

י"ז אדר תשפ"ה
17 מרץ 2025

לכבוד
חברי הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**הנדון: כינוס מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מספר ישיבה: 25-0002**

אבקש להודיעכם על כינוס מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה שתיערך בתאריך
24/03/2025 בשעה 16:30 באולם האירועים בניין העירייה קומה 12, אבן גבירול 69 תל אביב.

קישור לזום צפייה בלבד

Invite Link <https://tel-aviv.zoom.us/j/82104563972>

<https://tel-aviv.zoom.us/j/82104563972>

הנושאים על סדר היום:

- 1. תא/מק/5057 תכנית כיכר אתרים -**
במהלך דיון מליאת הועדה המקומית ביום 24.2.2025 דווח על ביצוע סקר ניתוח ההשפעה של תכנית כיכר אתרים על העיר הלבנה, לא התקיים דיון מעמיק בפרטים ובשל כך מצורף בזאת הבאות לצורך קיום דיון נוסף:
(1) על פי נהלי אונסקו, מינהל ההנדסה הכין סקר השפעה של הפרויקט המתוכנן על ההכרזה
(2) אונסקו פנו לארגון איקומוס ישראל אשר הוציא חוות דעת ממנה עלה שקיים חשש לפגיעה בערכי העיר הלבנה.
(3) בתאריך 13-11-2024 במסגרת מענה להתנגדויות תוכנית כיכר אתרים - דווח על חוות דעת איקומוס ישראל, וניתן מענה לצד ההתנגדות.
(4) בהמשך לדוח איקומוס ישראל, בתאריך 10.12.24 התקבלה פניה לאונסקו מטעם המטה בפריז שמלווה ומאמץ את חוות הדעת של איקומוס העולמי, וקורא להקים צוות מקצועי לבחינת התכנית ולהמשיך דיאלוג המבוסס על בחינת חלופות על מנת שלא לפגוע בערכי אתר העיר הלבנה.
(5) מצורפת להלן הפניה 10-12-2024 והפניה מתאריך 13-1-2025.
(6) הפניה של אונסקו ישראל נענתה על ידי מהנדס העיר באופן מרחיב ומפורט במכתב מיום 24-02-2025. המכתב המתייחס למכלול הטענות שעלו הן באספקטים ההיסטוריים של תהליכי התכנון והן בהצגת החלופות, באופן מפורט כפי שנבחנו במהלך השנים האחרונות
- 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

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

H.E. Mr Shai Cohen
Ambassador of Israel to International
Organizations in France
Embassy of Israel
3 rue Rabelais
75008 Paris

10 December 2024

**Culture Sector
World Heritage Centre**

Ref: CLT/WHC/ENA/24/15084

Dear Ambassador,

I acknowledge with thanks receipt of the letter from Dr Dalit Atrakchi, Secretary General of the Israel National Commission, and Mr Guy Kav-Venaki, Head of the World Heritage Committee at the Israel National Commission, dated 13 May 2024, concerning the proposed Atarim Square Plan, which is partly located within the buffer zone of the World Heritage property **'White City of Tel-Aviv – the Modern Movement'**, and am pleased to transmit to you herewith the ICOMOS Technical Review.

As you will see in the Technical Review, based on the documentation provided in English, ICOMOS overall agrees with ICOMOS Israel's assessment that the impact evaluation of the HIA as presented does not comply with the World Heritage Committee's Decision **34COM 8E**, which explicitly recommended that further high scale constructions within the property and its buffer zone should be avoided due to the potential harm to the property's visual sightlines. Furthermore, ICOMOS expresses concern at the HIA's conclusion that the proposed development would have no or only minor impacts. It is noted that the assessment is primarily a visual analysis, rather than using the comprehensive methodology outlined in the ICOMOS Guidance, which may underestimate the likely impacts of the project. It was also acknowledged that the Heritage Impact Assessment (HIA) submitted was not in line with the most recent guidance available, namely the 2022 *Guidance and Toolkit for Impact Assessments in a World Heritage Context*¹, and that it was inherently limited due to the preliminary stage of the tower design at the time of drafting.

Accordingly, a peer review providing an updated and enhanced visual impact assessment, would serve to clarify and resolve these differences.

ICOMOS is providing further advice to revise the redevelopment plan based on several key considerations: a) an understanding of the historical and cultural connections between Atarim Square and the World Heritage property; b) an exploration of alternative designs that minimise the impact on the OUV; and c) a detailed technical review of the urban planning implications, particularly in relation to the physical and visual connections of the White City's to the coast. These measures aim to support options that are consistent with and respectful of heritage values of the 'White City of Tel-Aviv – the Modern Movement' property.

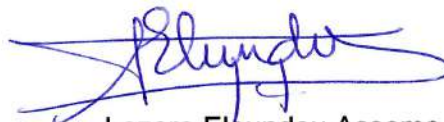
¹ Available at: <https://whc.unesco.org/en/guidance-toolkit-impact-assessments/>

I would be grateful if you would share the attached ICOMOS Technical Review (see **Annex**) with your competent authorities and keep the World Heritage Centre informed of any follow-up provided to its recommendations. The World Heritage Centre and ICOMOS remain available for any clarification or assistance that may be required.

Finally, I look forward to receiving the information on the follow-up and implementation of the ICOMOS 2016 recommendations on the quarters plans TA3616/a and TA3729/a, as well as the details for quarters plan TA4320, as announced in Dr Dalit Atrakchi's letter.

I thank you for your continuous collaboration and support in the implementation of the World Heritage Convention and remain,

Yours sincerely,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lazare Eloundou Assomo', with a stylized flourish extending to the right.

Lazare Eloundou Assomo
Director

Enc.: ICOMOS Technical Review

cc: Israel National Commission
National Focal Points for the implementation of the Convention and the Third
Cycle of Periodic Reporting
ICOMOS International

ICOMOS Technical Review on the 'Proposed demolition and redevelopment of Atarim Square' regarding the World Heritage property 'White City of Tel-Aviv – the Modern Movement'.

ICOMOS Technical Review

Property	White City of Tel Aviv – the Modern Movement
State Party	Israel
Property ID	1096
Date of inscription	2003
Criteria	(ii)(iv)
Issue	Proposed demolition and redevelopment of Atarim Square

Background

On 14 May 2024, ICOMOS received documentation from the State Party of Israel, transmitted by the World Heritage Centre, in line with paragraph 172 of the *Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention*, proposing the construction of high-rise buildings partially in the buffer zone of the World Heritage property “White City of Tel-Aviv – the Modern Movement” World Heritage property (Israel). The Advisory Body provides its analysis of proposal and accompanying Heritage Impact Assessment below.

Brief summary of the Statement of Outstanding Universal Value

White City of Tel Aviv – the Modern Movement (White City or the World Heritage property hereafter) is a historic urban landscape; a designed city adapted to the specific climatic conditions of its location, enriched by local traditions. It was inscribed in 2003, due to meeting the following Outstanding Universal Value criteria:

(ii): The White City of Tel Aviv is a synthesis of outstanding significance of the various trends of the Modern Movement in architecture and town planning in the early part of the 20th century. Such influences were adapted to the cultural and climatic conditions of the place, as well as being integrated with local traditions.

(iv): The White City of Tel Aviv is an outstanding example of new town planning and architecture in the early 20th century, adapted to the requirements of a particular cultural and geographic context.

Additional information from the 2002 Nomination dossier, relevant to the project and this Technical Review is that:

The White City is encapsulated inside a ring of high-rise structures, which has obviously altered the initial relationship with its context. Within the nominated area and buffer zone, however, the amount of buildings over 15 storeys is not significant – except for a tall tower (Glickson/Dryanov St.) in zone A. At the present, Tel Aviv Municipality plans to allow at least two more towers in Zone A, one in Zone C, and several in the buffer zone, where a certain number already exists. Most of these projects are in the process of approval.

The authenticity of architectural design has been fairly well preserved, proven by homogeneous visual perception of urban fabric, the integrity of style, typology, character of streets, relationship of green areas and urban elements (basins, fountains, pergolas, gardens). The details of entrance lobbies, staircases, railings, wooden mailboxes, front and apartment doors, window frames have generally not been changed, though there are some losses – as in most historic towns.

The area along the sea coast has high-rise buildings (more than 15 stories), as well as the southern part of the Rotschild boulevard. There are two tall buildings in zone A, and several scattered within the buffer zone, resulting from previous building permissions.

ICOMOS, in its Technical Evaluation responded that: ‘Currently, new permits for tall buildings in the nominated area (A) and the buffer zone are being processed by the authorities. It is recommended that none of such tall buildings should be built in these areas.’

The White City, and Tel Aviv-Yafo more broadly, is an ensemble of densely packed low-rise – predominantly International modernist-style – buildings, open public spaces, and tree-lined boulevards, on the coast of the Mediterranean Sea in three zones surrounded by a buffer zone.

The project

The project under evaluation, provided by the State Party of Israel, is the Atarim Square, Tel Aviv, plan no. 507– 1018837. This Technical Review refers to the project as the ‘development proposal’.

The development proposal includes two high-rise buildings of 25 storeys, along the Tel Aviv coastline to replace Atarim Square – described further below – a 1970s urban complex; comprising a five-storey rectangular building in the International-Brutalist style of mid twentieth century architecture (housing hotels, commercial space and carparking), open public space and a rotunda, of unique architectural characteristics (originally called the Colosseum Club). The complex is partially over Eliezer Peri Street, an arterial road adjacent to Hayarkon Street, which is the north-south boundary of the White City.

The proposed development comprises:

- a) Demolition of Atarim Square: Removal of the built complex and public open space.
- b) Redevelopment: Construction of a complex featuring two 25 storey towers designated for hotels and apartments, lowering of the ground level to Ben Gurion Boulevard, and privately owned open public space.

The location of the proposed redevelopment is at the site of ‘Atarim Square’. The square is a complex of buildings, and open space that is in the buffer zone of the White City. Atarim Square is at the corner of Ben Gurion Boulevard and Hayarkon Street, both significant road corridors – urban axes – that define the White City, World Heritage property boundary.

The 2022 HIA provides a description of the development site:

Atarim Square (originally Mordechai Namir Square) was built between the years 1971-5 according to a design by the architects Yaakov Rechter and Warner Yosef Wittkober in the Brutalist style. The project was established as a multi-purpose structure that includes a lowered and covered road, parking lot and gas station, two commercial levels and above them the square plaza in the northern part of which is the Marina Hotel (or Beit Clal) with commercial areas, hotels, offices and a cinema. The project was intended to be a central tourist and commercial center along the city's beaches, together with the employment center in Manshiya and with Old Yafa as a tourist and art center. The lower level was intended to allow free vehicular traffic to the beaches in the city center and the business center of Manshiya, and the square allowed an elevated pedestrian connection from the end of KKL Boulevard (today Ben Gurion) to the beach.

In the first years the project was a success but soon its attraction decreased and it began to suffer from partial use and later neglect, which continues to this day. (pg. 21).

This Technical Review includes the examination of documentation provided in English. The reports reviewed include:

- *High-rise building to height (Marina Hotel) Atarim Square Plan, Heritage Impact Assessment*, prepared by the Conservation Department, Engineering Administration, Tel Aviv-Yafo Municipality, January 2022 (2022 HIA).
- ICOMOS Israel assessment for plan "TA/MK/5057 – Atarim Square (plan no. 507– 1018837) and its possible future impacts on the values of the World Heritage Site "The White City of Tel Aviv – The Modern Movement", prepared for the Israel National Commission for UNESCO Ministry of Education Jerusalem, and issued in February 2023.

Limitations for the Technical Review

Documentation that have not been officially submitted in English could not be reviewed for this report. The following essential documents have not made available in English for this Technical Review:

- Plan TA/MK/5057 – Atarim Square (plan no. 507– 1018837), and other design documentation for the proposed development.
- Conservation plan for the World Heritage property – the White City.
- A site-specific conservation plan for Atarim Square, that details the historic urban, built and landscape character of the place. One that includes conservation management and adaptive reuse recommendations for the square, and policies for mitigating impacts on the World Heritage property – the White City.

Another limitation for the Technical Review is the 2022 Heritage Impact Assessment. It does not follow the *Guidance and Toolkit for Impact Assessment in a World Heritage context*. This was published in 2022. Despite the HIA claiming that it follows the ICOMOS guidance (the 2011 precursor), it describes limitations for the HIA as follows:

"in light of the fact that at the time of drafting the assessment, the design of the assess tower construction was preliminary only – both at the level of the land cover and in terms of architectural design – it is not possible (although not required in the brief) to examine more climatic or architectural environmental impacts." (page 74).

Analysis

The evaluation of impacts in the 2022 Heritage Impact Assessment is at odds with the World Heritage decision regarding high rise buildings in the buffer zone of the White City. The World Heritage Committee stated, in decision 34 COM 8E:

"While recognizing the already constructed tall buildings in the nominated area and the buffer zone, it is recommended to avoid any further buildings of that size" (<https://whc.unesco.org/en/decisions/4261>).

ICOMOS Israel further explains the inscription decision for the White City *"emphasizes that a ring of high-rise buildings surrounding the site alters its relationship with its surroundings and that further such development could damage the site's visual integrity. Furthermore, the Nomination Opinion File explicitly recommended avoiding any further high-rise construction within the nominated area and its buffer zone"* (pg. 8).

This Technical Review agrees with ICOMOS Israel's impact assessment, stated in the letter of February 2023. Their letter provides a reliable summary of the site's status quo and heritage impacts on the

Outstanding Universal Value of the White City, and their recommendations are realistic and supported by this review.

The 2022 Heritage Impact Assessment interprets the inscription decision about high rise buildings differently. It finds that from *'most viewpoints, no impact or slight impact was detected'* (pg. 74). Also, *"In the case before us, the assessment deals with the minor impact of the addition of a 25-story high-rise building as part of an existing high-rise skyline along the shoreline. It illuminates under a narrow beam a specific issue in an environment that requires a broad urban conceptualization that includes considerations for sustainable design"* (pg. 8).

The above statement is indicative of the tone of the evaluation throughout the 2022 HIA. Further the impact assessment is a visual analysis only, rather than applying the fulsome and robust methodology described in the ICOMOS HIA *Guidance*.

The visual impact assessment is skewed to having a lesser impact than would be expected in reality. A peer review that analyses and updates the 2022 visual impact assessment, with better recording data, and closer visual and physical examination of potential impacts on Atarim Square and buffer zone, would help to resolve these discrepancies.

Through an assessment of the proposed redevelopment of Atarim Square in the buffer zone, ICOMOS considers the plans would irreversibly alter, and detrimentally impact, the White City.

Atarim Square is a historical low-rise development in the buffer zone, that was extant before the 2003 inscription of the White City.

Despite some of the commentary provided in the 2022 HIA, Atarim Square was clearly designed as an innovative solution to the challenges of the existing coastal topography, connection to the beach from the steep incline of the original coastal cliffs, but it has not worked as originally intended and is now considered to be a mistake.

The development proposal suggests flattening the site that was originally raised along that stretch of coastal area. There is no detailed analysis of the historical or current site conditions and topography, that would usually inform urban planning, architectural or engineering solutions. Improving traffic conditions and pedestrian thoroughfare from the city streets to the coastal area should be based on technical examination, and exploration of alternative options, and alongside the option of retaining, conserving and adapting the existing Atarim Square infrastructure.

The main issue with the re-development relates to the planned 25 storey tall towers that are considerably taller than other towers along the sea front and sited directly along one of the main axis of the White City towards the sea.

The Technical Review concurs with concerns expressed by ICOMOS Israel, summarised as follows, from page 9:

- Constructing two towers with large land is inconsistent with the principles of the Geddes Master Plan. ICOMOS considers that the towers will reduce, and thus impact upon the open and underdeveloped skyline at the location of Atarim Square – as viewed from Ben Gurion Boulevard and other close and long distant views to the White City;
- The towers' height would set a precedent for the shoreline's current building height, significantly altering the White City's skyline and affecting its visual integrity;
- [The development] does not comply with the commitment to limit tower construction in the area surrounding the White City; and
- It appears that the height and land cover of the proposed towers in the Atarim Square plan, along with other recently approved tower plans along the shoreline, requires additional consideration in order to preserve the Site's visual integrity without causing further damage beyond what has been done to date.

Development of two 25 storey towers is an irreversible action that cannot be seen to outweighs the benefits of privately-owned public space. Overall, ICOMOS considers, from the visualisations provided, that the proposed development of two 25 storey towers on the one area of coastline that is currently comparatively free of tall towers, along the one of the main axes of the city towards the sea will have an adverse visual impact on views towards the sea from within the property, compromising the overall design intentions of the Master Plan for the development of the White City, and thus have a highly negative on the Outstanding Universal Value of the property.

Zero state



Future state – Atarim Square



Recommendations

ICOMOS concludes that the proposed redevelopment of Atarim Square which includes two 25 storey high rise towers will significantly impact the Outstanding Universal Value of the White City and could set a highly damaging precedent for the construction of further tall towers. In summary, there is a need for a revision of the scheme that should be based on:

- The historical, physical, and cultural associations of the Atarim Square area with the planning of World Heritage property and its links with the coast.
- An examination of alternative design options that could reduce the impact on the Outstanding Universal Value.
- An impartial, expert technical exploration and report on urban planning considerations, specifically addressing the physical and visual connections between the White City and the coastline.
- Based on this technical exploration, alternative design and development options should be explored that complements the White City's Outstanding Universal Value.

