



מדיניות תכנון

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מרחב חופי

כיכר אתרים, מרינה ת"א, בריכת גורדון והמלונות הסמוכים
מתחם חופי 301ג' בתכנית המתאר תא/5000

מיקום: (ראו מפה 1)

מסמך מדיניות זה מתייחס לרחוב הירקון בין הרחובות גורדון לארלוזורוב, כולל שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים, על שטחי הבנייה שתוכננו כחלק ממנה, בכלל זה מלון ליאונרדו ארט (במקור מלון 'מרינה'). המדיניות מתייחסת למרחב כמכלול, בכלל זה מלונות רצועת החוף הסמוכים לכיכר מדרום (הרודס, קראון-פלוזה, ורנסנס) ומצפון (קרלטון), ולשטח בריכת גורדון ומרינה ת"א.

כתובות:

הירקון 131-161 (אי זוגיים בלבד)
שיקוע אליעזר פרי 8-14 (זוגיים בלבד)
כיכר נמיר – אתרים 2-32



מפה 1: מפת התמצאות - תחום המדיניות

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6967	מוסדר	חלק	1-9, 11-13	14-15
7403	מוסדר	חלק	2-4,6-7	
6966	מוסדר	חלק	35	6,10,47,49,56

מתכנן: מח' תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מנהל ההנדסה. בשיתוף: מח' מדידות (מידול תלת מימד), אגף התנועה, אגף הכנסות בנייה ופיתוח. ייעוץ תנועה: אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ; ייעוץ space-syntax וקישוריות: פלאנט תכנון עירוני ותחבורתי; ייעוץ כלכלי: פז כלכלה והנדסה; ייעוץ שיתוף ציבור: ענת ברקאי נבו תכנון עירוני, שיתוף ציבור וניהול פרויקטים.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה

בעלות: עירייה + פרטיים

א. תיאור המצב קיים:

עיקר השטחים בתחום המדיניות תוכנו כמכלול שבמרכזו שיקוע אליעזר פרי, כיכר אתרים ושטחי הבנייה שמעליה ותחתיה, בכלל זה שטחי מסחר, מלונאות וחניון. המלונות שדרומית וצפונית לכיכר תוכנו כהמשך לפרויקט השיקוע והכיכר, ומערבית לה פרוס שטח בריכת גורדון ומרינה ת"א.

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. המבנה ותפקודו הלקוי של המקום משפיע על סביבתו.

הכיכר מחברת את שדי בן גוריון עם חוף הים למעבר הולכי רגל, אך המבנה גם מייצר נתקים במרחב. רחוב הירקון ושיקוע אליעזר פרי אינם נוחים למעבר הולכי רגל בתחום המדיניות, לאורך הרחוב ובחצייתו.

המלונות שמדרום ומצפון לכיכר אתרים ותיקים אך מתפקדים, לאורך השנים שופצו, והם מטופלים גם כיום. השטח שסביבם מנוצל בעיקר לצרכי מעברי רכב וחניות, ואינו מותאם למעבר או שהייה של הולכי רגל.

מרחב בריכת גורדון ומרינה ת"א כולל שני מבנים מרכזיים ומספר מבנים ארעיים, בהם פועלים שימושים עירוניים לספורט ימי וחניון ימי. המרחב שופץ לפני כעשור, אך המבנים והשטחים הקיימים לא נותנים מענה מספק לשימושים. המרחב הציבורי פעיל אך השימוש בו לא מממש את הפוטנציאל שבו.

ב. מדיניות קיימת:**1. תכנית האסטרטגית לתל אביב-יפו (עדכון 2017)**

התכנית האסטרטגית מנחה את מדיניות התכנון:

- רצועת החוף מאופיינת כמרכיב חשוב בזהות והאופי העירוני, עמוד שדרה תפקודי ועיצובי ומוקד פעילות מרכזי. רצועת החוף תמצב את ת"א-יפו כעיר חוף מובילה ברמה הארצית והבינלאומית.
- התכנית האסטרטגית מגדירה את קווי המדיניות לתכנון בחוף - יש לחזק את הקשר בין המרקם הבנוי למרחב חוף הים, לשפר את איכות חזית הבינוי העירוני לאורך החוף, ולהרחיב את מגוון הפעילויות לאורכו.

