

י"ב טבת תשפ"ה
12 ינו 2025

לכבוד
חברי הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**הנדון: כינוס מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מספר ישיבה: 25-0001**

אבקש להודיעכם על כינוס מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה שתיערך בתאריך
24/02/2025 בשעה 16:00 ברחוב אבן גבירול 69, קומה 12 אולם האירועים.

קישור לזום צפייה בלבד:

<https://tel-aviv.zoom.us/j/88198693598>

הנושאים על סדר היום:

1. תא/מק/5057 תכנית כיכר אתרים
בקשה לדיון חוזר הוגשה על ידי חברי המליאה, שולה קשת, אורנה ברביבאי, רועי
אלקבץ ואיתמר אבנרי
לתשומת ליבכם פרוטוקול ועדת המשנה טרם אושר ויובא לאישור ועדת המשנה
בתאריך 15.1.25.
2. תא/תעא/4822(1) תכנית עיצוב בלוק 1,2,6,8
בקשה לדיון חוזר הוגשה על ידי חברי המליאה, שולה קשת, אורנה ברביבאי, רועי
אלקבץ ואיתמר אבנרי
3. תא/תעא/4822(2) תכנית עיצוב בלוק 3,9
בקשה לדיון חוזר הוגשה על ידי חברי המליאה, שולה קשת, אורנה ברביבאי, רועי
אלקבץ ואיתמר אבנרי

בכבוד רב,

אהוד כרמלי, אדר'
מהנדס העיר

העתיקים:	
מר רון חולדאי	ראש העירייה
מנחם לייבה	מנכ"ל העירייה
הראלה אברהם אוזן,	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
עו"ד	
ענת ענבר גמליאל	סגנית מהנדס העיר
עוזי סלמן, עו"ד	היועץ המשפטי
אהוד כרמלי, אדר'	מהנדס העיר
אורלי אראל,	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר

בקשה לדיון חוזר במליאת הוועדה המקומית בהמשך להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 13.11.2024
החלטה בהתנגדויות ומתן תוקף – תכנית כיכר אתרים

א.ג.נ. שלום רב,

1. בישיבה מספר 24-0021 דנה ועדת המשנה לתכנון ובניה (להלן: "הוועדה") בנושא שבנדון, והחליטה לדחות את מרבית ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית כיכר אתרים, שמספרה 507-1018837 (להלן: "התכנית"). החלטת ועדת המשנה פורסמה והועברה לחברי הוועדה המקומית בתאריך 17.11.2024.

2. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי הדיון בקיום דיון חוזר במוסד תכנון), תשס"ג-2003, מוגשת בזאת בקשה לקיים דיון בתכנית שבנדון במליאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
יודגש, כי טרם הופץ למועצה ו/או פורסם באתר האינטרנט העירוני הפרוטוקול המלא של הדיון. לפיכך, נשמרת הזכות לעדכן בהמשך את הבקשה ונימוקיה. להלן תמצית הנימוקים לקיים את הדיון החוזר:

3. התכנית קודמה בניגוד להנחיות תמ"א/1, וכך פוגעת באינטרס הציבור במרחב החופי:

א. מסמך המדיניות והתכנית שבאה בעקבותיו אינם מבטיחים כי חוף הים יישאר 'נחלת הכלל', כלל בסיסי ועקרוני הנדרש בתמ"א/1. נהפוך הוא: התכנית קובעת כללים שמטרתם הפרטת השטחים הפתוחים הציבוריים הצמודים לקו החוף.

ב. הוראות תמ"א/1, כמו גם תכנית המתאר העירונית תא/5000, כמו גם החלטות הולחו"ף בנושא כיכר אתרים, מלמדות שנדרש להכין מסמך ראייה כוללת כשלב מקדמי לתכנית מפורטת חדשה. אין מחלוקת כי מסמך המדיניות שהיווה בסיס לתכנית דנן, אינו מציג ראייה כוללת, כפי שאישר יועמ"ש הולחו"ף בתאריך 07.03.2021, במענה לפניית חברת המועצה שולה קשת:

יחד עם זאת, מסמך המדיניות החופי, אשר אושר בוועדה המקומית ביום 28.12.2020, הוכן לטובת מקטע 301 כיכר אתרים בלבד מכח הוראות תא/5000 שאושרה קודם לתמ"א 1, ואינו מהווה מסמך ראייה כוללת לחופי תל אביב כהגדרתו בפרק החופים לתמ"א 1. בהתאם לכך, וכאמור לעיל, מסמך זה אינו נדרש לאישור הולחו"ף. עם זאת, מובן כי כל תכנית מפורטת שתוגש בשטח זה תידרש לעמוד בהוראות תמ"א 1.

