

# עדכון הציבור

התכנון המוצע

כיכר אתרים

תל אביב

ינואר 2022

# כיכר אתרים מצב קיים

# כינצ'י השדרים מצ'יב צ'הקשר העירוני

בקצה 'טבעת השדרות'  
במפגש עם חוף הים



במקום שיא אורבני  
נתק בין העיר לים וקטיעת רצף ההליכה והמבט





מצב קיים

חיבור שד' בן-גוריון







+12.60



+6.00





קובעת את המסגרת לתכנון

מנחה את העקרונות של התכנון

קובעת את התכנון סטטוטורית

תיאום התכנית מול המחלקות השונות בעיריה

אישור התכנית בפורום מהנדס העיר

## עדכון הציבור

דיון להפקדה בועדה המקומית

התנגדויות  
60 יום

פרסום למתן תוקף

# תכנית המתאר ומדיניות התכנון

# תכנית המתאר תא/5000 הוראות מרכזיות

ייעוד: אזור מגורים בבנייה רבת קומות

תמהיל: מוטה מלונאות

לפחות 30% משטחי הבניה יהיו למלונאות  
(לא כולל שטחי המלונאות הקיימים)

שטחי בניה מרביים:  $6 \times$  משטח הקרקע  
רח"ק 5 לאזור היעוד + רח"ק 1 לאזור מוטה מלונאות

מספר קומות: עד 25 קומות

הוראות מיוחדות למרחב: 301ג

הבטחת ההמשכיות של ציר שדרות בן גוריון וחיבורו לטיילת החוף,  
כולל פתיחה ויזואלית של המבטים מציר זה אל אזור החוף.

אישור הועדה המקומית למסמך מדיניות למרחב חופי.

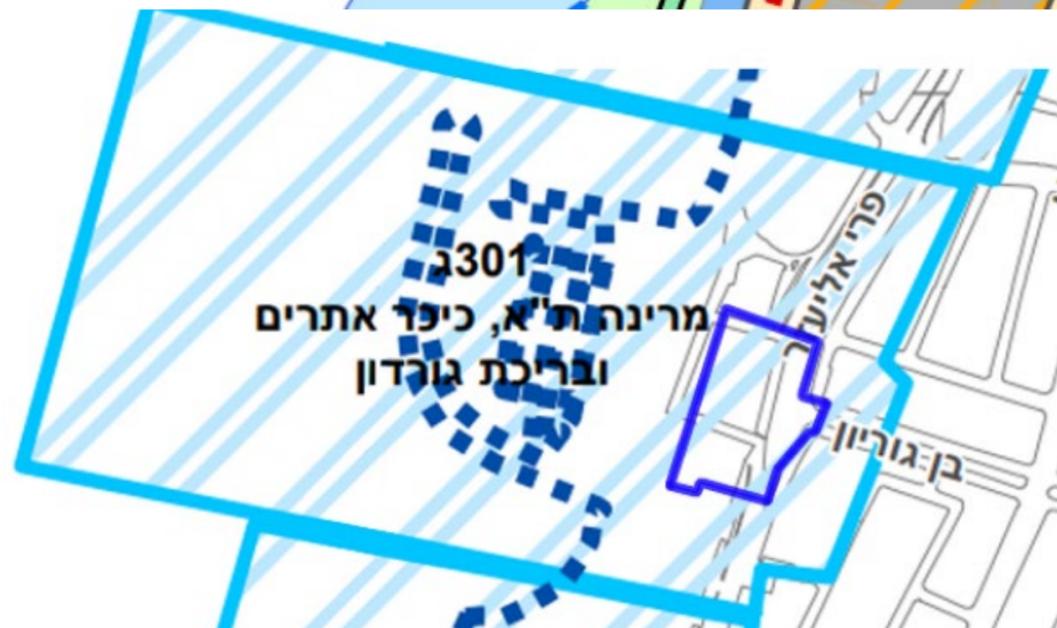
תשריט ייעודי קרקע



תשריט עיצוב עירוני



הוראות מיוחדות







**הנחיות לתכנון במרחב**  
 כיכר אתרים, מרינה ת"א ובריכת גורדון, והמלונות הסמוכים

**בכיכר אתרים ומלון 'מרינה'**  
 הריסה ובניה מחדש ביטול השיקוע והקמת רחוב חדש רשת חיבורים ומרחבים ציבוריים בינוי מרקמי ממזרח לרחוב בינוי מגדלי ממערב לרחוב