2. תכנית המתאר תא/5000 (מתן תוקף 2016) (ראו מפות 2-5)

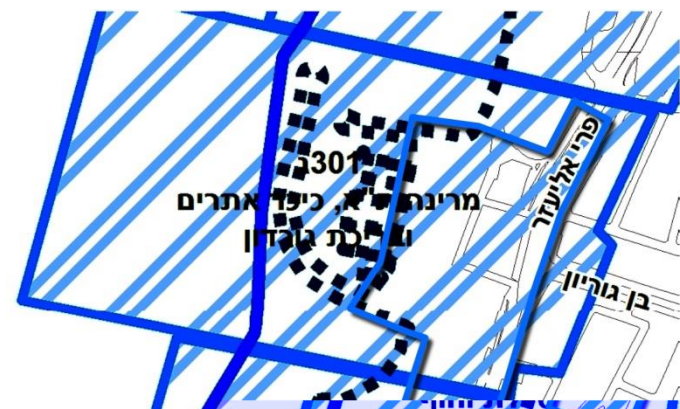
התכנית מגדירה את מסגרת התכנון שבתחום המדיניות - בחוף הים, בטיילת, ברחובות וברצועת הבינוי שבין הירקון והרברט סמואל.



מפה 3 : תא/ 5000 נספח אזורי תכנון



מפה 2 : תא/ 5000 תשריט אזורי ייעוד



מפה 5 : תא/ 5000 נספח אזורי תכנון



מפה 4 : תא/ 5000 נספח תנועה



ברצועת הבינוי לאורך חוף הים קובעת תכנית המתאר תא/5000:

- אזור ייעוד מגורים בבניה רבת קומות (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.2.5) - בשימוש ראשי למגורים, זכויות הבניה המקסימליות כמפורט:

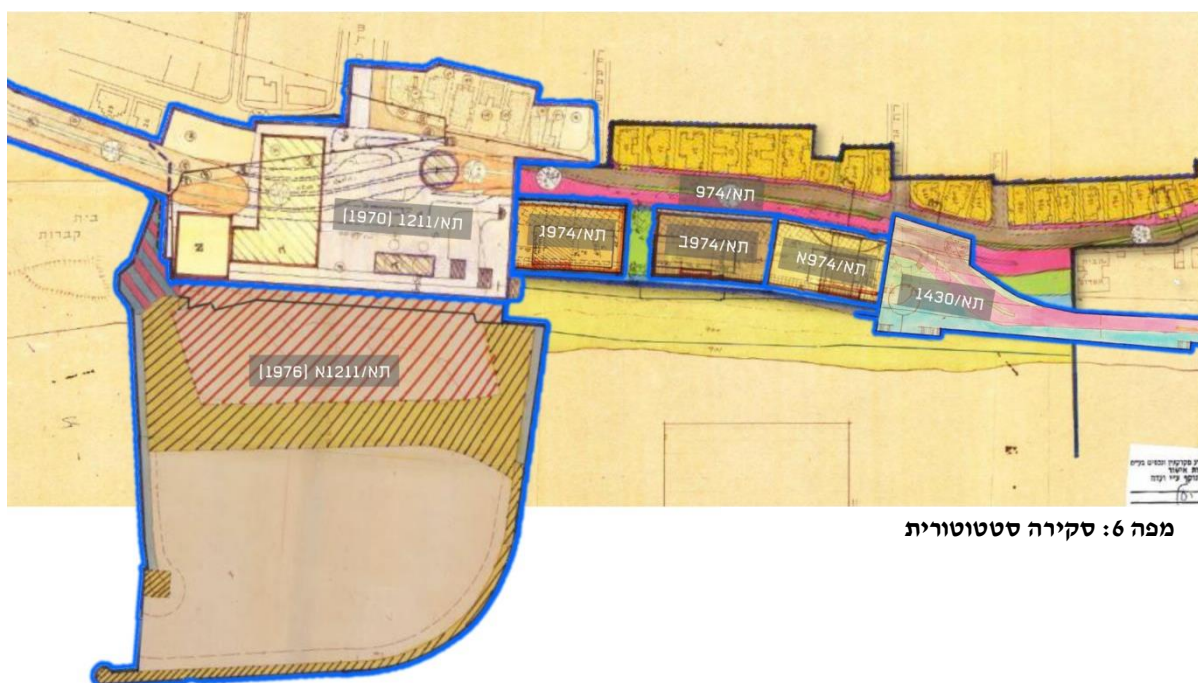
גודל מגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
עד 2 דונם	2.5	4.5
מעל 2 דונם	2.5	5.0

