מדיניות מרחב חופי
כיכר אתרים, מרינה, בריכת גורדון

מפגש שולחנות עגולים לגיבוש חזון
18.12.19, עירוני א'

למה נפגשים?

לשמוע על מסמך המדיניות
לאסוף מידע על חזקות וחולשות
לחשוב ביחד על עקרונות תכנון
לדבר, להקשיב, לחלוק רעיונות

18:00
פתיחה והצגת רקע תכנוני במליאה

18:45
סדנאות תכנון בקבוצות עבודה

20:15
הצגת תוצרים במליאה

21:00
סיום

אבני הדרך לאישור המסמך ותהליך שיתוף הציבור

1. מצב קיים וחזון| כנס שיתוף ציבור שולחנות עגולים
2. גיבוש חלופות תכנון| מפגשים עם קבוצות בעלי עניין
3. לקראת דיון בוועדה מקומית| כנס שיתוף ציבור להצגת חלופה עדכנית וקבלת התייחסויות
4. דיון בוועדה המקומית

מה היה לנו?

היוועצות עם הציבור בנוגע לתכנית כיכר אתרים

שאלון אינטרנטי

מפגש עם בעלי עסקים בכיכר

מפגש עם תושבים מהאזור

מפגשי שולחן עגול

⬇

עקרונות תכנון לכיכר אתרים

למה נחוץ מסמך המדיניות?

דיאלוג בין קבוצות בעלי העניין

היוועצות על עקרונות תכנון

גיבוש תמונת עתיד בשיתוף הציבור

ראייה עירונית כוללת של מרחב המדיניות

וודאות תכנונית לגבי מרחב המדיניות

מדיניות מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

מרחב התכנון

המלונות: קרלטון, הרודס, קראון פלזה, רנסנס, ולאונרדו ארט (מרינה)

מדיניות מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

מצגת רקע

תוכן

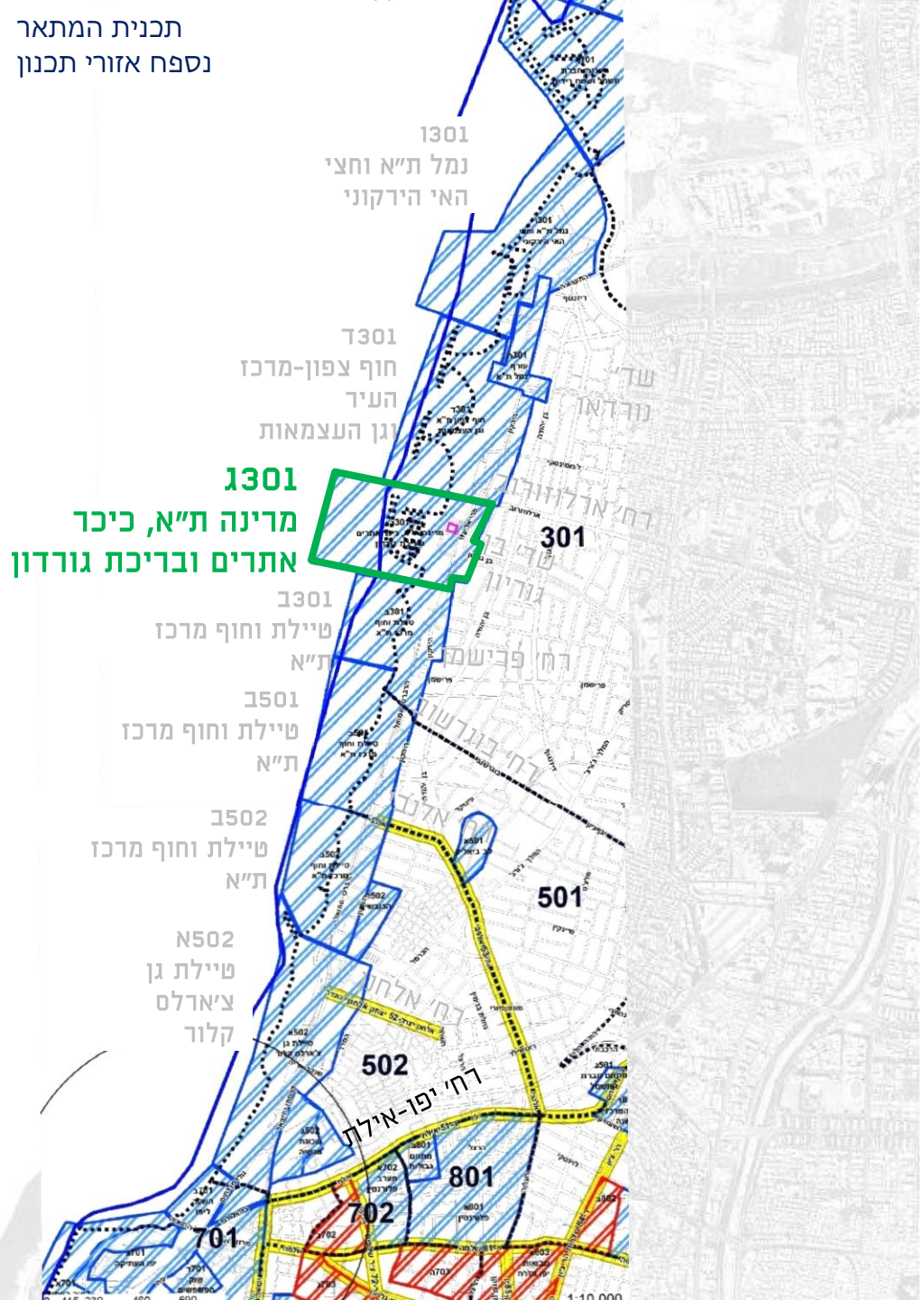
1. תכנית המתאר תא/5000
2. רקע היסטורי/סטטוטורי
3. התייחסות לתכנית כיכר אתרים
4. סוגיות להתייחסות בשולחנות העגולים

המלונות: קרלטון, הרודס, קראון פלזה, רנסנס, ולאונרדו ארט (מרינה)

מדיניות מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

חשיבות מרחב התכנון

על חוף הים
ובקצה טבעת השדרות



מדיניות למרחב חופי

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

לפי תכנית המתאר תא/5000

קביעת עקרונות לתכנון במרחב

מערך התנועה

הבטחת רציפות ומעברים חופשיים לציבור, אל החוף ולאורכו

התוויית מערך התנועה, לרבות כבישים וחנייה

השטח הפתוח

הבטחת תועלות ושימושים לטובת הציבור והנאתו מהסביבה החופי

רצועת הבינוי

הוראות בינוי ועיצוב לאורך קו החוף

חופי מרכז העיר

תכנית המתאר

חוף הים ופארקים חופיים

- שטח פתוח טבעי ופתוח לספורט, בילוי ונופש
- שימושים תומכים – סככות, תחנות הצלה ומוקדי שירותי חוף
- חנייה בהתאם להוראות מפורטות
- דרכי גישה לרכב חירום ותפעול חיוני
- מתקנים להגנה על מצוקים
- שימושים זמניים לפי הוראות מפורטות

בנייה בפועל לפי תב"ע מאושרת:
שירותי חוף בחופי ת"א-יפו (תא/3484/2009)

חופי מרכז העיר

תכנית המתאר

מעגנות

- עגינת כלי שיט, שיפוצם, אחזקתם ואחסונם, שימושי ספורט ימי ודיג, חינוך ימי, ומתקנים נוספים הנדרשים לתפעול
- בקדמת מעגנה – רצועה פתוחה למעבר ציבורי וחיבור לטיילת תוך הבטחת שטח תפעולי נדרש

מרינה ת"א ובריכת גורדון: תוספת אפשרית של שטח בנוי עבור מבנים לטובת הציבור ושטחי תפעול

חופי מרכז העיר

תכנית המתאר

טיילת החוף

- לפחות 10 מ' רוחב למדרכות ושבילי אופניים לאורך החוף

הושלמה: מגורדון עד דולפינריום (לפי תכנית עיצוב מאושרת תעא/3484 (2011

בתכנון: מחוף הילטון עד מציצים

חופי מרכז העיר

תכנית המתאר

רצועת הבינוי

אזור מגורים בבנייה רבת קומות
+ אזור מוטה מלונאות

- זכויות בנייה: רח"ק מירבי 6
- גובה: עד 25 קומות
- שימושים: לפחות 30% מלונאות (מעבר למלונאות קיימת)

מגמת התכנון ומדיניות העירייה:
הגדלת השימוש המלונאי

חופי מרכז העיר

תכנית המתאר

מערך התנועה

רחובות עורקיים
הרברט סמואל והירקון

צירים ירוקים
טיילת החוף, שד' בן גוריון

שבילי אופניים
לאורך חוף הים ורח' הירקון

הסעת המונים
הקו הסגול לאורך רח' בן יהודה

מדיניות מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

רקע היסטורי וסטטוטורי

מעיר עם גב לים – לעיר עם חזית לים

בריכת גורדון (1956)

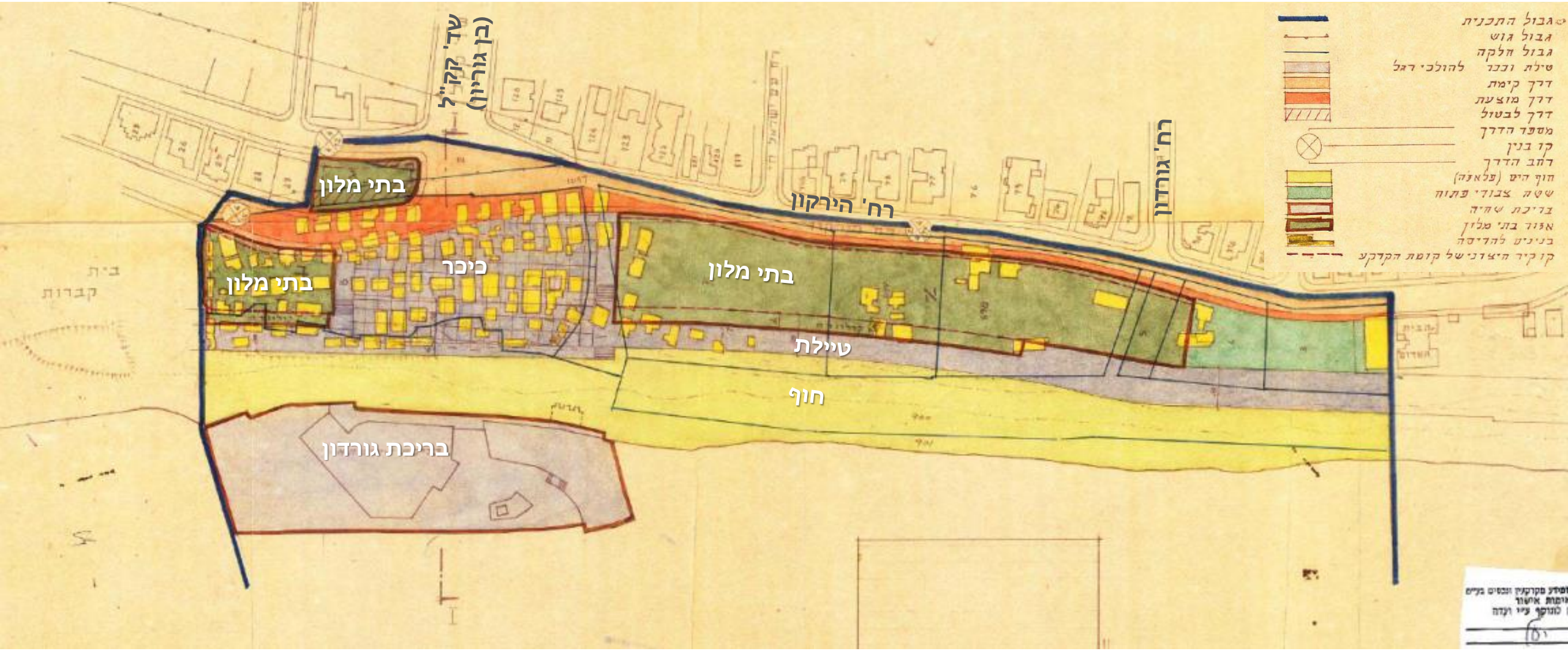
שכונת מחלול (1920-1960~)

רכס הכורכר ובית הקברות המוסלמי (1903)

מדיניות מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

רקע היסטורי וסטטוטורי

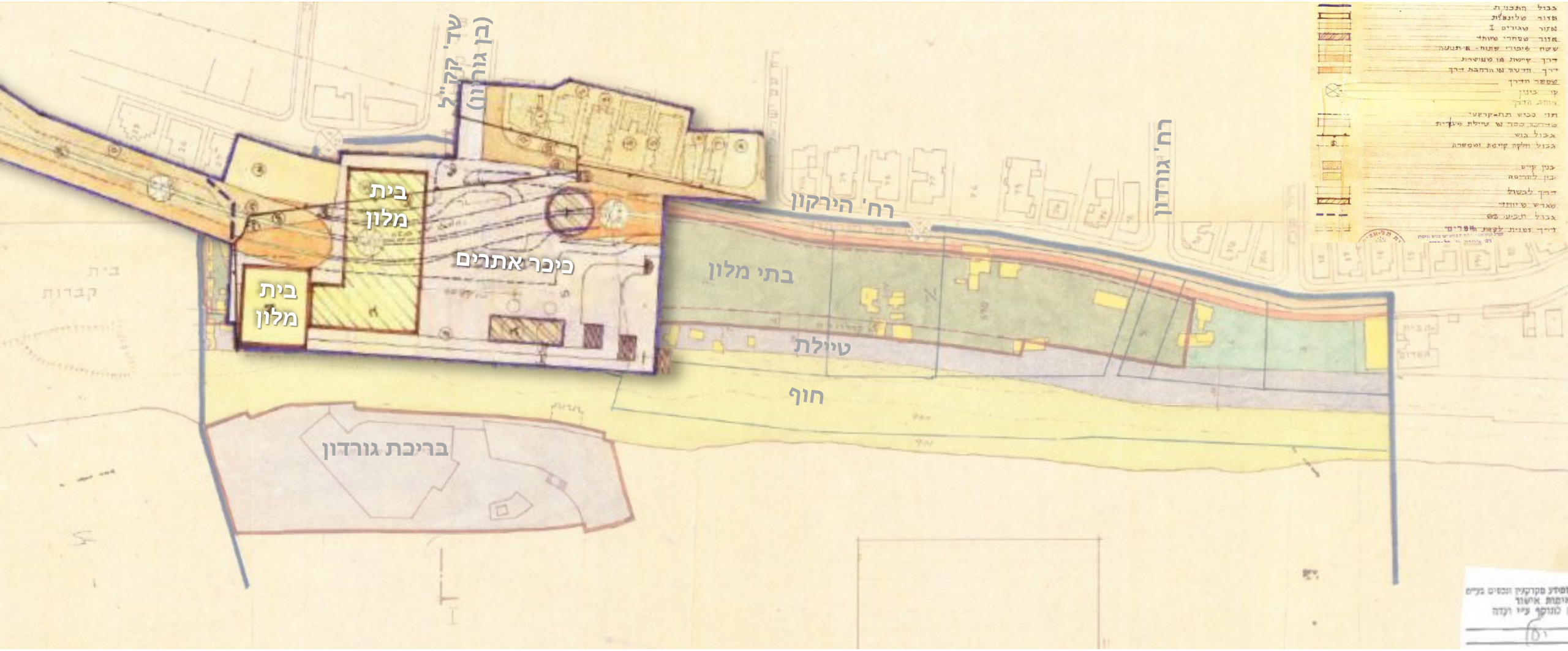
תא/743 (1963)