**במרכז התכנון**  
 פתיחת שד' בן גוריון לחוף ולים

# התכנית המוצעת תא/מק/5057



מרחב המצוק:  
רצועת פארק חופי מקומי

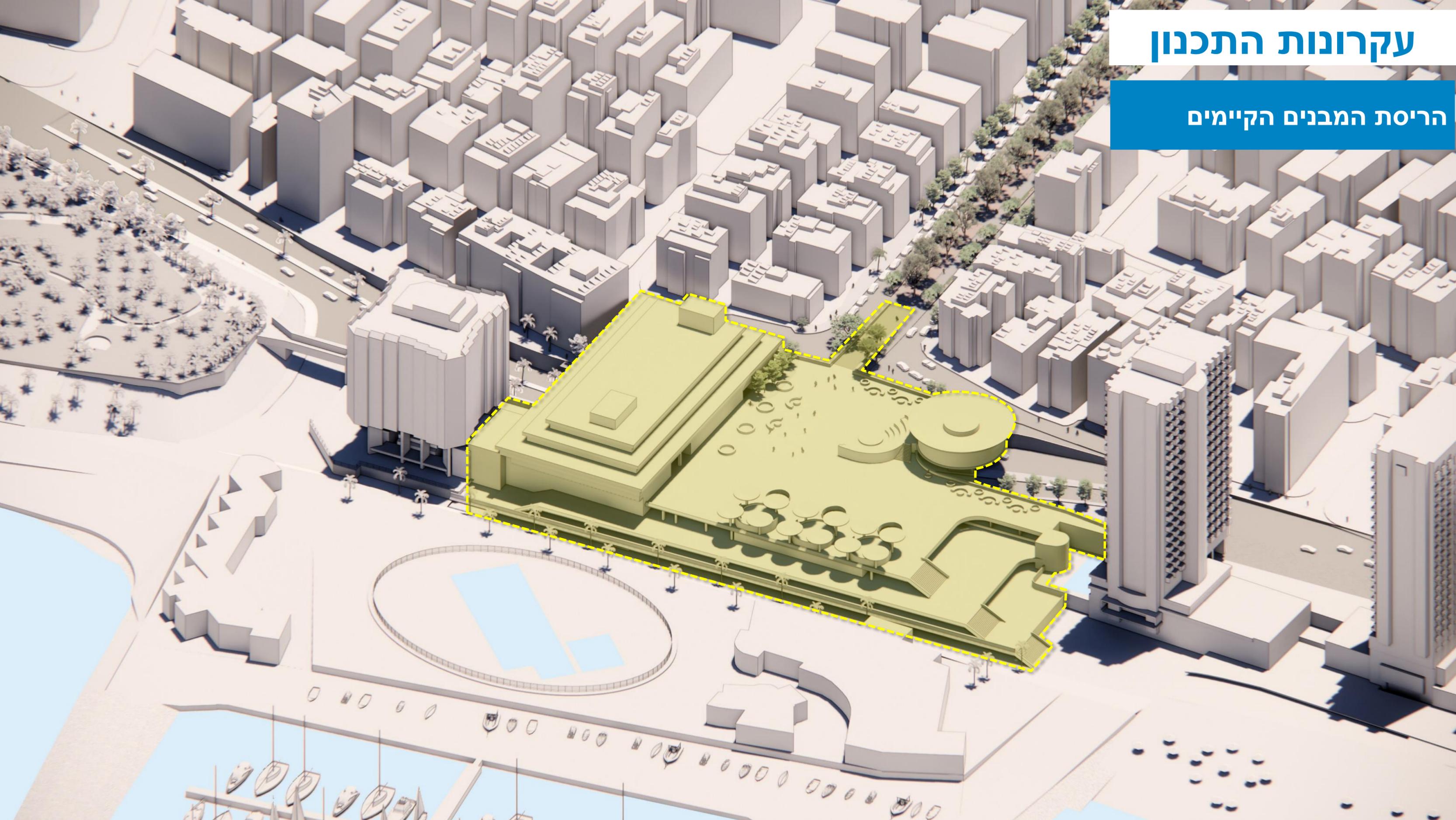
כיכר אתרים

מרחב פעילות חוף:  
ציבורית בנוי:  
מרינה תל אביב  
ובריכת גורדון

רצועת המלונות

טיילת שלמה להט ורצועת החוף

# עקרונות התכנון



# עקרונות התכנון

הריסת המבנים הקיימים

ביטול השיקוע  
הקמת רחוב במפלס הקרקע

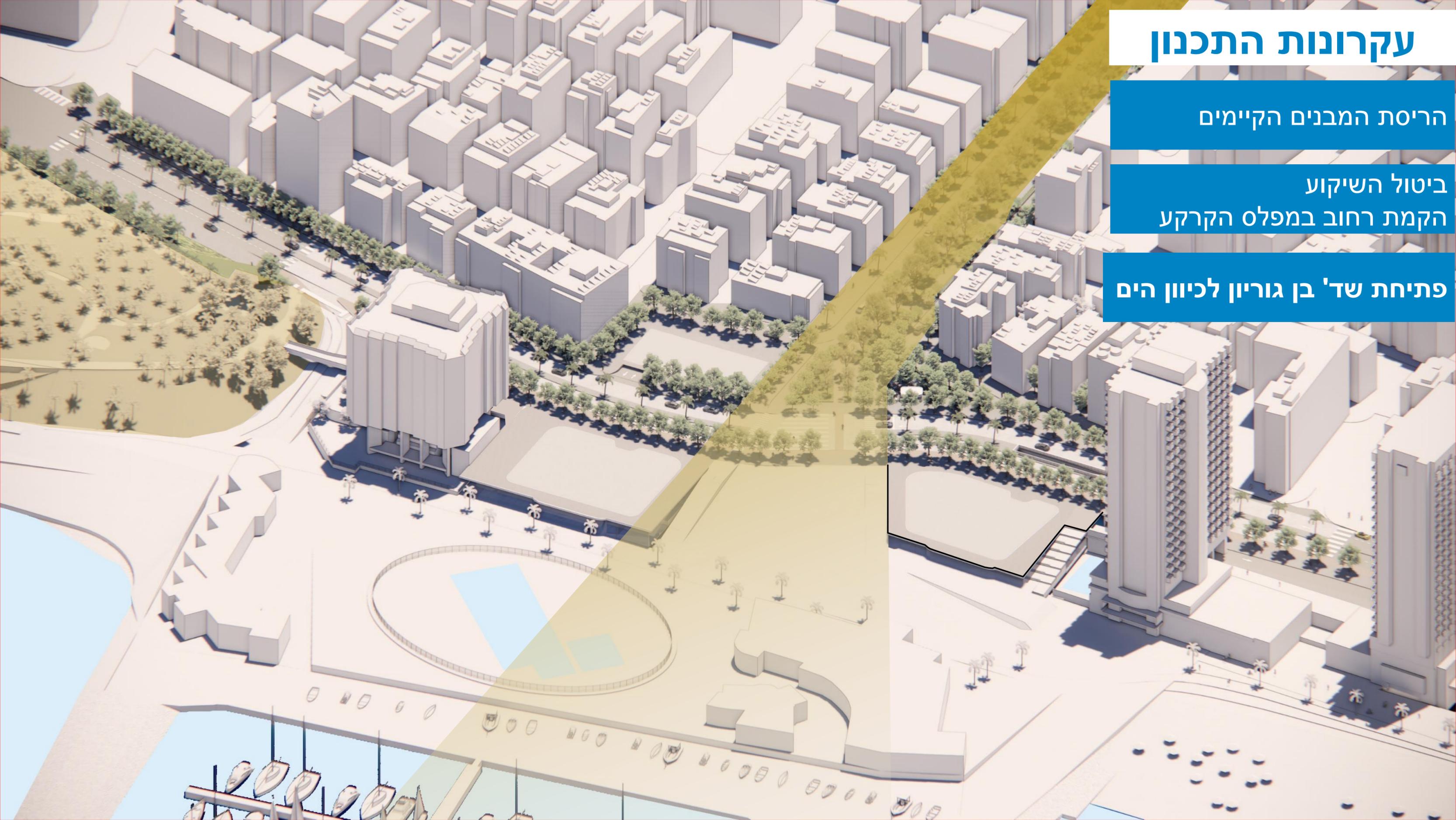


# עקרונות התכנון

הריסת המבנים הקיימים

ביטול השיקוע  
הקמת רחוב במפלס הקרקע

פתיחת שד' בן גוריון לכיוון הים



# עקרונות התכנון

הריסת המבנים הקיימים

ביטול השיקוע  
הקמת רחוב במפלס הקרקע

פתיחת שד' בן גוריון לכיוון הים

העמדת הבינוי  
בהמשכיות לבינוי הקיים



# עקרונות התכנון

הריסת המבנים הקיימים