- אזור מוטא למלונאות (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.7.2) – בכפוף להוראות הבאות ניתן להגיע לרח"ק 6: לא פחות מ-30% משטחי הבניה בתכנית חדשה ייעודו לשימושי מלונאות, כאשר בחישוב שטחי הבניה לשימושי מלונאות - מתוך כלל שטחי הבניה שבתכנית העתידית מהם מחושב התמהיל, לא יילקחו בחשבון שטחי בניה המיועדים בתכניות קודמות למלונאות.
- חזיתות מסחריות לרחובות הירקון והרברט סמואל (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.4.3) – בשימוש ראשי מסחר 1 ו/או תעסוקה 1 לאורך לא פחות מ-80% מחזית המגרש.
- גובה (נספח עיצוב עירוני) – עד 25 קומות.
- נספח אזורי תכנון – טיילת וחוף מרכז ת"א מחולק לשלושה תחומים: 301ב', 501ב', 502ב'. לכל אחד מהאזורים חלות ההוראות המיוחדות בטבלה 5.4. בשלושתם נדרש אישור הועדה המקומית למסמך מדיניות למרחב חופי (לפי תא/5000 סעיף 5.3.1) לצורך קידום תכניות מכוח תכנית המתאר.

מסמך המדיניות שמובא לאישור הועדה המקומית נערך במסגרת זו.

ג. מצב תכנוני קיים: (ראו מפה 6)

המצב הקיים היום הוא תוצר של רצף תכניות, רובן משנות 70-, להלן העיקריות שבהן:



מפה 6: סקירה סטטוטורית

1. תא/1211 (מתן תוקף 1970) – התכנית קבעה את העברת הכביש בתת הקרקע, הקמת מדרכה/כיכר/טיילת במיקומה של כיכר אתרים, הקמת שטחי הבניה שמעל ומתחת לכיכר, כולל שטחי מלון 'מרינה' (לשעבר, היום ליאונרדו-ארט) שצפונית לכיכר ומלון 'קרלטון' שצפונית לו.

2. תא/1211א (מתן תוקף 1976) – התכנית שינתה את תכנית 1211 וקבעה את הבינוי כפי שהוא היום. כמו כן הוסיפה שטח מיובש מהים מערבה צפונה ודרומה לבריכת גורדון והוסיפה בו מועדון שייט על מתקניו. בריכת גורדון ביעוד קרקע לתכנון בעתיד.
3. תא/1211ב-ג (מתן תוקף 1978, 1985) – תוספת זכויות וקומות למלון קרלטון.
4. תא/974א-ג (מתן תוקף 1975-1982) – התכנית הראשית 974 קבעה את המגרשים לשלושת בתי המלון שדרומית לכיכר, מעבר ציבורי מרחוב הירקון אל חוף הים ביניהם ואת הרחבת רח' הירקון. בהמשך לה נערכו שלושת התכניות 974א-ג להקמת שלושת בתי המלון.
5. תא/1430 (מתן תוקף 1977) – תכנית לשטח הטיילת ורח' הרברט סמואל מרח' אלנבי עד רח' גורדון. התכנית קבעה את חיבור רח' הרברט סמואל לרח' הירקון בצומת גורדון, כפי שהוא היום.

