

כיכר אתרים סיכום שולחן עגול מפגש 2 20.11.17

משתתפים:

נציגי מנהל ההנדסה, עיריית ת"א יפו: עודד גבולי, מהנדס העיר, אורלי אראל, מנהלת אגף תכנון, לריסה קאופמן, מנהלת צוות מרכז, ענת אגמי-דיין, מתאמת פעולות המנהל, מיכל בלייכר, מתכנתת עיר בכירה, צוות מרכז
חברת מועצת עיר: ציפי ברנד
נציגי עמותת "לא למגדלים בכיכר אתרים": ארתור רשקובן, ג'ק וינסלבאום, דיוויד הברפלד, ספי צביאלי, אתי חסיד, מאירה מור, עידו זיגלבוים, בינה קוגן, דניאל סימן-טוב, עו"ד איתן אטיה, אורי גולן
נציגי עמותת האדריכלים: דן איתן, רז יורם, אריה שילה, אבישי הר-טוב, דן סתיו
נציגי קבוצת JTLV: אדר' אבנר ישר

ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים ויועצת שיתוף ציבור – הנחייה וסיכום השולחן העגול

להלן עיקרי הדין:

- **עודד גבולי, מהנדס העיר:** ברוכים הבאים. לאחר המפגש הקודם בקשנו מאדריכל התכנית של JTLV לקדם חלופה עם צמצום היקף שטחי המסחר, תכנון הכולל שני מגדלים במקום שלושה המאפשר מפתח לים יותר מוצלח. חשוב להדגיש שאין בכוונת העירייה לשנות את הרעיון שאנחנו רוצים לקדם תכנית לפיתוח וחידוש כיכר אתרים.
- **עו"ד איתן אטיה, עמותת 'לא למגדלים בכיכר אתרים':** במפגש הקודם ישבנו והקשבנו, כיום חשוב לנו להציג את עקרונות התכנון לכיכר אתרים של עמותת 'לא למגדלים בכיכר אתרים': אנחנו מתנגדים לבניית מגדלים בכיכר אתרים; בעד כיכר פתוחה רציפה; בעד תוואי רציף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופנים מבן גוריון לים; בעד השארת הכביש משוקע. על העירייה לוותר על התכנית היזמית ובמקום לקדם סדנת תכנון או תחרות בהליך שיתוף ציבור שקוף.
במפגש הקודם נזרק המושג "תום לב" חשוב שתום הלב יחול על כולם, יש תחושה של שולחן עגול שמטרתו אישור תכנית JTLV ולא בדיקת קונספטים אחרים. נוצרה מעין מחויבות כלפי התכנית של JTLV. אנו סבורים שנציג JTLV לא צריך להשתתף בשולחן העגול.
בתקופה האחרונה קוראים דברים לא נעימים לבעלי עסקים בכיכר אשר לא משתפים פעולה, או מתנגדים למהלך של קבוצת JTLV. במילים עדינות ניתן לקרוא לזה 'התעמרות'. אנחנו חלוקים על התפיסה שתל אביב צריכה להיות כמו מיאמי ביץ' או הונג קונג. המחלוקת עניינית והעמדות לגיטימיות ויש לבחון גם קונספטים הפוכים לתוכנית של JTLV.
- **אדר' דן סתיו, עמותת האדריכלים:** חשוב לנו לומר שאת העמדה שלנו קדמנו לא כתגובה לתכנית אלא כהתייחסות למצב הנתון של הכיכר. אנחנו קבענו מהן עקרונות התכנון הנדרשים בכיכר לאור המצב הקיים שלה ולא לאור מצב אופטימלי של שטח ריק. העקרונות שהתייחסנו אליהן הן: כיכר אתרים כמקום מפגש של העיר עם הים, מקום המפגש של שדרת בן גוריון עם החוף צריך להיות אירוע ציבורי עירוני, בולט ומשמועתי. קשרים חזותיים וויזואליים עם החוף, כולל המרינה ובריכת גורדון. מרכיבים של מלונאות, מסחר ומגורים הם לא זרים לים, אבל איתם צריך לעצב את הדבר העיקרי והוא האירוע הציבורי הכללי.
- **אדר' אורי גולן, עמותת 'לא למגדלים בכיכר אתרים':** סבור שהמהלך של הגבהת הכביש אינו מהלך תכנוני נכון לרחוב.
- **דיוויד הברפלד, עמותת 'לא למגדלים בכיכר אתרים':** סבור שהעירייה צריכה לדרוש מקבוצת היזמים JTLV שהיא כיום בעלת 85% מהעסקים בכיכר שיפתחו שירותים ציבוריים בכיכר, שיסירו את המפגעים הבטיחותיים הרבים הנמצאים בכיכר. לאורך השנים, תמיד היה תירוץ להזנחת הכיכר. בשנות ה-70 נאמר שתושבי היחידות היו תושבי חוץ, בשנות ה-80 השתלטות של גורמי פשע. כיום נגמרו היתרונות ו-85% מהיחידות בכיכר מוחזקות ביד אחת אשר מבקשת מתנה על ההזנחה שהיא בעצמה מבצעת בדמות זכויות בניה אסטרונומיות.