ג. בנוסף להפרטת המרחב הציבורי בניגוד למטרה העליונה לפי תמ"א/1, הן מסמך המדיניות והן התכנית מתעלמים מהנחיות התמ"א למניעת הקמת חומת מבנים החוסמת את המבט לים, מההנחיות לשמירה על ערכי המורשת של האזור ("העיר הלבנה"), אינם מבטיחים שמירה על צירים ניצבים פתוחים לקו החוף כנדרש בתמ"א/1, ולא יוצרים קשרים נוספים מזרח-מערב ביחס למצב הקיים. הקביעה היחידה שמובטחת בתכנית, מיקום המגורים בבניין הקרוב ביותר לטיילת, מנוגדת להנחיית התמ"א, הדורשת להרחיק מהחוף שימושים שאינם נדרשים במובהק לסביבה החופית.

ד. התכנית סותרת את גם הוראות סעיף 14.1.2.3 בתמ"א, הקובע כי בתחום חוף הים לא תאושר תכנית המשנה ייעודו של שטח שאינו מיועד למגורים לשטח המיועד למגורים, למעט תכנית אשר המועצה הארצית תקבע כי היא משפרת באופן מובהק את המצב התכנוני המאושר לטובת הציבור.



ה. יצויין בהקשר המגורים, כי הן הולחוף (פברואר 2019) והן וועדת העררים של המועצה הארצית (יולי 2019) קבעו כבר לגבי כיכר אתרים, כי אין לקבל פשוטו כמשמעו את ההחלטה למקם מגורים בקו החוף, אלא יש להמשיך ולבחון את נחיצותם - דבר שלא נעשה בתכנית. למעשה, מעולם לא הוצגה חו"ד כלכלית המצדיקה את תוספת המגורים בכיכר, וכפי שיוסבר בהמשך, התכנית אינה משפרת את המצב התכנוני לטובת הציבור, בלשון המעטה. כך או כך, מעולם לא אישרה המועצה הארצית כי התכנית משפרת את המצב כיום "במובחק", כנדרש לפי הוראות תמ"א/1 כשלב מקדמי לאישור מגורים בקו החוף.

ו. במקום להתמודד עם העובדה, כי מסמך המדיניות והתכנית המפורטת אינם עומדים בהנחיות לתכנון הסביבה החופית, כפי שהוגדרו בתמ"א/1, המענה להתנגדויות התמקד בשאלות פרוצדוריות, תוך ניסיון לטעון שמכיוון שלכאורה התכנית החדשה נערכה לפי תא/5000, הרי שאין חובה לאשר אותה בולחו"ף. מלבד העובדה כי אכן נפלה טעות פרוצדורית (כאמור בסעיפים דה ו-ה לעיל) הרי שהמענה להתנגדויות לא התמודד עם השאלות התכנוניות המהותיות.

לאור האמור לעיל, גם אם היינו מקבלים את עמדת העירייה, ומסכימים לפטור שנתנה לעצמה וליזמים מבדיקת התכנית בולחו"ף ובמועצה הארצית, הרי שלא ניתן לקבל את העובדה שהתכנית סותרת את הוראות תמ"א/1 למרחב החופי, ולפיכך יש לבטלה.

4. כדי לאשר את התכנית בסמכות מקומית, הוגדר השטח הציבורי הפתוח בלב התכנית כשטח פרטי, וזאת בניגוד לאינטרס הציבורי ובניגוד להיגיון התכנוני:

א. בלב התכנית עומד השטח הציבורי הפתוח שבין שדרות בן גוריון והטיילת. מצבו הפיזי כיום מהווה כהצדקה היחידה לקידום תכנית המגדלים, המתיימרת לשפר את איכות המעבר והשהייה הציבוריים בין השדרה לים. למרות שאין מחלוקת, שהמרחב הציבורי כיום הוא בבעלות וברשות הציבורי, ואין מחלוקת על חשיבות שמירת מרחב זה לטובת הציבור גם בטווח הרחוק, מציעה התכנית להעביר את מפלס הרחוב ומפלס הירידה לים לבעלות היזמים, ולהפוך אותם ל'שטח פרטי פתוח'.