ד. רקע למדיניות המוצעת:

במסגרת הכנת המדיניות, וכשלב מקדים לקביעת המלצות מדיניות זו, נבחנו חלופות שונות לתכנון במרחב. החלופות שנבחנו נקבעו בהמשך ובהשפעת הליכי שיתוף הציבור שנערכו במקביל להליך הכנת המדיניות, ועוד טרם הכנתו בתהליכים קודמים.

במסגרת הכנת המסמך נבחנו החלופות תוך קיום פגישות התייעצות עם גורמים מקצועיים ואזרחיים ובכלים מקצועיים, בכלל זה - בדיקות ואומדנים כלכליים, בדיקות תנועתיות מקומיות וניתוחים מרחביים בין השאר בעזרת מודל פרמטרי space syntax. הטיועונים השונים בעד ונגד החלופות השונות נאספו יחד ושימשו כבסיס לדיונים בנושא ולקבלת החלטות.

החלופות המרכזיות שנבחנו נוגעות לשטח כיכר אתרים ושיקוע אליעזר פרי:

1. שמירה על המצב הקיים

החלופה כללה - שיפוץ עומק כולל למרחב הציבורי, למבנה כולו ולקונסטרוקציה. שיפוץ הכביש, השיקוע ומערך התנועה והחנייה כולו. תוספת שטח ציבורי בנוי. התערבויות מקומיות לטיפול בממשקים עם השדרה והים. תוספת שטחי מגורים ומלונאות.

נגד	בעד
המבנה מורכב ויקר מידי לשיפוץ	שטח פתוח רחב מעל החוף
לא קיימת ישימות למימוש	פוטנציאל למרחב עירוני פעיל
מבנה הבעלויות לא יפורק	מעבר הולכי רגל ישיר אל הים ללא חציית כביש
לשיקוע השפעה שלילית על הסביבה	השיקוע מממן השפעות סביבתיות של הרכב
הכיכר המוגבהת אינה מחוברת לרשת העירונית	מבנה עם ערכים אדריכליים ייחודיים
המבנה יוצר יותר ניתוקים מאשר חיבורים	והיסטוריים
	תצפית ייחודית אל הים

מסיבות אלה חלופה זו אינה מומלצת

2. הארכת השיקוע

החלופה כללה – הריסה ובנייה מחדש. הקמת מנהרה לרכב ארוכה ועמוקה מהשיקוע הקיים.

נגד	בעד
מורכב הנדסית, כלכלית ותנועתית	יצירת שטח פתוח נרחב בעורף החוף ומעליו
הגדלת נפחי הבנייה ביחס לחלופות האחרות	פיתוח מעברי הולכי רגל ללא חציית כביש
הסדת השפעות ההפרדה המפלסית והרחבתן	
השקעה גדולה בתנועה זורמת לחוף הים	
איכות השטח הציבורי על גג המנהרה	

מסיבות אלה חלופה זו אינה מומלצת

3. ביטול השיקוע

החלופה כללה – הריסה ובנייה מחדש. העברת הכביש במפלס הקרקע. יצירת רציפות של חללים ציבוריים וירידה ישירה אל הים. יצירת מרחב מוטת חצייה רגלית במפגש השדרה עם הרחוב. תוספת בינוי מצדדי הירידה אל הים בהתאמה לתכנית המתאר. יצירת שטח ציבורי בנוי בעורף ובחזית.

בעד	נגד
הירידה הישירה אל הים היא החיבור הטבעי	חציית כביש בדרך אל הים
רצף מרחבים ציבוריים איכותיים מהקיים	הגברת זיהום הרכב כתוצאה מעיכוב התנועה
יצירת רשת חיבורים רציפים והמשכיים	ביטול חוויית התצפית הקיימת היום
פתיחת המבט אל הים	צמצום שטח פתוח קיים
קיימת ישימות למימוש	תוספת של נפחי בנייה גדולים על חוף הים