ICOMOS remains at the disposal of the State Party to respond to any requests for clarification or any other request for technical support.

ICOMOS, Charenton-le-Pont

November 2024



משרד החינוך
אגף בכיר קשרי חוץ
הוועד הישראלי לאונסקו

ירושלים, י"ג טבת תשפ"ה
13 בינואר 2025

אדר' אודי כרמלי
מהנדס העיר
עיריית תל אביב יפו

לכבוד
עו"ד ליאור שפירא
יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב יפו

שלום רב,

הנדון: תכנית כיכר אתרים 507-1018837
השפעה על ערכי אתר המורשת העולמית "העיר הלבנה של תל אביב - התנועה המודרנית"

הובא לידיעתנו כי התכנית שבנדון תובא לדיון חוזר במליאת הוועדה המקומית ביום 20.1.25.

מצ"ב מכתבו מיום 10.12.24 של מנהל המרכז למורשת עולמית בארגון אונסקו לשגריר ישראל לארגונים הבינ"ל בצרפת בעניין התכנית שבנדון. על פי חוות הדעת המקצועית של ארגון איקומוס הבין-לאומי (הגוף המייצג לוועדה למורשת עולמית בנושאי מורשת תרבות) המצורפת למכתב, לתכנית כיכר אתרים במתכונתה הנוכחית השפעה שלילית גבוהה על ערכי אתר המורשת העולמית "העיר הלבנה של תל אביב - התנועה המודרנית". לפיכך, נבקשכם להביא מכתב זה לידיעת חברי הוועדה המקומית לקראת הדיון. עוד נבקש כי הוועדה תתייחס בכובד ראש להשלכות קידום התכנית על ערכי האתר ועל ההכרזה עצמה.

אנו מודעים לכך כי הליכי קידום התכנית הגיעו ל"שורת האחרונה" - אחרי החלטה למתן תוקף בוועדת המשנה. אנו סבורים שיש מקום שמליאת הוועדה המקומית תתייחס לאמור במכתב המצ"ב, וזאת מהסיבות להלן:

1. מדובר במידע חדש, חשוב ומהותי אשר למיטב ידיעתנו לא היה מונח על שולחנה של ועדת המשנה עת החליטה לתת תוקף לתכנית. ועדת המשנה עיינה בהמלצות איקומוס ישראל בלבד בעניין התכנית שבנדון (מצ"ב), ולא במכתב מנהל המרכז למורשת עולמית או בחוות דעת איקומוס הבין-לאומי.
2. התכנית במתכונה הנוכחית, אשר חלק ממנה מצוי באזור החייץ של האתר, אינה תואמת להחלטה 34 COM 8E של הוועדה למורשת עולמית ולחוות הדעת המקצועית של איקומוס לעת בחינת תיק המועמדות בטרם ההכרזה על האתר, אשר המליצו להימנע מבניית מבנים גבוהים נוספים באתר או באזור החייץ שלו.
3. בנוסף, על פי חוות הדעת המקצועית של איקומוס הבין-לאומי בעניין התכנית שבנדון, המצורפת למכתב, לתכנית המוצעת השפעה שלילית גבוהה על ערכי אתר המורשת העולמית. נכתב בחוות הדעת בין היתר:

"ICOMOS considers, from the visualisations provided, that the proposed development of two 25 storey towers on the one area of coastline that is currently comparatively free of tall towers, along the one of the main axes of the city towards the sea will have an adverse visual impact on views towards the sea from within the property, compromising the overall design intentions of the Master Plan for the development of the White City, and thus have a highly negative on the Outstanding Universal Value of the property."

4. תכנית 507-1018837 נערכה ללא התייעצות עם שר החינוך לפי סעיף 99 בחוק התכנון והבנייה וללא תיאום עם הוועד הישראלי לאונסקו בהתאם להנחיות האופרטיביות ליישום האמנה למורשת עולמית. התיאום עמנו בעניין תכנית 507-1018837 החל רק בעקבות פנייה יזומה שלנו לגורמי המקצוע בעירייה - לאחר שהתכנית כבר נערכה, לאחר שנדונה בוועדת השימור ולאחר שהתקבלה החלטה להפקידה.



משרד החינוך
אגף בכיר קשרי חוץ
הוועד הישראלי לאונסקו

5. על פי על פי סעיף 172 בהנחיות האופרטיביות ליישום האמנה למורשת עולמית יש ליידע את הוועדה למורשת עולמית באמצעות המרכז למורשת עולמית, על בנייה חדשה, שעלולה להשפיע על הערך האוניברסלי היוצא מן הכלל של אתר, וזאת טרם קבלת החלטות שיהיה קשה להופכן, כך שהוועדה למורשת עולמית תוכל לסייע במציאת פתרונות מתאימים, באופן שהערך האוניברסלי היוצא מן הכלל של האתר ישמר במלואו. בהתאם לזאת ביקשנו שלא להביא התכנית לדיון למתן תוקף בטרם תתקבל התייחסות המרכז ואיקומוס הבין-לאומי.

6. יש לציין שעל פי חוות הדעת המקצועית, המצורפת למכתב מנהל המרכז למורשת עולמית, תסקיר ההשפעה על המורשת שהוכן בעניינה של התכנית שבנדון: מוטה, אינו שלם וממעיט בערך ההשפעה השלילית של התכנית המוצעת על הערכים בגינם ניתנה ההכרזה.

המלצות מנהל המרכז למורשת עולמית בעניין התכנית שבנדון:

Accordingly, a peer review providing an updated and enhanced visual impact assessment, would serve to clarify and resolve these differences.

ICOMOS is providing further advice to revise the redevelopment plan based on several key considerations: a) an understanding of the historical and cultural connections between Atarim Square and the World Heritage property; b) an exploration of alternative designs that minimise the impact on the OUV; and c) a detailed technical review of the urban planning implications, particularly in relation to the physical and visual connections of the White City's to the coast. These measures aim to support options that are consistent with and respectful of heritage values of the 'White City of Tel-Aviv – the Modern Movement' property.

המלצות איקומוס הבין-לאומי בסיכום חוות הדעת המקצועית בעניין התכנית שבנדון:

"In summary, there is a need for a revision of the scheme that should be based on:

- The historical, physical, and cultural associations of the Atarim Square area with the planning of World Heritage property and its links with the coast.*
- An examination of alternative design options that could reduce the impact on the Outstanding Universal Value.*
- An impartial, expert technical exploration and report on urban planning considerations, specifically addressing the physical and visual connections between the White City and the coastline.*
- Based on this technical exploration, alternative design and development options should be explored that complements the White City's Outstanding Universal Value".*

אנו סבורים שיש להשלים המלצות אלה בטרם קבלת החלטות נוספות בעניין התכנית.

לתשומת ליבכם – בקשותיו של מנהל המרכז בסיפא של מכתבו בעניין דיווח ועדכון בכל הנוגע לתוכניות הרובעים 3-4 ותוכנית רובעים 5-6.

בברכה,

מתכנן גיא קב ונקי

יו"ר הוועדה הישראלית למורשת עולמית

ד"ר דלית אטרקצ'י

מנהלת אגף בכיר קשרי חוץ



משרד החינוך
אגף בכיר קשרי חוץ
הוועד הישראלי לאונסקו

העתקים :

מר שי כהן – שגריר ישראל לעניינים מולטילטרליים, פאריס
גב' פנינה אל על – מנהלת מחלקת שת"פ תרבותי, אקדמי וחינוכי, משרד החוץ
אדר' רותי ליברטי-שלו – יו"ר איקומוס ישראל
אדר' עדי סלע וינר – ניטור שש שנתי – הוועד הישראלי לאונסקו
אדר' ארז בן אליעזר – מתכנן מחוז תל אביב
מתכנתת יעל אטקין – מנהלת מחוז תל אביב, המועצה לשימור אתרים
מתכנתת אורלי אראל – סגנית מהנדס העיר, מינהל ההנדסה
ד"ר ירמי הופמן – מנהל מחלקת שימור, מינהל ההנדסה
אדר' לריסה קופמן – ראש צוות מרכז, מינהל ההנדסה

15.1.2025

לכבוד
מר לזר אלונדו אסומו
מנהל סקטור התרבות
המרכז למורשת עולמית פריז

הנדון: תוכנית כיכר אתרים
מכתב מתאריך 10 בדצמבר 2024

א.ב.,

ראשית אנחנו מבקשים להודות על פנייתך ולהביע את הערכתנו לכל הגופים המקצועיים המעורבים בחיזוק מורשת התרבות של תל-אביב, העיר הלבנה, כאתר מורשת עולמי.

לפני שנכנס לתכני הפניה, ברצוננו להוסיף ולהדגיש את מחויבותה הגדולה של העיר תל-אביב-יפו למורשת האדריכלית היוצאת מהכלל של העיר הלבנה, מחויבות המתורגמת במגוון גדול ועשיר של פעולות לשימור, לטובת הנגשה לציבור הרחב, הגנה ולטיפוח המתחם- על המנעד הגדול של תכניו: מתחמים, מבנים, גנים וכיו"ב. ולצורך כך העירייה משקיעה משאבים רבים, כולל בימים קשים אלה (...)¹.

כיכר אתרים הצורך בשינוי

סוגיית כיכר אתרים, הממוקמת בנקודת החיבור שבין טבעת השדרות העירונית לבין חוף הים הייתה ידועה לנו עוד מימי ההחלטות על ההכרזה. ולאורך השנים, היא הציפה שאלות תכנוניות מהותיות ביחס הבינוי לשדרה והקשר לים. סוגיות שהועלו גם בפני הוועד הישראלי למורשת עולמית לאור מורכבותו התכנונית, תרבותית, והציבורית². האתר תוכנן ונבנה ביוזמה פרטית, בהתאם לעקרונות הסגנון הברוטליסטי, ויושם תוך שימוש בפתרונות חדשניים לניהול התנועה והמרחב הציבורי. אולם, במרוצת השנים התרוקן משימושים פעילים, מזה שנים ארוכות הוא מהווה מתחם בנוי ונטוש המהווה מפגע עיוני בטיחותי בקנה מידה גדול, המתחם נותר בבעלות פרטית, כולל בתוכו הפרדות מפלסיות והפרשי טופוגרפיה ביחס לסביבתו. ככזה, במצבו הנוכחי מזה שנים, האתר מנתק את העיר מהים, פוגע אנושות לעמדתנו בערכי העיר הלבנה, ומדיר מהאזור אוכלוסיות מוחלשות. נוכח ניסיונות חוזרים ונשנים לשקם ולחדש את הכיכר, אשר לא צלחו, התחדד הצורך הציבורי לתכנון מחודש של המתחם שיבטיח מרחב ציבורי איכותי ונגיש כלל הציבור.

ניסיונות תחזוקת כיכר אתרים לאורך השנים

לאור מצבו המוזנח של האתר, לאורך השנים נעשו ניסיונות רבים ביוזמה עירונית לשקם ולתחזק אותו, הושקעו משאבים רבים לטיפול בתחלואים כולל בחינה של תכניות לשיפוצו ולהנגישו לציבור הרחב. מיקומו ליד הים, תחזוקה קלוקלת, ומפגעים שהפכו לסכנה בטיחותית ולכן הוסרו, הותירו את הכיכר זנוחה ונטושה.

¹ מצ"ב מכתב נלווה, סטטוס אתר מורשת 20 שנה ממועד ההכרזה וסטטוס תכניות הרובעים.

² ראה נספח 1, מכתבו של פרופ אלי שטרן, מתאריך 08 פברואר 2015



תהליך התכנון וחלופות תכנון

במסגרת עבודת התכנון, שנמשכה מספר שנים, נשכרו מיטב אנשי המקצוע והמתכננים, ונקבעו עקרונות תכנוניים ברורים. בראש עקרונות אלו ניצב חיזוק הקשר בין ציר השדרות לים – עיקרון יסוד בהגות התכנונית של סר פטריק גדס, מתכנן העיר תל-אביב, כפי שהשתקף בדו"ח העיר הלבנה שפורסם בדיוק לפני מאה שנה. במהלך התכנון נבחנו מספר חלופות לטובת החייאת המרחב. הליך זה כלל שיתוף ציבור עירוני נרחב³, דיונים מקצועיים ושקול פרמטרים אורבניים, אדריכליים וחברתיים, לרבות דיונים פרטניים עם קבוצות עניין שונות. לאחר בחינה מעמיקה של החלופות התכנוניות והתכנות התכנית, ומתוך מאמצים להנגיש את המרחב לציבור ולשמור על רצף הליכה בין העיר לים והליכה לאורך הטיילת ההיסטורית- הצורך בבניה לגובה הפך להכרח, שכן הוא מיטיב את חוויית המבקר המגיע מתוך העיר לחוף הים, הופכת לרציפה עם הבינוי המרקמי החדש. לאור מיקומו של המרחב הנדון בקצה אזור החיץ-המגדל החדש מהווה המשך לרצף המגדלים הקיימים.

ביטול מגדלים בעיר הלבנה

קידום תכנית כיכר אתרים הפך לצורך כפי שפרטנו, ותוספת המגדל אינה אלא הכרח אורבני מובהק שנועד להיטיב עם המרחב הציבורי, והינו מקרה נקודתי, וחד פעמי מאז ההכרזה. מחויבותנו להכרזת העיר הלבנה כאתר מורשת עולמי מתבטאת בהחלטות תכנוניות מהותיות ומורכבות, בשנים האחרונות החזרנו את כיכר דיזינגוף ההיסטורית למצבה המקורי, הכיכר הפכה לעוגן מרחבי אורבני וחברתי, והקמנו את בית ליבלינג כמרכז ציבורי לעיר הלבנה. מספר החלטות המהותיות היו ביטול שלושה פרויקטים מגדלים שתוכננו במקומות היסטוריים בלב העיר הלבנה⁴. מגדלים אלו, סומנו ואושרו במפת ההכרזה, למרות השלכות תכנוניות על ערכי העיר הלבנה. ולכן, המגדלים, אשר היוו חריגה דרמטית מהרקמה ההיסטורית בוטלו, ובנו כבינוי מרקמי, כחלק מהמרקם ההיסטורי במרכז ההכרזה. ברצוננו לציין שמאז מועד ההכרזה פניות לעיריית תל אביב יפו לבינוי מגדלי- נדחו על הסף, כולל התמודדות בערכאות משפטיות. ולכן נציין שוב את ייחודה של תכנית כיכר אתרים, והצורך במנוף כלכלי באזור זה כדי לשפר את המרחב הציבורי.

ניתוח תכנוני

בדיקות הנראות של הפרויקט המוצע מעידות כי מטרת התוכנית ובראשן הקשר בין העיר לים, הוטמעו בקפידה בתכנון. יחד עם זאת, עלינו לסייג שסוגיית עיצוב המגדלים טרם נבחנה באופן פרטני, וזאת בהתאם למבנה החקיקה הנהוג במדינת ישראל. במסגרת שלב התכנון הבא, הנקרא "תכנית עיצוב", תכנית העיצוב תכלול התייחסות תכנונית מפורטת לערכים האורבניים והאדריכליים של העיר הלבנה, והתאמה להנחיות העיצוב החלות בכל תחום אזור ההכרזה.

נוסף על כך, התוכנית עצמה כוללת שטחי ציבור רבים, והמרחב הציבורי הפתוח בין המגדלים, על אף היותו בעלות פרטית, ינוהל ויתוחזק ע"י העירייה. כך התוכנית החדשה תהווה נדבך ציבורי מרכזי המחזק את הקשר המעשי והחווייתי בין תושבי העיר לחוף הים.

לאור זאת נבקש לציין שבניגוד לחוות דעת שנמסרו, עמדת גורמי העירייה היא שהתכנון המוצע אינו סותר את עקרונות ההכרזה ואף מחזק אותן.

סיכום

לאור המפורט, והעבודה המשותפת שנעשתה לאורך כל השנים עם הגופים המקצועיים, אנו קשובים להלכי הרוח, וברוח זאת נבקש להתייחס למספר נקודות שהועלו בפנייתכם:

³ ראה נספח 2 חוות דעת תכנונית לתוכנית כיכר אתרים
⁴ ראה נספח 3 מיקום המגדלים שבוטלו ביחס למרקם ההיסטורי



1. אנו רואים ערך רב בשמירת המשך הדיאלוג המקצועי בין גורמי התכנון השונים מתוך כוונה ורצון להגיע לפתרון אופטימלי. מכתבך, כמו גם את חוות דעת איקומוס, תובא לידיעת הועדה המקומית.
 2. אף שדו"ח ההשפעה הוויזואלי נערך על פי הנחיות התקפות בעת כתיבתו, טרם פרסומם של הנחיות חדשות, נשמח להיענות לפנייתכם, ולעדכן את אופן ביצועו ככלי לבחינת תוצרי התכנון. נציין ונזכיר כמובן שהדו"ח הקיים נערך ע"י צוות מקצועי המנוסה ביותר, אולי ברמה עולמית, בניהול אתר עירוני מוניציפלי, ולכן אנו דוחים על הסף את האמירה שהדוח מוטא.
 3. נבקש לעדכן במענה זה את החלטת הועדה הוועדה המקומית, בדיון התנגדויות שהתקיים ב 13 בנובמבר 2024⁵ לאחר ששקלה את כל הנתונים, והעניקה משקל מיוחד להמלצת דוח איקומוס ישראל, עדכנה הועדה את מסמכי התוכנית:
 - א. סך השטחים הבנויים בפרויקט יצומצמו ב 4000 מ"ר
 - ב. תצומצם תכנית מקסימלית של המגדלים ל 1250 מ"ר.
 - ג. מרחב כיכר אתרים יתועד כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה.
 - ד. הוספה הוראה בשלב תכנית העיצוב להתייחס לערכים אדריכליים של העיר הלבנה והנחיות העיצוב באזור ההכרזה.⁶ 4. הקשר בין מרחב המגורים הפעיל באזור זה לבין חוף הים יערך במסמך נפרד.
 5. לבקשתכם מצורף למסמך זה תרגום של תכנית כיכר אתרים תא/מק/ 5057⁷.
- לסיים, נרצה להזכיר כי תל-אביב היא עיר חיה ותוססת והאתר נמצא בלב הפועם שלה. ככזו, אנו רואים ערך רב בשימור עקרונות ה HUL ככלי חשוב ביותר לניהול ולניתוח מצבים קונפליקטואלים המצויים באופן אינהרנטי במרכזי ערים המשתנות באופן גדל והולך. מאחר והינו שותפים לגיבוש וניתוח גישה זו (2011) אנו רואים ברוח התכנית המוצעת פרשנות איכותית ביותר לעקרונות אלו.
- בכבוד רב ובתקווה להמשך שיתוף פעולה פורה.

בברכה,

אודי' אהוד כרמלי
מהנדס העיר
עיריית תל-אביב - יפו

אודי' אודי כרמלי
מהנדס העיר

⁵ ראה נספח 4, החלטת ועדה מקומית, דיון בהתנגדויות מתאריך 13 בנובמבר 2024

⁶ מצ"ב מסמך הנחיות עיצוב מבנים לאזור ההכרזה

⁷ ראה נספח 5, תכנית כיכר אתרים, תא/מק/ 5057



העתקים:

- מר שי כהן- שגריר ישראל לעניינים מולטילטרליים
- ד"ר דלית אטרקצ'י- מזכ"לית הוועד הישראלי לאונסקו
- גיא קב ונקי- יו"ר הועדה הישראלית למורשת עולמית
- רון חולדאי- ראש העירייה
- ליאור שפירא- מ"מ וסגן ראש העירייה , יו"ר הועדה המקומית
- אורלי אראל-ס. מהנדס העיר ומנהלת אגף תכנון העיר
- לריסה קופמן- ס. מנהלת אגף תכנון עיר ומנהלת מחלקת תכנון מרכז
- ירמי הופמן- מנהל מחלקת שימור
- אלון מטוס – אדריכל תכנון מחלקת תכנון מרכז
- הדס נבו גולדברשט- אדריכלית שימור

February 8, 2015

Ms. Petya Totcharova,
Chief of Europe and North America unit
WHC

Dear Petya,

Subject: White City of Tel-Aviv – the Modern Movement
Plans No. TMA 38, TA 3616/A and TA 3729/A

On behalf of Israel World Heritage Committee, and in accordance with paragraph 172 of the Operational Guidelines, I would like to inform you as following:

1. National plan TMA 38 and its amendments, are in force since 14.4.2005 within the boundaries of the state of Israel, including the world heritage site "White City of Tel-Aviv – the Modern Movement" and its buffer zone. The plan was initiated by the Israeli government in order to promote reinforcement of private property against earthquake and hostile artillery. Currently the plan grants extra building rights of up to 2.5 stories on sub-standard buildings built prior to 1980.
2. Local plans No. TA 3616/A and TA 3729/A, initiated by the Tel-Aviv-Yafo municipality, were deposited on 14.11.2012. Both plans cover most of the area within the boundaries of the above mentioned world heritage site and its buffer zone. These plans aim to consolidate and replace the multitude of plans approved throughout the years, thus clarifying planning procedures in the city. Once approved, these plans will also substitute TMA 38 and will grant only minor extra building rights.
3. The proposed local plans as deposited contain minor modifications to the planning status of the site, prior to inscription. Most notably, the plans grant moderate building additions within the site, which will enable the much needed reinforcement against earthquake and hostile artillery. The plans as deposited do not contain the full extra building rights granted by TMA 38. To this end, a considerable number of objections seeking enlarged building rights were submitted during the statutory deposit period.

משרד החינוך, הוועד הישראלי לאונסקו

ירושלים 91911 טל' 02-5603746/7 פקס: 02-5603745

Israel National Commission for UNESCO, Ministry of Education, Jerusalem 91911

Tel: 972-2-5603746/7 Fax: 972-2-5603745

E-mail: dalitat@education.gov.il ; hedvaamar@education.gov.il ; דוא"ל:

אתר אינטרנט: www.education.gov.il/unesco Web Site:

4. If these objections are accepted and the requested additional building rights granted, or if the local plans are cancelled and TMA 38 re-enforced, the Outstanding Universal Value of the site may be affected.
5. On January 30th 2013 the Minister of Education Mr. Gideon Sa'ar, in his position as the President of the Israeli Commission for UNESCO, sent the Tel Aviv District Planning Commission a request for consultation regarding the measures provided by the proposed plans for protecting the OUV of the "White City of Tel Aviv – the Modern Movement" WH site.
6. Consequently, a series of 'Round table discussions' were initiated with the participation or representatives from the municipality of Tel-Aviv-Yafo, the Israeli Commission for UNESCO, ICOMOS Israel and the Society for preservation of Israel Heritage Sites.
7. The recommendations of the 'Round table discussions' emerged as a compromise by all the partners in order to preserve the OUV of the site on the one hand, and on the other hand recognizing the needs and necessities of a vital urban space, under threat of earthquake and artillery attacks. They mostly allow the additional building heights as suggested in the deposited plan, as well as design guidelines that will ensure the integration of any additions to the existing urban fabric. The agreed recommendations were presented on July 9th 2013 to the District Planning Commission and approved as an approach agreeable both to the Municipality and to Israel WH Committee.
8. The Plans are now under review of the appeals sub-committee of the National Planning and Building Council.
9. We shall update you as soon as the National Planning Council will give its final decision in regard to the local plans no. TA3616/A and TA3729/A.
10. I would like to add that as of January 2015, the Tel Aviv Yafo municipality has decided to cancel the erection of two tall buildings which have been included, prior to inscription in the nomination map - one within the site boundaries and one within the buffer zone. On the other hand, the erection of two tall building adjacent and contiguous to existing tall buildings is considered in the buffer zone.

We would like to assure you that the Israeli National Commission for UNESCO and the team of participants to the round-table processes are convinced that the solutions provided will allow necessary changes to be taken without undermining the OUV of the site.

משרד החינוך, הוועד הישראלי לאונסקו

ירושלים 91911 טל' 02-5603746/7 פקס: 02-5603745

Israel National Commission for UNESCO, Ministry of Education, Jerusalem 91911

Tel: 972-2-5603746/7 Fax: 972-2-5603745

E-mail: dalitat@education.gov.il ; hedvaamar@education.gov.il דוא"ל:

אתר אינטרנט: www.education.gov.il/unesco Web Site:

With my best regards,



Prof. Eliahu Stern
Chairman, Israel World Heritage Committee for UNESCO
elistern@bgu.ac.il

Cc

Kishore Rao, Head of the World Heritage Center, UNESCO
HE Carmel Shama-Hacohen, Israeli Ambassador to UNESCO
Roni Leshno Ya'ar, ADG Arbel, MFA, Israel
Dalit Atrakchi, Secretary General, Israeli Commission for UNESCO
Guy Kav Venaki, Vice Chair, Israel World Heritage Committee
Ruth Liberty-Shalev, Chair, Monitoring Team, Israel World Heritage Committee
Doron Sapir, Chairperson, Local Planning Commission, Tel-Aviv Yafo Municipality
Jeremie Hoffman, Focal Point, Tel-Aviv Yafo Municipality
Irit Amit-Cohen, Director, ICOMOS Israel
Anna Sidorenko, Focal Point for CESEE, Israel, Italy and Holy See

חוות דעת תכנונית

כיכר אתרים

פתיחה

חוות דעת זו נערכה מהפרספקטיבה של התכנון העירוני והיא מתמקדת בניתוח מקצועי של היחס לשימור המרקמי וההקשרים הרלוונטיים לדיון סביב השפעת התכנית המוצעת בכיכר אתרים תא/מק/5057 על ערכי העיר הלבנה ואתר המורשת העולמית. חוות הדעת כוללת: א. אפיון האתר בו מוצעת התכנית הנדונה הכולל אפיון המיקום, ניתוח היסטורי ותרבותי של התפתחות השימושים והתכנון בו וסקירת המצב הקיים; ב. סקירת תפיסות התכנון המרכזיות שנפגשות באתר; ג. חלופות התכנון שנבחנו; ד. תיאור וניתוח התכנית המוצעת; ה. ניתוח השפעותיה על הסביבה.

תסקיר השפעה על המורשת (HIA) בנוגע לתכנית המוצעת הוכן והוגש לאיקומוס ואונסק"ו (מיואר 2022). בעקבותיו התקבלה חוות דעת של איקומוס ישראל (מיום 27.02.23) אשר הוצגה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה וקיבלה מענה במסגרת דיוני התנגדויות הציבור לתכנית המוצעת (דיון מיום 13.11.24, חוות דעת נוספות, מצורף כאן כנספח 4). בהמשך, אך לאחרונה, התקבל מכתב מאת מנהל מחלקת התרבות במרכז למורשת עולמית באונסק"ו (מיום 10.12.24) אשר לוה בתסקיר (Technical Review) שעניינו ניתוח השפעת התכנית על אתר המורשת. בהם הובע חשש מפני השפעות התכנית המוצעת על נכס המורשת ובקשה לערוך בדיקות וסקירות נוספות כדי להעריך השפעה זו.

חוות דעת זו, באה לתת מענה לאותו התסקיר (Technical Review), למסקנותיו ולבקשותיו. היא נכתבה על ידי הגורמים התכנוניים המקצועיים המייעצים לוועדה המקומית ת"א-יפו. חוות הדעת מציגה עמדה לפיה בשקלול הדברים יהיה לאישור ולמימוש התכנית המוצעת ערך רב לתכנון העירוני יתר על כן לשימור המרקמי, כפי שננסה להסביר בהרחבה במסגרת זו.

א. האתר (The Site)

1. מיקום (Location)

אפיונו של המקום הוא תוצאה של אינטגרציה בין אלמנטים גיאוגרפיים, עירוניים והיסטוריים שנפגשים בו. מפגש זה מצביע גם על תפקידו האורבני של האתר. מהפרספקטיבה של התכנון העירוני, מימוש התפקיד האורבני נמצא בבסיס הערכת המקום, ניתוח המצב הקיים, והערכת התכנית המוצעת.

קצה 'טבעת השדרות'

כיכר אתרים נמצאת בקצה 'טבעת השדרות' של מרכז העיר תל-אביב. טבעת זו היא אחד מעמודי השדרה של מרכז העיר ההיסטורי ומשמשת עד היום כציר הירוק המרכזי שלה. תחילתה, הפיזי וההיסטורי, בשדרות רוטשילד עם הקמת אחוזת בית (1909) השכונה ממנה התפתחה העיר. המשכה בשד' ח"ן ושד' בן-גוריון (כל שמות הרחובות בתסקיר הם אלו של ימינו) שהותוו בתכנית גדס (דו"ח תכנון העיר יפו תל-אביב, ע"י פרופ' פטריק גדס, 1926, פרק 2.1.4), התכנית שעל בסיסה התפתחה העיר הלבנה והמרקם הבנוי לשימור כפי שהוכרז על ידי אונסק"ו. הקצה שלה הוא במפגש שד' בן-גוריון עם רצועת החוף, היכן שנמצאת כיכר אתרים (ראה דימוי 1).



רצועת חופי מרכז העיר

הכיכר הקיימת היום והמבנים הצמודים לה נבנו כפרויקט אחד, כחלק מרצועת הבינוי שבעורף החוף. למרגלותיה עוברת טיילת החוף ומולה על החוף מרינה תל אביב ובריכת גורדון. חוף הים הוא מרכיב מרכזי בזהות והאופי של העיר תל אביב ורצועת החוף תופסת מקום משמעותי בתכנון העירוני שלה, משמשת כמוקד פעילות מרכזי, מוטה לצרכי פנאי וספורט, נופש ותיירות, זאת כבר לפי החזון שנוסח בתכנית ג'דס (שם, פרק 2.5-ז). רצועת החוף כוללת את חוף הים עצמו והטיילת שלאורכו - מרחב ציבורי אורכי בקנה מידה עירוני, הגדול והמשמעותי במרכז העיר; ובעורף החוף היא כוללת את רצועת הבינוי המערבית בעיר - ששימושיה העיקריים הם למלונאות ומגורים בשילוב שטחים ציבוריים.

ציר החוף

לאורך רצועת החוף עובר בכיוון צפון-דרום ציר החוף, עורק תנועה עירוני שהלך והתפתח צפונה על בסיס רחוב הירקון עם צמיחת העיר, גם הוא הוגדר כבר בתכנית ג'דס (שם, פרק 2.5-א). במיקום זה שעניינינו בו, הועבר הציר בשנות ה-70 של המאה ה-20 תחת כיכר אתרים, בשיקוע שתוכנן כחלק אינטגרלי מהפרויקט. פרויקט כיכר אתרים תוכנן על בסיס עיקרון ההפרדה המפלסית בין הרכב והולכי הרגל, והשיקוע הוא הרעיון המחולל של המצב הקיים. בעוד הרכב יכול לזרום בחופשיות בציר צפון-דרום, הולכי הרגל בציר מזרח-מערב יכולים לעבור מעליו, לנוע בין קצה השדרה וחוף הים דרך הכיכר ללא חציית כביש.

טופוגרפיה

מבנה הכיכר אתרים ממוקם על מורדות רכס הכורכר שמלווה את חלקן הצפוני של חופי מרכז העיר. תחילתו של הרכס דרומית לכיכר ברחוב טרומפלדור ושיאו בראש גן העצמאות שצפונית לה. קיים הפרש גבהים טופוגרפי טבעי של כ-6 מ' בין קצה השדרה לבין החוף, אך כאשר נבנתה הכיכר והמבנים הצמודים לה הופר החתך הטבעי על ידי ההפרדה המפלסית. השיקוע נחפר נמוך מפני הקרקע והכיכר נבנתה מעל הטופוגרפיה הטבעית. מפלס הכיכר גבוה בכ-3 מ' ממפלס קצה השדרה, לכן הן מחוברות בכבש בטון; וכ-12 מ' מעל מפלס טיילת החוף, הפרש שמגושר בשלושה גרמי מדרגות רחבים.

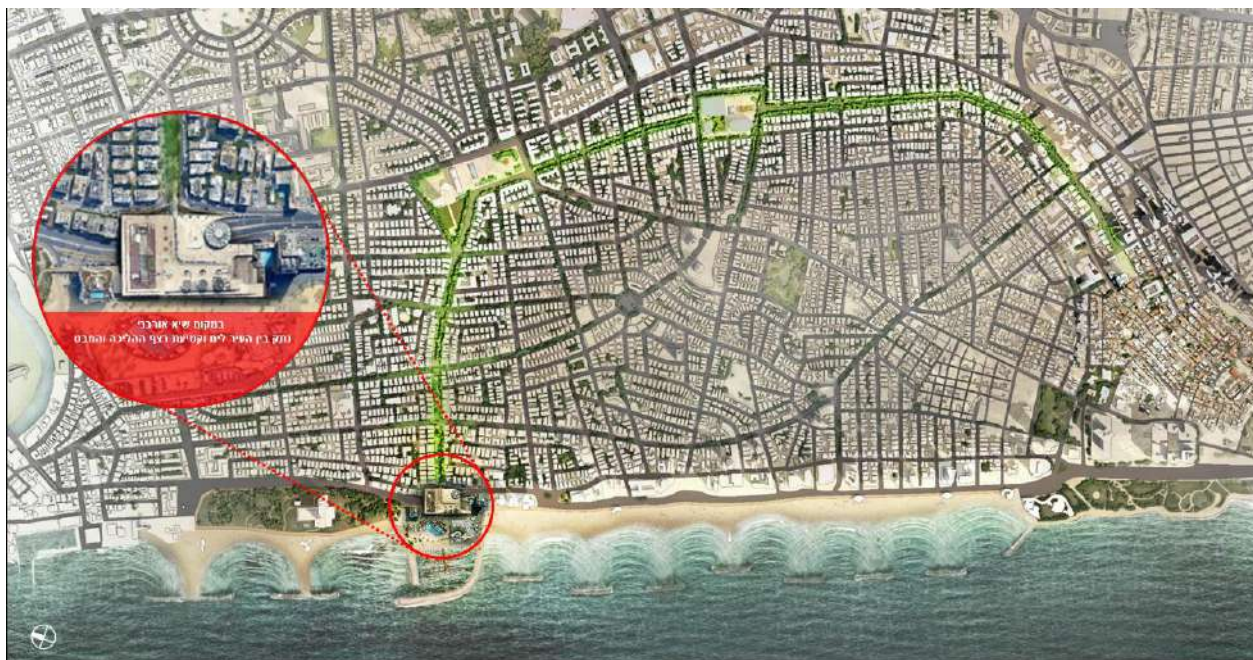


Figure 1: 'טבעת השדרות' מסומנת ירוק, עמוד השדרה הירוק של מרכז העיר תל אביב והעיר הלבנה. כיכר אתרים נמצאת בקצה הטבעת, במפגש עם רצועת חופי מרכז העיר

2. ניתוח היסטורי-תרבותי (Historical & Cultural Perspective)

ניתוח תהליך התפתחות התכנון באתר מצביע על קוהרנטיות בקידום התפיסות התכנוניות המרכזיות שנפגשות בו. מקורן של התפיסות הללו בתכנון המודרני שנמצא ביסוד ערכי השימור של אתר המורשת. יחד עם זאת, עקרונות התכנון שבאים לידי ביטוי בתכנון המפורט השתנו עם השנים. כך, תכנון פרויקט כיכר אתרים בשנות ה-70 אמנם ביקש לממש את תפקידו העירוני בנקודת החיבור בין השדרה והחוף אך עשה זאת תוך יישום בפועל של גישה שונה למרקם העירוני ביחס לזו שפותחה בשנות ה-20 של המאה הקודמת במסגרת תכנון העיר הלבנה, תוך מימוש עקרונות שסותרים את עקרונותיה האורבניים והאדריכליים.

שכונת מחלול

בשנות ה-20 של המאה הקודמת המרחב באזור כיכר אתרים היה בשולי העיר תל אביב. בראשית העשור, העבירה ממשלת המנדט את האזור לרשות מועצת העיר תל אביב וזו השאירה את רצועת החוף, צפונית לרחוב אלנבי ועד נחל הירקון, ללא תכנון ובנייה. באזורים אלה התפתחו שימושי שוליים עירוניים, מפעלים וגם שכונות צריפים שקמו ללא תכנון. שכונת מחלול השתרעה במורד רכס הכורכר, מאזור התכנית המוצעת ודרומה עד לאזור רחוב גורדון. היא קמה ע"י פליטי מאורעות 1921 שברחו מיפו והתיישבו במקום באופן ספונטני, לפי כוחם, ללא תכנון או תשלומי שכירות או ארנונה. אליהם הצטרפו עולים חדשים, חלוצים ואחרים להם שימשה השכונה כמקום מגורים זמני שהפך עבור רבים לקבוע. בשיאה מנתה השכונה כמה מאות צריפים. לאורך רכס הכורכר, מעל השכונה, התפתח ציר החוף, הוא רחוב הירקון, שנמשך צפונה. מעבר לו מזרחה צמחה והתפתחה לאורך שנות ה-30 וה-40 העיר הלבנה אל מול השכונה הבלתי מתוכננת (ראה דימוי 2). כבר משנות ה-40 סומנה השכונה להריסה במדיניות העירונית ובתכניות סטטוטוריות, אך היא המשיכה להתקיים עד שנות ה-70, אז פונתה עם הקמת פרויקט כיכר אתרים והקמת המלונות הסמוכים.



Figure 2: שכונת מחלול למרגלות העיר הלבנה ובקצה שדרות בן-גוריון (קק"ל)

העיר החדשה

תל אביב צמחה צפונה החל משנות ה-30 במקביל לחוף ועל בסיס המתווה שהציבה תכניתו של סר פטריק גדס, מחלוצי תכנון הערים המודרני במאה ה-20. המרחב שצפונית לרחוב בוגרשוב כמעט ולא היה מיושב קודם, כך שהוא נבנה כביטוי לרעיונות התכנון העירוני המודרניים של פטריק גדס ובסגנון הבינלאומי שאפיין את התקופה. תכנית גדס התוותה מדרום לצפון את רחובות האורך המסחריים, במרכזם בן-יהודה (המשכו של רח' אלנבי), לצידו רחוב דיזנגוף ומערבית להם המשך רחוב הירקון שנקבע כציר החוף שתוחם את רובעי המגורים ממערב, מבחין בינם לבין רצועת החוף. את רחובות האורך חוצים בכיוון מזרח-מערב רחובות ושדרות הרוחב, אשר יוצרים יחד את שלד הרחובות הראשיים של העיר הלבנה (שם, פרק 1.4). התכנית התוותה את המשך השדרות הראשיות שזוהו על ידי גדס כהצלחה הולכת וגוברת כמקום נופש והליכה. שדרות רוטשילד חוברו צפונה לשד' ח'ן החדשות ובהמשך עם שד' בן-גוריון (קק"ל דאז) שמתעקלות מערבה ומסתיימות ברצועת החוף כך שייפתחו אל הים. זו טבעת השדרות המרכזית של העיר, עמוד השדרה של השלד הירוק העירוני. רשת הרחובות הזו היא ביסוד התכנון של העיר הלבנה והבסיס להצלחתה, עד ימינו אנו.

רשת הרחובות הראשיים תיחמה את בלוק המגורים שמאפיין את העיר הלבנה של תל אביב, צורתו וגודלו של כל בלוק מעט שונה ובכל אחד מהם מבנה ייחודי של רחובות מגורים ושימוש פתוח וציבורי משתנה במרכז (שם, פרק 4.ג). קנה המידה של בנייני המגורים שקמו היו בני שלוש קומות על גבי קומת עמודים חלקית, מרוחקים מחזיתות המגרש הקדמית והאחורית בקווי בניין ונפרדים זה מזה בקווי בניין צדדים. בתי 'העיר החדשה' תוכננו בידי אדריכלים יהודים שהתחנכו והתמחו במקצועם באירופה, לפני הגירתם לפלשתינה-ארץ ישראל. קבוצת אדריכלים זו יצרה מכלול אדריכלי ייחודי, מקומי, בשפה המודרנית של התקופה ובנוף תרבותי חדש. אלה יצרו יחד עם מתווה התכנון העירוני של סר פטריק גדס את הסינתזה של המגמות השונות של התנועה המודרנית באדריכלות ובתכנון ערים בראשיתה של המאה ה-20, אשר בגינה זכתה העיר הלבנה בהכרה כנכס מורשת עולמי.

בעוד בתי 'העיר הישנה' שקמה לפני תכנית גדס הגיעו עד חוף הים, כך בשכונת מנשייה הצפונית של יפו וחופי העיר תל אביב שצפונית לה עד אזור התכנון המודרני, התכנון של 'העיר החדשה' הביא את רובעי המגורים עד לציר החוף וייעד את רצועת החוף ורכס הכורכר לצרכים ציבוריים שונים. תכנית גדס התוותה לרצועת החוף חזון הכולל שימושי פנאי וספורט, גנים ושטחים פתוחים, תיירות ונופש ואף תעשייה. צפונית לכיכר אתרים במעלה רכס הכורכר תוכנן גן גדול, בהמשך לו צפונה אזור הבראה ובתי הארחה וסמוך לשפך נחל הירקון נמל ואזור לתעשייה. כל אלה אכן באו לידי מימוש יחסי. בחוף עצמו יוצבו שירותי חוף וגדס אף מציב חזון לשוברי גלים ללכידת סחף החול וצבירת חוף נוח לרחצה, כפי שאכן נעשה שנים אחר כך. בשונה משאר אזורי החוף של 'העיר החדשה', בקצה טבעת השדרות גדס לא מציב תכנון מפורט אלא הסביר והרחיב על חשיבות האזור ומפרט את ערכי הטבע הנדירים של גבעת הכורכר שצפונית לכיכר (כיום 'גן העצמאות'), ואת האפשרות לשימוש בחלקו הדרומי של המצוק כמתחם פנאי שכולל גם שימוש מלונאי ולשיט ונופש, כדבריו: " ... אין כמקום זה לאורך החוף ליופי. לאחר תכנונה של חיפה ב-1920 ולמרות הכרמל הנהדר, אינני זוכר ואפילו לא מקום אחד מתאים ונוח למטרה זו הכולל מעלות כה רבות מבחינת בריאות, נופש ונגישות. אין קושי בפתיחת שביל ירידה לחוף הרחצה." (שם, פרק 5.ד-ז)

כיכר אתרים

רעיון הכיכר והפיתוח העירוני סביבה הלך והתפתח לאורך שנים במסגרת תכניות שונות עד שהגיע לידי מימוש בצורתו הקיימת, ככיכר אתרים. ב'מפת העיר החדשה' 1931, אשר הוכנה לפי תכנית גדס, סומנה בקצה שד' בן-גוריון כיכר ירוקה עגולה. בהמשך, תכנית 60 שהוכנה לחופי מרכז העיר ואושרה בשנת 1941 סימנה את שכונת מחלול להריסה, קבעה סטטוטורית את ציר החוף ומערבית לו בשטחי שכונת מחלול אזור בייעוד ציבורי. בקצה שד' בן-גוריון סומנה כיכר עירונית ממנה ירידה אל הים, שלחופו בריכת שחייה (לימים בריכת גורדון). תכנית 506 משנת 1951 שעניינה ציר החוף עצמו, הרחיבה את רחוב הירקון ובאזור כיכר אתרים הסיטה אותו מערבה מהרחוב לתוואי בו עובר היום השיקוע. תכנית 743 משנת 1963 המשיכה וקבעה את שטח שכונת מחלול שמערבית לציר החוף בייעוד כיכר רחבה, כאשר משני צדדיה



אזור לבתי מלון. לבסוף, רק בשנת 1970, קבעה תכנית 1211 מתווה למבנה דומה לזה שהוקם. התכנית קבעה את שיקוע ציר החוף, מעליו את השטח הציבורי של כיכר אתרים על המפלסים המסחריים שתחתיה ומעליה, את מבנה המלון שמעל השיקוע ומלון נוסף, קרלטון היום, על גבי מגרש נפרד (ראה דימוי 3). בהמשך אושרו תכניות מתקנות לזו הראשית, 1211א משנת 1976 ו-1211ב שאושרה בשנת 1986, אשר ערכו שינויים מקומיים במבנה, בעוד עקרונות התכנית הראשית משנת 1970 המשיכו להתקיים וקיימים עד היום.

תכנית כיכר אתרים נועדה לשרת את חזון התכנון ברצועת חוף הים כאשר היא מגלמת בעקרונותיה ובעיצובה את רוח התכנון של אותם השנים, דוגמא מצומצמת יחסית ליוזמות הגרנדיוזיות של אותם השנים. יוזמות מסוג זה, כגון התחנה המרכזית החדשה ותכנית מרכז העסקים במנשיה, הציעו מגה-סטרוקטורות ומבנים מורכבים שמערבבים שימושים מסחריים וציבוריים ומערבים הון פרטי וכסף זר בפרויקטים ציבוריים בקנה מידה גדול. פרויקטים תקופתיים מסוג זה הציבו בעדיפות את תנועת הרכב על פני הולכי הרגל והם לרוב הציגו השתלבות גסה במרקם העירוני, והותירו לעיתים עד היום נתקים אורבניים ורחובות חסרי חיים עירוניים. כך, במקרה כיכר אתרים, תוכנן מוקד חופי מסחרי, בשילוב שימושי מלונאות ותיירות, מסחר ושטחים ציבוריים בקנה מידה יוצא דופן לסביבתו. ערבוב ההון הפרטי והציבורי אפשר את מימוש הפרויקט הגרנדיוזי שכלל פינוי שכונת הצריפים, פיתוח השטח האינטנסיבי והקמת השיקוע, ובניית השטח הציבורי ומכלול המבנים המונומנטאלי. שיקוע הכביש נועד לאפשר תנועה חופשית לרכב בציר החוף, בהתאמה לקונספציות העירוניות שכללו הקמת מרכז עסקים ראשי בחלקו הדרומי (מנשיה) שמבוסס, ברוח התקופה, נגישות ברכב.

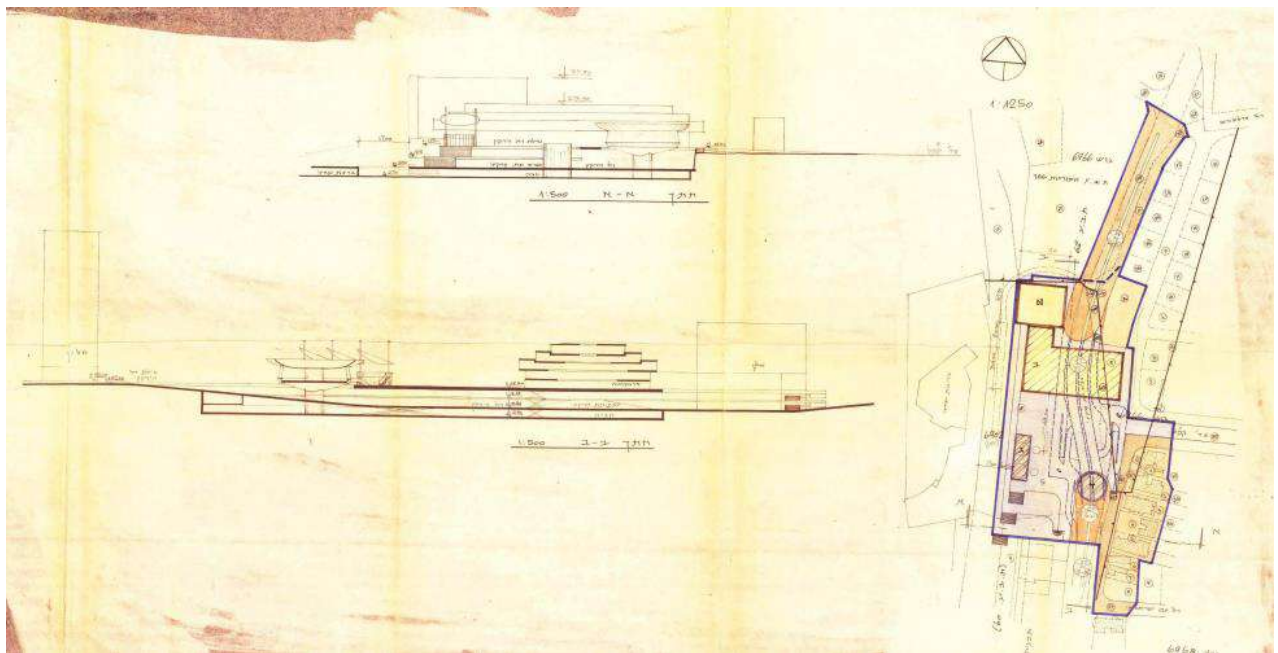


Figure 3: תכנית 1211 (1970), שקבעה את המצב הקיים בכיכר אתרים

3. המצב הקיים

ניתוח המצב הקיים מציג את הפגמים המרקמיים והאורבניים שמייצר פרויקט כיכר אתרים במצבו הנוכחי. הניתוח מסביר כיצד מקור הפגמים הוא בעקרונות התכנון של הפרויקט, בגינם מוצע תכנון מחדש. פגמים אלה מונעים מימוש מיטבי של תפקידו האורבני של האתר, תפקיד שהוגדר במסגרת תכנון העיר הלבנה ונדרש לצורך השלמת חזון טבעת השדרות. עולה מהניתוח, כי עקרונות התכנון שבבסיס הפרויקט הקיים מייצגים יחס מכאניסטי למרקם, שנמצא בסתירה ליחס ההומני שנמצא בבסיס עקרונות התכנון של העיר הלבנה. ניתן להבין, שאותם עקרונות שבבסיס המצב הקיים הם אשר פוגעים בקשר הישיר של העיר הלבנה עם חוף הים. חשש זה הובע כלפי התכנית המוצעת, כאשר בהמשך יוסבר כיצד התכנון מחדש מציג להיפך, לתקן את הפגמים ולחזק את הקשר הישיר להקשר הסביבתי.

בינוי ושימושים

כיכר אתרים היא חלק ממכלול מבנים רב-תכליתי שתוכנן בשנות ה-70, ברוח התכנון של אותה התקופה. במרכז כיכר אתרים עצמה - מרחב ציבורי רחב ידיים, כיכר מפולשת, גבוהה מעל פני הקרקע ומסביבתה. לאורך הדופן הצפונית של הכיכר מבנה מלון 'מרינה' (או 'בית כלל' במקור) - חמש קומות מעל מפלס הכיכר בשימושי מסחר ומלונאות. ע"ג הכיכר ארבעה מבנים מסחריים - במרכז מבנה 'הקולוסיאום' העגול, ובדופן המערבית שלה סדרה של שלושה מבנים עגולים נוספים. מתחת לכיכר עובר שיקוע הכביש אשר אורכו ותחום השפעתו מתמשך מעבר לתחומי הכיכר - צפונה עד לרחוב ארלוזורוב ודרומה עד לרחוב גורדון, זאת לאורך של כ-600 מ'. לצד שיקוע הכביש בנויים תחת הכיכר שני מפלסי ביניים בהם שטחים תפעוליים ושטחי מסחר, ושטחים למעברים ציבוריים. במפלס התחתון תחת כל שטח הכיכר נמצא חניון רכב. זהו מפלס טיילת החוף, שהחניון נותן לה חזית.