ב. כדי לכפר על החלטה לא סבירה זו, הוראות התכנית קובעות שהשטח יהיה פתוח ולא בנוי, שמתחתיו יהיה חניון ציבורי, שתסומן עליו זיקת הנאה שתאפשר את מעבר ושהיית הציבור, ואף קובעות הוראות זהות לשימושים ולעיצוב בין שטח זה ובין השטח שהתכנית הגדירה "כיכר עירונית". בדיון בהתנגדויות אף הובטח לחברי הוועדה שהשטח יתוחזק על ידי העירייה במסגרת הסכם עם היזמים, וכי לא יהיו הגבלות על פעילות ציבורית בסמוך למגדלים. על אף שהדרגים המקצועיים הודו בדיון בהתנגדויות, כי העירייה מתקשה לנהל שטחים פרטיים פתוחים, הובטח שדווקא הפעם, בתכנית כיכר אתרים, "יהיה בסדר".

ג. כיצד יכול הציבור לסמוך על כך ש"יהיה בסדר", אם התכנית לא מגדירה את השטח שבין המגדלים כ"שטח ציבורי פתוח" או כ"כיכר עירונית", כפי שדורש ההיגיון? איך אפשר לקבל הבטחה ערטילאית זו, כשידוע היטב לעירייה הקושי לנהל שטחים פרטיים האמורים להיות פתוחים, על אחת כמה וכמה כשאלו נמצאים בין שני בנייני מגורים יוקרתיים, כלומר בקונפליקט בין המרחב הפרטי והציבורי. איך יכול להיות ששטח שבפועל מובטח להיות ציבורי פתוח, ושמאפייניו ציבוריים, מוגדר בתכנית כ'שטח פרטי'? זוהי החלטה תמוהה ולא סבירה. האבסורד בהחלטה להגדיר את השטח שבין המגדלים כ'פרטי' זועק לשמיים, לאור הניסיון להציג את התכנית כמשפרת המצב הקיים.

ד. למעשה, הסיבה היחידה להגדרת השטח שבין המגדלים כ"פרטי", הוא "ישראלבלוף": הרצון להגדיל מלאכותיות את מצבת השטחים הסחירים בתכנית כדי לגזור זכויות בנייה מוגדלות מבלי לחרוג ממגבלת התכנית בסמכות מקומית. מכיוון שהרח"ק שנקבע כרח"ק בסמכות 'מקומית' הוא נגזרת של ייעודי קרקע סחירים, הרי שאם ייעודי הקרקע היו נקבעים בצורה אובייקטיבית, לפי אמות מידה תכנוניות ולפי



האינטרס הציבורי, השטח שבין המגדלים היה מוגדר בייעוד ציבורי, הרח"ק שמותר לוועדה המקומית לאשר היה קטן, וכך גם היקף שטחי הבנייה הנגזרים ממנו.

ה. **ה'תעלול התכנוני' בהחלטה לסמן את השטח הפתוח כ'פרטי' נועד להסתיר את העובדה, כי התכנית**

קודמה בחוסר סמכות, כיוון שהיקף הזכויות המוצע בה חורג מסמכות הוועדה המקומית. אם נבחן את ייעודי הקרקע בתכנית הזו בהתאם להיגיון הסביר ובהתאם להנחיות מינהל התכנון, יימצא כי הרח"ק

בתכנית גבוה מהרף שנקבע בתא/5000, ומצריך את בחינתה ע"י הוועדה המחוזית והולחו"ף.

ו. תעלול תכנוני או לא, הרי שאין ספק כי שהפיכת המרחב הפתוח מ'ציבורי' במצב הקיים ל'פרטי' במצב

המוצע, סותרת את הנחיות תא/5000 והוראות תכנית המתאר המחוזית. התכנית העירונית והמחוזית קובעות, שלא ניתן לקדם תכנית המשנה ייעוד שטח ציבורי פתוח לייעוד אחר, אלא אם הובטחו בתמורה שטחים חלופיים למטרות בעלי גודל ורמת אטרקטיביות דומה ובפריסה עירונית מאוזנת.

