

## תכנית תא/מק/5057 – כיכר אתרים החדשה

### תיאור עיקרי התכנית

#### 1. רקע תכנוני

תכנית המתאר תא/5000:

**תכנית כיכר אתרים החדשה נערכת בהתאמה למסגרת התכנונית שקבעה תכנית המתאר המאושרת של העיר תל אביב-יפו ולפי הוראותיה.** התכנית קבעה כאן ולאורך חופי מרכז העיר ככלל, ייעוד של מגורים בבנייה רבת קומות בתמהיל מוטה מלונאות, בנייה עד לגובה 25 קומות, בזכויות בניה מרביות ביחס של 6X משטח המגרש. תכנית המתאר קבעה שתכנית במקום זה תבטיח את ההמשכיות של ציר שדרות בן גוריון וחיבורו לטיילת החוף, כולל פתיחת המבטים מציר זה אל אזור החוף, כל זאת לפי הנחיות של מסמך מדיניות שיאושר בועדה המקומית לתכנון ובניה.

מדיניות חוף הים באזור כיכר אתרים, מרינה ת"א ובריכת גורדון:

**תכנית כיכר אתרים החדשה היא נגזרת של מסמך המדיניות לחוף הים באזור כיכר אתרים, מרינה ת"א ובריכת גורדון** אשר כלל תהליך שיתוף ציבור ואושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה בתאריך 04.11.2020. תהליך שיתוף הציבור כלל: כנסים ציבוריים, דיונים בשולחנות עגולים, מפגשים עם קבוצות מיקוד ועוד. במסגרת הכנת מסמך המדיניות, נבחנו חלופות שונות לתכנון המרחב תוך קיום פגישות התייעצות עם גורמים מקצועיים ואזרחיים ושימוש בכלים מקצועיים, בכלל זה בדיקות ואומדנים כלכליים, בדיקות תנועתיות מקומיות וניתוחים מרחביים. מסמך המדיניות קבע את עקרונות התכנון שהתכנית המפורטת מיישמת.

#### 2. המצב הקיים

מבנה כיכר אתרים מחבר את שד' בן גוריון עם חוף הים למעבר הולכי רגל ונכון להיום זהו המעבר היחידי לחופה של תל אביב שבו לא נדרש לחצות רחוב לפני ההגעה לים, אך איכות החיבור ירודה. המעבר מאפשר תחתיו תנועת רכב חופשית ולצורך זה הכיכר נבנתה מוגבהת - יש לעלות אליה, לחצות אותה ולרדת גרמי מדרגות כדי להגיע אל החוף. הנוף נשקף בעיקר בקצה המערבי של הכיכר, והיא חוסמת את המבט לים מקצה שדרות בן גוריון. מעבר לזה, ככלל מערך השיקוע של הכביש והבינוי המורכב יוצר נתקים במרחב והשפעתו על הסביבה שלילית. לאורך השנים תפקודו של המקום התדרדר, השטחים הבנויים והפתוחים מתפקדים כיום באופן חלקי בלבד, המעברים הציבוריים המורכבים ברובם לא בשימוש והמצב התחזוקתי ירוד. **המרחב כולו אינו הולם את התפיסה האסטרטגית של העיר את קו החוף שלה ואת המרחב הציבורי שלה.**

#### 3. עיקרי התכנית

תכנית תא/מק/5057 מציעה בשורה ציבורית חשובה ועיקרה שיפור החיבור בין העיר והים, בין שדרות בן גוריון והחוף. **ביטול השיקוע והעלאת רחוב אליעזר פרי לגובה הקרקע הטבעי הוא**

**הפעולה הראשונה והחשובה ביותר והיא מאפשרת ריפוי של המרחב העירוני.** תנועת הולכי רגל תהיה טבעית יותר, בדגש על הירידה אל הים - ללא מדרגות, מעקות, מאחזי יד וכו'. במקום זה יהיו מדרכות רחבות במיוחד, שבילים להולכי רגל וגם שבילי אופניים שיאפשרו גישה ישירה, נוחה ובטוחה - צפון דרום ומזרח ומערב.

**סך השטחים הפתוחים לשימוש הציבור יישמר ללא שינוי ביחס למצב הקיים היום, אך איכותם תגדל משמעותית.** בקצה השדרה תהיה רחבה עירונית חדשה, את הרחוב החדש יחצה מעבר רחב בעל מאפיינים שיתנו עדיפות לחציית הולכי הרגל, ומעבר לו גן רחב שירד אל אזור המרינה ובריכת גורדון, שם גם תוקם בעתיד (שלא במסגרת תכנית זו) כיכר חדשה נוספת במפלס הטיילת והחוף. הגן המשתפל, ריאה ירוקה חדשה שתכלול מדשאות, עצים ופינות ישיבה עם נוף לים, יחליף את כיכר הבטון המוגבהת, המעברים הלא נעימים וגרמי המדרגות הגבוהים.

**התכנית כוללת גם בינוי חדש, שלמעשה מאפשר את השינוי המשמעותי במרחב הציבורי ותוכנן כך שייצור את המרחב הציבורי כפי שהיינו רוצים לראותו.** חצי מהשטחים יהיו בשימוש מגורים (כ-220 יח"ד) וחצי בשימוש מלונאי (כ-300 חדרי מלון), אשר חשובים למארג התיירות של העיר תל אביב וקו החוף שלה. בנוסף יהיו שימושי מסחר ו-4,800 מ"ר של שטחים ציבוריים בנויים שאינם קיימים היום. בסך הכל כ-65,000 מ"ר על קרקעים.

בקצה השדרה ממזרח לרחוב החדש, לצד הרחבה העירונית החדשה, יוקם בניין מרקמי בנפחים ובגבהים כמו אלה של רובע המגורים, כך שישתלב ברצף הבינוי לאורך השדרה ובמרקם העיר הלבנה. מערבה לרחוב החדש ומשני צדדי הגן שיורד אל הים יוקמו שני מגדלים בני 25 קומות עם בסיס מרקמי בקומות המסד, חזיתות פעילות, מסחריות וגם ציבוריות. כל השטח שסביב הבניינים יהיה פתוח לשימוש הציבור ומתוכנן כך שיצור מרפסות תצפית אל הים והאופק ואפילו לכיוון יפו העתיקה, מבט אהוב שקיים גם היום.

חזית הבינוי במפלס הטיילת תיצור גם היא חזית פעילה משני צדדי הגן, בשונה מאד מחזית החניון הקיימת היום, ועיקרה יהיה בשימושים ציבוריים. **התכנית כוללת ריכוז משמעותי חדש של שטחים ציבוריים בנויים - במפלס הטיילת, במפלס הרחוב החדש וגם בקומות שמעל.** השימושים המפורטים בשטח הזה ייקבעו בהמשך על ידי העירייה, והם יוכלו להשלים ולהרחיב את אלה שקיימים כיום באזור בריכת גורדון, את השימושים הקהילתיים שרובע המגורים צריך, ועוד. בנוסף, יוקם בתת הקרקע חניון ציבורי-עירוני חדש עם כ-350 מקומות חנייה שיהיה בבעלות ובניהול העירייה.

**כשתמומש תכנית זו היא תיצור שינוי משמעותי במקום, שינוי שיצור מרחבים ציבוריים איכותיים ובינוי מעודכן, מתאימים לעיר תל אביב-יפו של ימינו ושל העתיד, לקו החוף שלה ולתושביה.**