חיבור למרקם העירוני

שיקוע הכביש מאפשר חיבור חופשי לרכב בכיוון צפון-דרום, לאורך חופי מרכז העיר. מערך התנועה כולל שני נתיבי רכב לכל כיוון בתוספת נתיבי פנייה, ונתיבי ירידה ועלייה למפלסים נוספים. לאורכו, בכיוון צפון-דרום, לא מתאפשרת תנועת הולכי רגל או רוכבי אופניים. השיקוע כולל קירות תמך והפרדות מפלסיות כך שהוא יוצר לכל אורכו נתקים והפרדות פיזיות וויזואליות בין שני צדדי הרחוב - בין המרקם הבנוי לשימור שממזרח לו לבין חוף הים שממערב. לרצף ההפרדות הללו השפעה על תפקודו של המרחב הציבורי והעירוני בכל סביבת הכיכר. הכיכר בנויה מעל השיקוע כשהמפלס שלה מורם מעל פני הקרקע הטבעיים ולכן והיא מחוברת לסביבתה בארבעה חיבורים, חיבור אחד לכל כיוון - מזרחה הכיכר מחוברת לשדרות בן-גוריון בכבש ודרום-מערבה למפלס הטיילת ולחוף הים בשלושה גרמי מדרגות רחבים. צפונה מחוברת הכיכר ל'גן שפיגל' בגשר הולכי רגל ודרומה למלוות הסמוכים במעבר צדדי. הכיכר אמנם מחברת את שד' בן גוריון עם חוף הים למעבר הולכי רגל ללא חציית כביש, אך ברמת שירות נמוכה יחסית להולכי רגל, ללא נגישות ובמורכבות תנועה גבוהה יחסית - על הולך הרגל לעלות לכיכר מכיוון שד' בן גוריון, לחצות את רחבת כיכר אתרים הרחבה ולרדת לחוף הים בשלושה גרמי מדרגות גבוהים. יתר על כן מבנה הכיכר מגביל את המבטים לחוף הים - הכיכר המוגבהת מסתירה את הנוף מקצה שדרות בן-גוריון ובשל גודלה וצורתה המפולשת נגלה הנוף רק מהקצה המערבי שלה.



Figure 4: תחום השפעת השיקוע, נתקים מרחביים וחיבורי הולכי הרגל

מצב סטטוטורי וניכסי

מכלול המבנים של כיכר אתרים הם תוצר של תכנית 1211 (1970) ושל שני השינויים שבאו בעקבותיה, 1211א (1976) ו-1211ב (1986). התכנית הללו קבעו את הייעודים במפלסים, באופן שמערב שימושים ציבוריים ומסחריים אלה תחת אלה. בשל מורכבות המבנה ופריסת השימושים המורכבת לא נחלקו הבעלויות והשימושים בחלוקת קרקע אלא במסגרת של 'הסכם בית משותף' שמאפשר הסדרה במפלסים. לפיכך, השימושים הציבוריים - כולל שיקוע הכביש שטח הכיכר והמעברים במפלסים השונים - הוצמדו לשימוש הציבורי לפי מפלס במסגרת הסכם הבית המשותף ולא נקבעו על קרקע ביעוד ציבורי ובעלות ציבורית. כך, למרות אופייה הציבורי הפתוח שטח הכיכר נמצא על קרקע סחירה, נושאת זכויות בנייה ובריבוי בעלים. המבנה הסטטוטורי והניכסי הזה, תוצאה ישירה של מורכבות המבנה, הגביל ופגע לאורך השנים בטיפול במכלול הבינוי והשטחים הציבוריים ובניסיונות לקידום פתרונות לתפקודו האורבני.

מצב תפקודי ותחזוקתי

מכלול המבנים של כיכר אתרים תוכנן לתפקד כמוקד פעילות מרכזי לאורך חופי מרכז העיר - מרחב ציבורי רחב ידיים, משולב בשימושי מסחר, בילוי ותיירות - ובשנותיו הראשונות אכן תפקד ככזה. אך לאורך השנים תפקודו של המרחב הלך וירד, ואף התדרדר. בשטחי המסחר התמקמו שימושי שוליים וחלק משטחי המסחר נותר ללא שימוש; מפלסי הביניים לא מתפקדים כסדרם והמעברים הציבוריים בהם אינם בשימוש; השטחים הפתוחים פעלו ופועלים בתפקוד נמוך ואינם מנוצלים באופן מספק שממצה את המיקום הייחודי; וגם שטחי המלונאות איבדו את זוהרם. השימוש החלקי והתפקוד הנמוך באו לידי ביטוי לאורך השנים בהזנחה ותחזוקה ירודה. מכלול המבנים נבנה בטון חשוף והשפעת הזמן ואקלים הם ניכרים בהם. חלקים מהמבנה המורכב היו למבנים מסוכנים, חלקם מטופל בהשקעה ציבורית רבה וחלקם פורק לאורך השנים. ניתן לראות זיקה הדוקה בין מבנה הנתקים שמייצרת ההפרדה המפלסית להתדרדרות התפקוד של המקום ומשם גם להתדרדרות המבנה עצמו. ככלל המצב הקיים אינו מציג ניצול מספק של המיקום הייחודי של האתר ואינו מממש את תפקידו האורבני בנקודת החיבור של טבעת השדרות עם חוף הים.



Figure 5 : תמונות מצב קיים - כיכר אתרים

ב. מדיניות תכנון עירונית (Policy)

הסקירה בחלק זה תציג שני וקטורים שמובילים את התכנון העירוני במרכז העיר ובחלקה המערבי, שניהם נפגשים באתר המדובר ובדיון סביב התכנית המוצעת בו. בהמשך יוסבר כיצד עקרונות התכנון בתכנית המוצעת ויישומן בה מציעים לגשר על הסתירות שלכאורה עולות במפגש הזה.

1. מדיניות שימור

התפתחות תכנון השימור במרכז העיר

מאז שנות ה-80 התפתחה בעיר תל אביב תפיסת השימור והשימור המרקמי ומאז היא משפיעה על התכנון במרכז העיר ועל תפיסת הפיתוח בה. הכוונות להקמת מרכז העסקים הראשי בחלקה הדרומי של תל אביב על גבי השכונות הוותיקות וברצועת חוף הים שלה השתנו והוכנו תכניות התחדשות מרקמית ראשונות בלב העיר ובשכונות נוה צדק וכרם התימנים, במקום התכניות להריסתן. בשנות ה-90 נחקרו הסגנון הבינלאומי באדריכלות העיר והתכנון העירוני המודרניסטי והם קיבלו הכרה ששיאה בהכרזת אונסק"ו (2003) על מרכז העיר תל אביב כאתר מורשת עולמית. לצד ההכרזה הוכנה תכנית שימור מבנים בעיר, אשר קבעה רשימת מבנים לשימור ויצרה מנגנון תמריצי שימור שפעיל עד היום. מאז שומרו בפועל מאות מבנים בסגנון הבינלאומי, פרטיים וציבוריים. בהמשך קודמו ואושרו תכניות הרובעים להתחדשות שכונות המגורים ההיסטוריות של העיר, תכניות שקבעו מסגרת התחדשות לבניין הבודד תוך קביעת עקרונות שמירה על מרקם העיר הלבנה ועקרונות ההכרזה. במקביל אושרו מסמכי הנחיות עיצוב אדריכלי לאזור ההכרזה שמלוות את אותן תכניות סטטוטוריות (ראו מסמך מסכם 20 שנה להכרזה).

תכנית המתאר הכוללת לעיר, תא/5000, אושרה ב-2016 ובה נקבעו מרכיבים שמבטיחים את השמירה על נכס המורשת ואת מחויבות התכנון העירוני לערכי השימור של העיר הלבנה. בתכנית נקבעה מסגרת התכנון העליונה ברובעי המגורים של מרכז העיר, תוך הצמדות לזו שנקבעה בתכניות הרובעים ותכנית המתאר אף הטמיעה אותן באופן ישיר. בתכנית המתאר סומן במרכז העיר מרקם בנוי לשימור וניתנו בו הוראות מגבילות לבנייה לגובה, בשטח שאף גדול מליבת אזור ההכרזה ואזור החיץ שלה, כך שיכלול את כל תחום תכנית גדס. תוך כך פועלת העירייה באמצעים נוספים לטיפול המרקם העירוני והמרחב הציבורי בהתאמה לערכים ולרוח העיר הלבנה. כך רק לאחרונה נחנכה כיכר דיזנגוף ששוקמה לפי צורתה ההיסטורית והוקם בית ליבלינג כמרכז ציבורי שמקדם את רעיונות העיר הלבנה. כל אלה ועוד מבטיחים הגנה סטטוטורית על ערכי העיר הלבנה ומשקפים את מחויבותה של העיר לערכי הכרזת אונסק"ו, כפי שעולה מהדיווחים השוטפים לוועדה למורשת עולמית (ראו מסמך מסכם 20 שנה להכרזה).

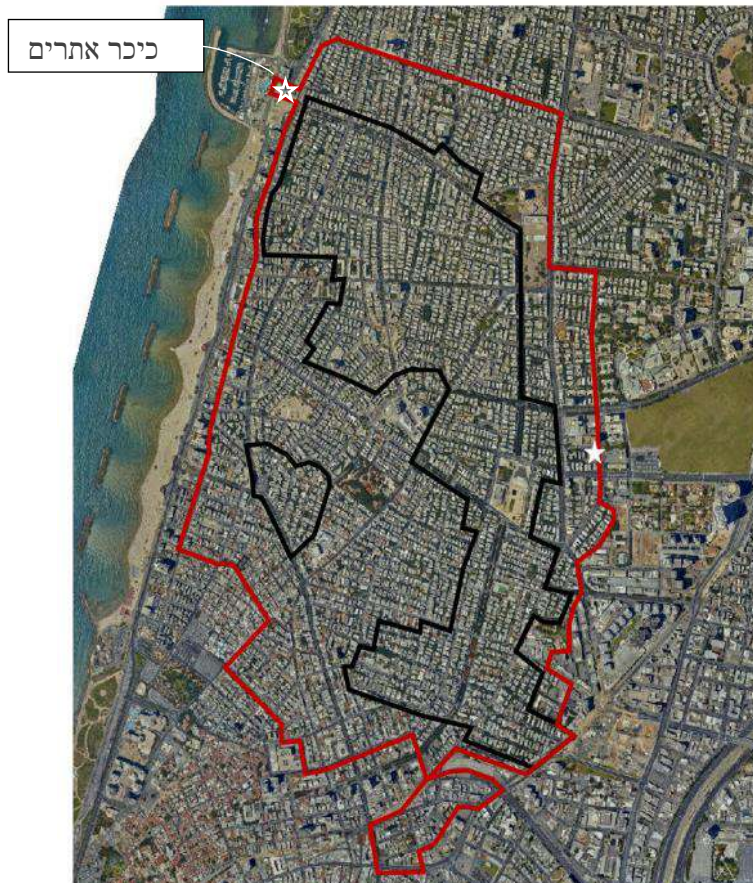
בנייה לגובה ביחס לאתר המורשת

תל אביב נרשמה כאתר מורשת עולמית בשנת 2003, בקטגוריה "ערים חדשות של המאה ה-20", לפיכך שהיא כזאת, העיר נמצאת עדיין בתהליכי צמיחה ופיתוח. החששות שלחצי הפיתוח יפרו את עקרונות ההכרזה ויפגעו בערך האוניברסלי עלו כבר בדיוני ההכרזה. כמפורט מעלה, מסגרות התכנון הסטטוטוריות שנקבעו בעיר מאז הכרזת אונסק"ו מגדרות את הפיתוח ומבטיחות שלא יאושרו בליבת ההכרזה, באזור החיץ שלה ואף מעבר להם בכל שטח רובעי המגורים של מרכז העיר תכניות נוספות שכוללות בנייה לגובה. באזורים אלה סומנו בתשריט ההכרזה מיקומים בהם תתאפשר בנייה לגובה מתוקף תכניות מאושרות או כאלו שהיו בהכנה. מסגרת זו לא נפרצה ויתר על כן, בשלושה מהמקומות שסומנו כאפשריים לבנייה לגובה בליבת ההכרזה ובאזור החיץ נמנעה הבנייה החריגה לסביבתה ובמקום מגדלים אושרו תכניות מרקמיות ברוח העיר הלבנה (ראה נספח 3).

לצד מגבלות הבנייה לגובה שמציבה תכנית המתאר בליבת ההכרזה, באזור החיץ וביתר תחומי רובעי המגורים ההיסטוריים של העיר הלבנה, התכנית גם קובעת את האזורים מחוץ לתחומים אלה בהם כן תתאפשר בנייה גבוהה במרכז העיר. באופן הזה מוכוון הפיתוח העירוני, הנדרש בעיר שעדיין צומחת, ומגודר לאזורים מתאימים בהם יכול התכנון העירוני לממש מטרות אסטרטגיות נוספות, כך לאורך רצועת הפיתוח של חוף הים, אשר חלה לגביה תפיסת פיתוח אינטנסיבי יחסית למרקם הבנוי לשימור, מדיניות אשר היתה מוכרת וידועה כבר בעת דיוני ההכרזה. בהתאמה



לכך, סומן הגבול המערבי של אזור ההכרזה לכל אורך רחוב הירקון, מותיר מחוץ וממערב לתחום ההכרזה את רצועת החוף. רצועה זו אינה מגלמת את עקרונות התכנון של העיר הלבנה שביסוד, אך בדיוני ההכרזה עלו חששות מפני המשמעות של הקפת העיר הלבנה בטבעת מגדלים, שיפגעו בנראות של המרקם לשימור ובקשר הראשוני של העיר הלבנה עם ההקשר הסביבתי שלה.



אזור ההכרזה של העיר הלבנה



ליבה (nominated property) – 1400 דונם
 חיץ (buffer zone) – 1970 דונם

תכנית כיכר אתרים ביחס לאתר המורשת

המקרה היחיד בו אזור החיץ של הכרזת אונסק"ו חוצה את ציר החוף וחורג מערבה ממנו אל רצועת חוף הים הוא בכיכר אתרים. אם לדייק, אזור החיץ כולל את מבנה המלון שפרוס לאורך דופן הכיכר הצפונית, לא את הכיכר עצמה ולא את כל מבנה המגה-סטרוקטורה, למרות שמבנה המלון אינו ניתן לניתוק משאר חלקי הפרויקט. אין זה הזמן והמקום לדון בשאלה מדוע נעשתה חריגה זו מהקו הברור והמנומק היטב של רחוב הירקון. במסגרת חוות דעת זו נבקש לדון ולהסביר מדוע תכנית כיכר אתרים המוצעת ראויה לדעתנו להתאשר ולהתממש, למרות שהיא כוללת גם בנייה לגובה באזור החיץ. התכנית המוצעת נערכה לפי מדיניות התכנון ברצועת החוף וכחלק ממנה והבנייה לגובה מתוכננת בתוך המסגרת המתאפשרת לפי תכנית המתאר לאורך רצועת חוף הים. מקרה כיכר אתרים הוא ייחודי גם מבחינה זו, כלומר לא קיימים מקרים נוספים בהם תחום אזור ההכרזה בו חלה מדיניות השימור המרקמי העירונית, חופף למדיניות עירונית אחרת שכוללת בנייה לגובה יחד עם מסגרת מתארית שמאפשרת זאת.

כפי שהוסבר בפרק הניתוח ההיסטורי והתרבותי ובסקירת המצב הקיים, כיכר אתרים במצבה הנוכחי אינה תואמת בעצמה את עקרונות התכנון של העיר הלבנה, סותרת אותם ואף פוגעת בהם. תכנית כיכר אתרים המוצעת מבקשת לתקן סתירות אלה, לחזק כמה מעקרונות התכנון של העיר הלבנה ואף להשלים אותם, זאת למרות היא כוללת בנייה לגובה. על

רקע הדברים שהוסברו בחלק זה של הניתוח, מדובר במקרה ייחודי ולכן אישורו אינו מסכן את נכס המורשת בזליגה של בנייה חריגה נוספת, ואף להיפך. התכנית מציעה פתרון ראוי לקונפליקט התכנוני שנוצר, באופן שמבצר את גבולות העיר הלבנה ואף מרחיב אותם על בסיס ציר החוף. לבסוף, למרות שהיא כוללת בנייה לגובה, התכנית המוצעת אינה מסכנת את הקשר הראשוני של העיר הלבנה עם ההקשר הסביבתי שלה ואף להיפך – חיזוק הקשר בין מרקם העיר הלבנה לחוף הים שלה נמצא בבסיס התכנית המוצעת כפי שיוסבר להלן.

2. מדיניות התכנון ברצועת חופי מרכז העיר

אופייה של רצועת החוף משתנה מדרום לצפון ביחס למבנה הטופוגרפיה, למבנה האורבני ולכרוניקת ההתפתחות ההיסטורית של העיר אך רצועת החוף, בין ציר החוף והים, נתפסת לכל אורכה כמיועדת לפיתוח עירוני מוטה שימושי פנאי ונופש, ספורט ותיירות. מדיניות התכנון ברצועת חוף הים התפתחה לאורך השנים והתעדכנה לפי רוח הזמן, אך הקונספציות המרכזיות שמנחות את המדיניות נשמרו מראשית ימי התכנון העירוני המודרני. חוף הים מיועד לשמש כשטח ציבורי, פתוח ורציף כאשר בעורף החוף רצועת הבינוי בחזית הים מיועדת לתמהיל שמחייב הטיה לשימושי תיירות ומלונאות, משולב בשימושי מגורים. טיפוס המלוונות לאורך חוף הים היו בתחילה בקנה המידה המרקמי אך החל משנות ה-60 קנה המידה שלהם צמח. ככל שתרבות השימוש הציבורי והתיירותי בחוף הים התפתחה, פנו ממנה שימושי השוליים ביניהם מפעלי תעשייה ושכונות המגורים הבלתי מתוכננות, כשכונת מחלול, והמרחב הציבורי נמצא בתהליך טיפוח מתמשך.