מדיניות מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

רקע היסטורי וסטטוטורי

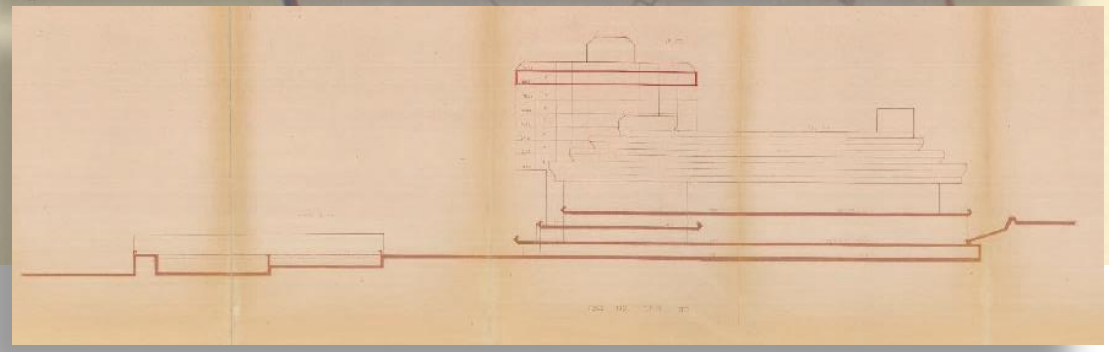
תא/1211 (1970)

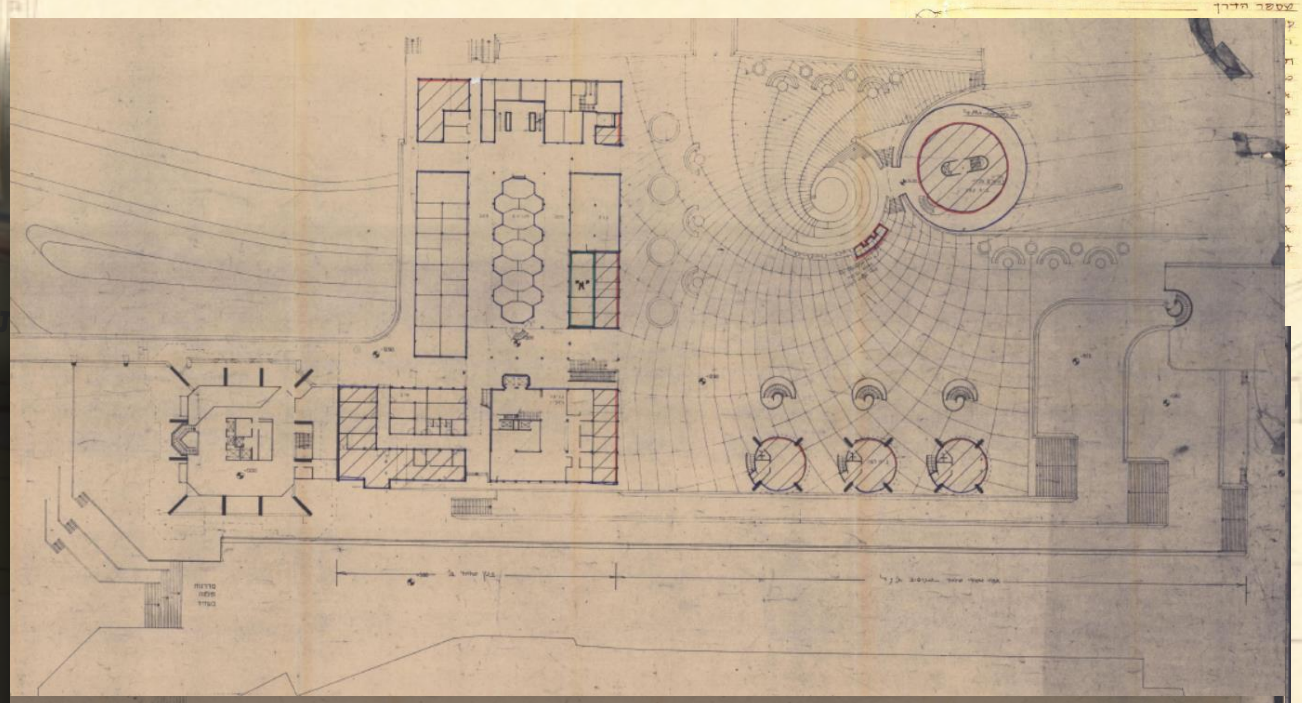


מדיניות מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

רקע היסטורי וסטטוטורי

תא/1211 (1970)