התכנית לא יכולה לספק שטח ציבורי חליפי שווה ערך לכיכר הציבורית הקיימת – הן משום שהשטח הציבורי שהיא מוסרת ליזמים הוא שטח שלא יכול בפז ואין שני לו בעיר - שטח בנוי בקו 0 לים, והן משום שבסביבת התכנית (רובע 3) מחסור בשטחי ציבור פתוחים.

לאור האמור לעיל, עולה כי התכנית קודמה בחוסר סמכות, תוך ניסיון להסתיר את החריגה מהסמכות באמצעות הגדרת ייעודי קרקע בניגוד מוחלט להנחיות מינהל התכנון, ולפיכך יש לבטלה.

5. **התכנית אינה מבטיחה את האינטרס הציבורי והעירוני בכיכר אתרים:**

א. גם אם נתעלם מכך שהתכנית סותרת את עקרונות תכנון המרחב החופי כפי שנקבעו בתמ"א/1, וגם אם

נתעלם מההחלטה התמוהה לעוות את חישוב הרח"ק תוך הפרטת המרחב הציבורי הפתוח, הרי שלא ניתן לקבל את ההחלטה שלא לעגן בתכנית את זכויות הציבור. להלן כמה דוגמאות לכך:

(1) השיקועים ברחוב פרי לא יבוטלו: לפי ההוראות המחייבות ולפי נספחי התכנית – כביש השירות התת-קרקעי ורחבות השירות התת-קרקעיות לא יעלמו, ומשכך – יישארו גם הרמפות והשיקוע המובילים אליהם. למרות חשיבות נושא זה, שהרי התכנית מתיימרת לבטל את השיקוע הנוכחי כדי להצדיק את הפרטת הכיכר, הנושא לא נבדק לעומק במסמכי התכנית. התכנית מתעלמת מהגובה הרב הנדרש כדי להכניס משאיות ואוטובוסים לתת-הקרקע, ולא בוחנת לעומק את הצורך בשיקועים ארוכים לשם כך. המשמעות היא, שהשיקוע העתידי יהיו ארוך מהמוצג כעת בשרטוטים, או שחמור מכך: חיבור שדי' בן גוריון לטיילת יחייב גם במצב העתידי את הגבהת רחוב ישראל פרי, בדיוק כפי שהמצב כיום. באופן אבסורדי, הוראות התכנית אילמות לחלוטין לסוגייה זו, ומסרבות לעגן את מה שהובטח בע"פ ובהדמיות התכנית – מפלס מחייב לגובה המרחב הציבורי, כך שיהיה המשכי ונגיש לשדי' בן גוריון ולא מוגבה מהן.

(2) המעבר בין שדי' בן גוריון לטיילת יהיה דרך כביש רחב וסואן: לפי החתכים הנופיים, זכות הדרך ברחובות פרי ובירקון נקודת המעבר בין השדרה לטיילת תהיה ברוחב 34-37 מטרים, בדומה לזכות הדרך ברחוב אבן גבירול או רחוב בן יהודה. לא יתאפשר מעבר נוח, בטוח וקצר להולכי הרגל בין השדרה לטיילת, כפי שהוא כיום.

(3) אין התחייבות לרציפות המרחב הציבורי שבין המגדלים לטיילת: בעוד שמטרתה המוצהרת של התכנית היא להסיר את העלייה "הנוראית" מכיוון שדרות בן גוריון לכיכר העירונית הקיימת ולגשר בין הכיכר לטיילת, הרי שהתכנית המוצעת כלל לא מתחייבת על המשכיות, נגישות ורציפות השטח הפתוח. הנושא ייבחן רק בתכנית העיצוב, כלומר בשלב בו לציבור ולחברי הוועדה המקומית אין זכות ערר, כפי שנכתב בסעיף 6.17 להוראות: "תכנית העיצוב תכלול תכנית פיתוח אשר תתייחס, בין היתר לחיבור



בין מפלס הרחוב למפלס הטיילת וכן התייחסות לגובה מפלסי הפיתוח הסופיים, הקמת קירות תמך והפרשי מפלסים בין המגרש נשוא ההיתר למגרשים סביבו..."