תכנית המתאר תא/5000 (2016) קיבעה לראשונה את הקונספציות הללו בייעודי קרקע עיקריים ובמסגרת תכנונית אחידה לכל אורך רצועת החוף לפי מקודם התכנון ללא חריגים. המסגרת כוללת תמהיל מוטה מלונאות משולב מגורים; קנה מידה לחישוב היקף זכויות הבנייה; והגובה המרבי (עד 25 קומות). היקפי בנייה אלה, שגדולים מאלו שמתאפשרים במרקם המגורים מאפשר תוספת מלונאות מרבית הנדרשת למימוש מדיניות התיירות בעיר ויצירת היקפים משמעותיים של הקצאות לצרכי ציבור ושל תועלות ציבוריות, ביניהם טיפוח קשרי העיר והחוף. לצד קביעת קנה המידה של התכנון ברצועת החוף, תכנית המתאר מנחה למימוש שלושה דגשים מרכזיים בתכנון: שמירת מבטים אל הים, יצירת קשרים אל החוף וקביעת זיקות הנאה לציבור. דגשים אלה מציבים את חיזוק הקשר בין המרקם העירוני וחוף הים בעיקרי מטרות התכנון ברצועת החוף, כאשר לצורך כך מסמכי מדיניות מפרטים ומנחים לתכנון רחובות עירוניים ומרקמים מוטי הליכה רגלית. כך, הרחובות מורחבים לצורך הרחבת מרחב הולכי הרגל ולחזיתות הרחובות מתווספים שימושים פעילים, מסחריים וציבוריים; תקני החנייה לרכב הולכים ויורדים וחתכי הרחובות המוצעים מביאים זאת לידי ביטוי; ההשפעות האקלימיות נמדדות, מבוקרות ומטופלות, מציגות שהאוויר ממשיך לזרום לעיר דרך הרחובות, ואף היכן שנדרש מוגדרים כלים למיתון רוחות; כיוון הצבת המגדלים בציר צפון-דרום מוביל בעיקר להצללה עצמית שלהם; מוקצית קרקע פנויה מבנייה לצורך נטיעת עצים ועוד. חיזוק הקשרים בין העיר והחוף מבוסס על הרחובות והמעברים הציבוריים כאשר הבנייה לגובה ממוקמת בבולקים שביניהם, כך שמהפרספקטיבה של מדיניות התכנון ברצועת החוף אין בהכרח סתירה ביניהם. מהפרספקטיבה הזו, התכנון ברצועת החוף מחזק את הקשר בין מרקם העיר וההקשר הסביבתי שלה ממערב, חוף הים, למרות שהוא כולל בנייה לגובה. כך גם במקרה כיכר אתרים והתכנית המוצעת בה, ואף ביתר שאת במקרה ייחודי זה.

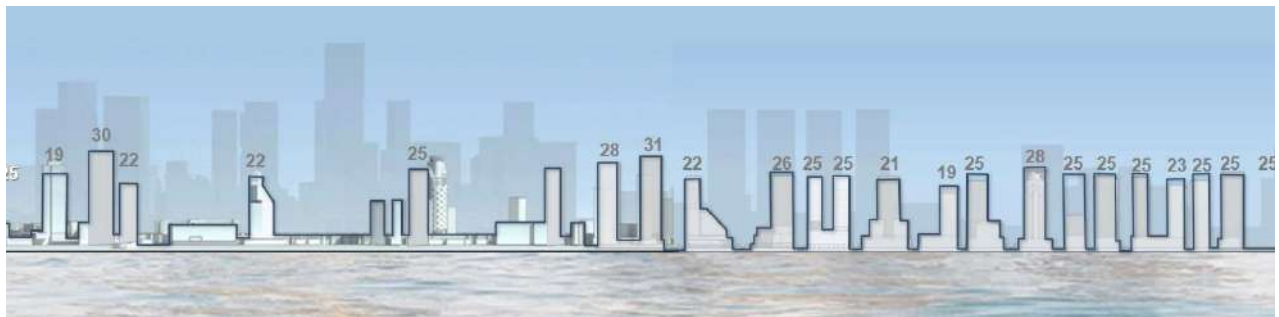
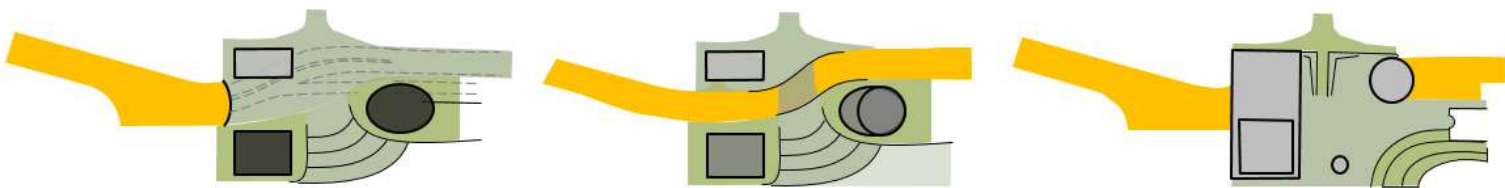


Figure 6: חזית חוף הים ממערב, סכמה המציגה את שדרת מגדלי החוף

ג. חלופות תכנון

תכנית המתאר תא/5000 מחייבת הכנה ואישור של מסמכי מדיניות מקומיים להנחיית התכנון הסטטוטורי בחלקי רצועת החוף השונים, כתנאי להכנת תכניות. במסגרת הכנת מסמך המדיניות למרחב כיכר אתרים הוחלט כשלב ראשון לבחון מספר חלופות תכנון. לצורך גיבוש החלופות הוצגו בפני צוות התכנון הצעות מרכזיות שעלו לאורך השנים ע"י גורמים ציבוריים ומקצועיים שונים. כמו כן נבדקו חלופות שקודמו בפועל אך יישומן נקטע מסיבות שונות. על בסיס אלה ותוך בדיקת אפשרויות תכנון נוספות, גובשו 3 חלופות תכנון מרכזיות. החלופות ממוקמות על הציר שבין שמירה על המצב הקיים (חלופה א) לבין פיתוח אינטנסיבי (חלופה ג) והן נבחנו תוך התייחסות להקשרים אורבניים, תנועתיים, סביבתיים וכלכליים. במקביל, הוצגו החלופות ונדונו עם קבוצות בעלי עניין מגוונות שכללו גורמים מקצועיים וציבוריים וההתייחסויות השונות שהתקבלו שולבו בניתוח



חלופה ג: הארכת השיקוע

חלופה ב: ביטול השיקוע

חלופה א: שיפוץ הקיים החלופות.

1. חלופה א

החלופה כללה שמירה על המבנה, שיפוץ עומק כולל למבנה המורכב, לשיקוע הכביש, למערך התנועה והחנייה ולמרחב הציבורי כולו, כך שיוכלו להמשיך ולתפקד שנים קדימה. השיפוץ כלל התערבויות מקומיות בממשקים עם השדרה ועם חוף הים, אשר במצבם הקיים פוגעים בנגישות ובאיכות החיבור האורבני. החלופה הושפעה משתי הצעות שהוכנו על ידי מתכננים מובילים בתחומם:

חלופת אדריכלית יעל מוריה (ראה דימוי 7)

שיפוץ כיכר אתרים במצבה הקיים נבחן בעבר על ידי העירייה ונעשה ניסיון לקדם את השיפוץ לתכנון מפורט לביצוע. התכנית נערכה ע"י אחד ממשרדי התכנון המרכזיים בישראל, שניתן לזכותו כמה מההצלחות הבולטות, המקוריות והחדשניות בתכנון האורבני והנופי בישראל, ביניהן זו של כיכר דיזנגוף. התכנית לא הצליחה להגיע לכדי מימוש בשל מורכבות המבנה הקיים ובשל מצבו התחזוקתי הירוד שדרש כך הסתבר התערבות מעמיקה, זאת בניגוד לעקרונות התכנון הראשוניים שביקשו ליצור התערבות פשוטה. כמו כן, מבנה הבעלויות והמצב הסטטוטורי המורכבים הקשו על היישום בפועל ועל מימוש התכנית. בהשראת אותה תכנית שולב בחלופת המדיניות הטיפול בכבש החיבור הקיים שבין השדרה והכיכר המוגבהת, במחשבה למתן אותו ע"י הארכתו אל תוך הכיכר.

חלופת אדריכל אסף לרמן (ראה דימוי 6)

במסגרת הדיון הציבורי סביב עתידה של כיכר אתרים והניסיונות להציע חלופות תכנון שלא ידרשו תוספת זכויות בנייה מאסיבית ובנייה לגובה, הוצגה ע"י אדריכל אסף לרמן הצעה לשיפוץ המבנה, השטחים הציבוריים והשטחים המסחריים. משרד לרמן צבר שם באדריכלות בבטון חשוף וטיפול במבנים קיימים מסוג זה, תוך הצגת התערבויות מקוריות ונבונות בהם. הניסיון המקצועי המעשי הובילה להבנה שלצורך הבטחת ישימות השיפוץ תידרש תוספת שטחי בנייה, שתורגמו במסגרת החלופה לאפשרות של תוספת בנייה לגובה. בהשראת אותה תכנית הוצע בחלופת המדיניות הטיפול בגרמי



המדרגות הקיימים שמחברים את הכיכר עם חוף הים, במחשבה להחליף אותם בירידה מדורגת שתאפשר גם ישיבה, תוך נגיסת שטח ממבנה הכיכר.

תמצית ניתוח חלופה א (ראה דימוי 7)

יתרונות: שמירה על מבנה מגה-סטרוקטורלי אדריכלי מוכר וייחודי. שמירה על שטח פתוח רחב מעל החוף, בעל פוטנציאל לשמש כמרחב עירוני פעיל, כולל תצפית ייחודית אל הים ולכיוון גבעת יפו העתיקה. שמירה על מעבר הולכי רגל אל הים ללא חציית רחוב, ללא השפעות רכב ישירות.

חסרונות: המבנה מורכב לתפעול ותחזוקה ויקר לשיפוץ. מבנה הבעלויות שמשפיע על תפקודו לא יפורק. לא נמצאה שימורת למימוש השיפוץ. לשיקוע השפעות שליליות על סביבתו העירונית. הכיכר מוגבהת, חוסמת את המבט, המעבר דרכה אינו נגיש והיא אינה מחוברת לרשת השטחים הציבוריים. המבנה יוצר יותר נתקים מאשר חיבורים.



Figure 7: חלופת אדריכלית יעל מוריה, מבט לשינוי המוצע בחיבור השדרה והכיכר



Figure 8: חלופה א, ניתוח סכמתי של משמעויות החלופה

Figure 9 חלופת אדריכל אסף לרמן, פרספקטיבה שמציגה את השינויים המרכזיים המוצעים במצב הקיים

2. חלופה ב

החלופה כללה הריסה ובנייה מחדש, ביטול השיקוע ויצירת רחוב במקומו במפלס הקרקע הטבעי. יצירת מרחב חצייה מוטה הולכי רגל. יצירת רציפות של מרחבים ציבוריים וירידה ישירה מהשדרה אל החוף. תוספת בינוי בבנייה לגובה מצדדי המרחב הציבורי.

חלופות אדריכלים נורמן פוסטר ואבנר ישר (ראה דימוי 10)

האדריכל הבריטי ושותפו הישראלי לתכנון בכיכר אתרים הציעו מספר חלופות שמבוססות על עקרונות אלה. החלופות נערכו מטעם בעל העניין העיקרי בקרקע והוכנו תוך בקרה והנחייה של גורמי העירייה. החלופות שמרו על עקרונות דומים אך כללו בין שניים לארבעה מגדלים, בגבהים וזכויות בנייה גדולים מהסטנדרט ברצועת החוף, הצעות שונות למבני מסד למגדלים, ומתווים שונים לכיכר אתרים החדשה. החלופות שהם הציגו נבחנו על ידי הועדות שבסמכותן אישור התכנית. במסגרת דיונים אלו הוכרע שהגבהים וזכויות הבנייה גדולים מקנה המידה שמתאפשר בתכנית המתאר והן נגנזו.

מקרה בוחן כיכר דיזנגוף

כיכר דיזנגוף תוכננה במקור במפלס הקרקע כחלק מהעיר הלבנה. בשנות ה-70 תוכננה מחדש על בסיס עקרונות ההפרדה המפלסית עם שיקוע הרחוב וכיכר מוגבהת מעליו. ההשפעות השליליות של ההפרדה המפלסית על המרחב הציבורי והאורבני יחד עם התרחבותה של מדיניות שימור העיר הלבנה הביאו להריסת מבנה הכיכר והחזרתה למפלס הקרקע לפי המתווה המקורי שלה. הכיכר החדשה-ישנה מתפקדת מאז כאחד המרחבים הציבוריים הבולטים בהצלחתם בעיר הלבנה. מקרה הבוחן שונה מבחינות רבות ממקרה כיכר אתרים – הוא נמצא כולו על קרקע ציבורית, הוא אינו כולל שימושים מסחריים וקנה המידה שלו קטן בהרבה. יחד עם זאת הוא מדגים את האופן בו הפרדה מפלסית מהסוג שמאפיין את התכנון בשנות ה-70 פוגעת בתפקוד המרחב הציבורי והסביבה העירונית וכיצד הריסה ובנייה מחדש במפלס הקרקע יכולות לתקן מפגעים מסוג זה.

תמצית ניתוח חלופה ב (ראה דימוי 11)

יתרונות: הירידה הישירה אל הים היא החיבור הטבעי. יצירת רצף מרחבים ציבוריים איכותיים מהקיים ונגישים. יצירת רשת חיבורים רציפים והמשכיים. פתיחת המבט אל הים. מיתון תנועת הרכב ברצועת חוף הים. קיימת ישימות למימוש.

חסרונות: חציית כביש בדרך אל הים. חשש להגברת זיהום כתוצאה מעיכוב תנועת הרכב. ביטול חוויית התצפית כפי שהיא קיימת כיום. תוספת בנייה לגובה ברצועת חוף הים.

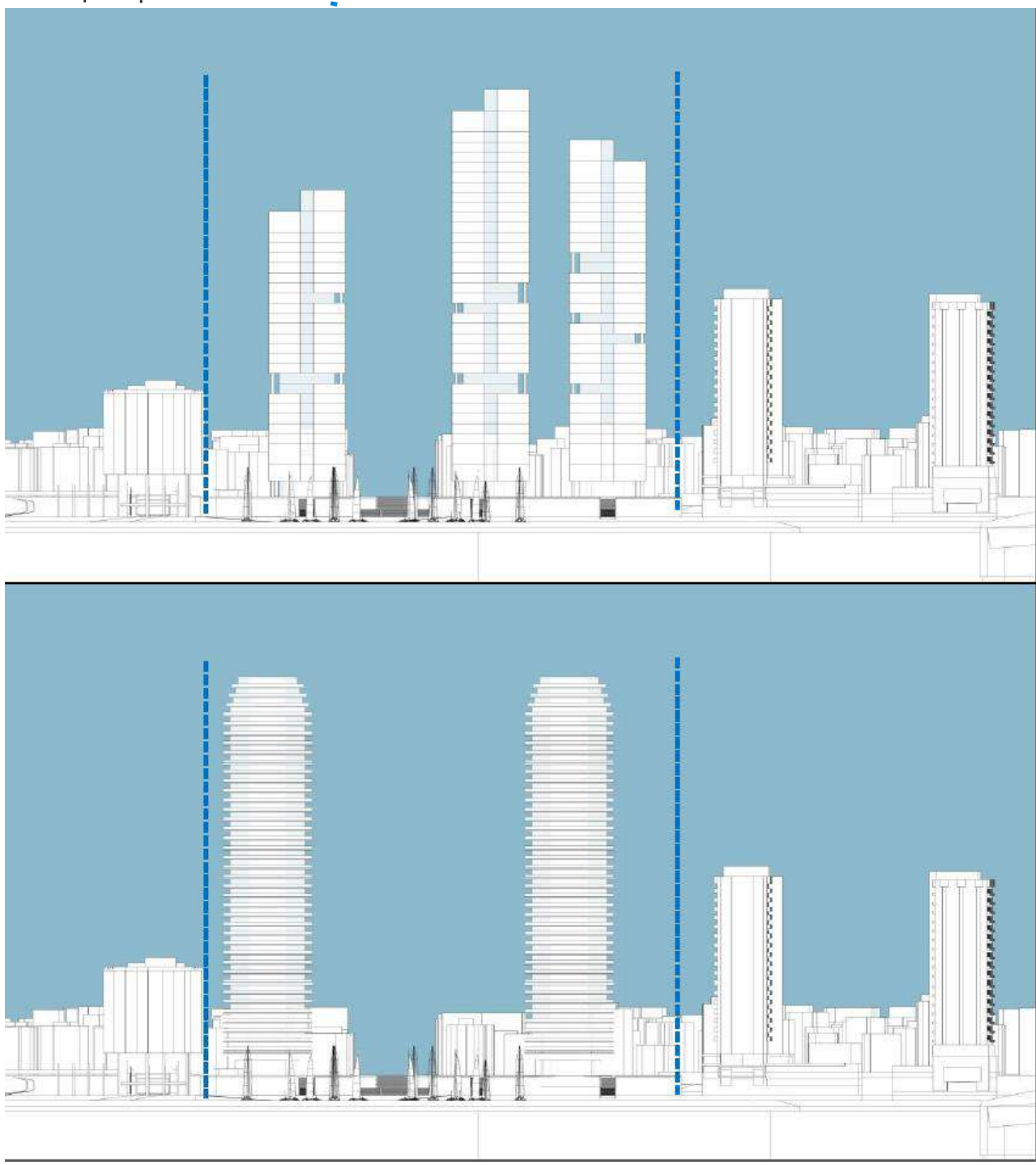


Figure 10 חלופות אדריכלים פוסטר וישר, שניים/שלושה מגדלים בגבהים שעד 40 קומות



Figure 11 חלופה ב, ניתוח סכמתי של משמעויות החלופה



3. חלופה ג

החלופה כללה הריסה ובנייה מחדש תוך שמירה על קונספט ההפרדה המפלסית, הארכתו והעמקתו ליצירת מנהרה לתנועת רכב והרחבת האזור הפנוי מרכב ומוקדש למרחב ציבורי פתוח.

