

מדיניות התכנון
מרחב מרינה ת"א,
כיכר אתרים, בריכת גורדון
ומלונות החוף





מרינה ת"א, כיכר אתרים,
בריכת גורדון ומלונות החוף

מדיניות התכנון מרחב מרינה ת"א,

כיכר אתרים, בריכת גורדון ומלונות החוף

מטרת המסמך:

קביעת עקרונות לתכנון במרחב

הוראות מנחות לתכנון מפורט

מדיניות מרחב חופי:

לפי תכנית המתאר

לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מטרת המפגש:

הצגת המלצות צוות התכנון המקצועי

מדיניות התכנון | מרחב מרינה ת"א, כיכר

אתרים ובריכת גורדון

תכנית המתאר

חוף הים, טיילת החוף, פארקים

שימושי פנאי ונופש, שימושים נלווים

מרינה ת"א ובריכת גורדון

שימושי מעגנה, ספורט וחינוך ימי, שימושים נלווים

תוספת שטח אפשרית

מגורים בבנייה רבת קומות

אזור מוטה מלונאות

תמהיל - מינימום 30% מלונאות

(לא כולל מלונאות הקיימת)

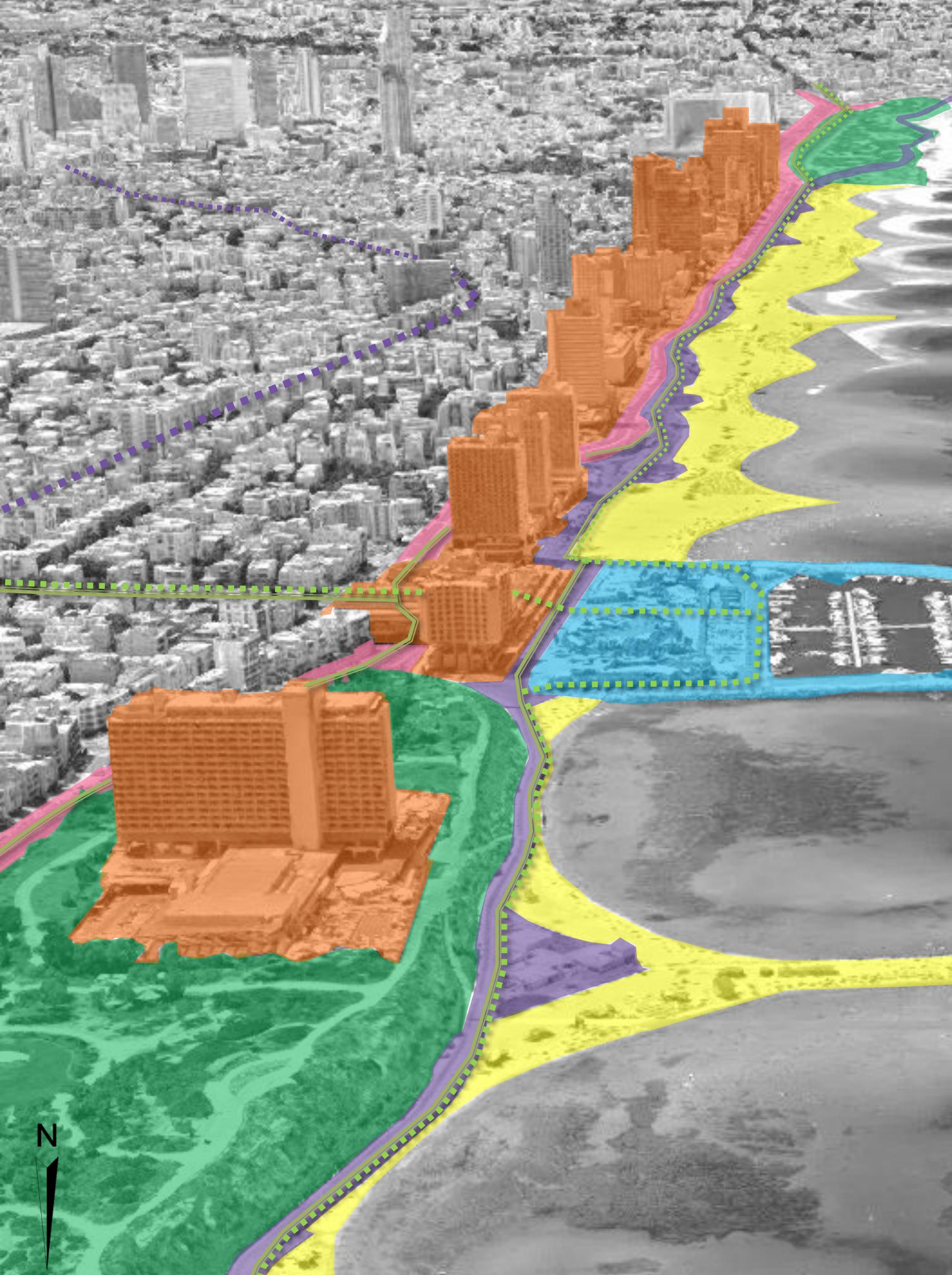
זכויות בנייה - עד רח"ק 6

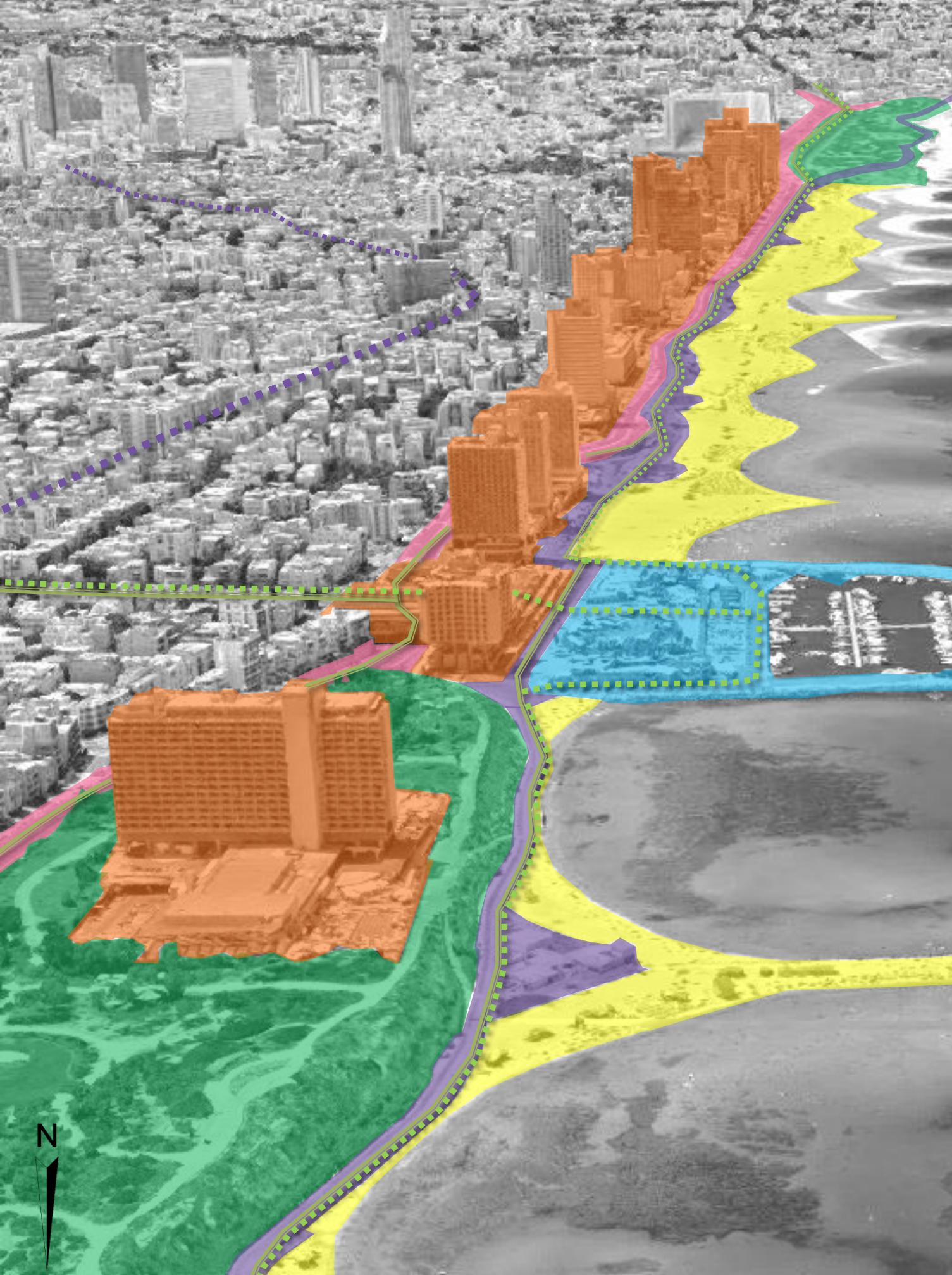
גובה - עד 25 קומות

רחוב הירקון וה. סמואל

רחובות עורקים עירוניים

צירים ירוקים ושבילי אופניים





מדיניות התכנון | מרחב מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון מדיניות התכנון חוף הים

פיתוח רצועת הבינוי

התחדשות רצועת החוף
הוספת שימושי מלונאות ומגורים
מתן תועלות ציבוריות

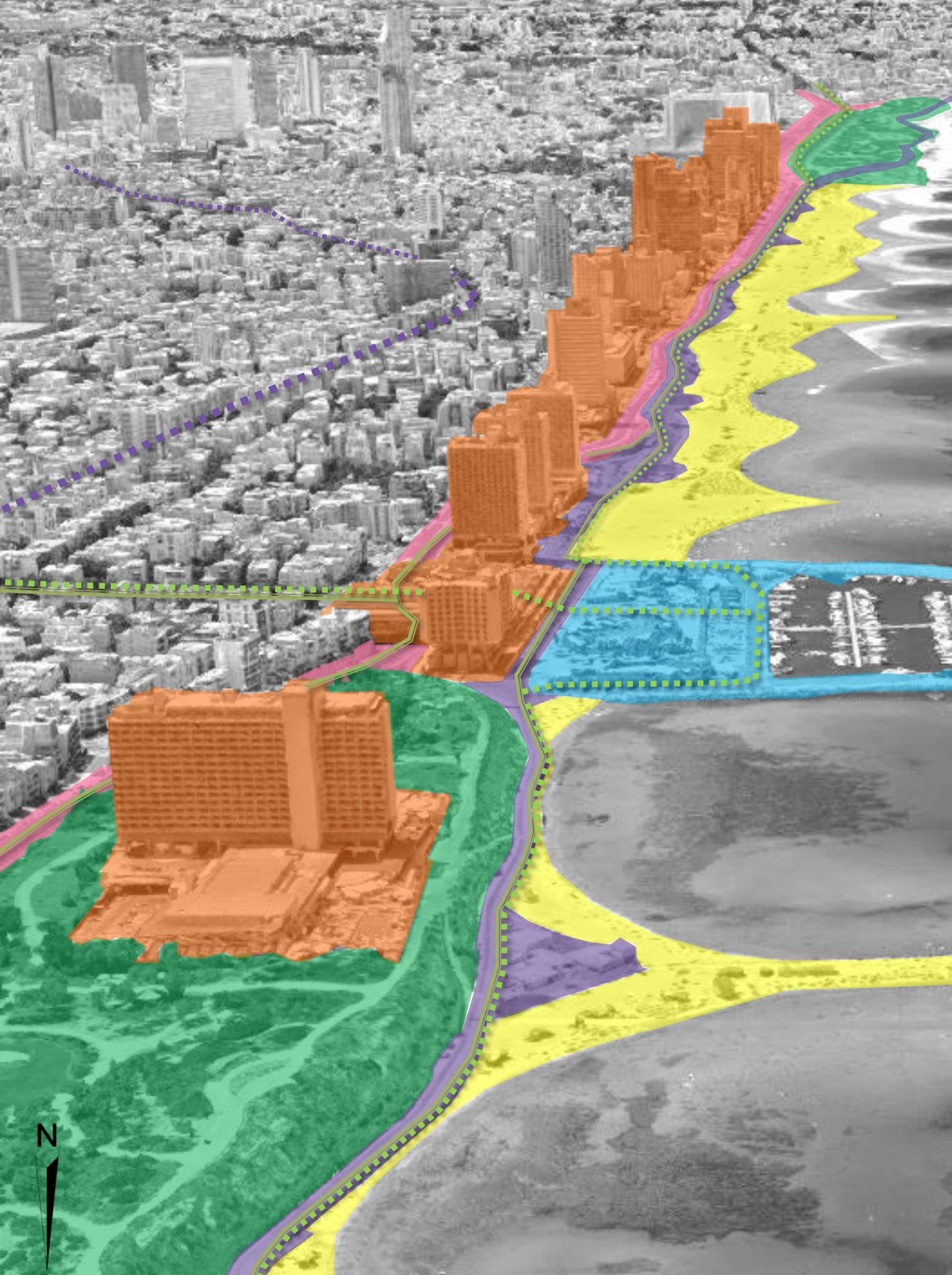
טיפוח המרחב הציבורי

השטח הפתוח הבין-בנייני כולו
בשימושים לטובת הציבור

קישוריות ותנועה

רציפות המעברים והרחובות
שילוב צירי צפון-דרום ומזרח-מערב
חיבורי העיר והחוף





מדיניות התכנון | מרחב מרינה ת"א, כיכר

אתרים ובריכת גורדון

התכנית האסטרטגית

חוף הים

עמוד שדרה ומוקד פעילות מרכזי
בעיר

מקום לפעילות נופש, בילוי,
תרבות וספורט

עיר חוף מובילה ברמה ארצית
ובינלאומית



מדיניות התכנון | מרחב מרינה ת"א, כיכר

אתרים ובריכת גורדון

רקע היסטורי

שנות ה-70

כיכר אתרים

ומלון מרינה

מלון קרלטון

3 מלונות

חוף גורדון

מרינה ת"א

חיבור ה. סמואל

ורח' הירקון



מדיניות התכנון | מרחב מרינה ת"א, כיכר

אתרים ובריכת גורדון

רקע היסטורי

כיכר אתרים

הזרמת רכב לה. סמואל

חיבור השדרה עם הים

מבנה מורכב

הפרדה מפלסית

חתך שימושים

כיכר ציבורית מוגבהת

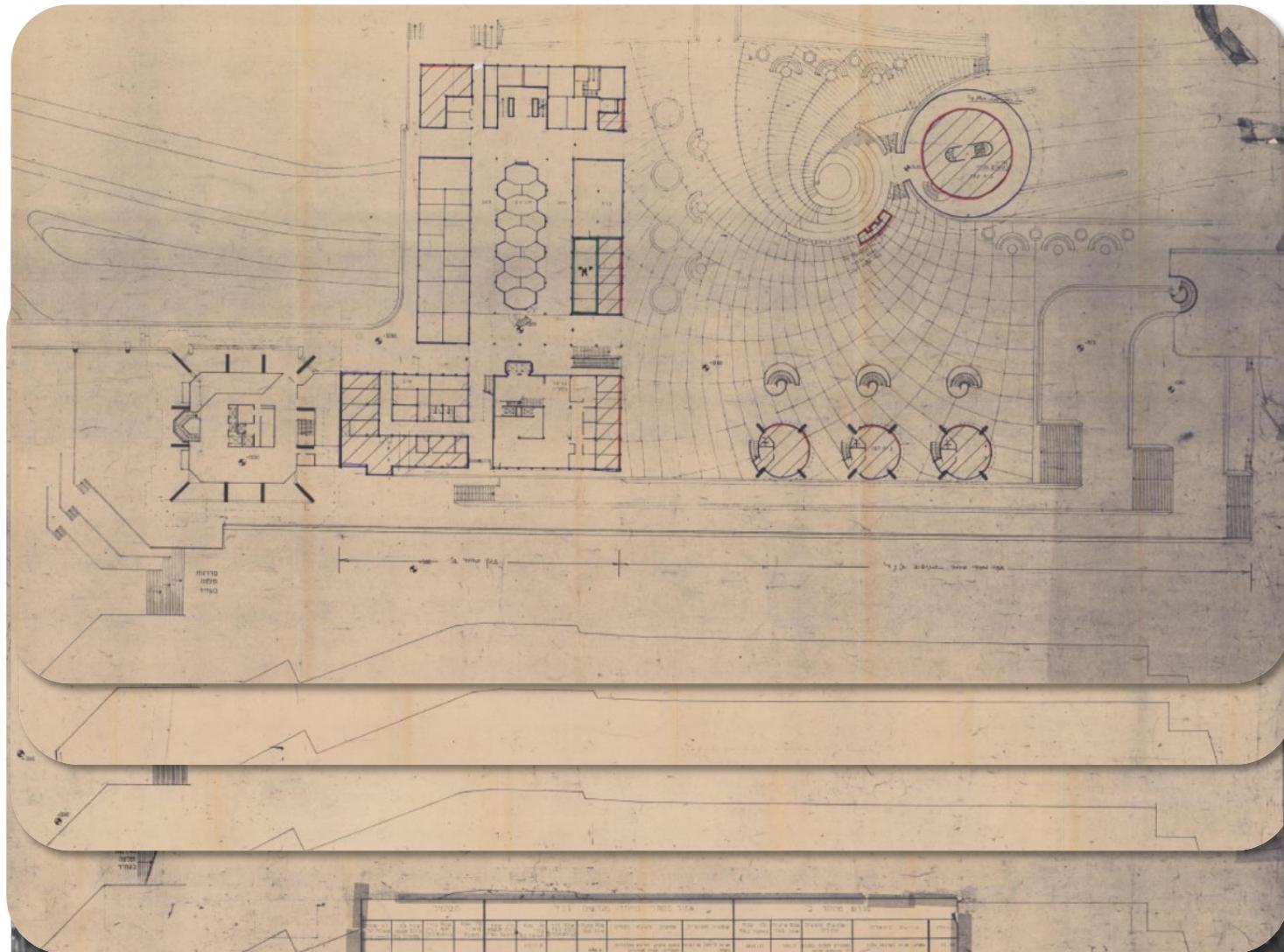
בתוך פרויקט שברובו פרטי

התדרדרות המקום וסביבתו

הכיכר יותר מחברת את העיר

והחוף, או יותר מפרידה?