(4) אין התחייבות למיקום איכותי של שטחי הציבור: בדיון בהתנגדויות הוצגו לוועדה שטחי הציבור במגדל הנושק לטיילת – תא שטח 202A. לעומת זאת, בניגוד למוצג בפני הוועדה ובניגוד למענה לשאלות חוזרות ונשנות מצד חבריה, הוראות התכנית אינן מבטיחות את מיקום שטחי הציבור. מיקום זה ייקבע, לפי סעיף 6.1.3 להוראות, רק בשלב תכנית העיצוב, כלומר בשלב בו לציבור ולחברי הוועדה המקומית אין זכות ערר. לפי טבלת הזכויות וטבלת ההקצאות, שטחי הציבור יכולים להיות גם בבניין הדרומי (תא שטח 202B), המרוחק יותר מהטיילת, ואף יכולים להפוך כולם לתת-קרקעיים, כרשום בהערה ד' מתחת לטבלה 5: "במסגרת היתר הבנייה ובהתאמה לתכנית עיצוב מאושרת, לשיקול דעת הוועדה המקומית להחליט בין שימושים ציבוריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לשימושי מסחר ומלונאות על קרקעיים ולתת, ובתנאי שיוקמו כלל שטחי הציבור, וסך השטחים העל קרקעיים בתכנית יוותר ללא שינוי." רק לגבי כרבע משטחי הציבור, נרשם כי "...יתנו במפלס המרינה בחזית הפונה לחוף לימ", וגם זה, מבלי לפרט את תא השטח בו יינתנו. למעשה, סעיף 1.4.1.2 ד.1) בהוראות התכנית כמעט ומבטיח, כי שטחי הציבור יפוזרו בין המבנים מעל ומתחת לקרקע.

(5) אין התחייבות למעברים ציבוריים נוספים מזרח מערב: בניגוד למוצג בנספחי הרקע של התכנית, ההוראות המחייבות של התכנית קובעות לגבי זיקות המעבר הנוספות, כי "מיקומן וצורתן הסופיים של זיקות ההנאה ייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי". (סעיף 6.6.2 להוראות)

לאור האמור לעיל, עולה כי גם אם לא תבוטל התכנית, הרי שללא ספק, יש להכניס בה שינויים משמעותיים כדי להבטיח את האינטרס הציבורי.

6. השמאות לתכנית מאמצת פרשנות העלולה לקפח את הקופה העירונית:

א. תחום האיחוד והחלוקה בתכנית מתבסס על תחום התכנית המאושרת תא/א+ב, וכולל כ-16 דונם. השמאות מנתחת את חלוקת הזכויות כפירוק שותפות של בית משותף, ומתעלמת מכך שבמצב המאושר כ-80% מייעודי הקרקע במפלס העליון שבתחום האיחוד והחלוקה היו ציבוריים ובידי העירייה ואילו במצב המוצע, השטח שבייעוד ציבורי במפלס העליון יהיה רק כ-25%. לפי סעיף 8.6 בתקן שמאי מס' 15, הצמצום הדרסטי בהיקף המרחב הציבורי ביחס למצב הנכנס היה אמור להיות מתורגם לשטחים סחירים עבור העירייה במצב היוצא, אך אין התייחסות לכך בטבלת הזכויות.

ב. חן לפי דבריה של יועמ"ש הוועדה המקומית בדיון בהתנגדויות, והן לפי החלטות עבר של הולחוף ו-וועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית, אין מחלוקת כי המרחב הציבורי העליון הוא בבעלות העירייה. עם זאת, לפי מסמך עקרונות השומה, שטח המדרכות והכיכר במצב הנכנס אינו מקבל תמורה במצב היוצא. שטח זה, שמגיע להיקף של 22,000 מ"ר בנוי (ביחד עם המעברים התת-קרקעיים הציבוריים במתחם), הומר קניינית ב"זיקת הנאה" של הציבור בשטח הפרטי הפתוח, ולא קיבל תמורה בשטח סחיר שווי ערך. האם אין שום משמעות ושום ערך למי שמחזיק בזכויות גג 'הבניין המשותף', כלומר הציבור? האם אין ערך לשטחי המעברים? ההחלטה שלא לכמת את שווי השטח שבידי הציבור תמוהה, כיוון ששטחי הגגות של החלקות האחרות, שאינן ברשות העירייה, דווקא מקבלות שווי תמורה (עקרונות השומה, עמ' 36).