ביטול השיקוע  
הקמת רחוב במפלס הקרקע

פתיחת שד' בן גוריון לכיוון הים

העמדת הבינוי  
בהמשכיות לבינוי הקיים

יצירת רשת מעברים  
ומרחבים ציבוריים



# עקרונות התכנון

הריסת המבנים הקיימים

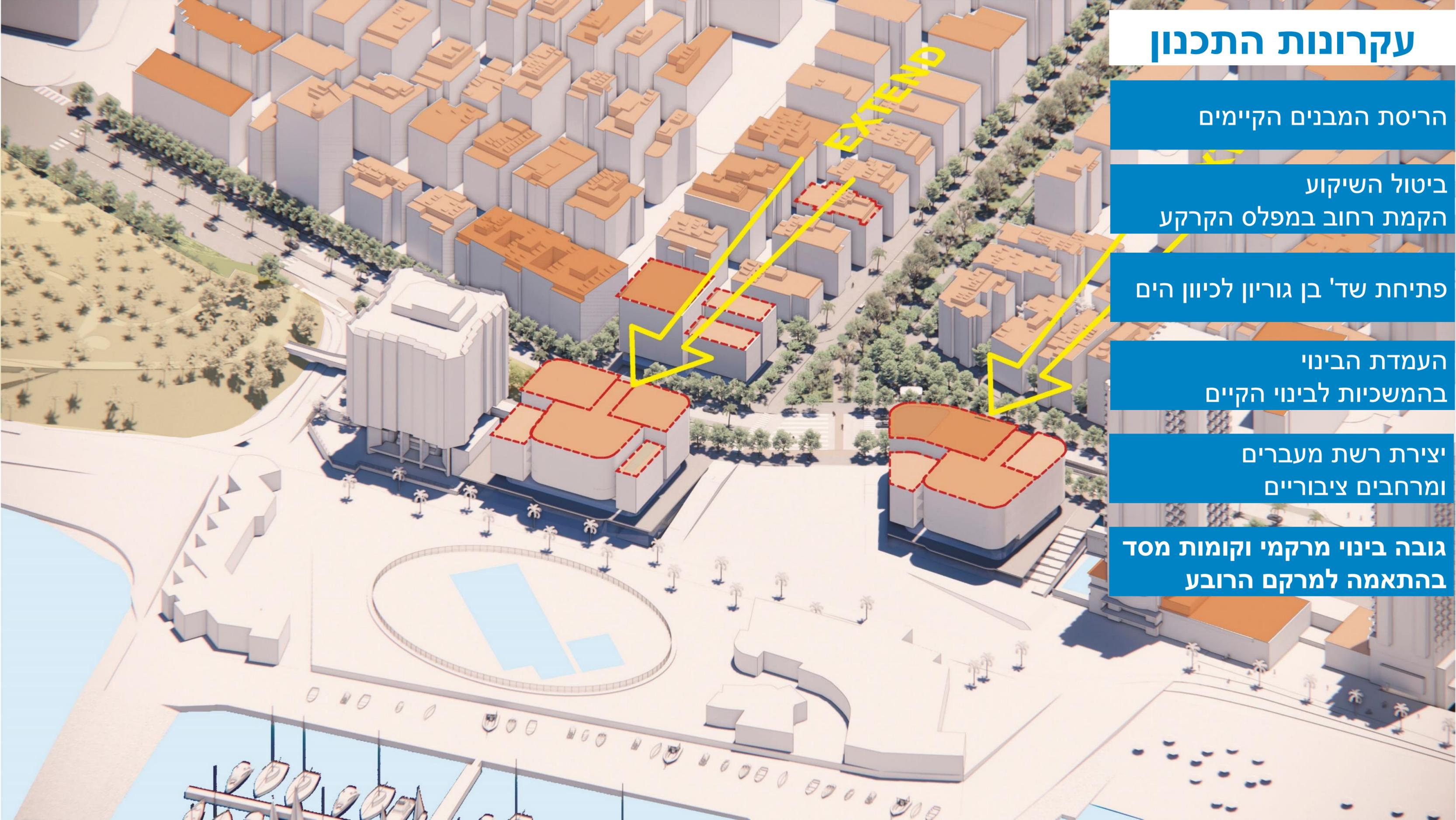
ביטול השיקוע  
הקמת רחוב במפלס הקרקע

פתיחת שד' בן גוריון לכיוון הים

העמדת הבינוי  
בהמשכיות לבינוי הקיים

יצירת רשת מעברים  
ומרחבים ציבוריים

גובה בינוי מרקמי וקומות מסד  
בהתאמה למרקם הרובע



# עקרונות התכנון

הריסת המבנים הקיימים

ביטול השיקוע  
הקמת רחוב במפלס הקרקע

פתיחת שד' בן גוריון לכיוון הים

העמדת הבינוי  
בהמשכיות לבינוי הקיים

יצירת רשת מעברים  
ומרחבים ציבוריים

גובה בינוי מרקמי וקומות מסד  
בהתאמה למרקם הרובע

הקמת שני מגדלים 25 קומות  
לפי תכנית המתאר



