע ע"י שמאי התכנית).

טענות הצדדים לעניין גובה קומת החניון ומצבו הפיזי קיבלו בשומה המבקרת התייחסות בתרומת המחברים (שווי הבלוקים) למקום חניה, שבנסיבות אלו נאמד על ידי השמאי המבקר בשווי של 65,000 ש"ח לעומת 85,101 ש"ח שנקבע ע"י שמאי התכנית.

לעניין המחלוקות בשווי הנכנס של בית המלון, עמדת בעלי הזכויות בחניון נתקבלה חלקית וקבעה כי שווי קרקע למלון כפי שנקבעה ע"י שמאי התכנית הינה סבירה, אולם היא נשענת על נתוני שטח עיקרי, ולכן הכפלתם בשטח "ברוטו" יוצרת עיוות. כך שנדרש תיקון ונקבע כי שווי של מ"ר עיקרי 14,800 ש"ח מבטא שווי של 12,000 ש"ח למ"ר ברוטו, המובילים לשווי קרקע לחדר מלונאי נמוך מזה שקבע שמאי התכנית.

בהתאמה לקביעה הנ"ל עודכנו בטבלה גם ערכי שווי למספר יחידות בשימוש מלוניות שנגזרים משווי מלון (יחידות מסחריות שהוסבו בשימוש חורג למלונאות במפלסי הבניין השונים ומנותקות משטח המלון העיקרי).

הערות נוספות נכתבו ע"י השמאי המבקר בגין שווי קרקע ליחידות המסחר והמשרדים באזור שמיקומו נחות בבניין ואף בפועל נותר נטוש בקומות השונות ובמיקומים השונים בבניין. לדעת המבקר נדרש מקדם נמוך יותר משווי של 23,000 ש"ח/מ"ר מבונה מסחר שנקבע ע"י שמאי התכנית לנכסים אלו. כמו כן העיר שמאי המבקר בנושא יחידות ספציפיות במיקומים טובים בבניין כי נדרש מקדם התאמה שונה (בשל שילוב אלמנטים המצויין בסקירה).

לסיכום חוות דעתו של השמאי המבקר, נדחו חלקית טענות בעלי החניון אשר טענו כי חלקם במצב הנכנס בטבלה צריך לקבל ביטוי ביותר מ - 60% מהיקף התמורות בפרויקט. עיקר הטענות כאמור נסובו סביב שווי החניון, ולאחר הבדיקה יידרשו תיקון הטבלאות והתאמות לפי הטענות שכן התקבלו, אשר צפויות לשנות את חלקם היחסי של בעלי הזכויות בחניון מסך של 15.75% כפי שהופיעו בטבלה המקורית ועד לגבולות של כ - 24.3% לאחר הטמעת העדכונים הנדרשים, ובהתאם להוריד את חלקם של הבעלים האחרים בתוכנית.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

הועדה המקומית קיבלה דיווח בדבר בדיקת הטבלאות על ידי השמאי החיצוני מטעמה ועל תיקון הטבלאות בהתאם להמלצותיו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-222 ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון:

ליאור שפירא: מובא מחוץ לסדר היום מאחר ומבוקש להפקיד את התכנית.

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	23/11/2022
דיון בדיווח	16 - - '22-0030

אלון מטוס : בהמשך להחלטת הפקדה מיום 12.1.22 לאשר הפקדה בתנאים את תוכנית כיכר אתרים ולפי התנאי שנקבע שמסמכי האיחוד והחלוקה ייבחנו על ידי שמאי חיצוני מטעם הוועדה המקומית ויתוקנו ככל הנדרש. ובהתאמה לדיון בית משפט ולהסכמות הצדדים שקיבלו תוקף של פס"ד ביום 10.5.2022, אנחנו מדווחים :

עקרונות וטבלאות איחוד וחלוקה נבדקו ע"י שמאי חיצוני, השמאי יונתן לוי, שחקר ובדק וסיכם את הממצאים בדוח מספטמבר 2022. המסקנות נבדקו והתקבלו ע"י מנהל תחום מקרקעין דני ארצי. טבלאות האיחוד והחלוקה תוקנו בהתאמה.

ליאור שפירא : זו היתה החלטה טובה של הוועדה שהבדיקה תעשה באמצעות שמאי חיצוני. אורלי אראל : כן.

ליאור שפירא : אולי כדאי לבדוק זאת גם לעתיד בעוד תוכניות. אופירה וולק : מה היה התיקון שנדרש?

דני ארצי : לסיכום בחו"ד של השמאי המבקר נדחו חלקית טענות בעלי החניון. עיקר הוויכוח הוא בין החניון והמלון, המתנגד הוא מטעם החניון. השמאי המבקר קבע שיידרש תיקון הטבלאות והתאמות אשר צפויות לשנות את החלק היחסי של החניון מ-15.75 ל-24.3 אחוזים. ליאור שפירא : הוועדה המקומית קיבלה את הדיווח.

בישיבתה מספר 0030-22' ב' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה המקומית קיבלה דיווח בדבר בדיקת הטבלאות על ידי השמאי החיצוני מטעמה ועל תיקון הטבלאות בהתאם להמלצותיו.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס