

סיכום פגישת היועצות עם הציבור בנושא: תכנית כיכר אתרים.		
מרכז העיר הלבנה	מיקום	24.5.17
<p><u>אנשי עסקים הפועלים בכיכר ומלונאים בסמוך לכיכר מחלקת תכנון עיריית תל אביב</u>: אדר' לריסה קופמן, מנהלת צוות מרכז, אדר' מיכל בלייכר, רכזת תכנון בכירה, צוות מרכז</p> <p><u>היועצות עם הציבור</u>: ענת ברקאי נבו, אביבית צימט</p> <p><u>צוות תכנון</u>: אדר' אבנר ישר, אדר' יוני גרוסוסר, אדר' עדי סדן ישר אדריכלים, מהנדס אבירם אגאי- יועץ תחבורה, משרד דגש הנדסה. ד"ר רון לשם, יועץ איכות סביבה, לשם שפר איכות סביבה</p> <p><u>מנהלי פרויקט</u>: משה ריבק, אייל אופק</p> <p><u>יוזם</u>: עמיר בירם, אבי יורן, שותפות נכסי עידית.</p>		משתתפים
<p>יידוע וקבלת משוב אודות תכנית בניין עיר המקודמת באזור כיכר אתרים ומלון קרלטון</p>		מטרת הדיון

## רקע

### להלן תמצית עיקרי תכנית כיכר אתרים:

- שטח התכנית: כ- 27 דונם, הכוללת את שטח הכיכר והדרכים מסביבה.
  - מתכנן: משרד פוסטר ושות' אדריכלים, לונדון, ישר אדריכלים
  - יזם: שותפות נכסי עידית
  - בעלות: עיריית תל אביב, חברת אתרים בע"מ, פרטיים.
- מטרות התוכנית ועיקריה:
- פיתוח וחיידוש כיכר אתרים והפיכתה למוקד פעילות עירונית שוקק חיים ההולם את מיקומה, בתפר שבין העיר לרצועת החוף
  - תוספת שטחי בניה עד לסך של כ-80,000 מ"ר עבור שימושי מלונאות, מגורים ומסחר ותוספת של כ-5,000 מ"ר שטחים בנויים למטרות ציבור ושטחים פתוחים פרטיים (שפ"פ) הפתוחים לשימוש הציבור.
  - פיתוח והתחדשות האזור ע"י הריסת הכיכר הקיימת על כל מפלסיה, תוך העלאת מפלס הכביש (רחוב אליעזר פרי המשוקע כיום) למפלס חוב הירקון ושדרות בן גוריון.
  - הפיכת רחוב הירקון / אליעזר פרי החדש לרחוב עירוני המאפשר רצף של תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב בכיוונים צפון-דרום.
  - קביעת מערכת שטחים פתוחים לרווחת הציבור, לרבות מעבר הולכי רגל רציף בין שדרות בן גוריון לטיילת החוף ויצירת קשרי מבט מכיוון העיר לים ע"י התאמת הבינוי.
- זכויות בנייה מוצעות ותמהיל שימושים:
- במסגרת התכנית מבוקשים שטחי בנייה כוללים (עיקרי ושירות) על קרקעיים בהיקף של עד 80,000 מ"ר לשימושי תירות, מגורים, מסחר בהתאם לחלוקה הבאה:
  - מלונאות (עד כ 600 חדרי מלון) – לא יפחת מ-36,000 מ"ר סה"כ.
  - מגורים (340 יח"ד בשטח ממוצע של 80 מ"ר ליח"ד) – לא יעלו על 36,000 מ"ר סה"כ.
  - מסחר – עד 8,000 מ"ר.

- בנוסף לשטחים המפורטים לעיל, מוצעים שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 5,000 מ"ר.
- מספר מקומות חנייה יהיה לפי התקן התקף ובנוסף יוקמו לפחות 355 מקומות חנייה ציבוריים בבעלות עירונית.

#### נתונים נפחים:

התכנית מציעה בניית שלושה מגדלים בתחום הכיכר בגבהים משתנים כאשר הגבוה מבניהם בגובה של עד 36 קומות ועד 170 מ', בתכנית של עד 800 מ"ר.

#### סטטוס התכנית:

התכנית נדונה בוועדה המקומית באוקטובר 2015. כעת עובדים עורכי התכנית (אדריכל ויועצים מקצועיים נוספים כגון: תנועה, איכות סביבה, נוף ועוד) על הכנת המסמכים לקראת דיון להפקדה בוועדה המקומית.

#### א. פתיחה

ענת ברקאי נבו ואדרי' מיכל בלייכר הציגו את תהליך יידוע הציבור לתכנית:

מטרות התהליך:

- יידוע הציבור הרחב בדבר קידום תהליכי התכנון באזור.
  - הצגת המידע התכנוני בשפה בהירה וברורה לכל.
  - קבלת משותף על התכניות מהציבור הרחב כגון תושבים הגרים במרחב השפעה של התוכניות, סוחרים במתחם, נציגי המלוונות הגובלים ובעלי עניין נוספים.
  - קבלת משותף הציבור ביחס לסוגיות הקשורות לתכנית המוצעת.
- ההליך כולל:
- פתיחת עמוד אינטרנט עירוני שבו יוצג המידע אודות התכנית והתקדמות תהליכי התכנון, פרסום סיכומים של כלל המפגשים והפעולות שיתקיימו כחלק מהתהליך.
  - הפצת שאלון אינטרנטי לציבור לשם קבלת משותף לתכנון המוצע ופרסום הניתוח בדף הפרויקט.
  - מפגשים עם קבוצות מיקוד של בעלי עניין שונים (תושבי הסביבה, בעלי עסקים, ארגוני סביבה, משתמשי החוף ועוד).
  - עריכת אירועי "שאלות ותשובות" אינטרנטיים עם אנשי מינהל ההנדסה.

יש לציין כי ללא תלות בהליך היידוע, לציבור שמורה הזכות להגיש התנגדות לתוכנית כאשר היא תגיע לשלב ההפקדה. מעבר לפרסומים הרשמיים המחויבים ע"פ חוק, אנו נפרסם ונעדכן על התקדמות השלבים והתאריכים בבוא העת באתר האינטרנט והפייסבוק העירוניים.

#### ב. הצגת התכנית

אדרי' אבנר ישר הציג את תכנית כיכר אתרים ותכנית קרלטון בליווי מצגת לאחר מכן מהנדס תחבורה אמיר עמדי הציג את הסדרי התנועה של הפרויקט. להלן עיקרי דבריהם:

#### תכנית כיכר אתרים החדשה:

- עפ"י תכנית המתאר ת"א 5000 – תכנית עתידית לכיכר אתרים: ייקבע תמהיל השימושים, שיכלול שימושי מגורים, מלונאות ומסחר בצד העצמת השידרוג והמרחב הציבורי ופתיחת שדרת בן גוריון לחוף הים. רח"ק מירבי 7.5. גובה מירבי 40 קומות.
- אוקטובר 2015 התכנית נדונה בוועדה המקומית
- ראיה כוללת לאזור, מכלול של מספר תכניות: כיכר אתרים – קשר לעיר, המרינה – קשר לים, קרלטון – קשר לפארק.
- שמירה על חזית לים, כפי שהיא כיום

- שלושה מגדלים : 31 קומות, 36 קומות, 26 קומות
  - מלונות : תוספת 444 חדרי מלון לקיים, סה"כ 600 חדרי מלון מוצעים, סה"כ תוספת למלונאות- 26,662 מ"ר
  - מגורים : 340 יח"ד מוצעות
  - שטחים בנייה על קרקעיים : 8,000 למסחר, 36,000 למגורים, 36,000 למלונאות ו – 5000 מ"ר שטחים ציבוריים מבונים.
  - תנועה : ביטול השיקוע ברחוב אליעזר פרי והעלאת מפלס רחוב הירקון לרחוב בן גוריון
  - קישור לים : הארכת שדרות בן גוריון לכיוון הים, הגדרת מעברים מונגשים להולי רגל ולאופניים
  - אזורי מסחר, בתי קפה, מסעדות וברים במפלס המרינה
  - שטחי ציבור נגישים ממפלס הרחוב, הכיכר והמרינה : 1,000 מ"ר שטחי ציבור במבנה עצמאי, , 4,000 מ"ר לשימושים ציבוריים לרבות חדר כושר ציבורי, 355 מקומות חנייה ציבוריים.
  - שטח פתוח קיים – כ- 7,500 מ"ר, שטח פתוח מוצע – כ- 9,000 מ"ר
  - מבואות כניסה למגורים ולמלון במפלס הרחוב
  - כיכר עירונית – פיתוח מרחב ציבורי ירוק
- לסיכום כיכר אתרים החדשה :**

- תוספת של כ- 20% שטחים פתוחים לרווחת הציבור ובנוסף, שטחי ציבור בנויים חדשים
- סה"כ 85,000 מ"ר שטחי בניה על קרקעיים לפי החלוקה הבאה :
- 8,000 מ"ר ברוטו למסחר, בתי קפה, מסעדות וברים
- 5,000 מ"ר ברוטו למבני ציבור
- 36,000 מ"ר ברוטו למלונאות
- 36,000 מ"ר ברוטו למגורים המהויים כ- 340 יח"ד

#### מלון קרלטון החדש :

- הזמדות ליצירת רצף עירוני עם כיכר אתרים, גן העצמאות, המרינה
  - מלון קרלטון החדש : סה"כ 25,000 מ"ר, מתוכו 19,000 מ"ר מלונאות, 5,000 מ"ר מגורים, 1,000 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים
  - עקרונות תכנון : שטח קומה מקסימלי 1100 מ"ר, גובה מקסימלי 26 קומות
  - חתך פרוגרמתי : 20 קומות מלונאות, 6 קומות מגורים (קומות עליונות), שטחים ציבוריים בנויים על מפלס רחוב הירקון כולל מסחר, חנייה מתחת לפני הקרקע
- לסיכום מלון קרלטון החדש :**

- 270 חדרי מלון הכוללים חדרים ברי השגה
- כ- 40 דירות חדשות
- שטחים ציבוריים בנויים בשטח של כ- 1000 מ"ר

• חזית מרינה פעילה הכוללת שטחים ציבוריים בנויים, מסחר, מסעדות, ברים ובתי קפה

• פיתוח נופי המחבר בין אזור כיכר אתרים לגן העצמאות תוך שמירה על רצף תכנוני

• מסחר בקומת רחוב הירקון

• נגישות הולכי רגל ורוכבי אופניים

### ג. שאלות ותשובות מהקהל לצוות התכנון

**אדם ברקאי, מלון רנסנס :** מה יהיה דרך השירות של המלונות בזמן הבנייה? בזמן הבנייה איך יגיעו לחצר הפריקה? האם הדרך של המשאיות תהיה פרטית?