# מצב מוצע

הריסת המבנים הקיימים

ביטול השיקוע  
הקמת רחוב במפלס הקרקע

פתיחת שד' בן גוריון לכיוון הים

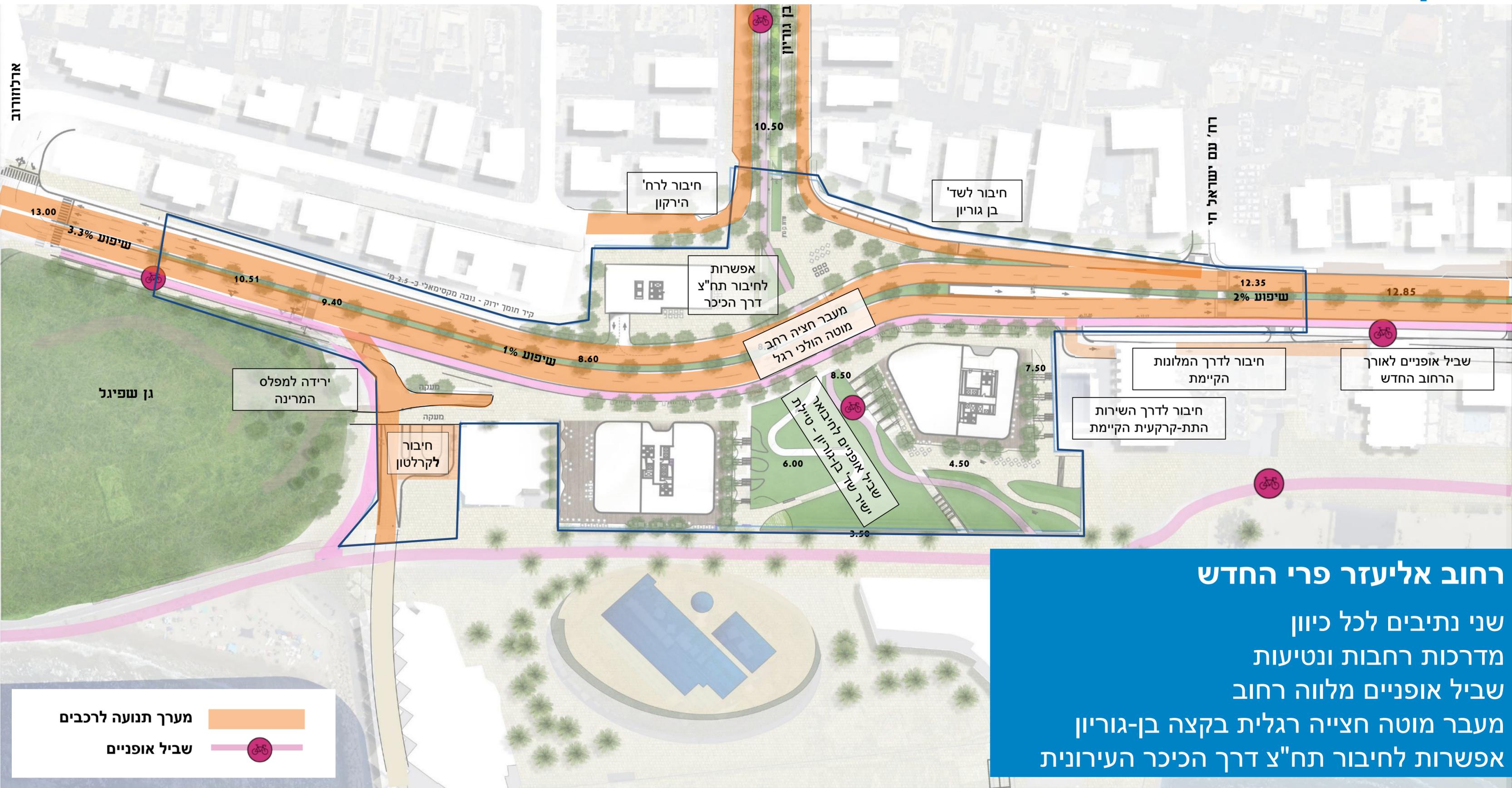
העמדת הבינוי  
בהמשכיות לבינוי הקיים

יצירת רשת מעברים  
ומרחבים ציבוריים

גובה בינוי מרקמי וקומות מסד  
בהתאמה למרקם הרובע

הקמת שני מגדלים 25 קומות  
לפי תכנית המתאר

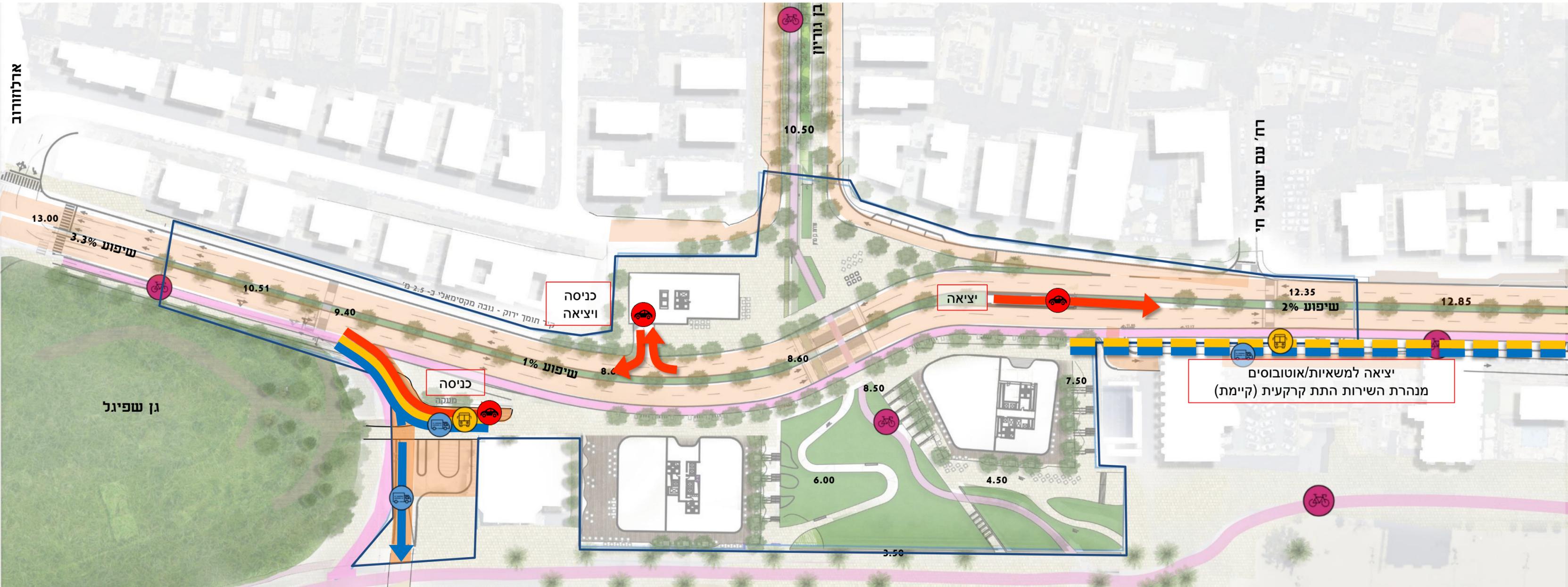
# עיקרי תכנית התנועה



**רחוב אליעזר פרי החדש**  
 שני נתיבים לכל כיוון  
 מדרכות רחבות ונטיעות  
 שביל אופניים מלווה רחוב  
 מעבר מוטה חצייה רגלית בקצה בן-גוריון  
 אפשרות לחיבור תח"צ דרך הכיכר העירונית

מערך תנועה לרכבים  
 שביל אופניים

# כניסות ויציאות לתת-הקרקע

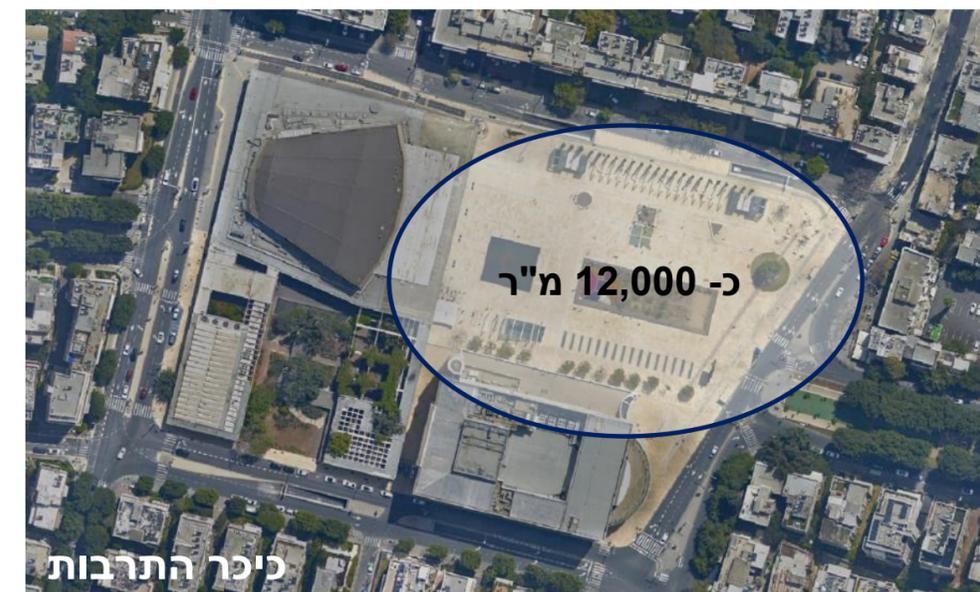
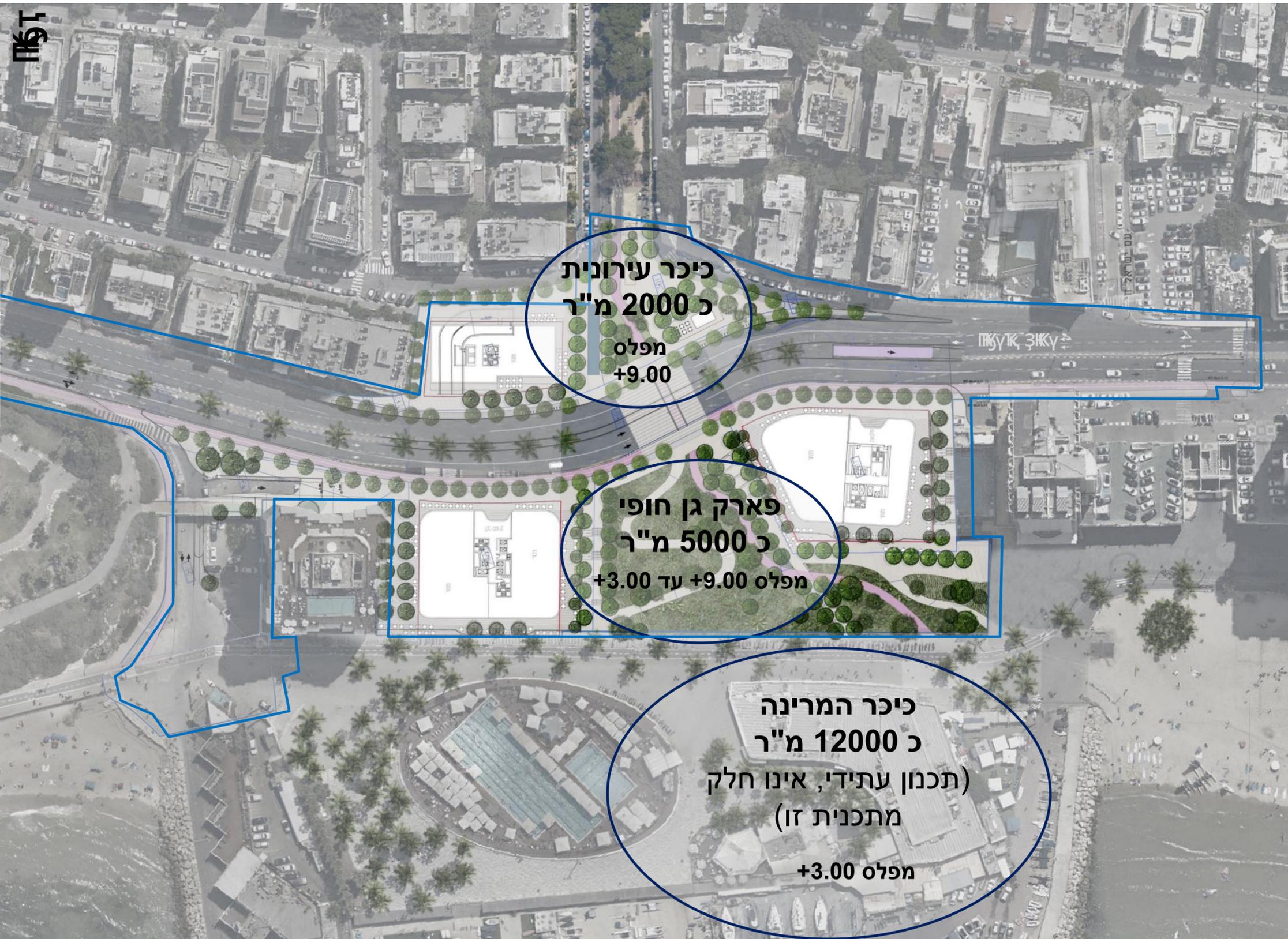


מערך תנועה לרכבים	
שביל אופניים	
כניסה/יציאה לרכב פרטי	
כניסה/יציאה למשאית	
כניסה/יציאה לאוטובוס	
תת קרקעי	

כניסה ויציאה מהמבנה המרקמי  
 כניסה למרינה ולתת הקרקע בדומה לקיים היום  
 יציאה דרומה לרכב פרטי ממרכז הרחוב  
 יציאה דרומה למשאיות/אוטובוסים דרך מנהרת השירות הקיימת

# עיקרי תכנית הפיתוח

# רצף מרחבים ציבוריים - בין העיר והים



# רצף מרחבים ציבוריים - בין העיר והים

כיכר עירונית  
בקצה שד' בן-גוריון

התרחבות השדרה

גינון, עצים וריצוף

קיוסק ומסחר

מעבר חצייה מורחב ומוגבה



מסחר  
מגרם לובי  
מבנה ציבור

שדרה, כיכר

# רצף מרחבים ציבוריים - בין העיר והים

גן שיורד אל מפלס הטיילת  
התרחבות הגן ופתיחת המבט  
גינון ופיתוח לשהייה ומעבר  
ללא גדרות וללא מעקות  
שבילי הולכי רגל  
שביל אופניים רציף  
מרפסות תצפית ציבוריות



5 dunam Garden

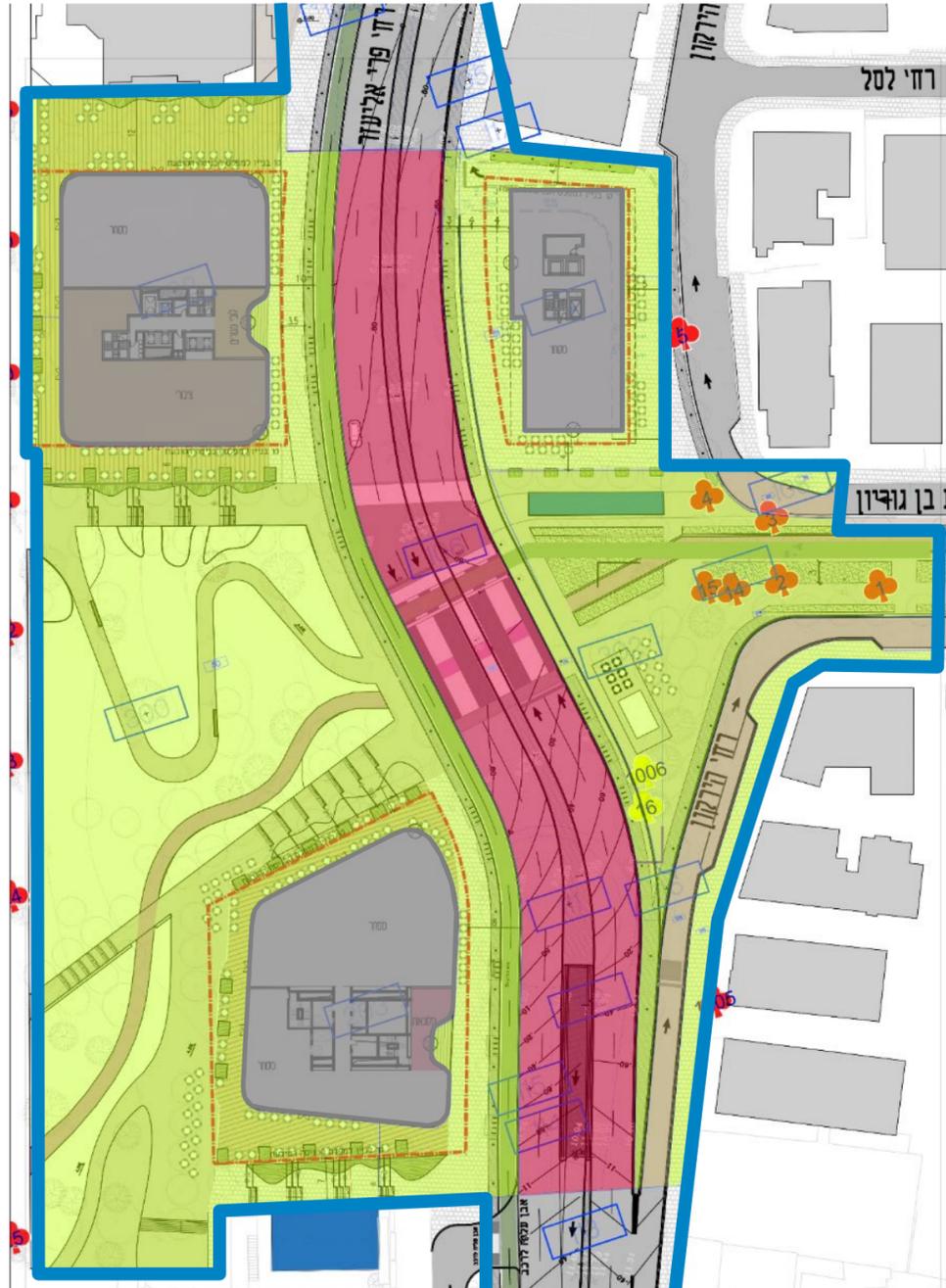
# שטחים פתוחים – קיים מול מוצע

מצב קיים



יעוד	שטח בדונם	אחוז מסך שטח התכנית
בנוי	4.74	26.04%
שטח פתוח	10.7	58.79%
דרך	2.76	15.16%
סה"כ	18.2	100%

מצב מוצע



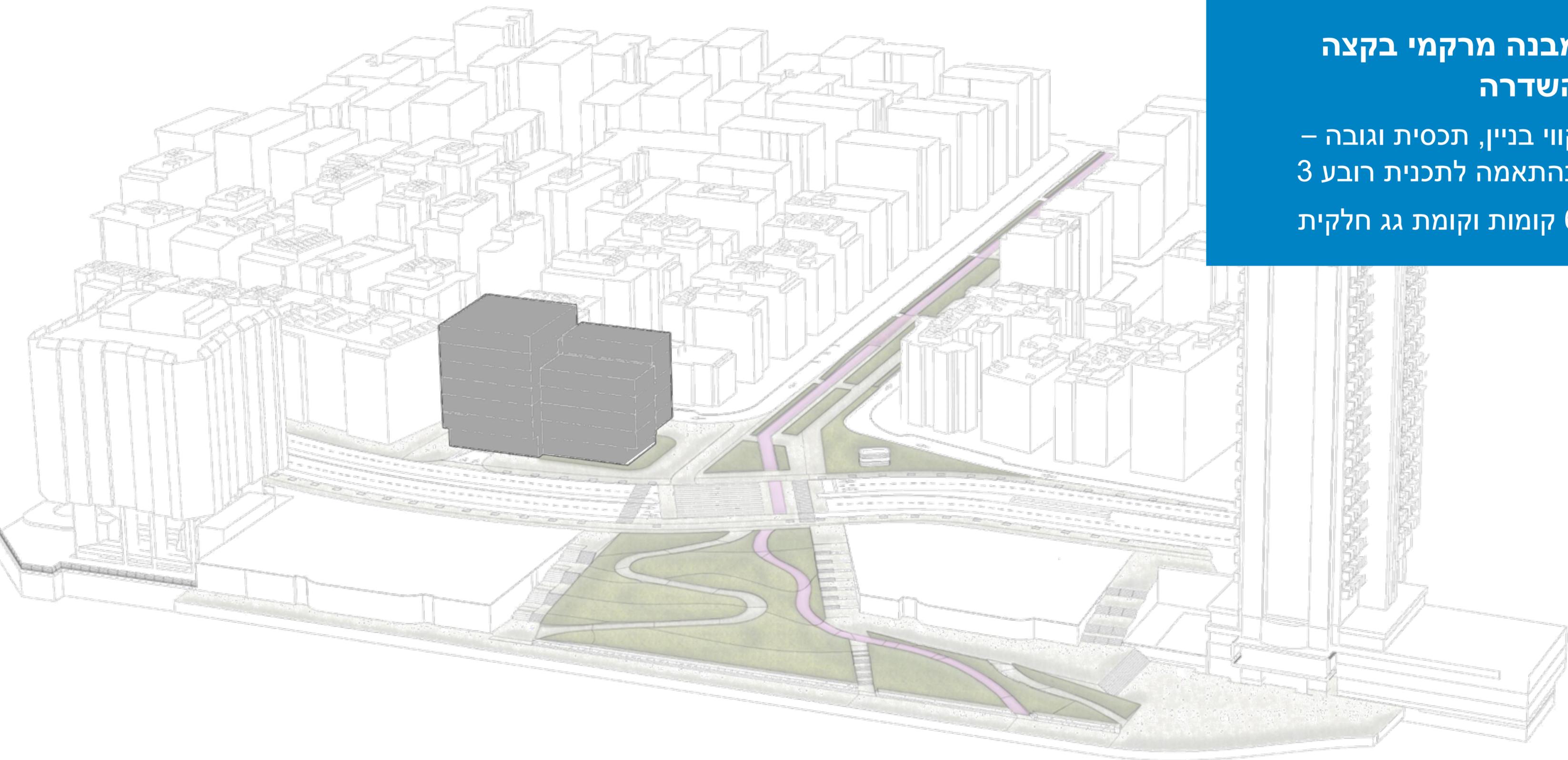
יעוד	שטח בדונם	אחוז מסך שטח התכנית
בנוי	3.17	17.43%
שטח פתוח	11.43	62.84%
דרך	3.6	19.73%
סה"כ	18.2	100%

