

סיכום פגישה בנושא: מדיניות מרחב כיכר אתרים- בריכת גורדון- מרינה ת"א			
מנהלת מחלקת תכנון	מיקום	1.3.20	תאריך הפגישה
שוקי זרצמן, דנית ואלכס זילברשטיין, אוריין קנצפולסקי, רוני סקזי (מייצג את יהודה בכר), שלום סרי, רוני ודוד חי, אביגיל ועודד בלומברג, יאיר זיזי (מייצג גם את שיף), לריסה קאופמן מנהלת מחלקת מרכז, אלון מטוס רכז תכנון בכיר, ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים חברתית			משתתפים
דיון בחלופות תכנון			מטרת הדיון

1. כללי

עיריית תל אביב החלה בהליך תכנון של מסמך מדיניות למרחב כיכר אתרים - בריכת גורדון - מרינה ת"א. מטרת פגישה זו היא לדון בחלופות התכנון שנבחנו במסגרת התהליך.

2. מהלך הדיון

הוצגו החלופות שנבחנו ולהלן עיקרי ההערות שעלו:

- כל בעלי הנכסים מחזיקים נכסים פעילים העובדים בכיכר (חנויות, מסעדות, מלונית)
- התחושה בקרב בעלי הנכסים היא של "תקיעות" הנמשכת כבר עשרים שנה "אנחנו נקודה שחורה במרכז תל אביב"
- התחושה של בעלי הנכסים שהעירייה מתעלמת מההיבט הכלכלי "אנחנו חיים במקום כבר 40 שנה, זה שטח שלנו שנקנה במיטב כספנו ומגיע לנו פיצוי הולם עבורו"
- הועלתה טענה שחברים נתונים של כלכליות המתייחסים לחלופות שהוצגו כדי שניתן יהיה לחוות עליהן דעה.
- החניון העירוני מפריע לכל האזור והפך למשתנה "מהווה כרטיס ביקור של העירייה"
- סיבות עיקריות לחוסר התפקוד של הכיכר: תכנון אדריכלי והנדסי גרוע ומבנה הבעלויות! הכיכר הייתה יפה בהתחלה, אבל שכחו שהמבנה ליד הים וכל התחזוקה צריכה להיות מותאמת, הרבה מבנים סגורים ומסוכנים שהפכו להיות אזורי פשע וסלאמס, כמו כן העובדה שבנו את כל הקומפלקס בפעם אחרת הייתה גם שגיאה. אחת הבעיות של הפרויקט הוא התקנון של הבית המשותף – 199 יח"ד לא יכולים לתחזק ולתת שירות לכל הקהל הרחב שעובר לים. "הדבר הכי חשוב שצריך לעשות זה להרוס את מבנה הבעלות"
- הוצעה חלופה רביעית והיא התייחסות לתקופת הביניים (עשר השנים הקרובות) – מאוד חשוב שהעירייה תקח את ההובלה ותקדם פרויקט לשיפוץ הכיכר עד מימוש החלופות.
- חשוב שהעירייה תיקח אחריות על הניהול, כיוון שהכאוס בכיכר הוא ניהולי! אין טעם לחכות עד מימוש החלופות עוד עשר או 30 שנה צריך לעשות מעשה עכשיו. לנו בתור בעלי נכסים המפעילים עסקים בכיכר חשוב המקום יתפקד כבר מעכשיו. רק גוף ציבורי כמו העירייה יכול לקחת על עצמו את תפעול השטחים הציבוריים.
- דברים שעובדים בכיכר וחשוב לשמור עליהם: "המבט לים הוא יוצא דופן", "המקום שלי (פנורמה) הוא המקום הכי יפה בתל-אביב", "כשמגיעים ממזרח לאזור הפנורמה והמדרגות הלב מתרחב מהנוף"

חלופת השיפוץ

- חלופה שאינה ריאלית מבחינה כלכלית (כבעל עסק נותנת לי הכי פחות שווי כלכלי)
- לא מוסיפה ערך למרחב הציבורי, לא ישימה מבחינת בעלי הנכסים ופוגעת בזכויות הקניין שלהם.
- הבנייה בכיכר אינה עומדת בשום תקנים ולכן מדובר למעשה בבניה מחדש עם עלויות מאוד גבוהות
- חלופה שמשמרת את הסגנון האדריכלי הייחודי של המבנה "באירופה כבר היו משפצים ומציגים לראווה"

חלופת ביטול השיקוע הריסה ובנייה

- חלופה ריאלית מבחינה כלכלית והנדסית
- המרחב הציבורי מצטמצם

חלופת הארכת השיקוע

- פוטנציאל לשפר את כל האזור
- אפשרות לחבר לגן העצמאות וליצור מרחב פתוח גדול כמו בנמל, אשר ימשוך קהל גדול
- אידיאלית, אך קשה ליישום מבחינה כלכלית והנדסית
- לא מובן כיצד החלופה עונה על צרכי התפעול של בתי המלון
- צופים שהתושבים ממזרח לרחוב הירקון יתנגדו לחלופה כזאת.

סיכום סינרגטי

חולשות/ איומים	חוזקות/הזדמנויות	חלופת שיפוץ ותוספת זכויות לצורך מימון השיפוץ
<ul style="list-style-type: none"> • מבנה שאינו עומד בתקנים ואינו בטיחותי ולכן השיפוץ יהיה מאוד יקר • פוגעת בזכויות הקניין של בעלי הנכסים (אינה נותנת שווי ערך כספי לנכסים) • לא מוסיפה ערך למרחב הציבורי 	<ul style="list-style-type: none"> • שימור הסגנון האדריכלי הייחודי של הכיכר (ברוטליזם) 	
<ul style="list-style-type: none"> • המרחב הציבורי מצטמצם • אין מענה לשנים הקרובות 	<ul style="list-style-type: none"> • ריאלית מבחינה כלכלית והנדסית 	חלופת ביטול השיקוע והריסה ובנייה
<ul style="list-style-type: none"> • לא מובן כיצד החלופה עונה על צרכי התפעול של בתי המלון • התנגדות של התושבים ממזרח לירקון • אין מענה לשנים הקרובות 	<ul style="list-style-type: none"> • פוטנציאל לשפר את כל האזור • אפשרות לחיבור לגן העצמאות ולהגדיל את המרחב הציבורי 	הארכת השיקוע והריסה ובנייה

3. סיכום

המשתתפים ביקשו פגישה נוספת להעמקת הדיון

תפוצה	משתתפים
סוכם ע"י	ענת ברקאי נבו