ג. יצויין בהקשר זה, כי בעוד שבמסמך עקרונות השומה נרשם כי השטחים הציבוריים הם בבעלות העירייה "בשלמות" (עמ' 36, סעיף ח) בטבלאות השמאיות נרשמו שטחים עלו ע"ש JTLV במצב הנכנס והיוצא. אין הבהרה/נימוק לתחלטה זו.

ד. הטבלה מפרטת את שווי כל תת-בעלות במצב היוצא, אך מבלי לפרט את מיקומה הסופי, וכך לא ניתן לדעת אם שטחי העירייה הסחירים במצב היוצא (הרשומים ע"ש חברת 'אתרים') אכן יהיו בעלי ערך שווה לאלו של הבעלים הפרטיים בתכנית, או אפילו האם יינתנו לעירייה במיקום אחד.

ה. באופן לא תקין, חלק מהשטחים הסחירים שבבעלות העירייה במצב המאושר, הפכו במצב היוצא לשטחי ציבור מבונים, על אף ששטחי הציבור המבונים אמורים להיות הקצאה ציבורית נפרדת "מתחת לקו", ולא להוות תמורה לבעלות העירייה במצב הנכנס (שורה 86 בטבלה וההערה בשתי כוכביות ** מתחת לטבלה). המסקנה מכל האמור לעיל היא שגם אם לא תבוטל התכנית, הרי שיש לתקן את הטבלאות השמאיות, ולפרסם אותן מחדש לאחר תיקון הפגיעה בתמורות המגיעות לציבור.

7. **נבקש כי בקשה זו תובא לדיון בהקדם האפשרי במליאת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.**

כדי שלא לעכב את עבודת הוועדה המקומית, פנייה זו הוכנה טרם פורסם פרוטוקול הדיון, וטרם השלמת ההתייעצויות עם מומחים בנושא. לפיכך, הטענות המובאות לעיל הינן מקדמיות בלבד, ונשמרת הזכות להביא נימוקים נוספים ולהוסיף לאלו המובאים לעיל בהמשך.

8. תמונה מאוד התעקשותה ההיסטורית של הנהגת העירייה לבחור שוב ושוב את פרשנות היזמים בכיכר אתרים וסירובה להגן על האינטרס הציבורי בכיכר – כך היה בעת שינוי תכנית המתאר ללא אישור הולחו"ף בשנת 2015, כך היה בעת ניסיון למכור את החניון בכיכר ליזמים ללא מכרז ובמחיר מופחת בשנת 2017, כך היה בעת ניסוח מסמך המדיניות תוך התעלמות ממסקנות הליך שיתוף הציבור בשנת 2020, וכך גם כעת, בקידום תכנית לא סבירה, המפריטה שטח ציבורי יקר ערך, ומעבירה אותו ליזמי נדל"ן תמורת נזיד עדשים ובניגוד לכללי מינהל תקין.

בשולי הדברים נציין, כי העובדה שמשרד עוה"ד המייצג את היזמים עובד במקביל גם כיועץ של עיריית תל אביב-יפו בכל הקשור לתכנית המתאר הכוללת ולפרשנות שלה, מהווה לדעתנו פגם נוסף בתהליך קבלת ההחלטות העירוני.

בכבוד רב,

שולה קשת, אורנה ברביבאי, רועי אלקבץ ואיתמר אבנרי
חברות וחבר מועצת העיר והוועדה המקומית תל אביב-יפו

העתקים:

חברות וחברי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

אדרי אודי כרמלי – מהנדס העיר תל אביב-יפו

עו"ד נעם קולודני, ב"כ עמותת התושבים 'לא למגדלים בכיכר אתרים' noam@kolodnylaw.co.il

מתכנתת יעל דורי, ראש תחום תכנון-אדם טבע ודין yaeld@adamteva.org.il

אדרי ברוך יוסקביץ', מתכנן ערים ולשעבר מה"ע תל אביב-יפו yoscovit@netvision.net.il

מר דדי הברפלד dadyhb@hotmail.com



דראפט קודם – דיון להפקדה
ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-22 ב' מיום 12/01/2022