← **-1.57** ←  
**+0.73**  
**+0.84**

# בינוי ושימושים

## מבנה מרקמי בקצה השדרה

קווי בניין, תכנית וגובה –  
בהתאמה לתכנית רובע 3  
6 קומות וקומת גג חלקית



# עקרונות הבינוי

## קומות מסד למגדלים

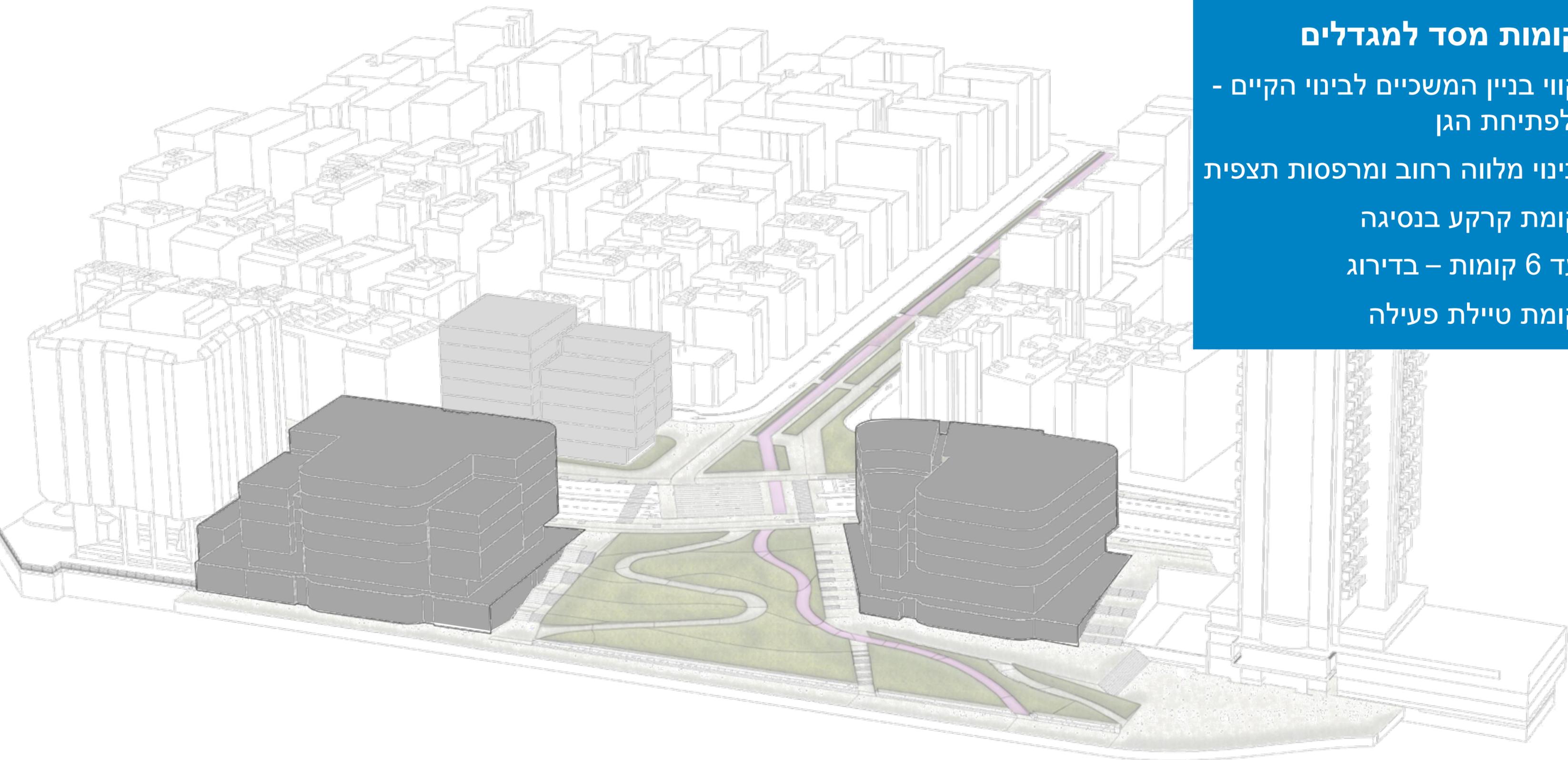
קווי בניין המשכיים לבינוי הקיים -  
ולפתיחת הגן