**תשובה :** התכנית מכתיבה הוראות המבטיחות שהאזור ימשיך לפעול במהלך הבנייה. תנאי להיתר בנייה הינו התחייבות לביצוע נגישות, הסדרי תנועה וחיבורי תשתיות זמניים בזמן העבודות למגרשים הגובלים לרבות נגישות זמנית לשטחים התפעוליים של המלונות מדרום לכיכר ולשטחי המרינה.

**אדר' מאירה מור :** מפדני עד לכניסה למרינה יש חומה שהולכת וגדלה, מהחלק הנצפה, שומרים על המפלס כניסה למרינה שהוא נמוך, רק משם מתחילים לעלות. זה אומר שהחומה תישאר.

בנוסף, אדם אשר ילך בשדרת בן גוריון וירצה לעבור לים, יצטרך לעבור כביש עורקי סואן. התכנית תגביר את הניתוק לים. הערה נוספת המתייחסת למצגת, חלק מההמחשות הן ללא המגדלים ולכן הן לא מעבירות את התחושה האמתית של המצב בשטח.

**תשובה :** עליית מפלס הכביש תעשה באופן ממותן שיאפשר רחוב מפולס ככל שניתן.

**דויד חי, בעל נכס :** לא מובן מדוע מלון קרלטון מקבל תוספת כל כך גדולה של זכויות בינוי. מדובר בתוספת של מגדל בן 26 קומות.

**תשובה :** מטרת המפגש אינה לדיון במלון קרלטון. התכנית מוצגת כרקע לתכנית כיכר אתרים בלבד. בקשת היזם לתוספת הנל אינה תואמת את הנחיות תכנית המתאר ולכן התכנית מקדמת בהליך דרך הועדה המחוזית.

**ספי צבי אלי, בעל נכסים באזור :** מלון קרלטון הביע התנגדות חזקה לתוכנית כיכר אתרים, ואז הוסיפו לו חדרים ונתנו לו כסף וכך הוא הסיר את ההתנגדות. אין כאן מידתיות.

**תשובה :** נושא המידתיות לא נבחן אלא נושא התכנון, מלון קרלטון מתוכנן בתוכנית המקורית של כיכר אתרים.

**דויד חי, בעל נכס :** מדוע ביטלו את תכנית השיפוץ של כיכר אתרים?

**תשובה :** השיפוץ בוטל לאור התכנית שמקודמת.

**ספי צבי אלי, בעל נכסים באזור :** מדוע לא מטפלים בכיכר כפי שטיפלו בנמל תל אביב, שם שיפצו ללא הוספת מגדלים. אין ספק שצריך לטפל בכיכר, אבל זאת לא הדרך. בנייה של שלושה מגדלים ועוד מגדל של מלון קרלטון – סה"כ ארבעה מגדלים על אחד השטחים המרכזיים בעיר. בנוסף, הדירות הקטנות המוצעות בתכנית הן לא דירות למעוטי יכולת. מלון קרלטון לא היה חלק מהתכנית המקורית.

**אדר' יעל ברוורמן :** למה לא עשו תחרות אדריכלית ?

**תשובה :** התכנית היא יוזמה של בעלי הקרקע

**בכר יהודה בעל נכס :** מה היחס בין השטח שקיים היום לשטח המסחרי בפרויקט החדש, ולמי יהיה שייך השטח?

**תשובה :** רוב השטח המסחרי יהיה פרטי, עדיין לא יודעים להגיד מה היחס.

**אדר' מאירה מור :** מה בנוגע למלתחות של בריכות גורדון?

**תשובה :** התכנון הוא ליצור מלתחות תת קרקעיות בסמוך לבריכה במסגרת תכנית המרינה המקודמת במקביל לעיר לתכניות אלו.

**שאלה :** מדוע לא להגדיל את החניון הציבורי ל – 1500?

**תשובה :** כל החנייה שתבנה היא עפ"י תקן : מגורים, מסחר מלונאות ושימושים ציבוריים ובנוסף 355 חניות ציבוריות.

**שאלה :** האם בוצע סקר תנועה לתכנית ומה הוא כלל?

**תשובה :** נספח התנועה לתכנית הינו מנחה, סקרי תנועה יבוצעו בהתאם להנחיות.

**שאלה :** מהו תמהיל הפיצוי לבעלי נכסים?

**תשובה :** עדיין לא יודעים