חלופת אדריכל אמנון רכטר (ראה דימוי 12)

האדריכל אמנון רכטר הוא בנו של אדריכל יעקב רכטר אשר תכנן את פרויקט כיכר אתרים הקיים, הוא מכיר את עבודתו של אביו לעומק, בפרט זו שבכיכר אתרים, ורוכש לה הערכה רבה. החלופה שהציע כללה הריסה של המצב הקיים ובנייה מחדש לצורך התאמת השיקוע לסטנדרטים עכשוויים, טיפול בבעיות מרחביות שהשיקוע במצבו הקיים יוצר והארכתו לצורך הגדלת השטח הציבורי הפנוי מרכב שיתקבל. החלופה הציעה שימוש במבנה הטופוגרפי להארכת השיקוע. על בסיס הרעיונות של חלופה זו נוסחה חלופת המדיניות שנבחנה.

מקרה בוחן שיקוע ציר החוף ברצלונה

לצורך הבנת המשמעויות של חלופה מסוג זה נלמד שיקוע ציר החוף בברצלונה שנבנה במסגרת ההכנות לאולימפיאדה שהתקיימה בעיר בשנת 1992. המקרה בברצלונה אמנם בקנה מידה גדול מזה שבכיכר אתרים אבל הוא כולל מאפיינים דומים רבים. כך, אלמנטים משותפים ביחסי העיר והחוף, תפקיד החוף במארג העירוני, מאפייניו של ציר החוף, הסמיכות למרינה העירונית ועוד.

תמצית ניתוח חלופת המדיניות (ראה דימוי 13)

יתרונות: יצירת שטח פתוח נרחב בעורף החוף ומעליו. פיתוח מעברי הולכי רגל נוספים ללא חציית כביש. חסרונות: מורכב הנדסית, כלכלית ותנועתית. הגדלת נפחי הבנייה ביחס לחלופות האחרות לצורך מימון הפרוייקט. הסטת השפעות ההפרדה המפלסית והרחבתן, השקעה גדולה בתנועה זורמת לחוף הים. איכות ירודה של מרחב ציבורי על גג המנהרה.



Figure 12 חלופת אדריכל אמנון רכטר, סכמה לפיתוח במצב של הארכת השיקוע



Figure 13 חלופה ג, ניתוח סכמתי של משמעויות החלופה

4. סיכום השוואת החלופות

לאחר הליך של בחינה השוואתית בין החלופות, שיתוף הציבור ודיונים מול קבוצות בעלי עניין שונות התגבשה החלטה על ידי הצוות המקצועי להמליץ לועדה המקומית על חלופה ב כמועדפת לתכנון מפורט. הבחירה נבעה משכלול כל השיקולים וההכרעה התבססה על שניים עיקריים – האפקט האורבני שצפוי כתוצאה מביטול השיקוע ושימויות החלופה בבדיקת ההתכנות. בבדיקה נמצא שחלופת השיפוץ לא תתאפשר כלכלית ללא תוספת זכויות בנייה שסותרת את עקרונות החלופה; שחלופת הארכת השיקוע תתאפשר רק בתוספת זכויות בנייה משמעותית בקנה מידה חריג במיוחד לרצועת החוף; בעוד חלופת ביטול השיקוע מתאפשרת בנפחי בנייה שנמצאים בקנה המידה של התכנון ברצועת החוף ובתוך המסגרת שמאפשרת תכנית המתאר. עם גיבוש ההחלטה להמלצה עברה החלופה במסגרת הכנת מסמך מדיניות התכנון פירוט שכלל בין השאר העמקת בדיקת ההתכנות הכלכלית כדי לוודא שנפחי הבנייה יהיו מינימליים ללא פגיעה בשימויות החלופה והוראות הבינוי שנתנה. לאחרונה, בבדיקת ההתכנות עודכנה לעת הדיון בהתנגדויות הציבור לתכנית, שם הוחלט לצמצם את נפחי הבנייה ככל הניתן. בבדיקה נוספת נערכה להיקף השטחים הפתוחים והציבוריים ונמצא שגודלם לא נפגע ביחס לזה הקיים ואף גדל, ובוודאי שאיכותם.

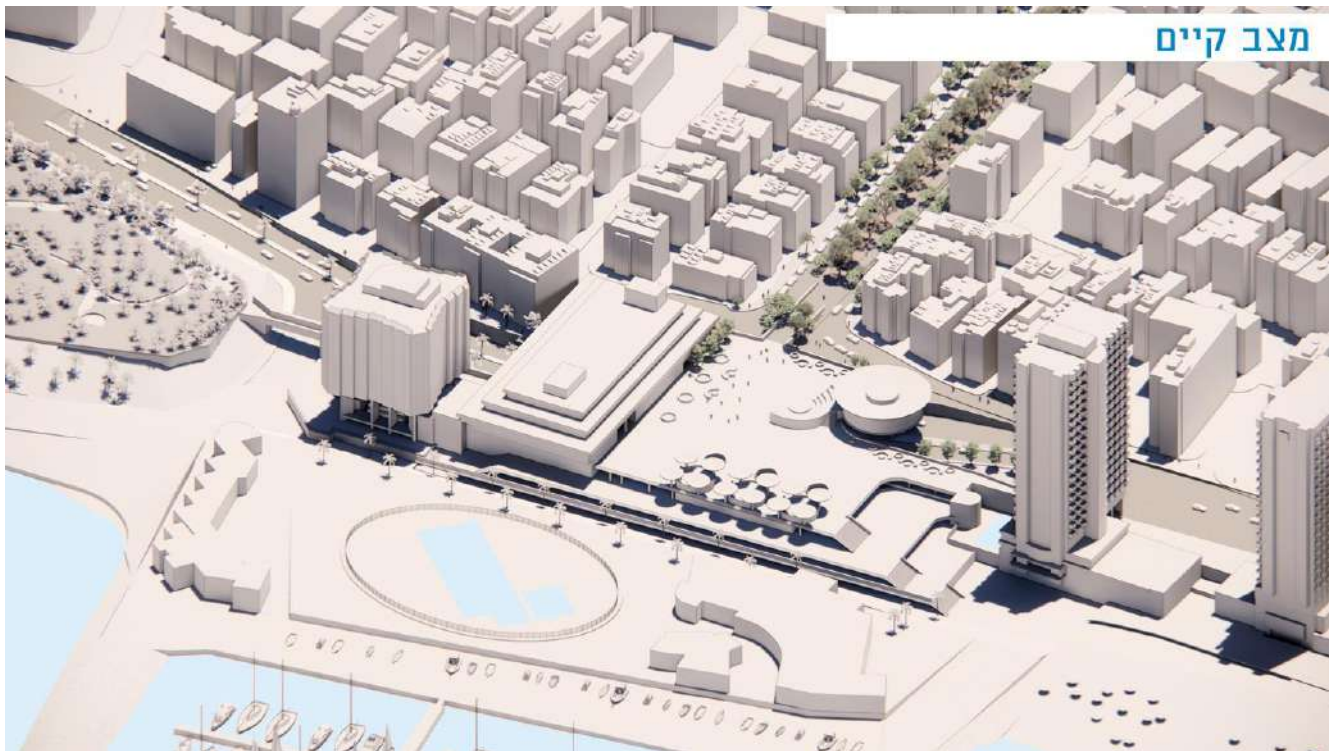
5. חלופות נוספות

פירוט חלופה המדיניות המומלצת לווח, בין השאר, בדיונים עם נבחרי הציבור. מתוך הכרה בעקרון השימויות של התכנית, בבדיקת ההתכנות שנערכה לה ובהכרעות בעניין נפחי הבנייה שעלו ממנה, הוצעו חלופות משנה לזו המומלצת בהן הצעות להזזת המגדל הצפוני שבתכנית, זה שנמצא באזור החיץ. הוצע להסיג אותו ממזרח לציר החוף תוך שמירת חזית החוף פנויה לשטחים ציבוריים בלבד. החלופה נדחתה משלוש סיבות עיקריות - היא הוציאה את המגדל מרצף מגדלי החוף ובכך

הבליטה את נוכחותו בנוף; קנה המידה של המגדל אילץ הסטה של ציר החוף מערבה וצמצום רצועת החוף; העברת המגדל אל תוך מרקם העיר הלבנה תפתח פתח ללחצים דומים לאורך רצועת החוף.

מלון קרלטון צמוד למבנה כיכר אתרים מצפון אך אינו חלק ממנו ואינו בתחום התכנית. במהלך דיוני ההתנגדויות הוצע ע"י נציגי המלון להסיט את המגדל הצפוני דרומה בכדי לצמצם את השפעתו על מבנה המלון של המתנגדים. הסטת המגדל אמנם היתה מוציאה אותו מתחום הכרזת אתר המורשת, אך היתה מצמצמת את המעבר לים שבהמשך שד' בן-גוריון וחודרת לקו המבט מהשדרה אל הים, לכן נדחתה. השמירה על המבט הפתוח היא מעקרונות התכנון של התכנית המוצעת ולכן נשמרים קווי הבניין של המגדל כך שלא יפגעו בו. מן העבר השני, מלון הרודס סמוך לכיכר אתרים מדרום וגם נציגיו הציעו במסגרת דיוני ההתנגדויות הסטת המגדל הדרומי מעט צפונה כדי שיתרחק מהמלון של המתנגדים. הסטה זו לא היתה פוגעת במבט הישיר מהשדרה מערבה, אבל היתה פוגעת בעקרון ההתרחבות של החיבור לים ולכן נדחתה.

חלופות נוספות שנבחנו כללו יצירת מעגל תנועה מכיכר אתרים; צירוף מגרשים נוספים שממזרח לציר החוף אל תוך התכנית ועוד.





מצב מוצע

ד. התכנית (The Plan)

התכנית המוצעת נועדה לטפל באחד המקומות המרכזיים ברצועת חוף הים, במפגש שלו עם הציר המרכזי של השלד הירוק במרכז העיר תל אביב, טבעת השדרות. הפער בין התפקיד האורבני שנועד למקום לבין האופן שבו הוא מתפקד במערך האורבני דורש טיפול כבר עשרות שנים אך עד לתכנית זו המוצעת לא נמצא פתרון תכנוני ישים שיוכל לממש את הפוטנציאל הגלום בו. בעוד שתפקידו המיועד של המקום הוא ליצור חיבורים, המבנה הקיים בכיכר אתרים מבוסס על הפרדה מפלסית שממשיכה ויוצרת רצפים של הפרדות במרחב העירוני. לכן, התכנית מציעה התחדשות של מרחב כיכר אתרים בהריסה של המבנה הקיים וביטול שיקוע הכביש, בניה מחדש של רחוב חדש במפלס הקרקע הטבעי (תא שטח 106 בתשריט, בייעוד דרך מוצעת) שיאפשר פיתוח של מרחב אורבני רציף ונגיש על בסיס מפלס הקרקע ובמרכזו חיבור טבעי בין קצה טבעת השדרות וחוף הים.



Figure 14: מצב מוצע, תצלום אוויר מעובד

שימושים וזכויות בנייה

תמהיל השימושים והיקף זכויות הבנייה נקבעו בהתאם לתכנית המתאר ומדיניות התכנון ברצועת החוף כך שהפרויקט יתפקד כמוקד חוף משמעותי ויגזרו ממנו התועלות הציבוריות שהוגדרו לו. זכויות הבנייה והשימושים הסחירים יכללו 50% שטחים למלונאות ומסחר ו-50% שטחים למגורים. בנוסף לשטחים הסחירים ייבנו שטחים ציבוריים חדשים בהיקף משמעותי, 5,300 מ"ר, שימוקמו במפלס הטיילת, במפלס הרחוב החדש ובקומות המסד הראשונות, מיקום מיטבי לשימוש ציבור תושבי העיר. חזיתות מפלס הרחוב החדש ומפלס המרינה יכללו לפחות 80% חזיתות פעילות בשימוש מסחר, בתי קפה ומסעדות וכן בשימושים ציבוריים או בעלי אופי ציבורי. התמהיל והיקף זכויות הבנייה, נקבעו תוך בדיקת משמעויות הבינוי במקביל לבדיקה כלכלית שתפקידה היה להבטיח את היתכנות הפרויקט תוך גזירת התועלות הציבוריות, בכלל זה הגדלת היצע חדרי המלון כפי שנדרש בכל תכניות החוף, אך מעל לכך – טיפול כירורגי במרחב הציבורי ובחיבור העיר והחוף. הבדיקה נועדה להבטיח שלא יקבעו נפחי בנייה גדולים מהנדרש לצורך מימון העבודות הנרחבות והחריגות הנדרשות לשינוי המצב הקיים. היא אף עברה עדכון לאחרונה במסגרת ההכנות לדיון בהתנגדויות הציבור לתכנית, במסגרתו צומצמו על ידי הועדה המקומית זכויות הבנייה ב-4,000 מ"ר אשר שקולים להפחתת תכסיות המגדלים ב-100 מ"ר בכל קומה, זאת ככל שהתאפשר ללא פגיעה בהתכנות המימוש.

בינוי

מכלול המבנים הקיימים בתחום התכנית ייהרסו וייבנו במקומם 3 מבנים, שתכסיתם מצומצמת מהתכסית הבנויה כיום בכדי להבטיח שטח פתוח לשימוש הציבור בהיקף שאינו נופל מזה הקיים במצב הקיים. ממזרח לרחוב החדש, בדופן הצפונית של הרחבה העירונית החדשה בקצה שדרות בן גוריון, יוקם מבנה מרקמי בן 6



www.tel-aviv.gov.il/shimur, 68, תל-אביב-יפו 64514 טלפון: 03-7247268, 03-7240127:079

קומות וקומת גג חלקית (תא שטח 201 בתשריט, בייעוד עירוני מעורב). גובה המבנה, קווי הבניין ותכנית הבינוי יהיו בהתאמה לתוכנית רובע 3. כך יישמר מזרחית לציר החוף קנה המידה המרקמי של העיר הלבנה, עיקרון שנועד לבסס את הציר כגבול ברור של המרקם לשימור. יש לציין שכך למעשה יגדל במעט תחום הבנייה המרקמית ביחס לזה ההיסטורי כיוון ששיקוע הכביש במצב הקיים הסיט בזמנו את ציר החוף מעט מערבה מרחוב הירקון, והרחוב החדש יוקם פחות או יותר במתווה השיקוע. ממערב לרחוב החדש יוקמו שני מגדלים בני עד 25 קומות ממפלס הרחוב החדש, מהם עד 6 קומות ישמשו כמסד וייבנו בגובה כולל שלא יעלה על גובה המרקם שממזרח לרחוב החדש(תאי שטח 202A ו-202C בתשריט, בייעוד עירוני מעורב). המגדלים יסוגו מעט מחזיתות המסד שפונות לשדרה כך שהפרספקטיבה במבט תשמור על רציפות גובה הבנייה המרקמית מערבה עד הים. קו הבניין שבדופן הצפונית של השדרה ימשיך ישר מערבה ללא הפרעה וקו הבניין שבדופן השדרה הדרומית יפתח דרומה בעיקול גדול. כך יובטח מימוש העיקרון שעומד ביסודה של התכנית – חיבור השדרה והים במעבר ישיר ובמבט פתוח ונפתח.