מדיניות מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

רקע היסטורי וסטטוטורי

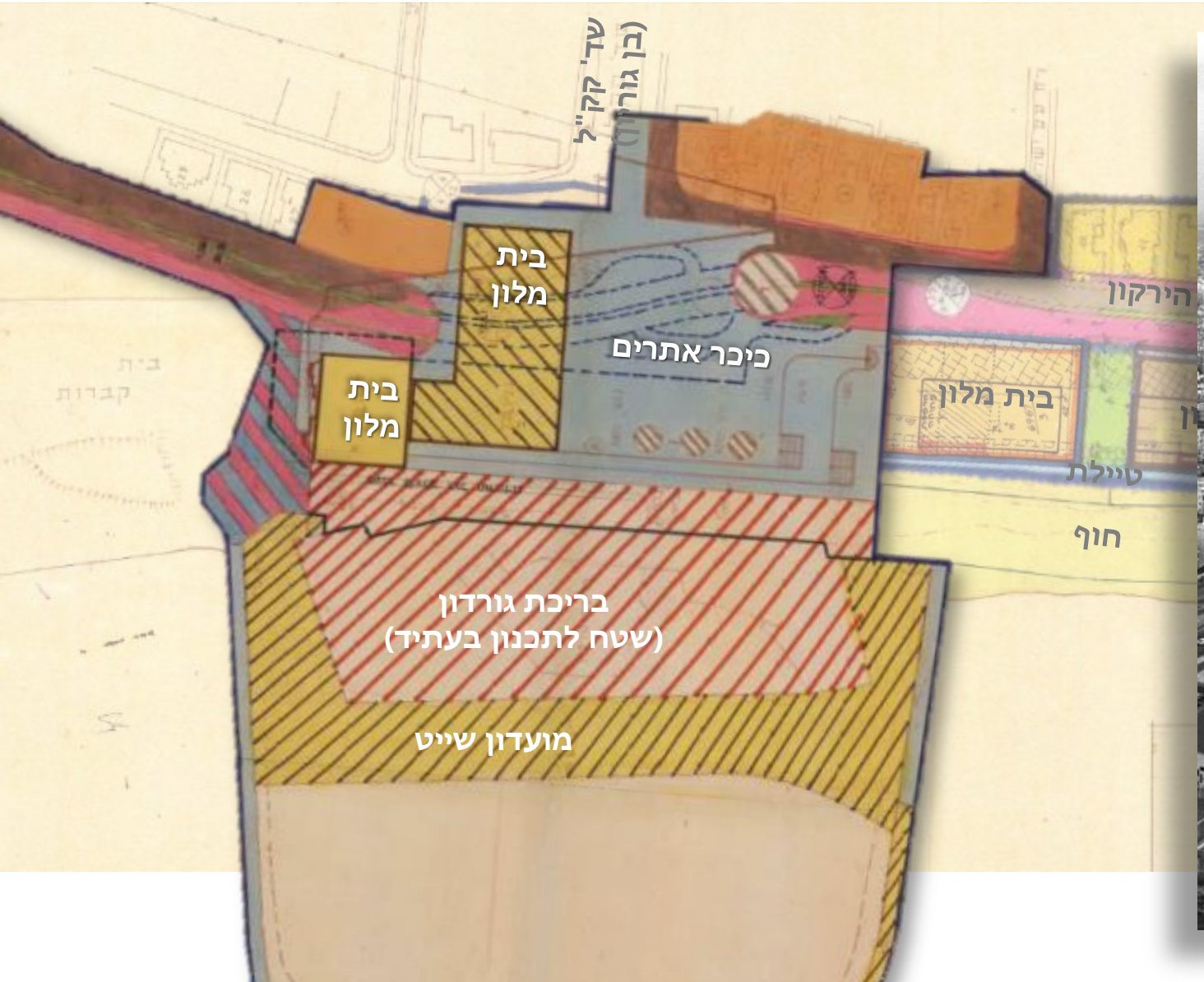
תא/974/א-ג (1975-82), תא/1430 (1977)

חוף תל אביב 1.7.1979 צילום: משה מילנר, לע"מ

מדיניות מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

רקע היסטורי וסטטוטורי

תא/1211א (1976)



מדיניות מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

מצב קיים

מדיניות מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

תכנית כיכר אתרים

אינה מקודמת

כל תכנית עתידית תבחן לאור עקרונות מסמך המדיניות

תכנית המתאר מתעדכנת בהתאם להחלטת הולחו"ף

עד 25 קומות (במקום 40)

עד רח"ק 6 (במקום 7.5)

נדרש מסמך מדיניות למתחם חופי

- יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1 .
- ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן :

1. תותר הרחבת הבינוי בעורף המעגנה (מרינה תל אביב) בהיקף של עד 3,000 מ״ר, מעבר למבני הקבע הקיימים, רק עבור הצרכים התפעוליים של המעגנה ועבור שימושים ציבוריים (כגון : שטחי אחסנה, טיפול בסירות, חינוך ימי וכדו׳), בכפוף לבחינה כוללת של ההשפעות על הסביבה. לא יותרו שימושים מסחריים במסגרת ההרחבה, למעט מועדוני ספורט ימי ושימושים נלווים.
2. ניתן יהיה לצמצם את קידמת המעגנה בהתאמה לקיים בשטח, לרבות חלוקתה לשני מפלסים. רוחב קידמת המעגנה לא יפחת מ-7.0 מ׳ .
3. הבטחת ההמשכיות של ציר שדרות בן גוריון וחיבורו לטיילת החוף, כולל פתיחה ויזואלית של המבטים מציר זה אל אזור החוף.

- תכנית להרחבת שטחי העגינה בים מעבר לפעילות הקיימת תופקד בכפוף לאישור הוולחוף.
- לא יותרו שימושי מגורים ממערב לרחוב הירקון, למעט במבנן התחום בין רח׳ הירקון לרח׳ אליעזר פרי ובשטח כיכר אתרים.
- תכנית עתידית לכיכר אתרים : ייקבע תמהיל השימושים, שיכלול שימושי מגורים, מלונאות ומסחר בצד העצמת ושידרוג המרחב הציבורי ופתיחת שדרת בן גוריון לחוף הים. ~~רח״ק מירבי : 7.5. גובה מירבי : 40 קומות.~~

מדיניות מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

תכנית כיכר אתרים

הערות נוספות

בעלויות פרטיות/ציבוריות משולבות

בעלות משולבת בבית משותף בשכבות

עיקר הזכויות הבנויות במקום הן פרטיות, חלקן הקטן ציבורי

מבנה ייעודי הקרקע מורכב

שימושים מרובדים בחתך

הכיכר היא שטח פתוח ומוצמד, אך אינה שצ"פ

ישימות כלכלית

שינוי משמעותי במרחב הציבורי כרוך בהוצאות כבדות

איזון בין המטלות הציבוריות, זכויות הבניה ותמהיל השימושים

מדיניות מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

סוגיות להתייחסות

הצעת עקרונות לתכנון במרחב

מערך התנועה והקישוריות

השטח הפתוח

בינוי ושימושים

מדיניות מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

סוגיות להתייחסות

שיקוע הכביש

- הפרדה מפלסית בין הולכי רגל לרכב
- מערך מורכב עם תחום השפעה רחב

באיזה אופן הוא משפיע על החיבור לים ועל רחוב הירקון

מדיניות מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

סוגיות להתייחסות

שיקוע הכביש

מה יהיה עם השיקוע ועם רחוב הירקון

- הבטחת מעברים איכותיים להולכי רגל ורוכבי אופניים
- כניסת רכב תפעולי למלונות ולים, הורדה/העלה נוסעים

מדיניות מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

סוגיות להתייחסות

כיכר אתרים

- מחברת ומנתקת את העיר מהים
- מרחב ציבורי רחב ידיים עם נוף, ופגמים

האיכותיות עליהן יש לשמור, ומה כדאי לשנות

מדיניות מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

סוגיות להתייחסות

כיכר אתרים

מה המקום הזה יכול להיות

- מה יהיה בו ומה יעשו בו
- שימוש בהפרשי הטופוגרפיה
- חיבורים נוחים יותר אל הים ושמירה על מבטים
- יחסי בינוי/פתוח – עיצוב הבינוי, שימושים

מדיניות מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

סוגיות להתייחסות

מלונאות

עקרונות מנחים להתחדשות מלונות החוף

- שיפור המרחב הבין-בנייני ורחוב הירקון
- טיפוח חזית טיילת החוף
- פיתוח הקשר עיר-ים

מדיניות מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

סוגיות להתייחסות

טיילת החוף

התחדשות טיילת החוף

- חיבור לעיר – החוף ושד' בן גוריון
- שיפור הרצפות ודופן הטיילת

מדיניות מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

סוגיות להתייחסות

מרינה ת"א ובריכת גורדון

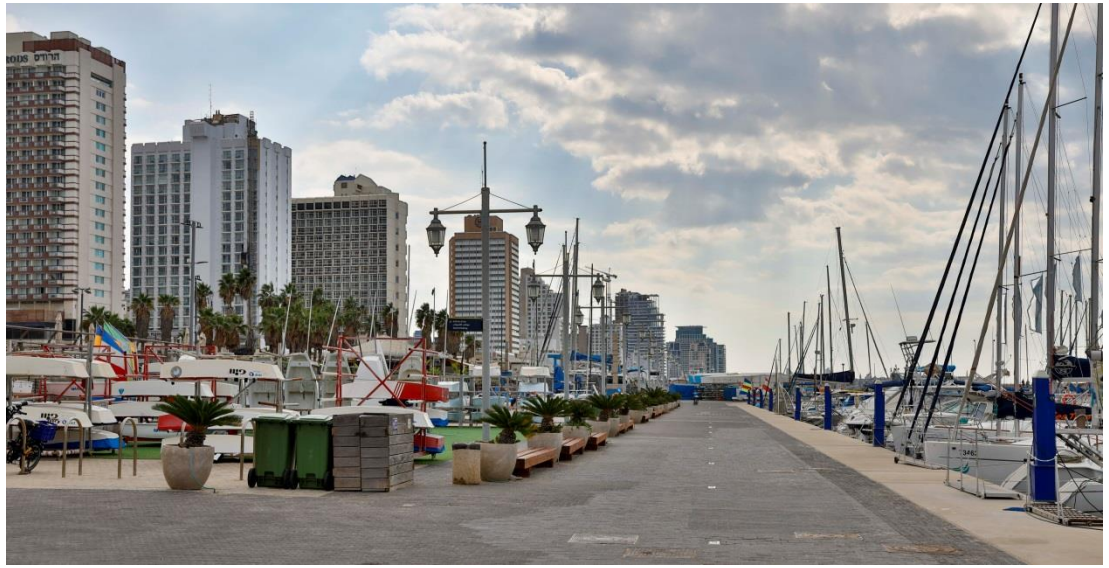
ריכוז ייחודי של שימושים עירוניים:
שייט, ספורט מים וחינוך

- מורכבות תפקודית
- תפקוד השטח הציבורי

מדיניות מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

סוגיות להתייחסות

מרינה ת"א ובריכת גורדון



עקרונות לתכנון מחודש – של הבנוי והפתוח

- המקום בו מסתיימת טבעת השדרות
- פיתוח המרחב הציבורי הפתוח
- טיפוח מרכז ספורט מים עירוני משולב

מה עושים עכשיו?

סדנאות תכנון בשולחנות עגולים

18:00
פתיחה והצגת רקע תכנוני במליאה

18:45
סדנאות תכנון בקבוצות עבודה

20:15
הצגת תוצרים במליאה

21:00
סיום

מה עושים עכשיו?

סדנאות תכנון בשולחנות עגולים

- ✓ מתיישבים בשולחנות לפי מספר שמופיע על התג
- ✓ מנחי הקבוצה חוזרים על כללי הסדנא
- ✓ הקבוצה בוחרת רשם ונציג קבוצה
- ✓ פעילות ראשונה: הכנת מפת חוזקות וחולשות מרחב התכנון
- ✓ פעילות שנייה: הכנת תמונת עתיד למרחב התכנון – מפה סכמטית ועקרונות תכנון
- ✓ הצגת תוצרי הקבוצות לכלל המשתתפים בלובי

תודה על ההקשבה
ועכשיו הזמן לעבוד