מצבו של המקום דורש התערבות





פגישות התייעצות – נציגי עירייה וציבור
אגף דרכים ומאור, אגף התנועה, אדריכל העיר, מנהל קהילה, בריכת גורדון, ספורט ימי, חברת אתרים, נכסים ומשפטי, סגני ראש העיר ציפי ברנד, אסף הראל, מיטל להבי.

פגישות התייעצות – גורמים אזרחיים
בעלי נכסים בכיכר, עמותת האדריכלים, ארגוני סביבה, בעלי מלונות בתחום המדיניות, קבוצת JTLV, עמותת לא למגדלים בכיכר אתרים, מכון מחקר רכטר ומשרד אדריכלים לרמן.

בדיקות מקצועיות
ניתוחים אורבניים, בדיקות תנועה, אומדנים ותחשיבים כלכליים

מצב קיים ואיסוף מידע
כנס שיתוף ציבור שולחנות עגולים

חלופות תכנון
מפגשים עם קבוצות בעלי עניין ובדיקות מקצועיות

גיבוש עקרונות המדיניות
המלצת הצוות המקצועי

דיון בוועדה המקומית



מצב קיים ואיסוף מידע
כנס שיתוף ציבור שולחנות עגולים

חלופות תכנון
בדיקות מקצועיות ומפגשים עם
קבוצות בעלי עניין

גיבוש עקרונות המדיניות
המלצת הצוות המקצועי

דיון בוועדה המקומית

מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

תחומי ההתייחסות



מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

כיכר אתרים ושיקוע אליעזר פרי



מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון כיכר אתרים ושיקוע אליעזר פרי



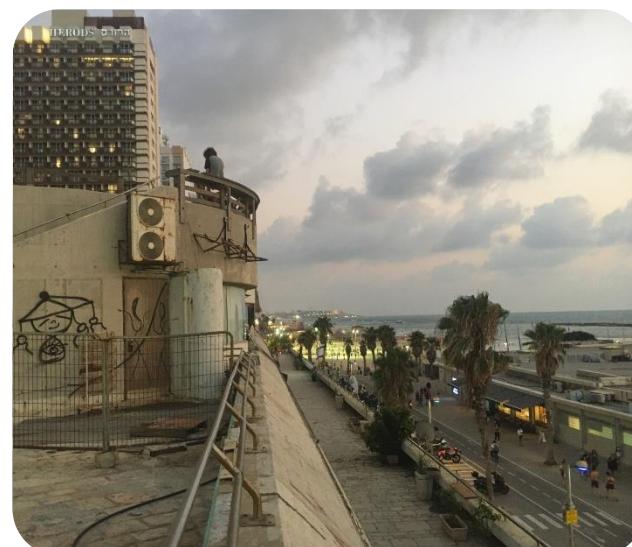
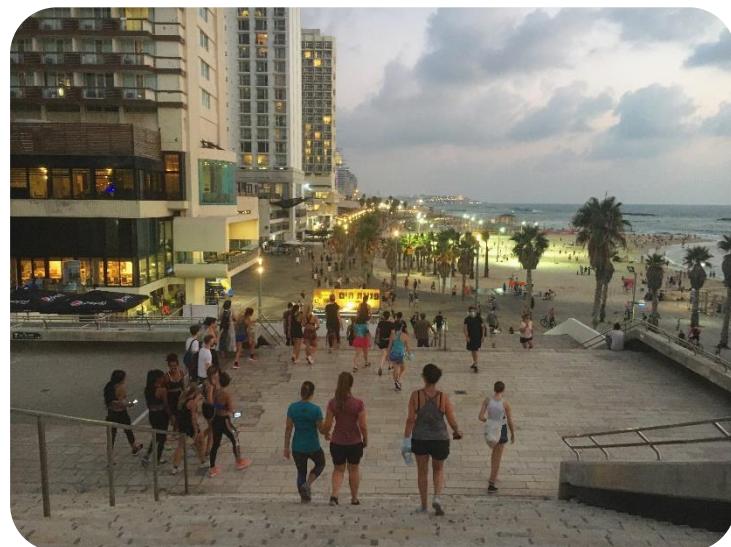
שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים

מצב קיים: הפרדה מפלסית

- שימושים
- דרכים וחניית
 - שטח פתוח
 - מלונאות/מגורים
 - מסחר



שטח פתוח רחב מעל החוף
 פוטנציאל למרחב עירוני פעיל
 מעבר הולכי רגל ישיר אל הים ללא חציית כביש
 השיקוע ממתן השפעות סביבתיות של הרכב
 תצפית ייחודית אל הים
 מבנה בעל ערכים אדריכליים ייחודיים והיסטוריים



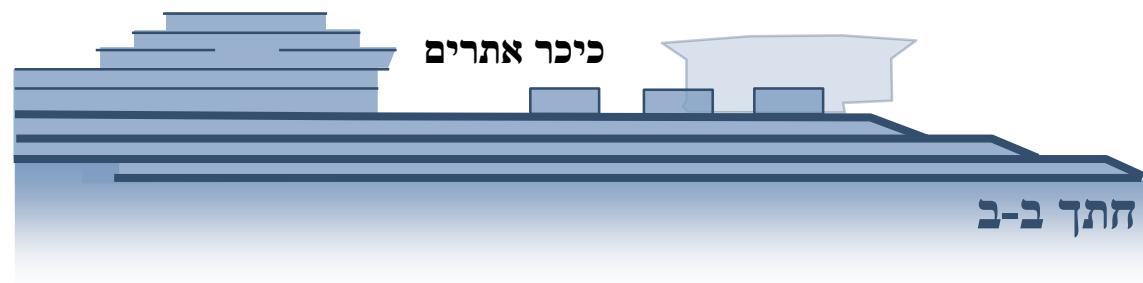
שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים

מצב קיים: הפרדה מפלסית

- שימושים
- דרכים וחניית
 - שטח פתוח
 - מלונאות/מגורים
 - מסחר

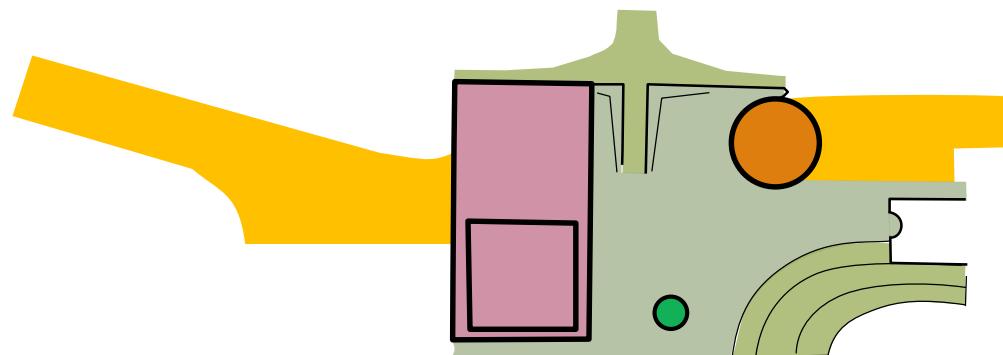


- השטחים הבנויים מתפקדים חלקית
- השטח הפתוח לא מנוצל
- המעברים לא בשימוש
- מצב תחזוקתי לא טוב
- מבנה בעלות מורכב
- המבנה סוגר את המבט בקצה השדרה
- החיבור לים לא נוח
- הכיכר גבוהה ולא מחוברת לסביבה



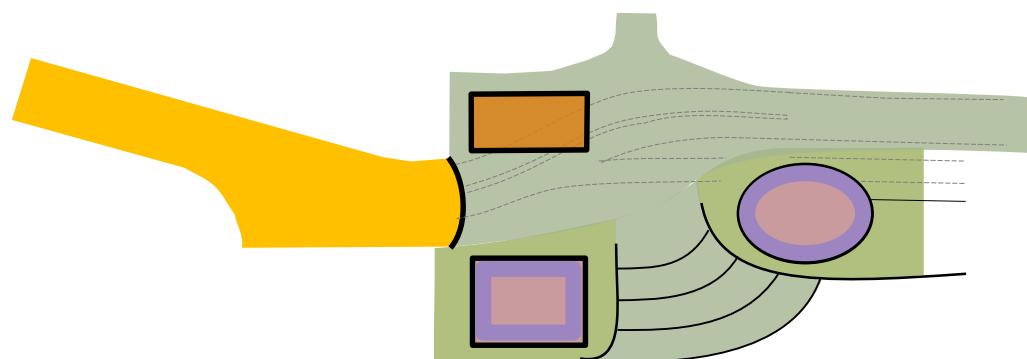
שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים

בחינת חלופות תכנון



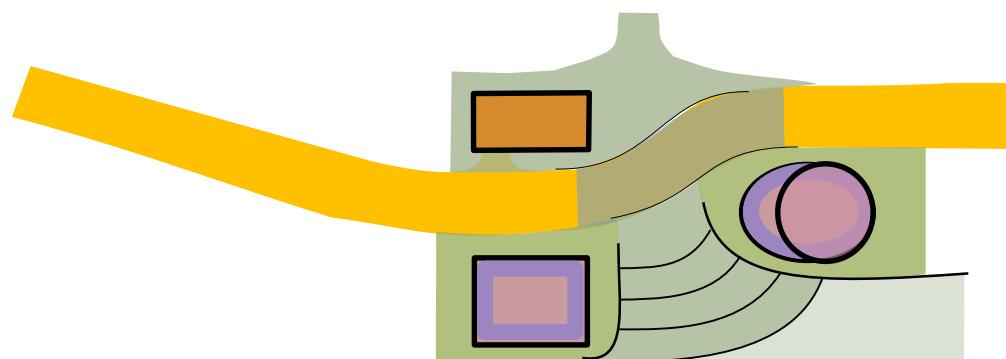
חלופת שיפוץ הקיים

שיפוץ עומק עם שינויים והתאמות, ותוספות נדרשות



חלופת הארכת השיקוע

מנהרה עד לירידה להרברט סמואל, שטח פתוח מעל



חלופת ביטול השיקוע

הריסה ובנייה מחדש, רחוב במפלס הקרקע וירידה אל הים

מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים

חלופת שיפוץ הקיים



- שיפוץ כולל למרחב הציבורי
- שיפוץ כולל למבנה ולקונסטרוקציה
- שיפוץ הכביש ומערך התנועה
- שיפוץ כלל שטחי המסחר והמלונאות
- תוספת שטח ציבורי בנוי
- התערבויות מקומיות לטיפול בממשקים עם השדרה והים
- תוספת שטחי מגורים ומלונאות



מתוך תכנון שיפוץ, מוריה-סקלי



מתוך הצעה לשיפוץ, אסף לרמן

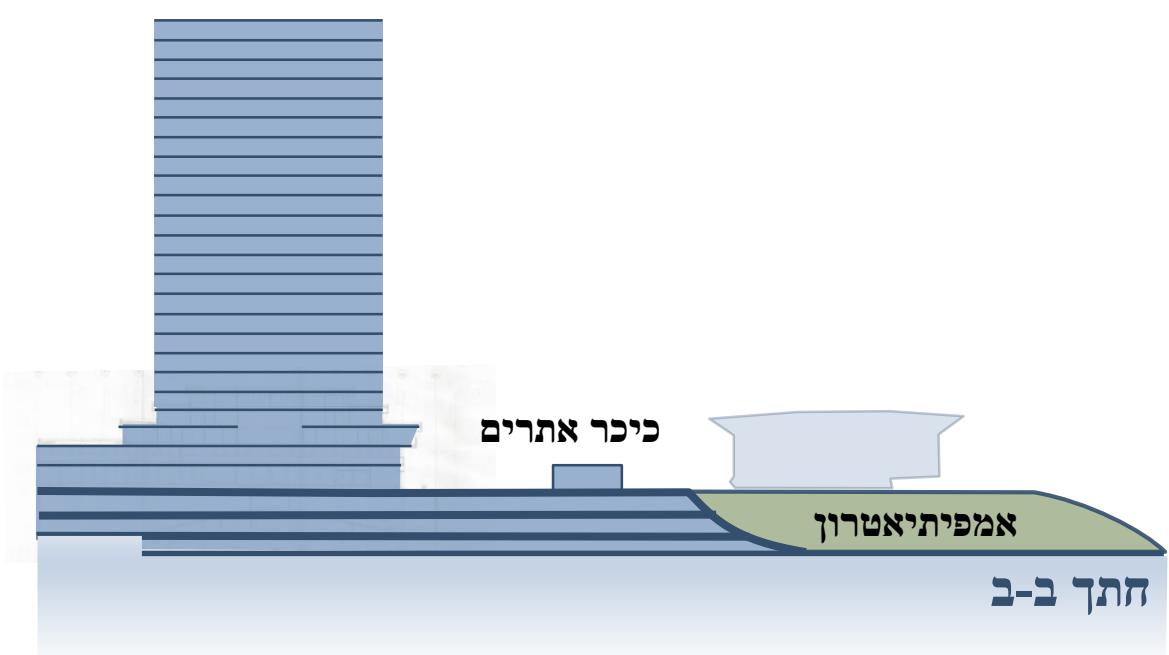
שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים

חלופת שיפוץ הקיים

- שימושים
- דרכים וחניות
 - שטח פתוח
 - מלונאות/מגורים
 - מסחר
 - ציבורי



- שיפוץ כולל למרחב הציבורי
- שיפוץ כולל למבנה ולקונסטרוקציה
- שיפוץ הכביש ומערך התנועה
- שיפוץ כלל שטחי המסחר והמלונאות
- תוספת שטח ציבורי בנוי
- התערבויות מקומיות לטיפול בממשקים עם השדרה והים
- תוספת שטחי מגורים ומלונאות



שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים

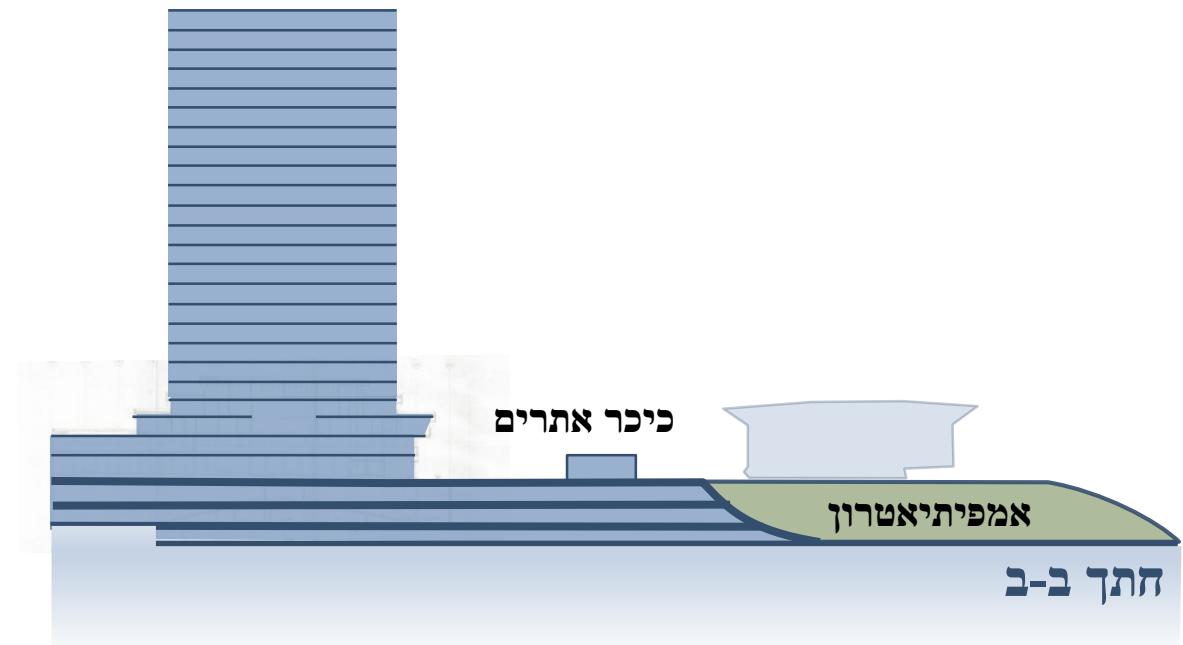
חלופת שיפוץ הקיים

- שימושים
- דרכים וחניות
 - שטח פתוח
 - מלונאות/מגורים
 - מסחר
 - ציבורי



המבנה מורכב ויקר לשיפוץ
לא קיימת ישימות למימוש
מבנה הבעלויות לא יפורק
לשיקוע השפעה שלילית על המרחב
הכיכר המוגבהת אינה מחוברת לרשת העירונית
המבנה יוצר יותר נתקים מאשר חיבורים