מרחב ציבורי

רצף השטחים הפתוחים ייצור חיבורים רציפים מזרח מערב (בין שד' בן-גוריון ומפלס הטיילת, בחלקה הדרומי של התכנית ובחלקה הצפוני) וצפון דרום (לאורך הרחוב החדש ולאורך הטיילת). במרכז התכנית, בציר מזרח-מערב, שדרות בן גוריון ייפתחו בקצה המערבי שלהן אל רחבה ציבורית פתוחה אל הנוף (תא שטח 302 בתשריט, בייעוד כיכר עירונית), מעבר רחב ומוטה חצייה רגלית יאפשר חציית הרחוב החדש, אחריו יוקם פארק חופי שירד ויתרחב אל מפלס הטיילת והחוף (תא שטח 202B בתשריט, בייעוד שפ"פ ובזיקת הנאה למעבר, שהייה ושימוש הציבור כל שעות היממה וימות השנה). פתיחה זו, לתנועה ולמבט, עמדה בבסיס תכנון העמדת הבינוי והיא זו שמבטיחה מימוש מיטבי של עיקרון התכנית הראשי – חיבור טבעת השדרות אל חוף הים. מימוש עיקרון זה הוא בבחינת השלמת המימוש של אחד מעקרונות התכנון המרכזיים של העיר הלבנה, והוא אחת הסיבות המרכזיות בגינת לתכנית זו ערך רב מהבחינה של השימור המרקמי. פיתוח הפארק ישלב שבילי הולכי רגל ושביל אופניים, מקומות שהייה אל מול הנוף ושטחים מגוננים. בציר צפון-דרום, הרחוב החדש מתוכנן למיתון תנועת הרכב, בתחום התכנית ראשית, אך עם השפעה רחבה על כל ציר החוף, וכך יאפשר מיתון השפעת התנועה העוברת על חיבור העיר עם החוף. הרחוב ילווה במדרכות רחבות, צמחיה ושבילי אופניים. השטח שבין המבנים יהיה פתוח כולו לשימוש הציבור, בכלל זה מרפסות תצפית מערבה ודרומה אל הנוף. סך השטחים הפתוחים לשימוש הציבור לא יקטן ביחס לזה הקיים היום אך איכותו תגדל משמעותית. כפי שנלמד במקרה כיכר דיזנגוף, פיתוח מרחב ציבורי רציף ובמפלס הקרקע על פני מרחב ציבורי מוגבה ומנותק מהרשת העירונית יוצר אפקט דרמטי. יתר על כן, הוא נשען ומשקף את התפיסות שעמדו ביסוד תכנון העיר הלבנה.

ה. ניתוח ויזואלי

במרכז תסקיר ההשפעה על נכס המורשת שהועבר לאונסק"ו (ינואר 2022) עמדה בדיקת ההשפעה הויזואלית של הבינוי המגדלי בתכנית כיכר אתרים המוצעת, על העיר הלבנה. הוא הוכן לפי הנחיות אונסק"ו ואיקומוס להכנת תסקיר השפעה על המורשת לאתרי תרבות הרשומים ברשימת המורשת העולמית, ההנחיות שהיו רלוונטיות באותה העת. בחוות דעת זאת נעשה שימוש בחומרי הגלם של התסקיר שנערך והיא חוזרת על ממצאיו כי ההשפעה של הבניה לגובה על ה OUV הינה מינורית. יתר על כן, הניתוח שיוסבר להלן מוצא שבשקלול הדברים התכנית המוצעת אף מחזקת ומיטיבה עם הערכים האוניברסליים הייחודיים של העיר הלבנה, גם מהבחינה הויזואלית.

ברוב המבטים מרחבי העיר הבנייה לגובה לא תיראה או שתיראה באופן מצומצם כך שלא תשפיע על ערכי העיר הלבנה ושלמות נכס המורשת לא תפגע. כך, מהפרספקטיבה של הולך הרגל ברחובות העיר הלבנה עצמה, הבנייה לגובה כמעט ולא תהיה מורגשת בשל שדה ראייה מצומצם, מיסוד עצים, כיוון הרחובות, רוחבם, פרספקטיבות צרות וקצרות וגובה בינוי קיים. בחלק מזוויות המבט מרחובות העיר הבנייה כן תופיע, כאשר עדיין ברובם את עיקר המבט תתפוס הבנייה המרקמית של העיר הלבנה והאלמנטים הנופיים שבה, כך שעיקר החוויה הוויזואלית עדיין תישאר מרקמית. גם בכל המבטים מדרום לכיוון צפון, בין אם מקרוב או מרחוק, הבנייה לגובה לא תראה או שתראה באופן מצומצם והיא תתלכד ברצף מגדלי החוף. כך לשוהים בחוף הים ברצועת החוף המרכזית, או אלה שנעים באופניים או ברכב מדרום לצפון, כך גם במבט הקנוני על העיר מכיוון גבעת יפו העתיקה - בשל כיוון המבט תוספת המגדלים תתלכד עם שאר מגדלי החוף ותוסתר בעיקרה על ידם.

במבטים חזיתיים ממערב, מעומק הים, יראו המגדלים בכיכר אתרים כחלק מקו הרקיע המערבי של העיר כך שהצטרפותם אל רצף המגדלים הקיימים והמתוכננים ברצועת החוף לא תשנה במיוחד את השפעתם הוויזואלית הקיימת של רצף מגדלי החוף על ערכי העיר הלבנה. במבטים אלה קו הרקיע המרקמי של העיר הלבנה כבר במצב הקיים אינו נראה.

במבטים מן הים ומן החוף אשר מתקרבים לתחום התכנית תבוא לידי ביטוי הבנייה לגובה בכיכר אתרים בצורה בולטת יותר מן הסתם. אבל הנוכחות הזאת לא תסתיר את בתי העיר הלבנה יותר מאשר במצב הקיים, היא כבר כיום מוסתרת שם על ידי המלונות הסמוכים לכיכר אתרים ומבנה הכיכר עצמו, ובגלל זווית המבט הנמוכה. במקביל, במבטים אלה כבר ייחשף בין המגדלים מיפתח השדרה המוצע, נשפכת לחוף הים. זאת בשונה מהמצב הקיים בו השדרה לא נראית, ולא מתחברת, לחוף הים. לא יהיה זה מופרך לומר שלמבט כזה השפעה חיובית על תפיסת שלמות העיר הלבנה, השלמת חיבור טבעת השדרות לחוף הים.

הבנייה לגובה בכיכר אתרים תיתפס כחלק משדרת הבינוי ברצועת החוף גם במבטי מעוף מעל העיר וגם במבטים מגגות העיר היותר גבוהים. בכל אלה מרקם העיר הלבנה נראה על רקע שדרת מגדלי החוף, או ביחס אליה. ההשפעה הוויזואלית של מבטים מסוג זה נתונה לפרשנות. בלי ספק פרשנות לגיטימית תהיה כי הניגודיות הזו מדגישה את גובהו הנמוך והאחיד יחסית של מרקם העיר הלבנה, ובכל מדגיש את קיומה, את שלמותה ואת קנה המידה שלה.

קיימים מבטים מתוך העיר, כאשר מתקרבים לתחום התכנית, בהם הבנייה לגובה במקרים מסוימים יכולה לתפוס נתח גדול יחסית משדה המבט. אך למעשה ככל שמתקרבים מבטי הולכי הרגל לתחום ההשפעה של התכנית, הפרספקטיבות יתקצרו או שהאופק שלהן ינמך, כאשר המגדלים לא יתפסו את מירב המבט, או לא בכלל, יוסתרו מאחורי הבינוי המרקמי ונוף העצים ברחובות. יתר על כן, ככל שיתקרבו מבטי הולכי הרגל לתחום ההשפעה של התכנית, יגדלו ההשפעות החיוביות של הטיפול ברחובות על המבטים, זאת במקום ההשפעות השליליות של שיקוע הכביש והכיכר המוגבהת על הוויזואליות של המצב הקיים. מרקם רחובות העיר הלבנה, הרציפים, הרציפות והחיבורים ביניהם, הם בבסיס עקרונות התכנון וההצלחה של העיר הלבנה. ביטול ההפרדות המפלסיות, קירות התמך והכביש המשוקע, יישור ופיתוח רחובות עירוניים במפלס הקרקע הוא בבחינת תיקון לפי עקרון יסוד של העיר הלבנה.

במבטים ההולכים ומתקרבים לתחום התכנית מכיוון השדרה לא רק שהמגדלים כמעט ולא יראו בזכות הצבת הבינוי שלהם מצדדי הפרספקטיבה, אלא שכלל ומתקרבים המבטים אל תחום התכנית יופיע באופק הים, במקום בו היום מסתירה את הים כיכר אתרים. בתחום התכנית המבטים בתנועה מערבה ילכו ויפתחו דרומה, כך שהמבט האיקוני בפני עצמו מכיכר אתרים – מערבה ודרומה עד לגבעת יפו העתיקה – יישמר ואף יועצם בזכות פתיחת המבט. מדובר במבט שמגלם את חזונו של פטריק גדס, פתיחת השדרה אל הים.

גם אם קיימים מבטים שנוכחות הבנייה המוצעת בהם תהיה דומיננטית, בפרט הבנייה לגובה, בהפעלת שיקול הדעת ובאופן יחסי הם אינם פוגעים בעקרונות העיר הלבנה יותר מאשר ההשפעה החיובית, המחזקת והמיטיבה של השלמת ציר טבעת השדרות, חיבורה אל החוף ופתיחתה אל הים, זאת לצד שימוש 'כמתחם פנאי' שיכלול גם שימוש מלונאי ולשיט ונופש, מהפרספקטיבה האורבנית וגם זו השימורית.



מצב "אמס"



מצב "אמס"



מבט עתידו - כיכר אתרים



מבט עתידו - כיכר אתרים



מצב "אמס"



מצב "אמס"



מצב עתידו - כיכר אתרים



מצב עתידו - כיכר אתרים



מצב "אפס"



מבט עתידי - כיכר אתרים



מצב "אפס"



מבט עתידי - כיכר אתרים



מצב "אפס"



מבט עתידי - כיכר אתרים



מצב "אפס"



מבט עתידי - כיכר אתרים



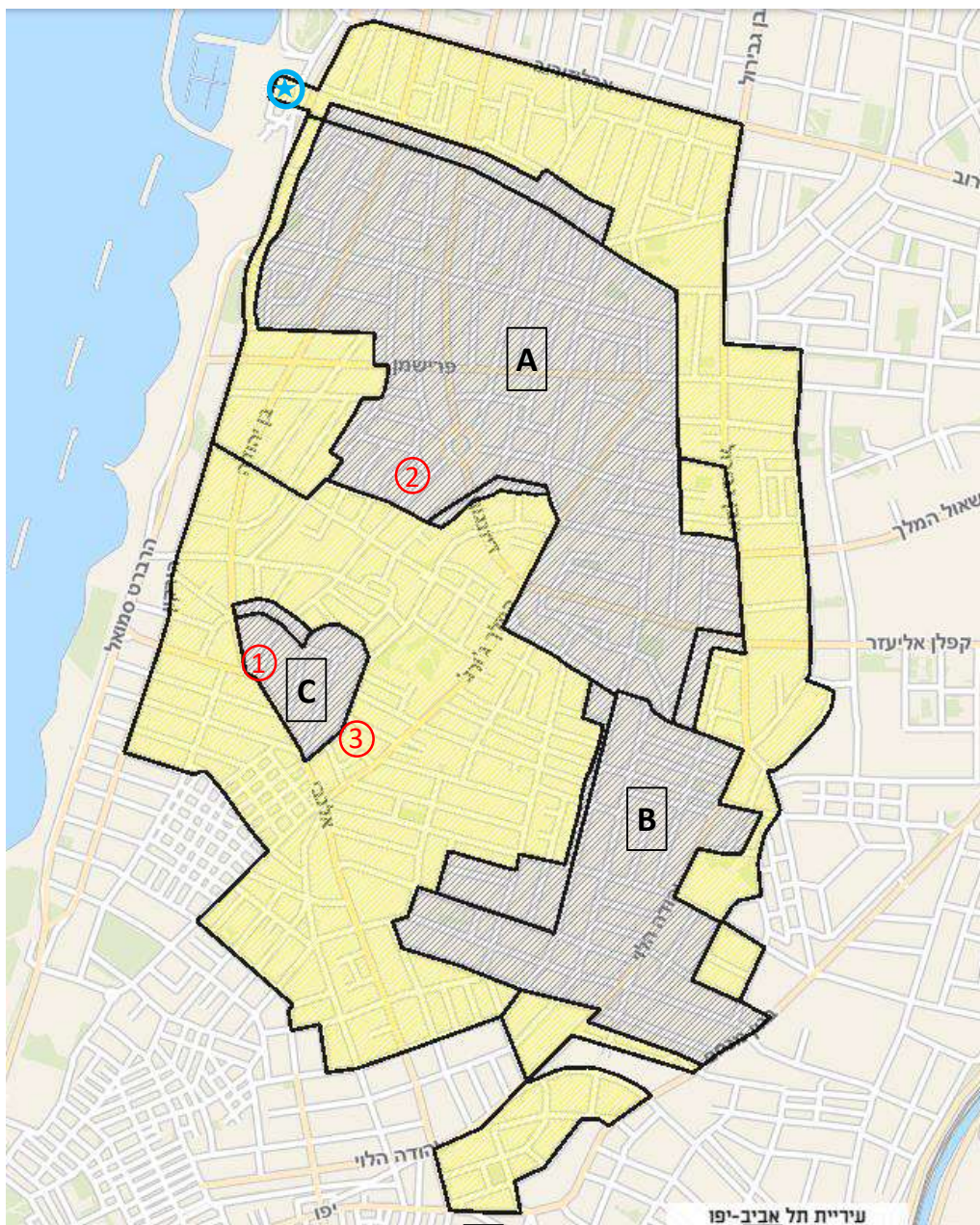
Figure 15 : מבחר מבטים מתוך הבדיקה היוזואלית שממחישים את הניתוח בחוות הדעת

סיכום

במצב הקיים כיכר אתרים אינה מתפקדת באופן בו מצופה ממיקומה, זאת מהפרספקטיבה של התכנון העירוני ובפרט מבחינת השימור המרקמי. המצב הקיים אינו מצליח לממש את חזונו של פטריק גדס, לא לקצה טבעת השדרות ש'נפתח לים', ולא כמוקד חופי לשימושי פנאי ונופש. המצב הקיים אינו מייצר חיבור איכותי בין השדרה והחוף, הכיכר הקיימת חוסמת את הנוף ומנתקת בין מרחב העיר הלבנה מרצועת חוף הים, כך כבר שנים. הפתרון המוצע נערך לאחר שנבחנו לאורך שנים חלופות שונות שלא הצליחו להגיע לידי מימוש והוא כולל ביטול עקרון ההפרדה המפלסית הקיים, עקרון מחולל של המצב הקיים, אשר מכתב את תפקודה האורבני הלקוי ושייך לשפה תכנונית מגה-סטרוקטורלית השונה ברוח הזמן ובגישתה המרקמית מזו המודרניסטית אשר על יסודותיה כמה העיר הלבנה. על מנת שפתרון תכנוני מרקמי, שמאחה מחדש את המבנה המרחבי יחזיר את המרחב הציבורי ואת הרחוב למפלס הקרקע הטבעית, יהיה ישיר ובר מימוש, נדרשת תוספת בנייה לגובה בשני מגדלים שיוקמו כחלק משדרת מגדלי רצועת החוף. תוספת זו אינה גחמה ואינה נובעת ממניעים יזמיים של יצירת רווח מעבר לסטנדרט אלא שהיא מאפשרת את התועלות הציבוריות שהתכנית כוללת ומממשת את מדיניות התכנון ברצועת חוף הים שמבקשת לראות לאורך החוף מימוש מקסימלי של היצע מלונאי תוך פיתוח בסטנדרט גבוה של המרחב הציבורי והקישוריות העירונית.

רצועת החוף שפרוסה מערבית לעיר הלבנה אינה כלולה בתחום ההכרזה, זאת לכל אורכה למעט בחלק מצומצם שבתחום התכנית המוצעת. למרות דיון שהתעורר בהקשר זה בדיוני ההכרזה, הוחלט במסגרת קביעת גבולות ההכרזה לאפשר המשך מימוש האסטרטגיה התכנונית העירונית ברצועת החוף. הקמת שדרת מגדלי רצועת החוף בדופן העיר הלבנה עוררה חששות מפני איבוד הקשר הישיר של נכס המורשת עם ההקשר הסביבתי המערבי שלה – חוף הים. למרות שמדיניות תכנון הבנייה לגובה ברצועת החוף מלווה באסטרטגיה של ניצול ההתחדשות דווקא לצורך טיפוח קשרי העיר והחוף על בסיס רחובות העיר והמרחב הציבורי, אסטרטגיה שתכנית כיכר אתרים המוצעת מממשת באופן מיטבי, נראה שהמשמעות הוויזואלית של מפגש המרקמים עדיין מעוררת חששות. הניתוח הוויזואלי שנערך במסגרת תסקיר ההשפעה על המורשת, גם אם לא נעשה לפי המתודולוגיה המעודכנת, מציג את המצב לאשורו. בשקלול הדברים קיימת השפעה אך היא מינורית, מה גם שניתנת לפרשנות. יתר על כן, היא אינה שקולה להשפעה החיובית, המעשית, שתהיה להשלמת המהלך המארגן של טבעת השדרות. כמאה שנה לאחר עריכת תכניתו של פטריק גדס לעיר הלבנה, ראוי שסופסוף יימצא לה קצה. ובפרספקטיבה שמרחיבה את המשמעות מעבר לתכנון העירוני, לעמדת הצוות המקצועי שמלווה ומנחה את קידום התכנית, דווקא בימים קשים אלו חשוב לחזק ולרומם את הערכים ההומניים והבינלאומיים שעומדים ביסוד עקרונות התכנון של העיר הלבנה.

Appendix 3 - Cancellation of towers in the declaration area



A The central White city

B lev hair

C The Bialik area

- ①. Mughrabi Tower – Cancelled
- ②. Tel Aviv Cinema Tower – Cancelled
- ③. Bezalel Market Tower Tel Aviv – Cancelled
- ★ Kikar Atarim Plan - Proposed