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מיקום: רחוב ארלוזורוב ומלון קרלטון מצפון, רחוב עם ישראל חי ומלון הרודס מדרום, ממזרח שדרות בן גוריון ושורת המבנים המערבית של רובע 3, ממערב טיילת החוף ומרחב בריכת גורדון ומרינה ת"א.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6966	מוסדר	חלק	58, 35	26, 47, 49, 55-56, 6, 10
6967	מוסדר	חלק	12-13, 9, 2, 1	7
6968	מוסדר	חלק		187
7403	מוסדר	חלק		3

שטח התכנית: כ- 28.715 דונם

מתכנן:

- אדריכלים: פוסטר ושות' - לונדון, ישר אדריכלים – תל אביב.
- נוף: תמ"א - תכנון מרחב אורבני
- תנועה: דגש הנדסה
- תשתיות: גלבוץ מהנדסים
- סביבה: לשם שפר
- שמאות: BFKS ברק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות'

יזם: JTLV

מגיש: JTV + הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו
בעלות: בתחום התכנית ריבוי בעלים לפי החלוקה הבאה:

בעלים	חלקים ברכוש המשותף (מתוך 3587 חלקים)	אחוזים בהתאם לחלקי הרכוש המשותף
נכסי עידית	2020.75	56.34%
א.פ.צ השקעות – חניון ככר אתרים – תת חלקה 7	1349	37.6%
עירית ת"א (כולל באמצעות חברות עירוניות)	109	3.04%
בעלים עם הסכם שיתוף פעולה לתב"ע עם נכסי עידית: טרמד ס.א, אלון יצחק ופנינה, וירג'ין	57	1.59%
בעלים אחרים (כל אחד מחזיק בפחות מ-1% מחלקי הרכוש המשותף): אופנס בע"מ, זילברשטיין אלכס, מנקורטה שרה ואח', הירש דליה וגדעון, טאוב חיים ורותי, משפחת חי (דוד ורני, רפי-דוד, רוני) טופסי גלישת גלים, ואחרים	1400.25	39.04%

מצב השטח בפועל:

מכלול המבנים של כיכר אתרים הוקם במחצית הראשונה של שנות ה-70, כמבנה רב תכליתי שבמרכזו כיכר רחבה מעל שיקוע למעבר רכב לאורך הרחוב המערבי של העיר. הכיכר מוגבהת ממפלסי הרחובות סביבה והיא מחוברת מזרחה לשדרות בן גוריון בכבש ובפנינה הדרום מערבית של הכיכר בשלושה גרמי מדרגות רחבים למפלס הטיילת ולחוף הים. לאורך הדופן הצפונית של הכיכר בנוי מלון 'מרינה' (או 'בית כלל' במקור), חמש קומות מעל מפלס הכיכר בשימושי מסחר ומלונאות. דרך המבנה נשמר מעבר ציבורי צפונה לכיוון גן שפיגל. במרכז הכיכר מבנה עגול 'הקולוסיאום', ובדופן המערבית שלה שלושה מבנים נוספים למסחר. מתחת למפלס הכיכר שני מפלסים בהם עובר שיקוע הכביש, מיסעות, תחנת דלק, שטחים תפעוליים, שטחים למסחר ומעברים ציבוריים. בקומה השלישית מתחת למפלס הכיכר, חניון רכב במפלס טיילת החוף.

הכיכר מחברת את שד' בן גוריון עם חוף הים למעבר הולכי רגל ללא חציית כביש, אך החיבור דורש עלייה משד' בן גוריון, חצייה של הרחבה הגדולה וירידה בגרמי מדרגות גבוהים. הכיכר המוגבהת מסתירה את הנוף בקצה שדרות בן גוריון והוא נגלה רק בקצה המערבי של הכיכר הרחבה. שיקוע הכביש מייצר נתקים במרחב. רחוב הירקון ושיקוע אליעזר פרי אינם נוחים למעבר הולכי רגל, לאורך הרחוב ובחצייתו. לאורך השנים תפקודו של המרחב התדרדר, בפרט שטחי כיכר אתרים הבנויים והפתוחים, מעל ומתחת לקרקע. השטחים הבנויים והפתוחים מתפקדים כיום באופן חלקי בלבד, השטח הפתוח לא מנוצל, המעברים הציבוריים ברובם לא בשימוש, והמצב התחזוקתי ירוד. מבנה הבעלויות מורכב. המבנה ותפקודו הלקוי של המקום משפיע על סביבתו וגם לשיקוע השפעה שלילית על המרחב העירוני.