החלופה אינה מומלצת



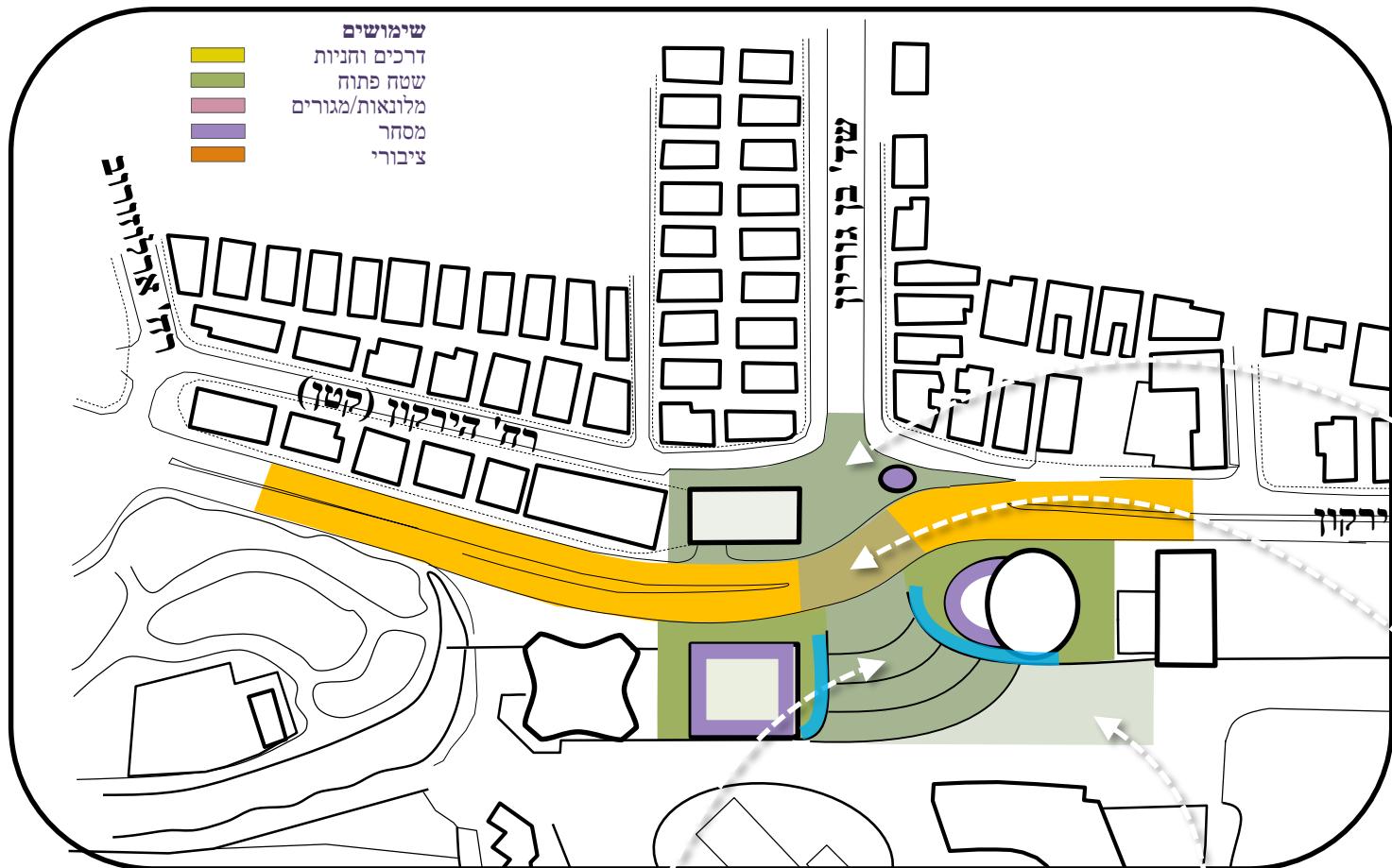
מדיניות הדיור שיתוף אחריות אתרים



מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים

חלופת ביטול השיקוע



הריסה ובנייה מחדש
העברת הכביש במפלס הקרקע

רחבה עירונית בקצה שד' בן-גוריון

מרחב מוטה חצייה רגלית

גן ירידה אל הים

מרפסות תצפית

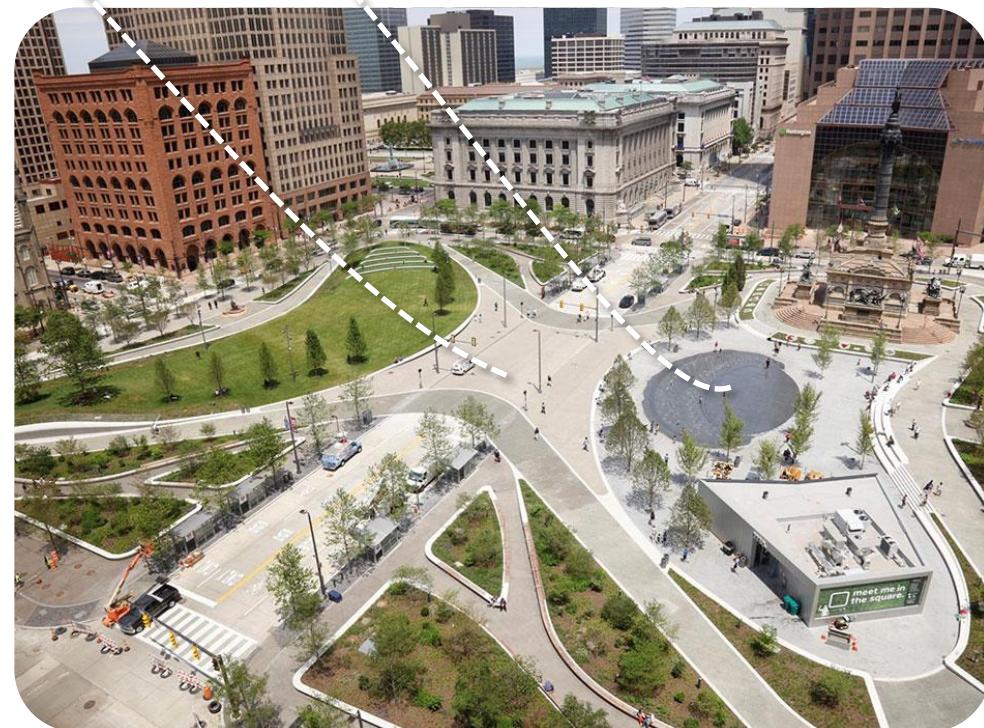
הגדלת השטח הפתוח במפלס הטיילת



San Martín de la Mar Square / Zigzag Arquitectura



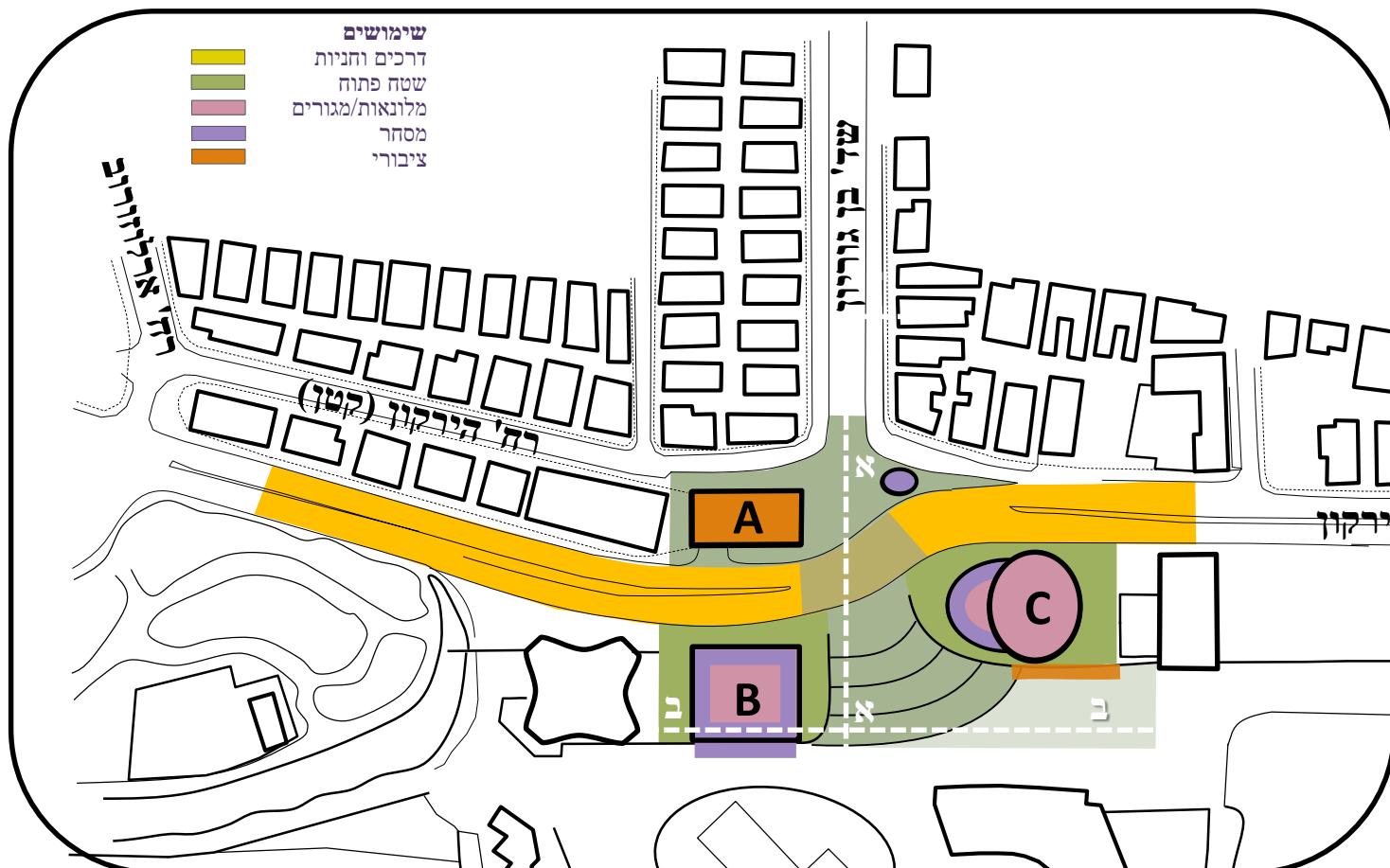
Karen Blixens Plads Public Square / Cobe.
COPENHAGEN, DENMARK



Public Square: Cleveland, Ohio

שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים

חלופת ביטול השיקוע



מבנה מרקמי בקצה שד' בן גורדון

שני מגדלים בגובה 25 קומות

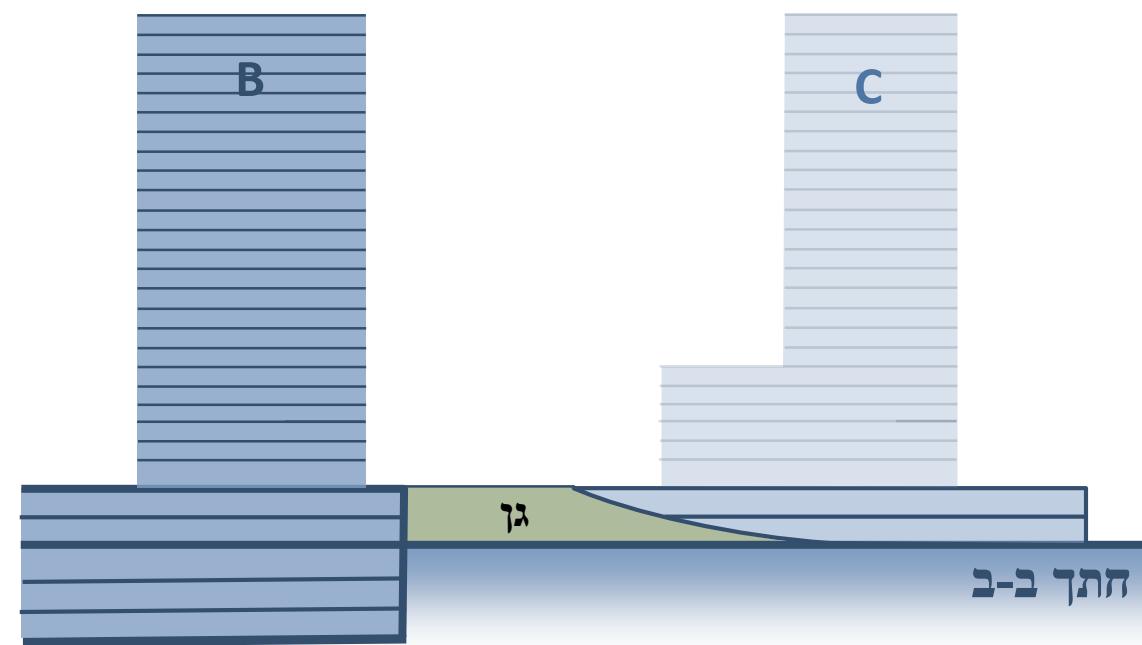
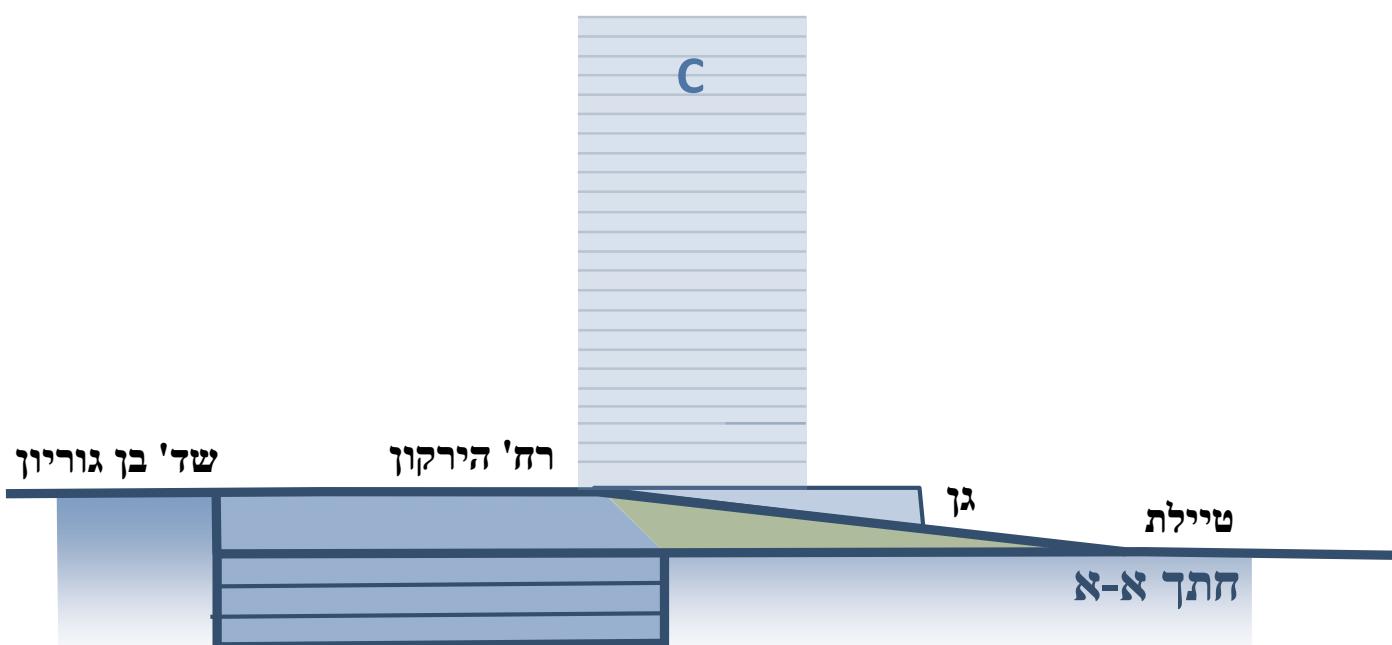
רח"ק 6 לפי תכנית המתאר

מינימום 30% מלונאות מתוספת הבינוי

מבנה ציבורי עצמאי מחובר לרובע המגורים

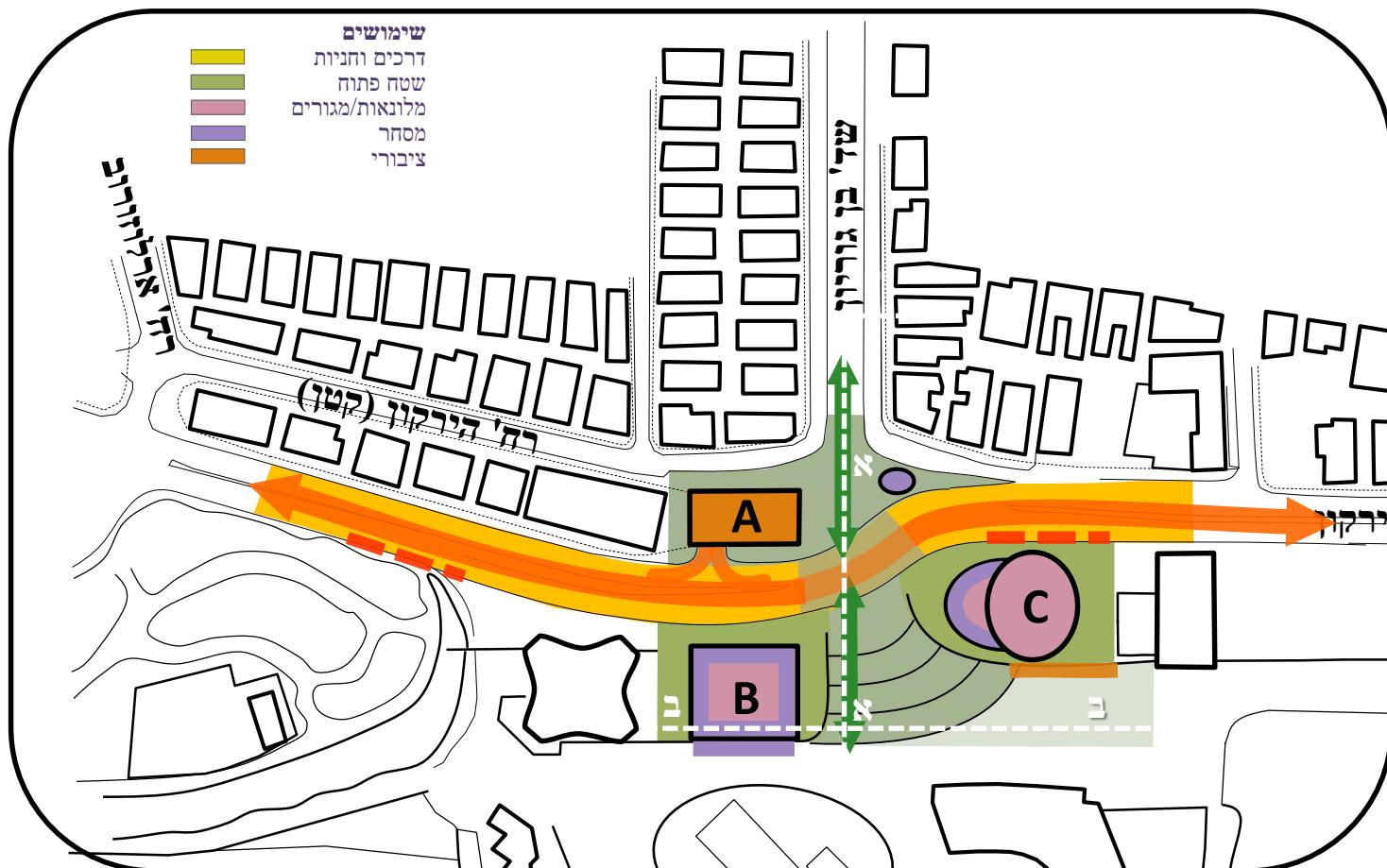
שטח ציבורי בחזית הטיילת

חניון ציבורי עירוני

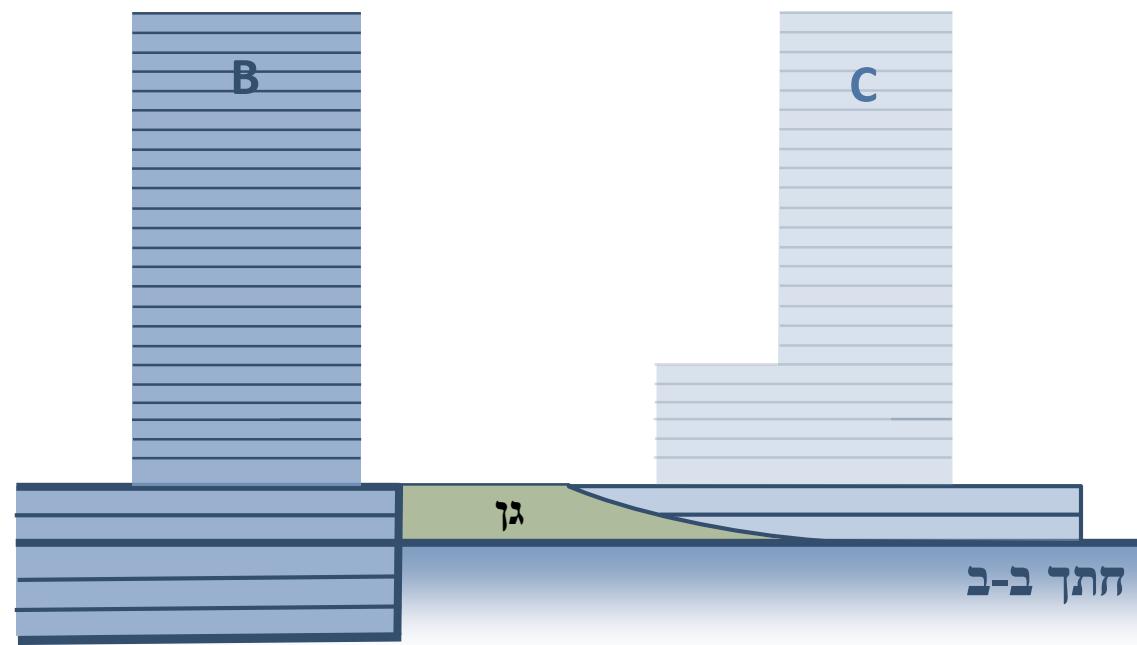
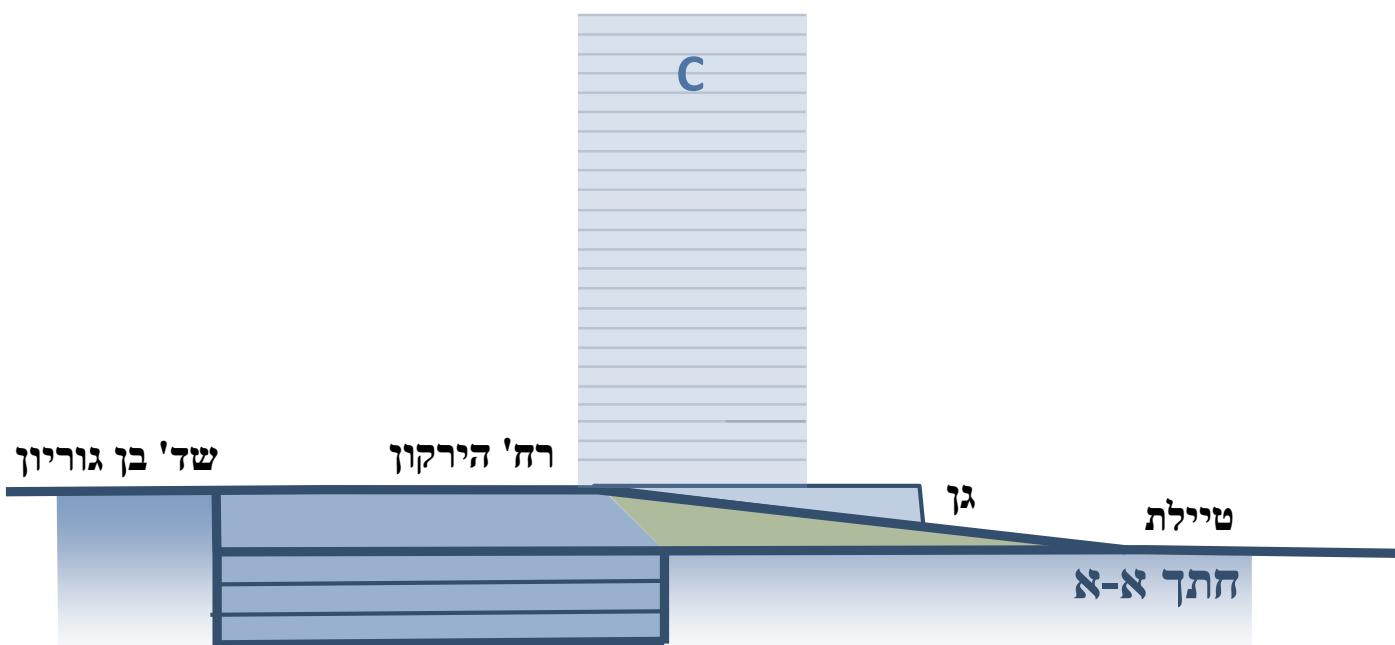


שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים

חלופת ביטול השיקוע



- הצטיית כביש בדרך אל הים
- הגברת זיהום הרכב כתוצאה מעיכוב התנועה
- ביטול חווית התצפית הקיימת היום
- צמצום שטח פתוח קיים
- תוספת של נפחי בנייה גדולים על חוף הים



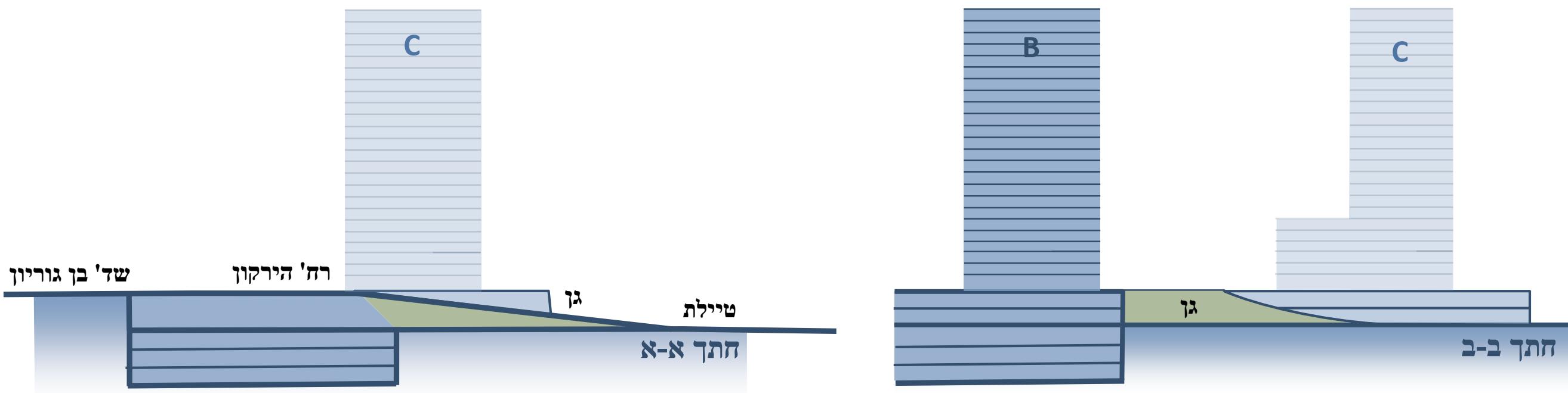
שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים

חלופת ביטול השיקוע



- הירידה אל הים היא החיבור הטבעי
- רצף מרחבים פתוחים בדרך אל הים
- יצירת רשת חיבורים רציפים והמשכיים
- פתיחת המבט אל הים
- גובה, נפח ושימושים לפי המתאר
- קיימת ישימות כלכלית

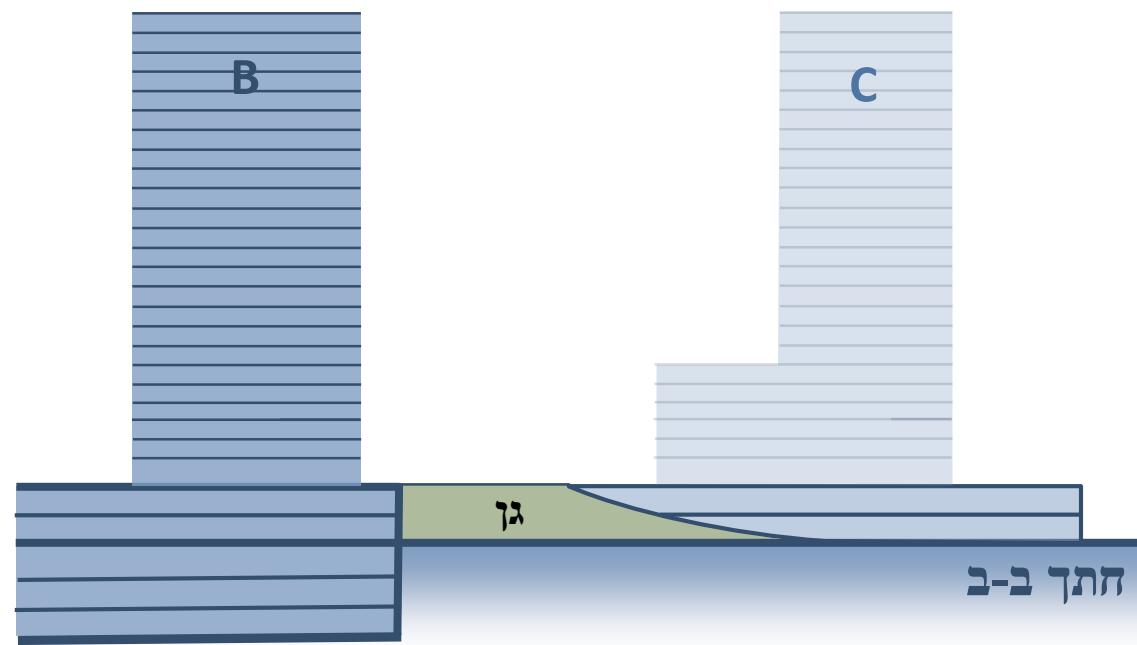
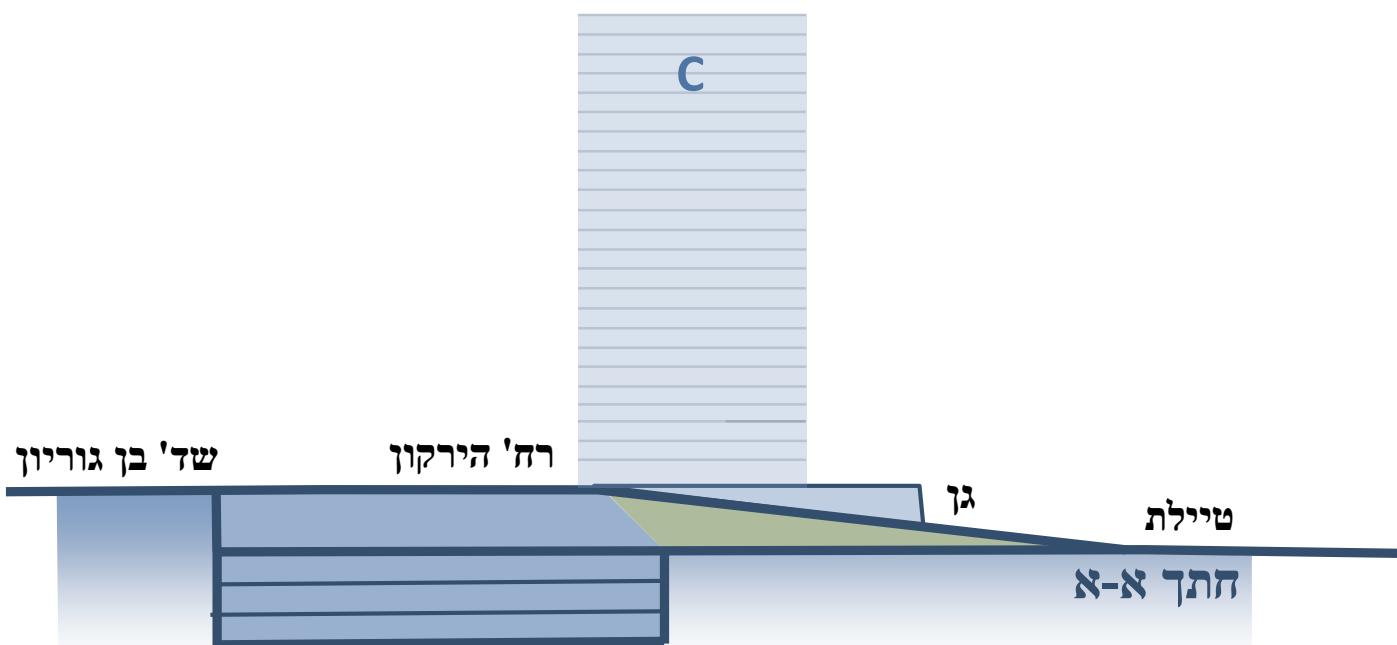
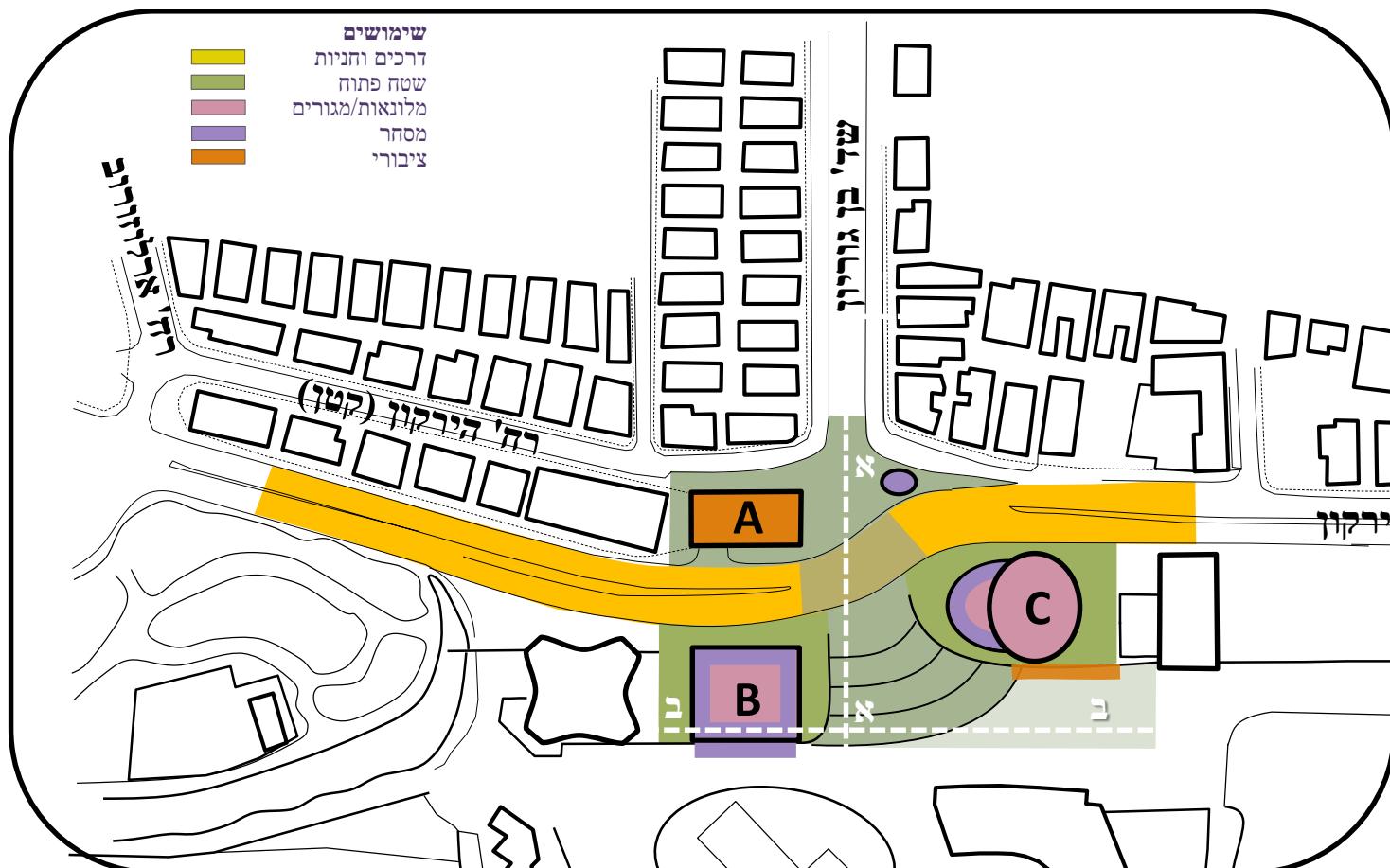
חלופה מומלצת



שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים

חלופת ביטול השיקוע

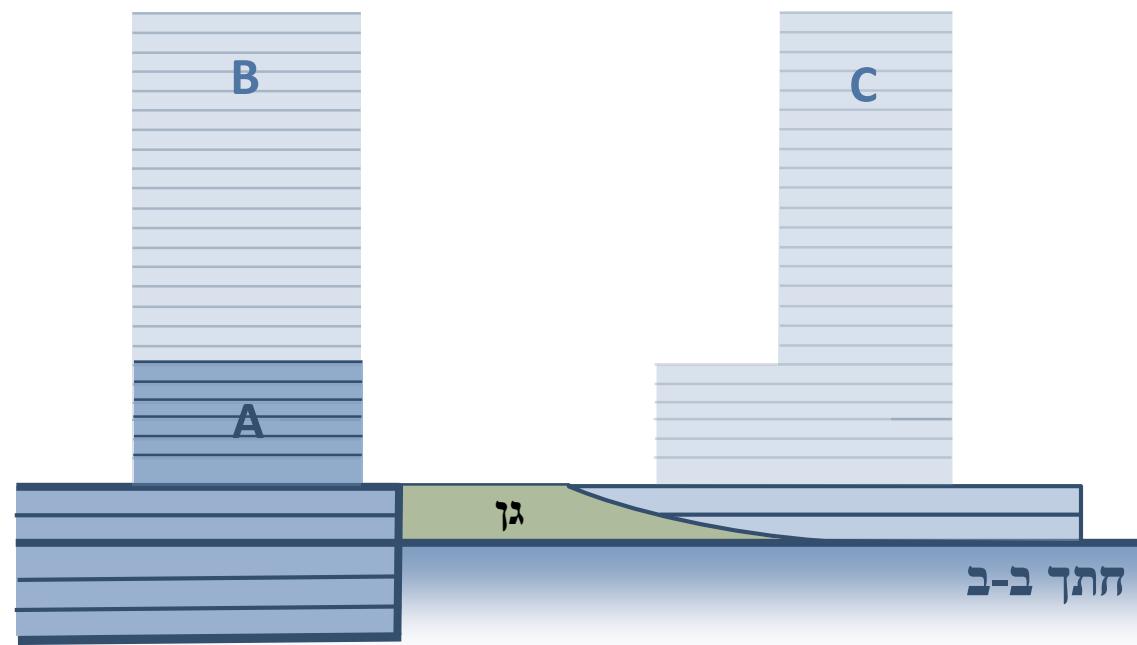
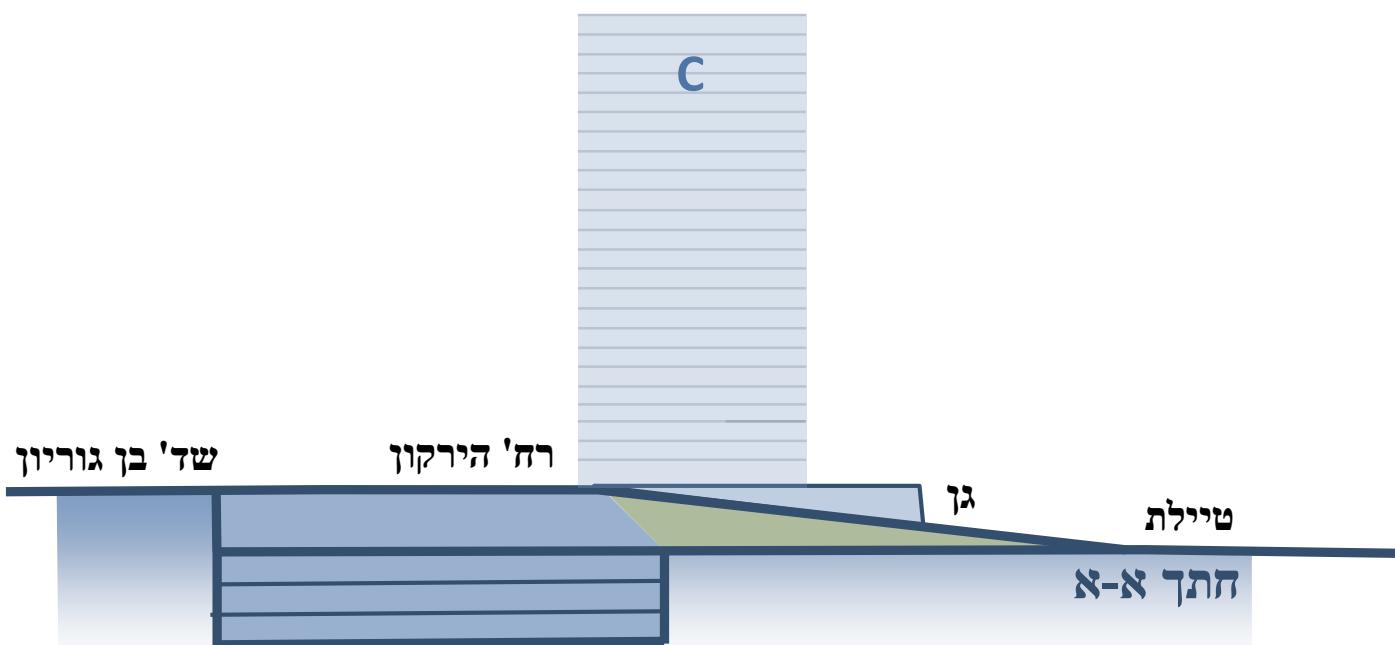
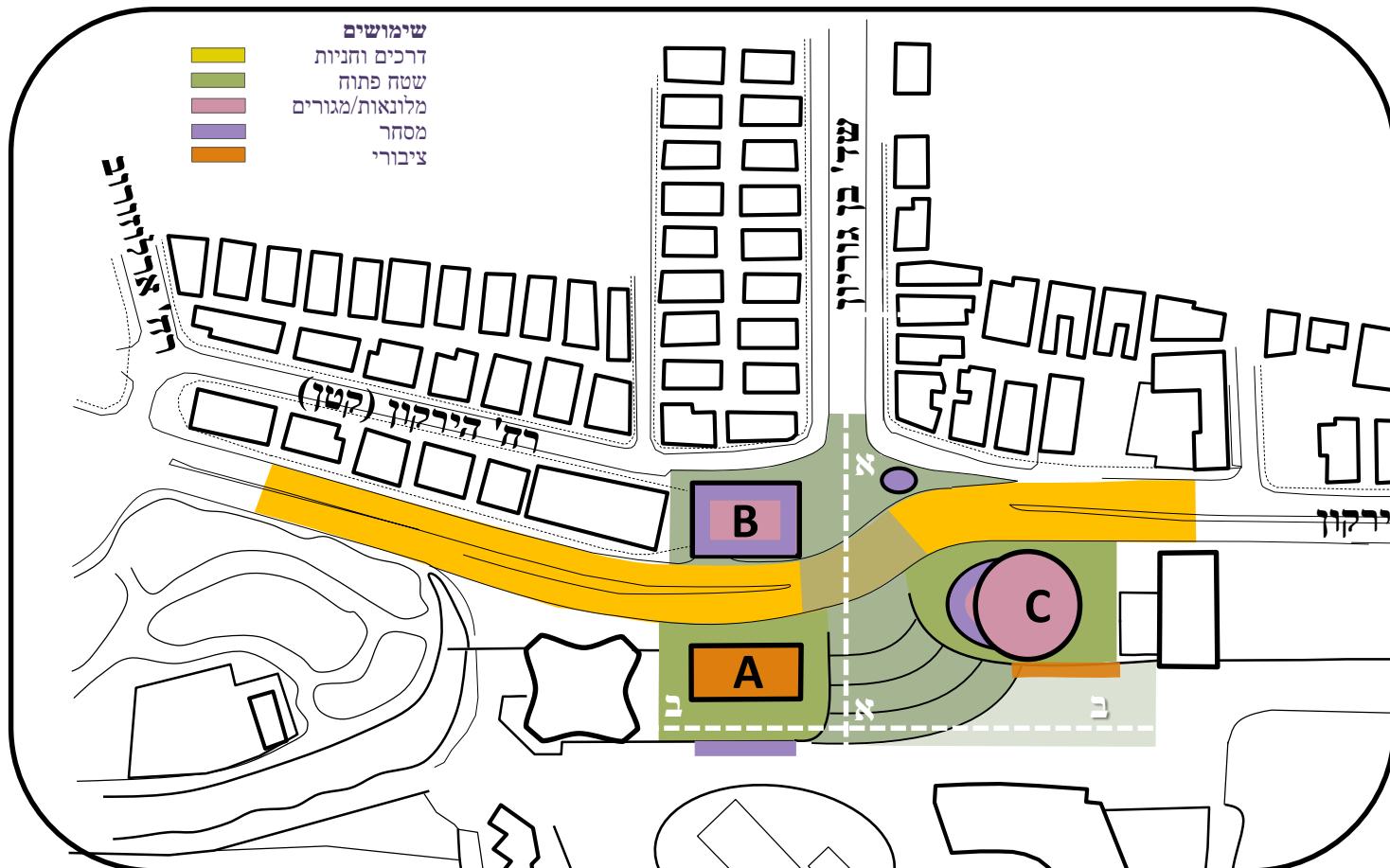
גמישות בפריסת נפחי הבנייה



שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים

חלופת ביטול השיקוע

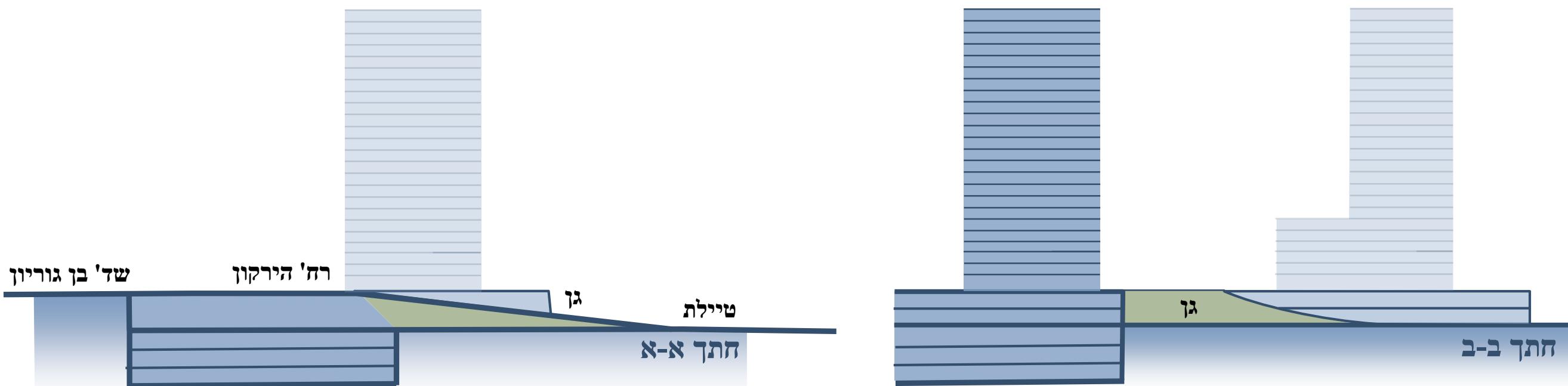
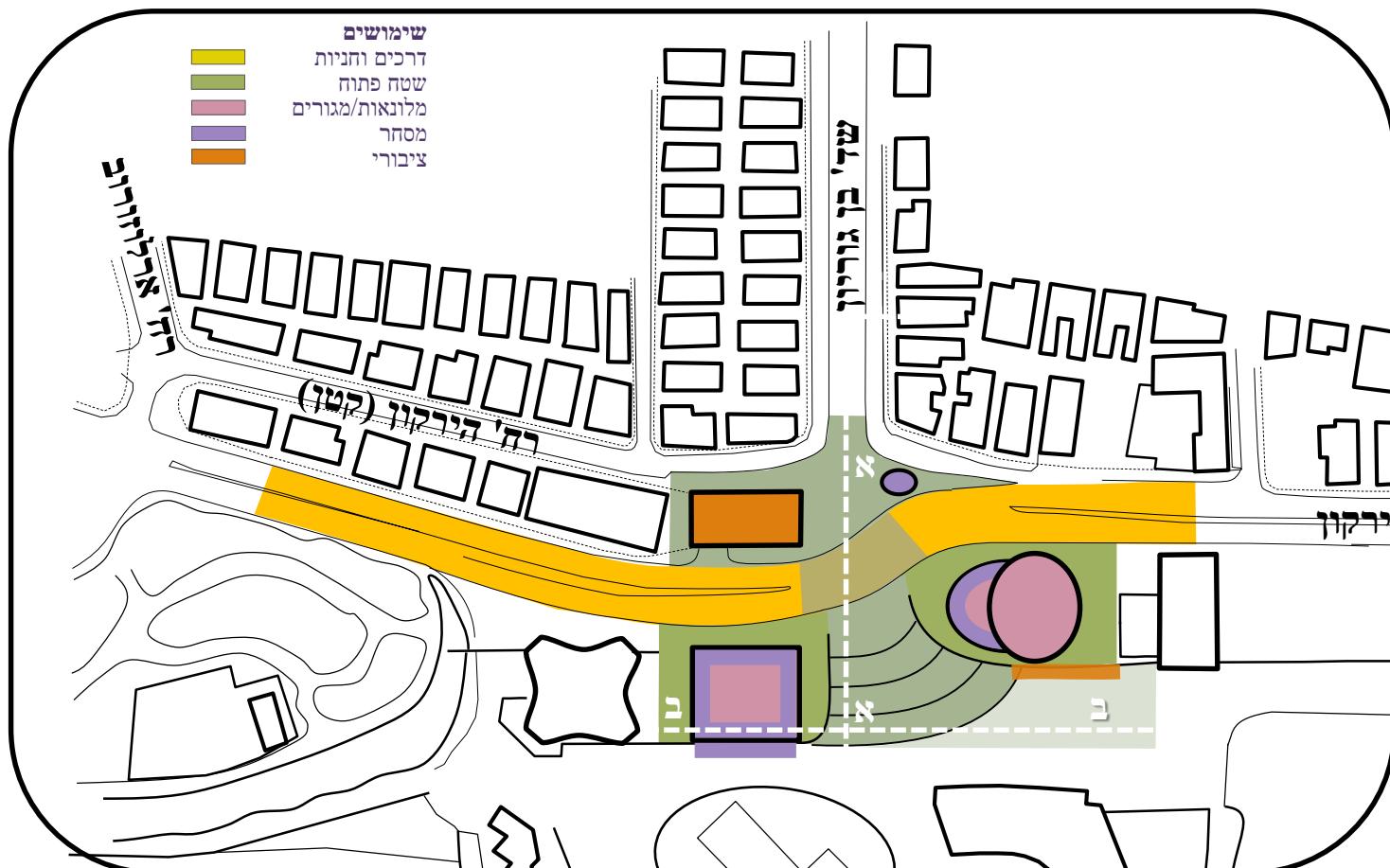
גמישות בפריסת נפחי הבנייה



שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים

חלופת ביטול השיקוע

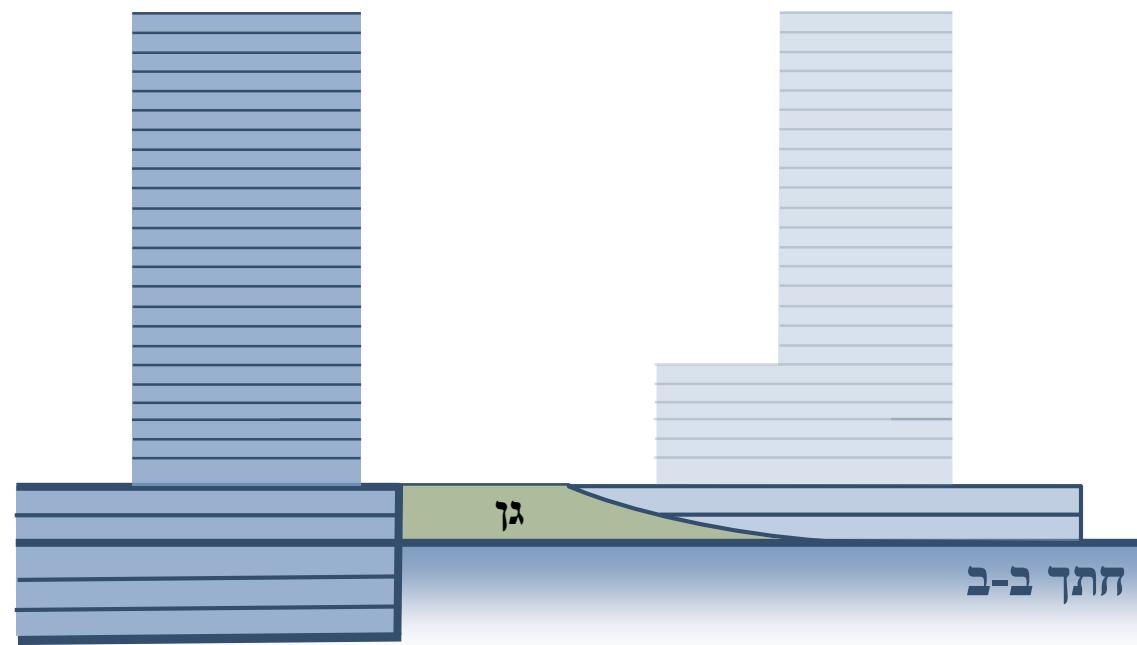
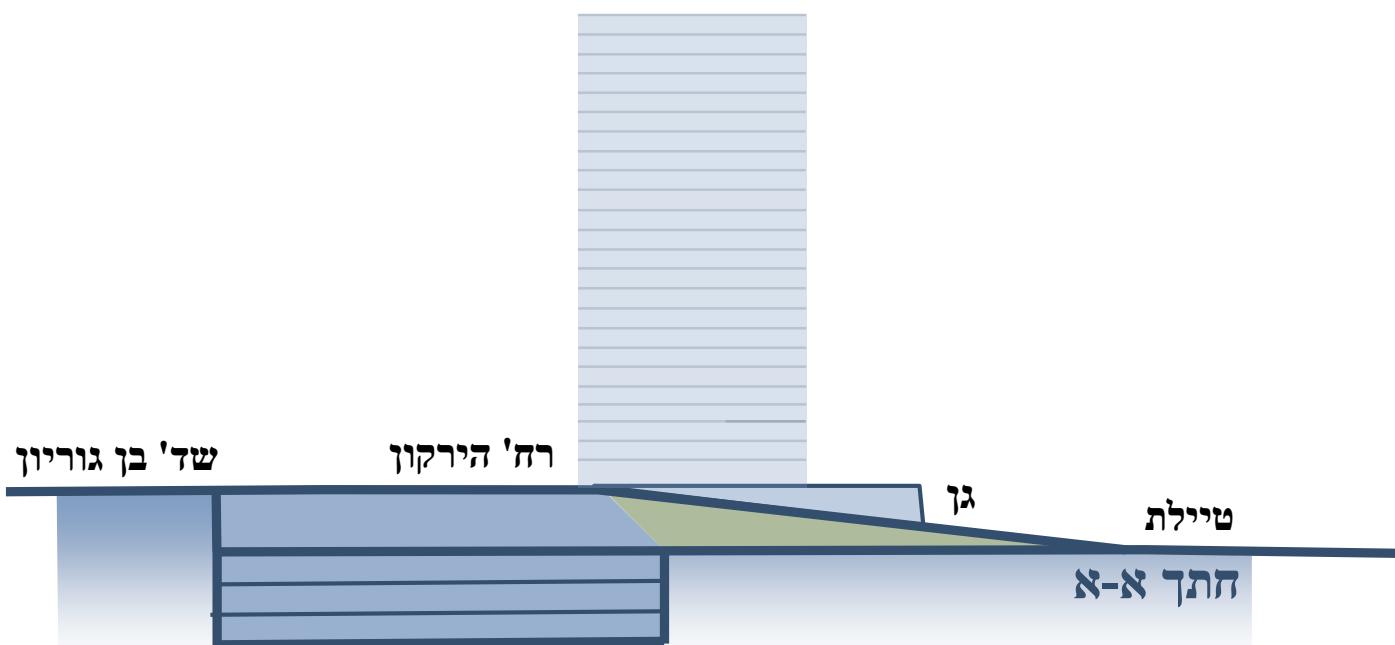
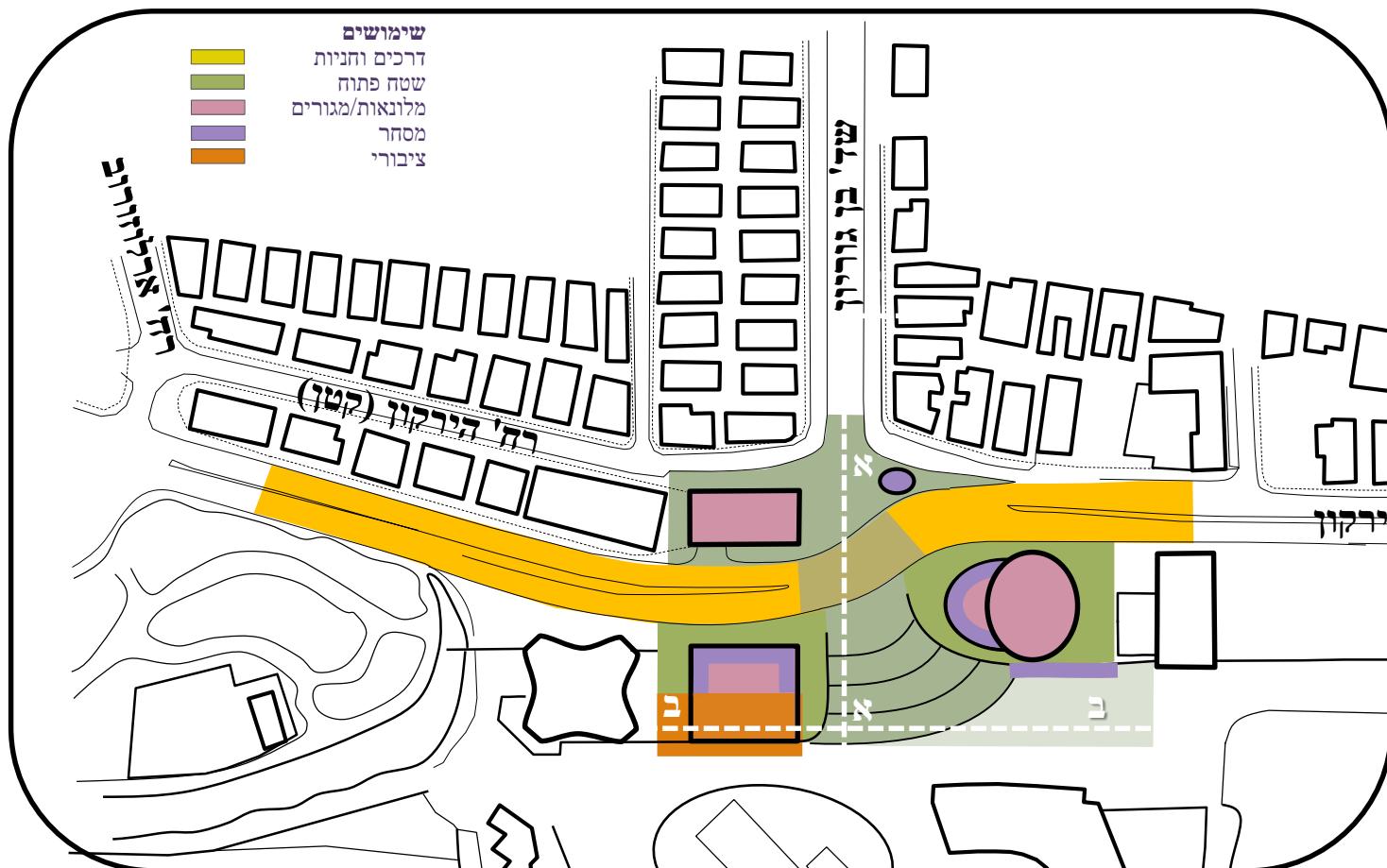
גמישות במיקום שטחי הציבור



שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים

חלופת ביטול השיקוע

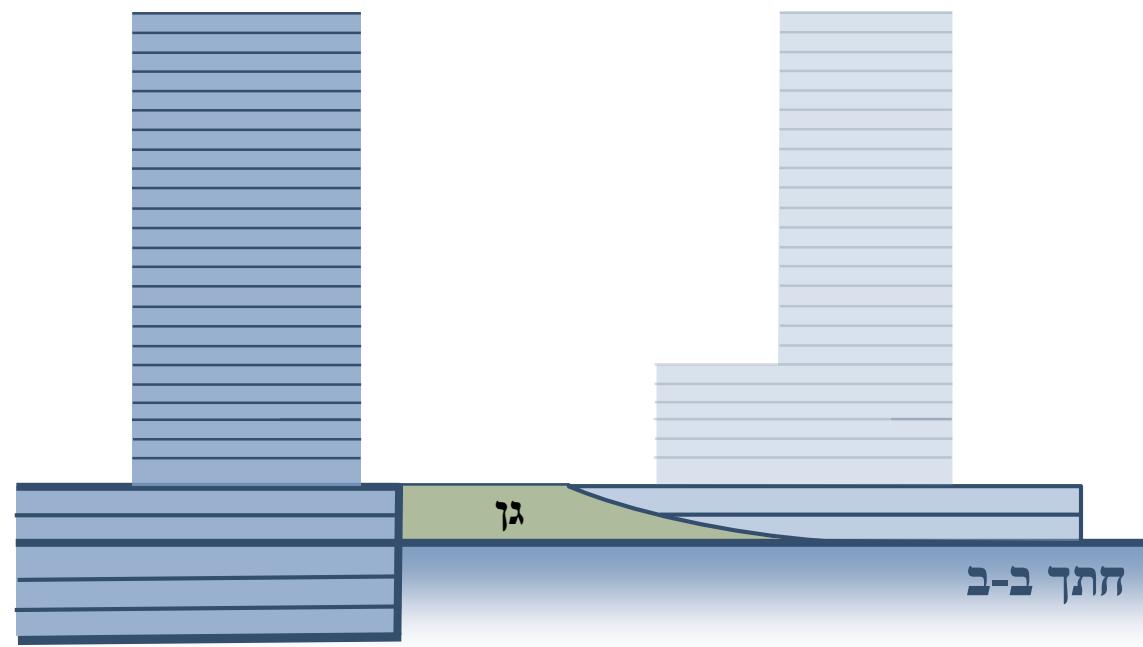
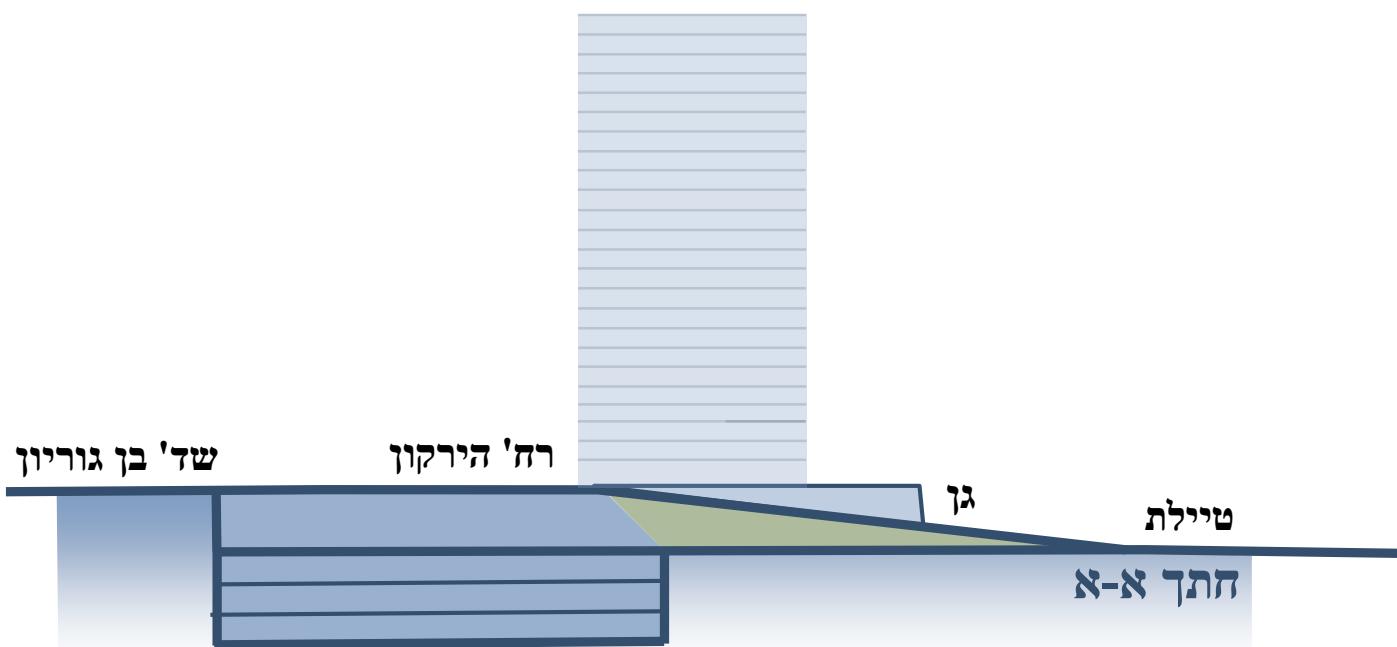
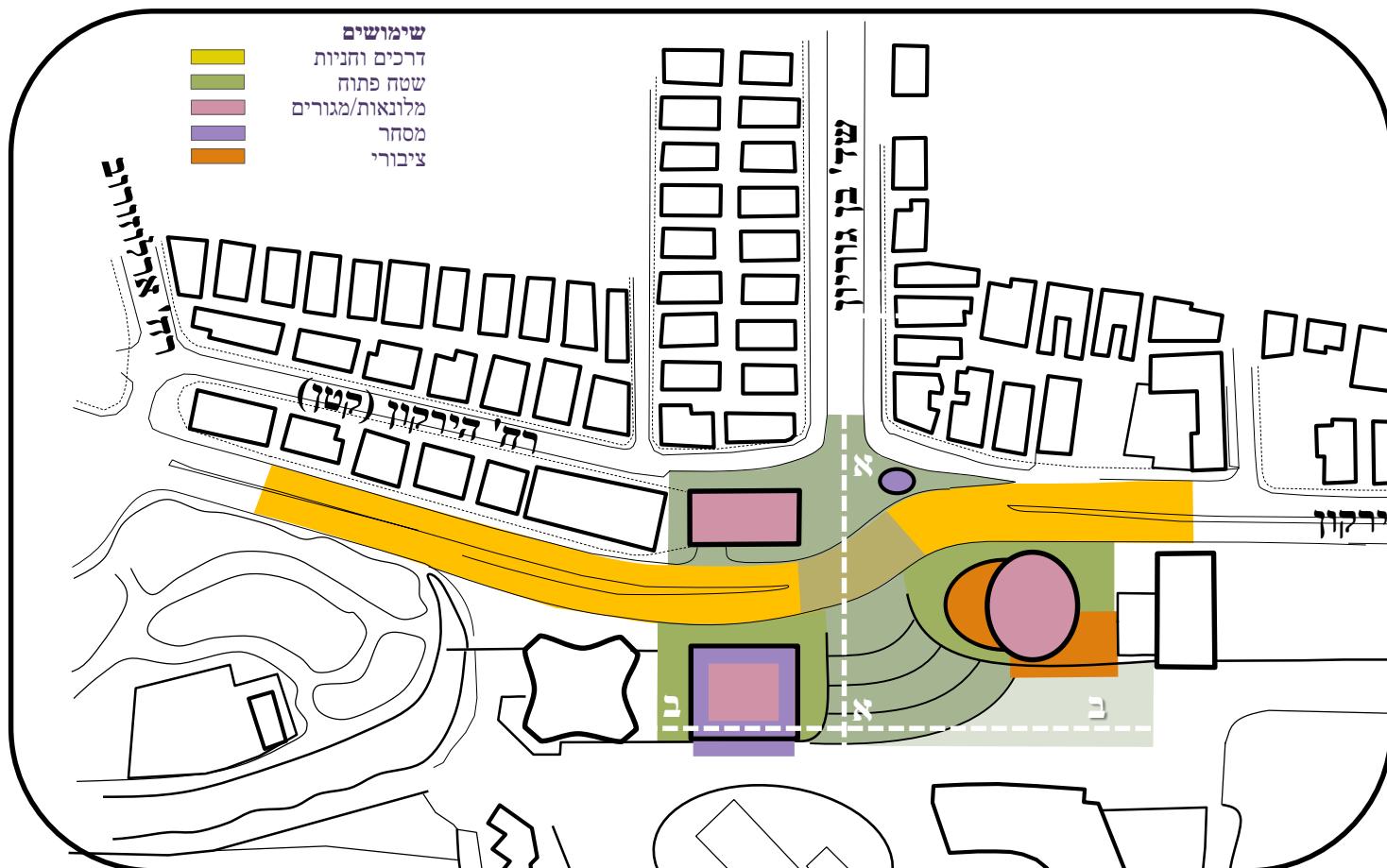
גמישות במיקום שטחי הציבור



שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים

חלופת ביטול השיקוע

גמישות במיקום שטחי הציבור

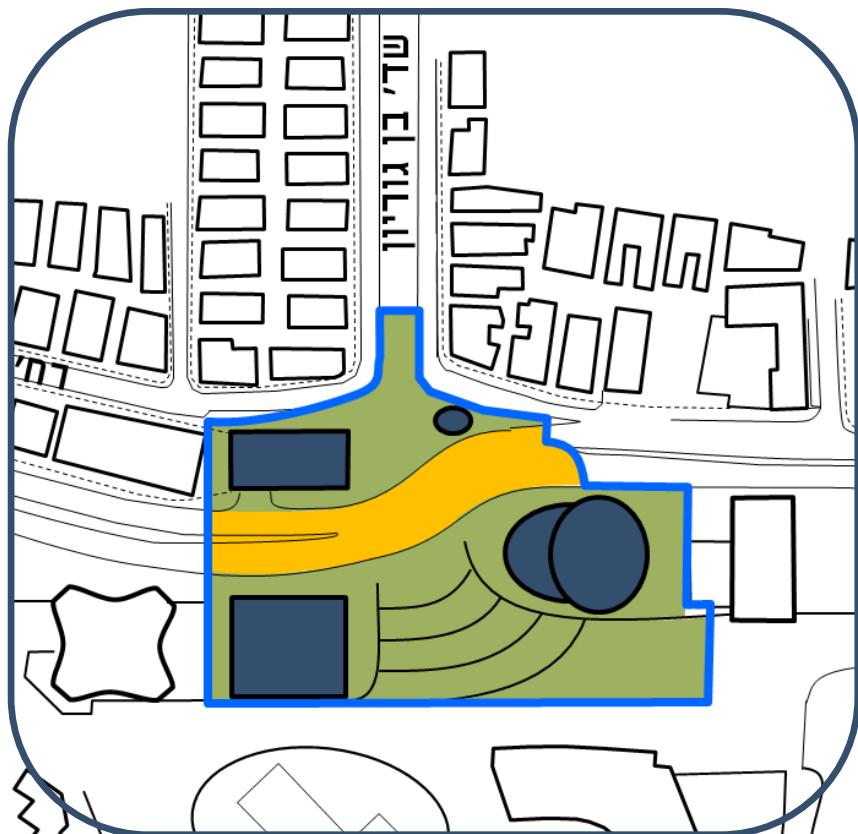


שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים

חלופת ביטול השיקוע

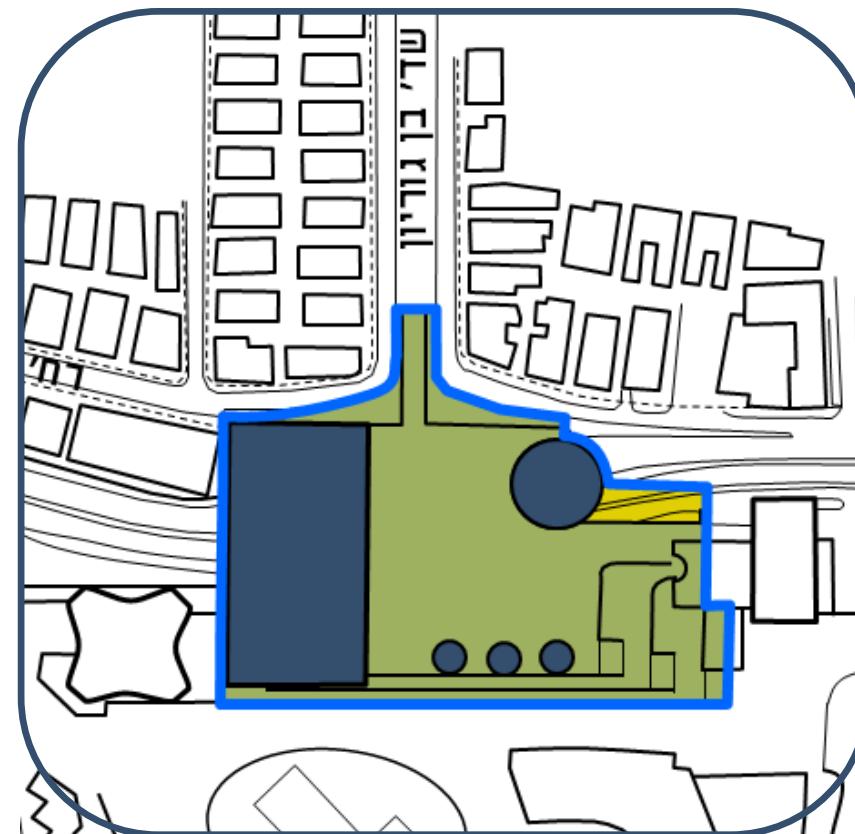
השוואת שטח בנוי/פתוח*

מצב מוצע



שטח בתכנית בנויה	כ 3,350 מ"ר
שטח דרך	כ 2,500 מ"ר
שטח פתוח	כ 10,250 מ"ר

מצב קיים



שטח בתכנית בנויה	כ 5,450 מ"ר
שטח פתוח	כ 10,650 מ"ר

*חישוב סכמתי ברמת מדיניות.

סביר שבתכנון המפורט המספרים יהיו מעט שונים.

מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון רחוב הירקון וצומת גורדון





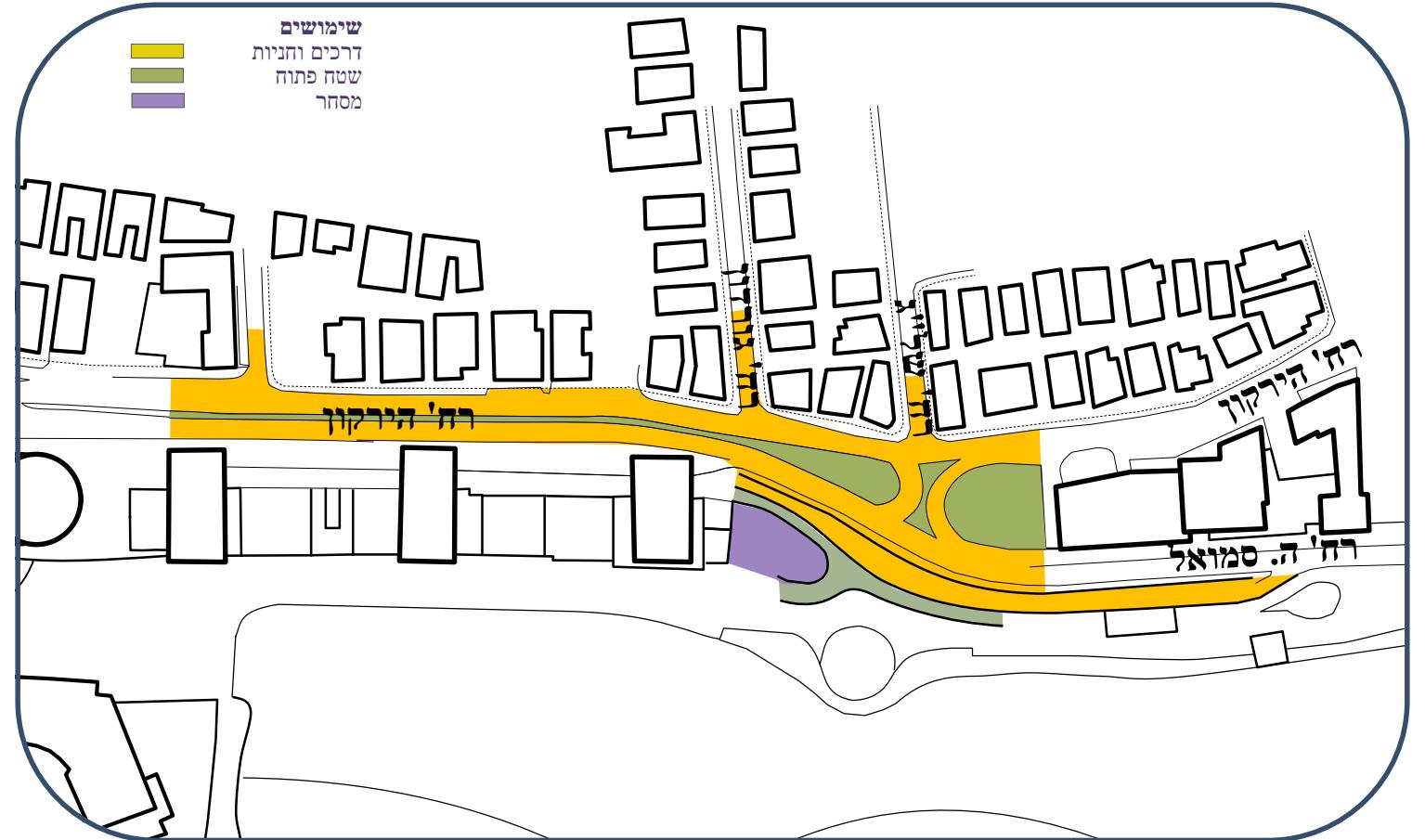
מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון רחוב הירקון וצומת גורדון



מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

רחוב הירקון וחיבור גורדון לים

מצב קיים



רחוב הירקון אינו מעודד הליכה רגלית
חיבור גורדון לחוף אינו מוכוון מעבר רגלי
הזדמנות ליצירת חיבור עיר-ים חדש

מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון רחוב הירקון וחיבור גורדון לים המלצות



המלצה: תכנון מחדש במקביל לתכנית כיכר אתרים

פיתוח מחודש לרחוב הירקון

שני נתיבים לכל כיוון והסדרת מזרקות

חיבור לשביל האופניים בטיילת

תכנון מחודש לצומת גורדון

יצירת מרחב חצייה להולכי רגל

פיתוח מקום חדש בירידה אל הים

מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון מלונות החוף



קניון

קניון

מלון

לוגים



מלונות החוף

הרודס, קראון פלאזה, רנסנס

מלונות משופצים ומשתפצים

צרכים תפעוליים לא מסופקים

המרחב בין הבניינים אינו איכותי

חזית הטיילת פעילה חלקית

פיתוח מוכוון הולכי רגל במפלס רחוב הירקון

פיתוח מרפסות תצפית אל הים

ביטול ציבורי נסיעה וחנייה במפלס רחוב הירקון

מפראצי הורדה והעלאת נוסעים לאורך הרחוב

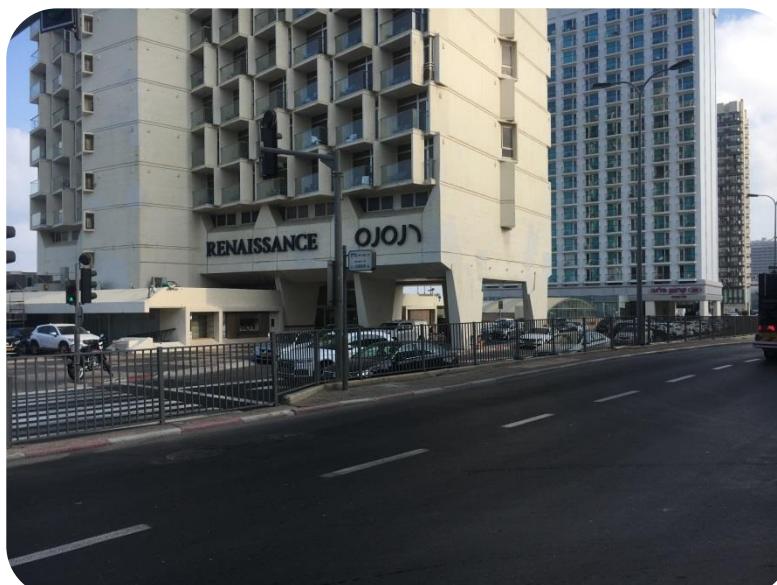
מענה חנייה ותפעול בתת הקרקע

מענה גישה ותפעול גם בשלבי עבודות בסביבה

אפשרות לתוספות בנייה/הריסה ובנייה מחדש:

לפי פוטנציאל מתארי ולפי התכנית הבנויה הקיימת

שיפור המרחב סביב המבנים ושיפור חזית הטיילת

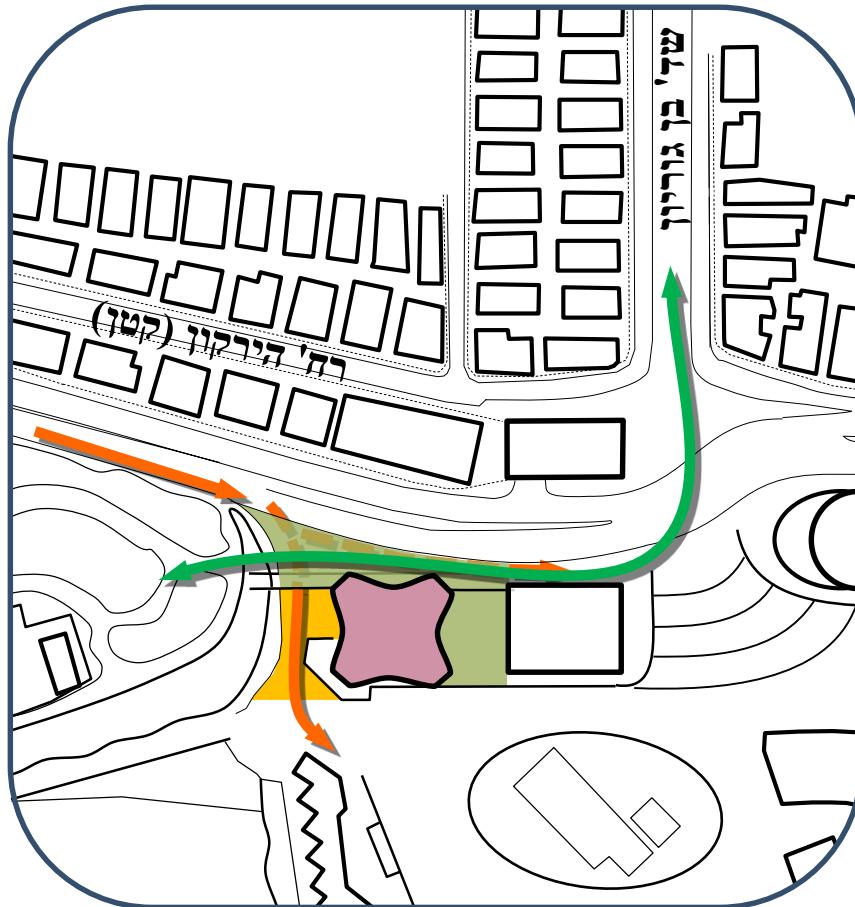


מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

מלונות החוף

קרלטון

- שימושים
- דרכים וחניות
 - שטח פתוח
 - מלונאות/מגורים
 - מסחר
 - ציבורי



מלון פעיל

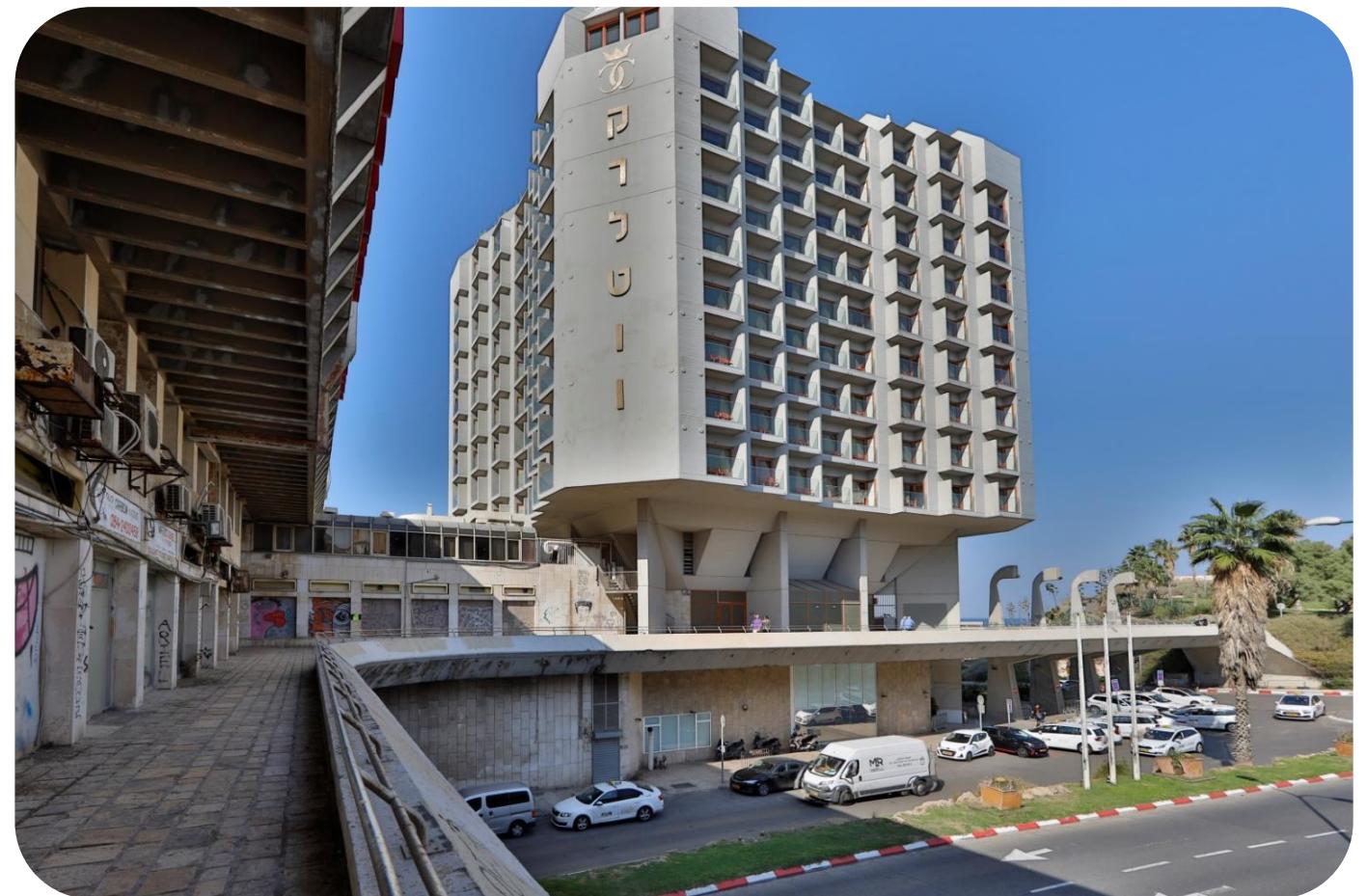
זכויות הבנייה מעל המקסימום בתכנית המתאר

הרחבת חיבור שד' בן-גוריון וגן העצמאות

טיפול ושינויים בכניסה אל המרינה

יידרשו התאמות המצב המוצע למפלסי המלון

מענה גישה ותפעול גם בשלבי עבודות בסביבה



מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

מרינה ת"א ובריכת גורדון



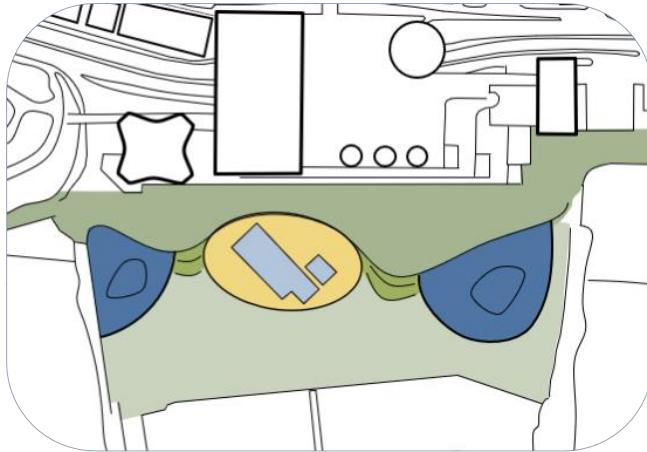
מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

מרינה ת"א ובריכת גורדון

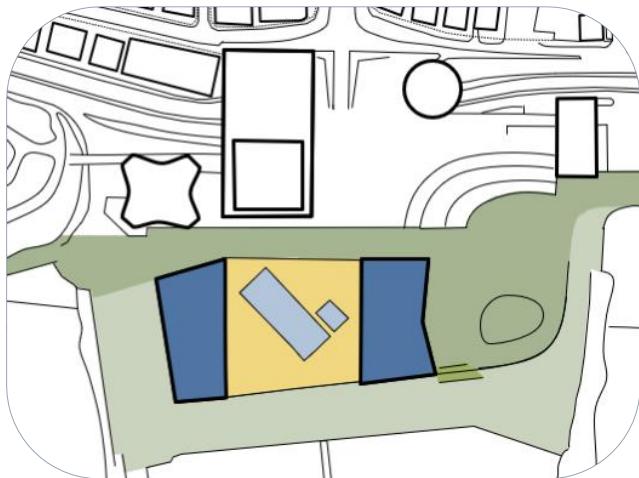


מרינה ת"א ובריכת גורדון

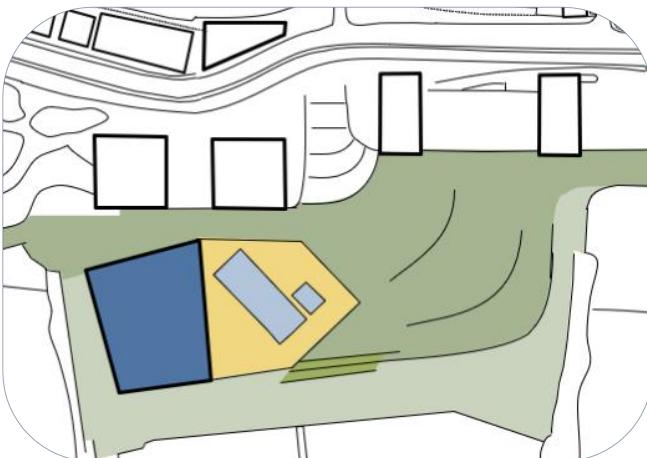
בחינת חלופות



פיזור הבינוי



מרכז הבינוי



ריכוז השטח הפתוח

מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

מרינה ת"א ובריכת גורדון

המלצות

סכמת תכנון מנחה, לבדיקה במסגרת תכנון מפורט
עזכון פרוגרמה לחלוקת שימושים, כשלב מקדים לתכנון

תוספת בינוי לפי תכנית המתאר

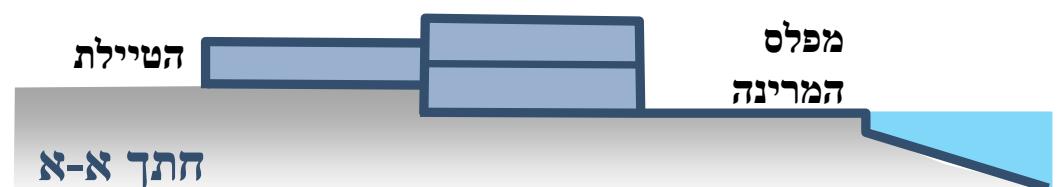
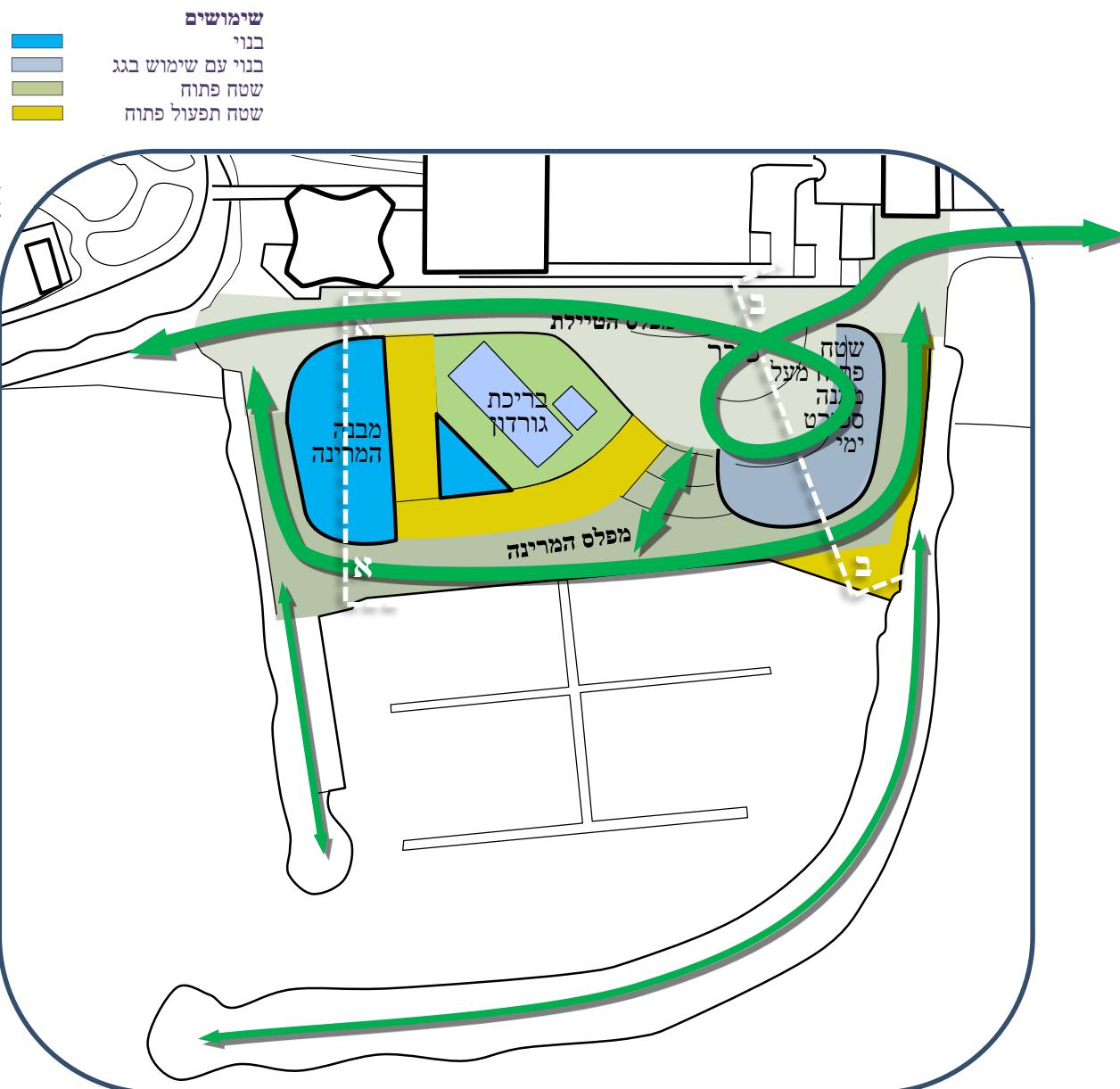
תכנון מותאם צרכים

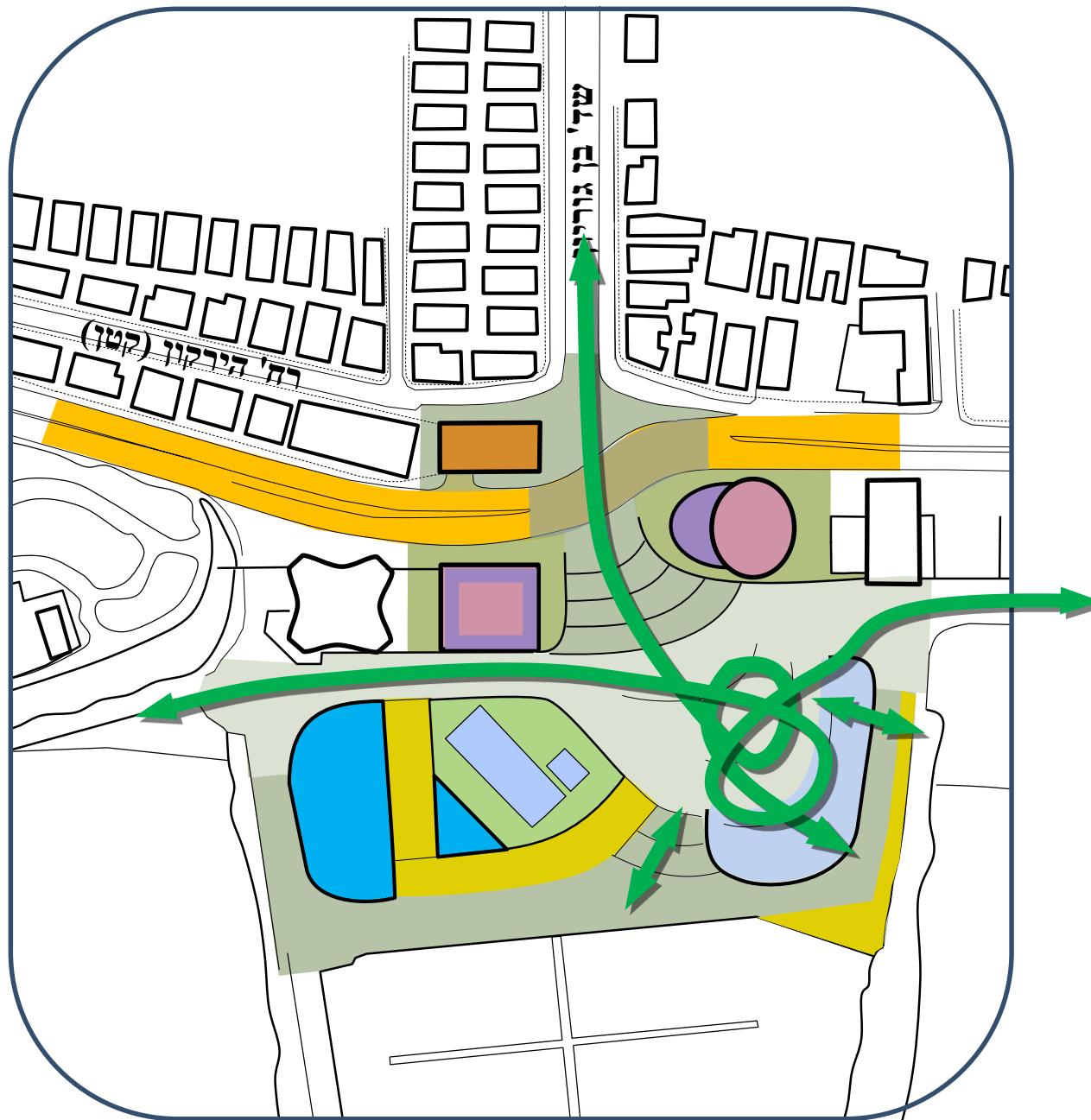
שמירה על איזון בין השימושים והמשתמשים

שיפור הציר הירוק בחזית המרינה

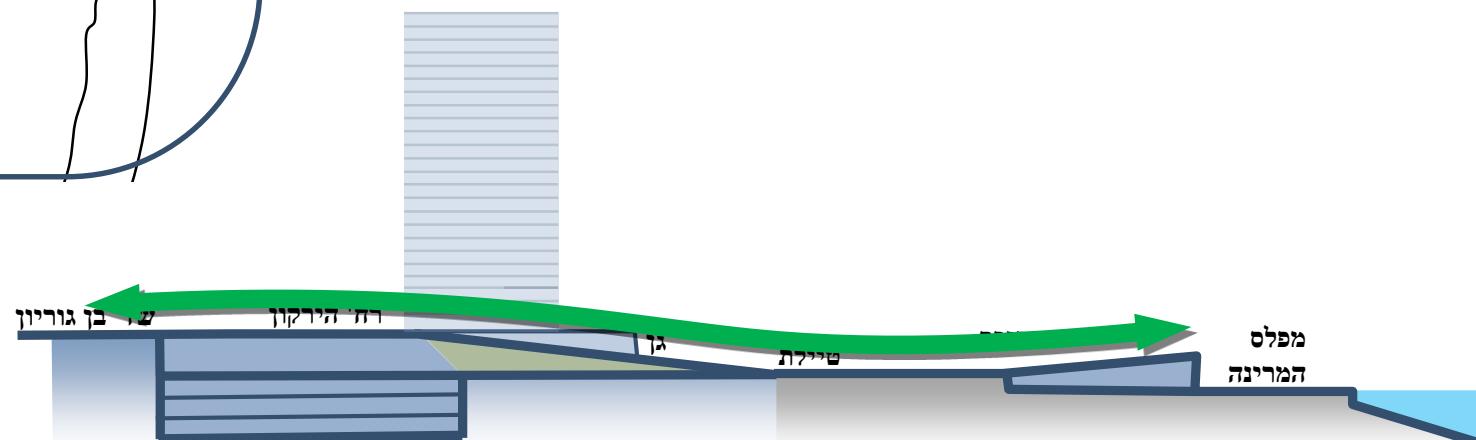
יצירת כיכר במפלס הטיילת

מרחב ציבורי מרכזי לאורך חוף הים





חיבור השדרה
עם חוף הים



מבטים סכמתיים להמחשה
עיצוב הבינוי והפיתוח יעשה בשלבי התכנון
המפורט



מבטים סכמתיים להמחשה
עיצוב הבינוי והפיתוח יעשה בשלבי התכנון
המפורט



מבטים סכמתיים להמהשה
עיצוב הבינוי והפיתוח יעשה בשלבי התכנון
המפורט



מבטים סכמתיים להמחשה
עיצוב הבינוי והפיתוח יעשה בשלבי התכנון
המפורט



מבטים סכמתיים להמחשה
עיצוב הבינוי והפיתוח יעשה בשלבי התכנון
המפורט



מבטים סכמתיים להמחשה
עיצוב הבינוי והפיתוח יעשה בשלבי התכנון
המפורט



מבטים סכמתיים להמחשה
עיצוב הבינוי והפיתוח יעשה בשלבי התכנון
המפורט



מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון ריכוז ההמלצות



מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון המצב הקיים