- **עודד גבולי, מהנדס עיריית ת"א יפו:**
אני עדיין עומד על כך שהצוות העירוני מגיע לשולחן בתום לב. ראשית אתייחס לנושא ההתנכלות. אני עוד מעט 40 שנה בשירות הציבורי, מעולם לא אמרתי לתושב לא להגיש התנגדות, או לא להגיש ערר וגם הבטחתי שהמשחק יהיה הוגן. אין לי שום בעיה עם אנשים שמתנגדים לתכניות. לא אתנכל למישהו כי הלך לוועדת ערר. הנושא מאוד מטריד אותי ואני מבטיח לבדוק את הנושא ולטפל בו באופן יסודי.
לגבי מהלך התכנון, במנהל ההנדסה יש 350 עובדים שחצי מהם אנשי תכנון מקצועיים. צוות התכנון ישב עם קבוצת היזמים והמליץ על הפרויקט. לדעתי כיכר אתרים היא קטסטרופה אורבנית אדריכלית ועיצובית: הכביש המשוקע, הכיכר המוגבהת המנותקת מהעיר. השתכנעו בעקבות המפגש הקודם שצריך להוריד את היקף שטחי המסחר מ-8000 מ"ר ל-2000 מ"ר ושאת שלוש המגדלים לצמצם לשניים, לגבי הכביש מדובר בדרישה של צוות התכנון. הוועדה המקומית אשרה את נפחי הבנייה של התכנית, בסופו של דבר מי שבונה את העיר זה היזמים ולדעתי בחוף הים צריך שיהיה תמהיל של 20% מסחר, 40% מגורים ו-40% מלונאות. אגב, תכנית המתאר אמרה 50% מלונאות ו-50% מגורים.
- **אדר' מאירה מור, עמותת 'לא למגדלים בכיכר אתרים':**
ברגע שמעלים את הכביש, חצי מהכיכר הופכת להיות כביש.
- **עו"ד איתן אטיה, עמותת 'לא למגדלים בכיכר אתרים':**
יש כאן מנעד בין לא לעשות כלום, דרך לשפץ, להרוס חלקית שבקצה יש הריסה מלאה ובניית מגדלים. בשנת 2017 לא הורסים מקום אסטרטגי לעיר כמו כיכר אתרים מבלי ללכת ולשאול את הציבור. אף אחד לא חולק על הסמכות ואני מכבד את עמדת עמותת האדריכלים, אבל מה לגבי ציבור התושבים? יש כאן כפייה של תכנית על העיר.
- **אדר' דן איתן, עמותת האדריכלים:**
אנחנו שמענו דעה קיצונית מאוד שאומרת שאנחנו המקום היחיד שהורס ובונה. זאת הגזמה. לאנשים יש דעות שונות ואני לא בטוח שאנשים מצביעים ובוחרים באופן חופשי משוחרר מהשפעות ולחצים. יש נושאים מרכזיים שעליהם צריך לקבל החלטות על מנת לקדם תכנון בכיכר אתרים: אחד, מקומה היחסי של כיכר אתרים בעיר, שבת"א יפו יש חוף ים ארוך שאחד האירועים הוא המרינה למרגלותיו זה מצוין ייחודיות מסוימת למקום, שניים, הפרשי הגובה בין מפלס הים לכיכר, שלוש, המצב הקיים שהוא גרוע מבחינה תכנונית. אני לא מדבר על כמות המטרים שצריך לתת על מנת שהיזם יבצע מה שמביא לו רווח, למרות שאולי צריך להביא שמאי כדי להתמודד עם נושא זה. לציבור צריך להציג דברים פשוטים, שאלות פשוטות: כביש למעלה או כביש למטה. מסכים עם מהנדס העיר שבסופו של דבר צריך יזם שייקח את הפרויקט והוא לא יעשה זאת אם הוא לא יהיה ריווחי עבורו.
- **ספי צביאלי, עמותת 'לא למגדלים בכיכר אתרים':**
העיר משתנה. צריך לדבר עם התושבים. הייתה החלטה בנושא חוות דעת כלכלית ואז הוועדה המקומית שנתה את החלטה. היו כאן זכויות ברורות - 25 קומות ואז שינו את הרח"ק. כל זה נעשה בסודיות מוחלטת. לא התקיים אף דיון בעניין שימושים, כלכליות, גובה. הדיון בוועדה בנושא הכלכליות פורסם בערב חג. יש תחושה של כוונות.
- **דיוויד הברפלד, עמותת 'לא למגדלים בכיכר אתרים':**
חוזרים על אותה טעות שעשו בעבר. מביאים אדריכלי על אשר לא יודעים לתכנן נכון לעיר תל-אביב. אני גם מאמין בעירוב שימושים, אבל כאן יהיה מדובר בתושבי חוץ מיליארדרים, אשר לא יגורו כאן בפועל ולא יתרמו לנשמה של המקום.
- **בינה קוגן, עמותת 'לא למגדלים בכיכר אתרים':**
האם הייתה התחשבות בתושבים הגרים בסמוך לכיכר: מנהרות רוחות, חנייה, זמן השיפוצים, כביש?
- **עודד גבולי, מהנדס עיריית ת"א יפו:**
במידה והתכנית לא תעמוד בתקן משטר הרוחות, לא תהיה תכנית. מבחינת הנושא הכלכלי. נראה כאילו העיר עשירה, אבל אנחנו צריכים לבנות מבני ציבור ללא סוף, לשפץ מבנים ותשתיות, לבנות שכונות בדרום וביפו. יש מחסור ענקי בכסף. על תכנית המתאר עבדנו 8 שנים והוצאנו קרוב ל-40 מיליון שקלים. זאת לא חוכמה להגיד צריך כיכר ללא מגדלים, צריך כסף כדי להרוס ולשפץ את הכיכר. כיכר אתרים היא פרטית. מבחינת התחשבות בציבור, מעבר לחניה המוצעת כיום (350 מקומות חניה) יהיו עוד 350 מקומות חניה ציבוריים.