בינוי מלווה רחוב ומרפסות תצפית

קומת קרקע בנסיגה

עד 6 קומות - בדירוג

קומת טיילת פעילה

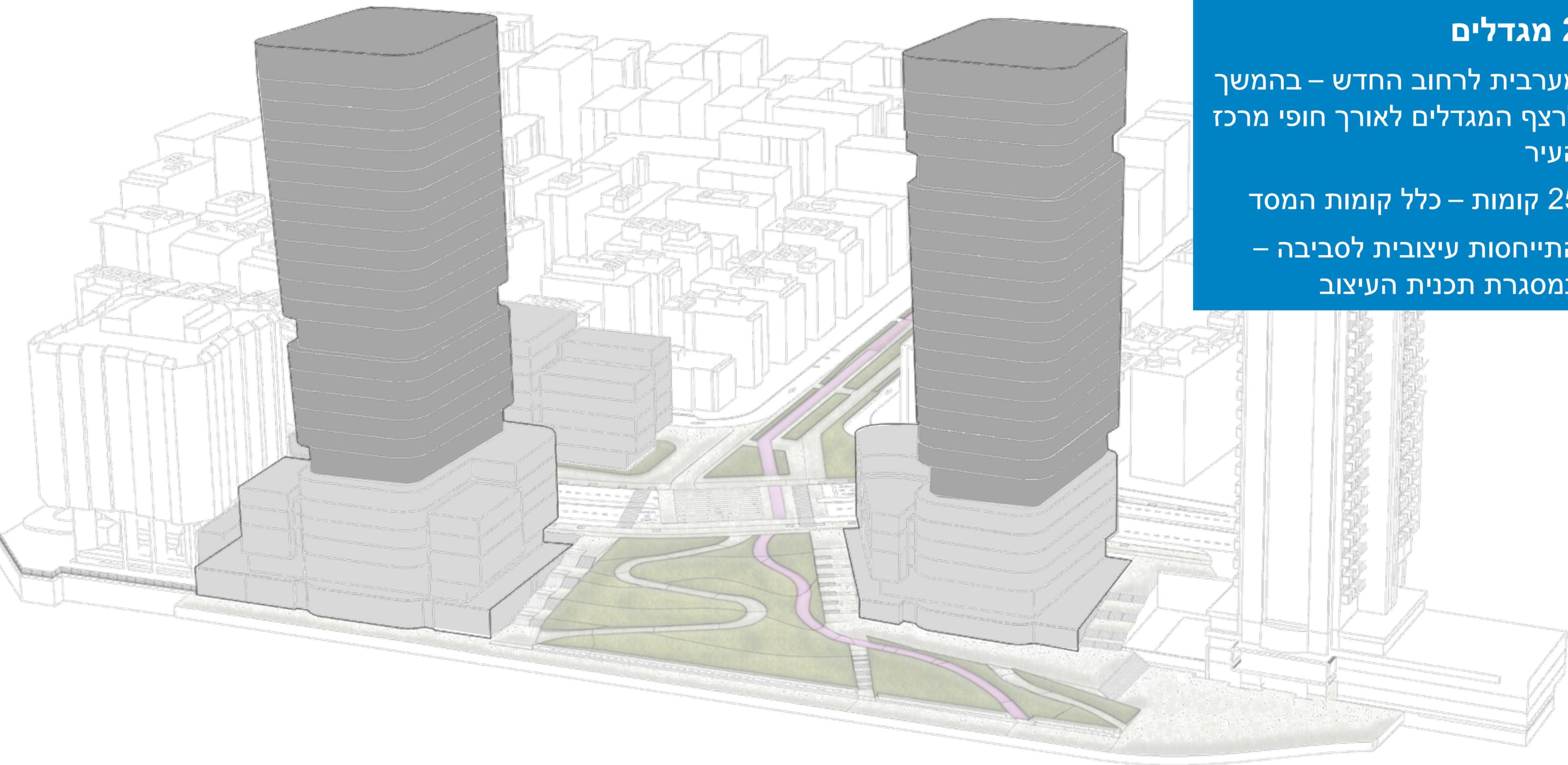


## 2 מגדלים

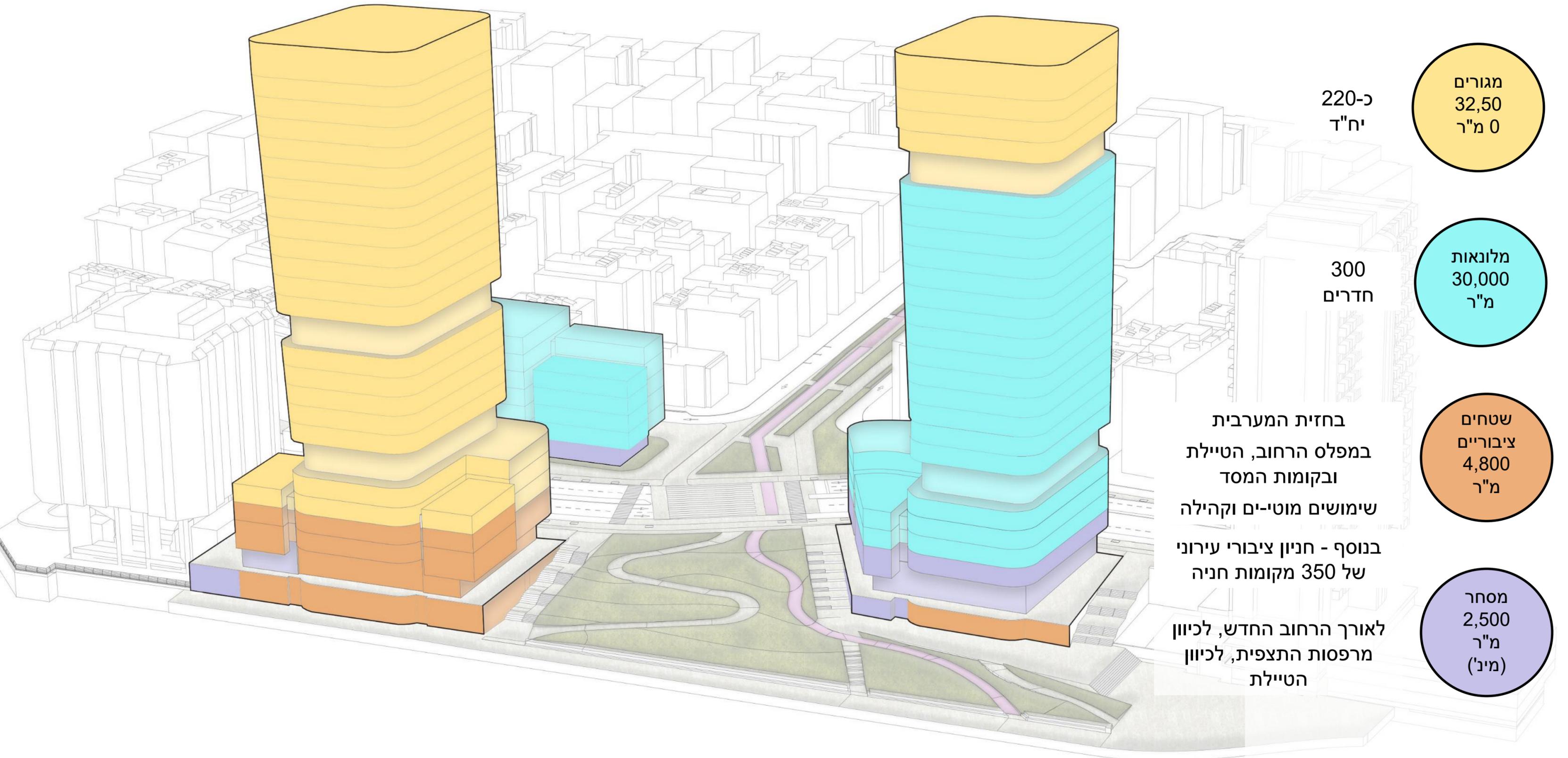
מערבית לרחוב החדש – בהמשך  
לרצף המגדלים לאורך חופי מרכז  
העיר

25 קומות – כלל קומות המסד

התייחסות עיצובית לסביבה –  
במסגרת תכנית העיצוב



# תמהיל השימושים ושטחי בניה



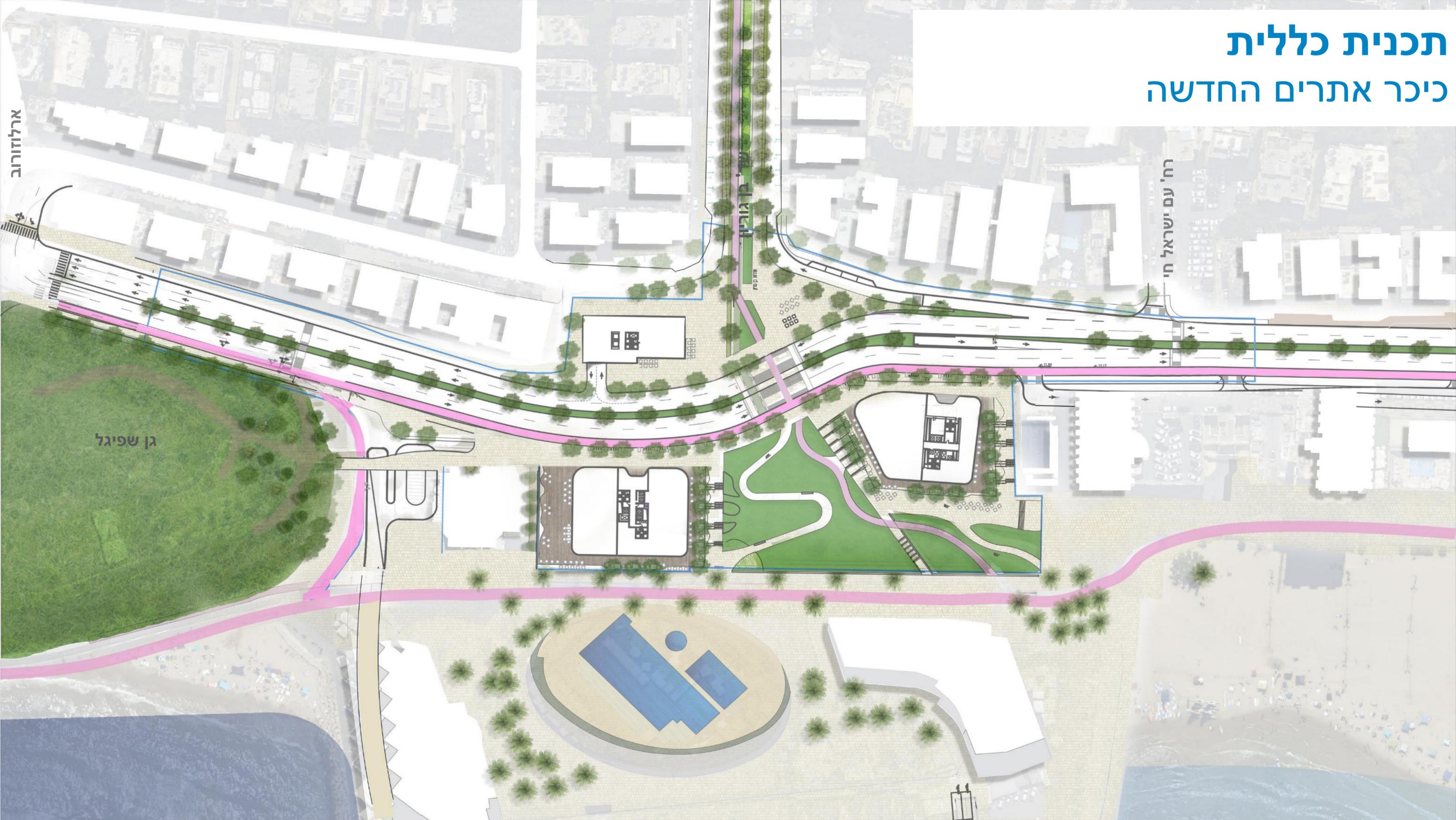
# חתך צפון/דרום

## מרחב ציבורי ושימושים ציבוריים



# תכנית כללית

## כיכר אתרים החדשה



ארלוזורוב

רח' עמ' ישראל חי

גן שפיגל