- **אדר' מיכל בלייכר, רכזת תכנון בכירה, צוות מרכז:**
שטחי הציבור כוללים 400 מ"ר גני ילדים, 11 דונם שטחים פתוחים (פחות 1600 תכנית של המגדלים).
- **אדר' מאירה מור עמותת 'לא למגדלים בכיכר אתרים':**
החשיבה התחברתית כעת היא פשטנית. שדרת בן גוריון היא השדרה המוצלחת בעיר. הכביש יעשה לה נזק אדיר. הוא גם ייקח שטחים ציבוריים שהם עצומים. מרחוב ארלזורוב ועד כיכר אתרים יש חומה של מגדלי מגורים וזאת חומה שתישאר, מצד שני גם גן העצמאות יישאר. העלייה למרינה תהיה מאוד מלאכותית.
- **ציפי ברנד, חברת מועצת עיר:**
מה בנוגע לתכניות להרחבת המרינה על חשבון השטח החופי?
- **אורלי אראל, מנהלת אגף תכנון:**
אין תכנית כזאת! יש תכנית לשפץ את המרינה רק בתחום המעגנה היבשתית.
- **אדר' דניאל סימן טוב, עמותת 'לא למגדלים בכיכר אתרים':**
אי אפשר לרדד את הדיון על כמה חניות יש בתכנית. מדובר בחיבור בין העיר לים שאי אפשר לבנות במגדלים. בתור אדריכל צעיר אני מציע לראות את הכשלים התכנוניים המתבצעים ע"י אדריכלי על בכל העולם.
- **אדר' אריה שילה, עמותת האדריכלים:**
מזכיר את החסרונות של השיקוע: השפעה שלילית על רחוב הירקון. מסכים שצריך לעשות חשיבה מחדש. למרות שאני מצדד בהליכה רגלית, עדיין צריך לחשוב גם על כלי הרכב. צריך לוודא שמאזן האינטרסים נשמר.
- **עו"ד איתן אטיה, עמותת 'לא למגדלים בכיכר אתרים':**
לסיכום הדיון, אני מתחיל בשאלה שפתחתי בה ואני חוזר על הבקשה שלנו - ראשית לא להגביל לשלושה מפגשים. שנית, אנו מבקשים שתשקלו ותתנו תשובה האם ניתן לדון על עוד קונספטים רכים יותר ופחות קיצוניים שלא קשורים לקבוצת JTLV.
- **עודד גבולי, מהנדס עיריית ת"א יפו:**
אני מוכן בהחלט לשקול את זה ולתת לכם תשובה תוך עשרה ימים.
- **ענת ברקאי נבו, יועצת שיתוף ציבור.**
תודה רבה לכל המשתתפים. העירייה תדון בבקשת נציגי עמותת 'לא למגדלים בכיכר אתרים' ותשיב לכם תוך שבוע. חשוב לציין שאף פעם לא נאמר שמפגשי השולחן העגול מוגבלים לשלושה מפגשים.

להלן תשובת עודד גבולי, מהנדס עיריית ת"א יפו:

1. תנועה – על מנת לאפשר דיון מעמיק בפתרון התנועתי יבחנו חלופות תנועה נוספות ע"י העירייה הכוללות:

- א. שימוש בדרכי שרות של קרלטון והמלונות ככניסה לחניונים.
- ב. חלופת השקעת הכביש למפלס תת קרקעי.
- ג. הסטת התנועה מאזור זה.

2. העירייה תאפשר לעמותת 'לא למגדלים בכיכר אתרים' להציג חלופת תכנון נוספת לתכנון המוצע ע"י קבוצת JTLV.