מסיבות אלה חלופה זו היא המומלצת

ה. עקרונות המדיניות המוצעת:**1. רחוב הירקון ושיקוע אליעזר פרי****1.1 כללי**

- הוראות אלה יחולו על כל תכנית שבתחום שיקוע אליעזר פרי, רח' הירקון ורח' הרברט סמואל, מצומת ארלוזורוב בצפון עד לקו רחוב מאפו בדרום.
- תכנון הרחוב מחדש יעשה במקביל בכל תחום זה.
- שיקוע אליעזר פרי יבוטל, במקומו יוקם רחוב אליעזר פרי במפלס הקרקע שיתוכנן מחדש תוך מימוש העקרונות המפורטים להלן.
- לתכנון הרחוב יצטרף השטח בשולי הרחוב שמאושר ביעוד דרך וזאת מכוח הפקעות קודמות.

1.2 חתך הרחוב

- המיסעה תכלול עד שני נתיבים לכל כיוון.
- שביל אופניים רציף ייסלל לאורך הרחוב כך שיחבר את מפגשי הרחובות ארלוזורוב, שד' בן גוריון וגורדון עם שביל הטיילת במורד הרברט סמואל.
- המדרכות יורחבו ככל הניתן ויתוכננו תוך הקפדה על רציפות.
- רצועת הדרך שבחזית מלונות הרודס, קראון פלאזה ורנסנס תצטרף לחתך הרחוב.
- ככל שיידרש יתוכננו מפרצי הורדה והעלאת נוסעים בסמוך לכניסות לבתי המלון, וזאת ללא פגיעה ברציפות המדרכות ובמקביל לביטול חניות ונתיבי נסיעה לרכב בתחומי בתי המלון.
- במסגרת התכנון המפורט יינתנו פתרונות ראויים להפרשי הגבהים שבין צדדי הרחוב.

1.3 מפגש שד' בן גוריון

- מפגש הרחוב עם שד' בן גוריון יתוכנן כמרחב מוטת חצייה רגלית, תוך שימוש בכלים תנועתיים ועיצוביים. במסגרת התכנון המפורט ייבחן השימוש במעבר חצייה רחב, הגבהת הצומת וריצופה, שימוש בגיאומטריה של הכביש למיתון התנועה, רימזור והפעלת עדיפות למעבר הולכי הרגל וכד'.
- יתאפשר תכנון מעבר תת-קרקעי שיעבור מתחת לרחוב החדש כך שיחבר בין שד' בן-גוריון וטיילת החוף ללא חציית כביש.

1.4 צומת רח' גורדון

- במסגרת תכנון הרחוב תתוכנן צומת גורדון-הירקון מחדש כמרחב מוטת חצייה רגלית, תוך שימוש בכלים תנועתיים ועיצוביים.
- במסגרת התכנון ייבחנו האפשרויות לפיתוח והרחבת חיבורי הולכי רגל בין רח' הירקון וחוף הים.
- במסגרת זו תבחן האפשרות לביטול נתיבי פניית הפרסה הקיימים, וזאת כדי לפתח את השטח כשטח פתוח לשימוש הציבור אל מול הים.

2. כיכר אתרים ומלון מרינה (לאונרדו-ארט כיום) (ראו איורים 1-2)**2.1 כללי**

- ההוראות המפורטות בפרק זה יחולו על שטח כיכר אתרים ומלון ליאונרדו-ארט, על שיקוע אליעזר פרי ותחום השפעתו.
- בשטח זה תערך תוכנית איחוד וחלוקה.
- הכיכר והשטחים הבנויים, מתחתיה, לצידה ומעליה ייהרסו לטובת פיתוח מחדש של המקום.
- עקרונות תכנון התנועה, המרחב הפתוח וזכויות הבנייה יהיו כמפורט במסמך זה.
- עקרונות הבינוי, פריסת זכויות הבניה והשימושים המפורטים במסמך זה יהיו מנחים, וניתנים לשינוי בכפוף לבדיקות מפורטות שיעשו במסגרת הכנת תב"ע או כשלב מקדים לה.

2.2 תנועה

- שיקוע אליעזר פרי יבוטל ובמקומו יוקם רחוב במפלס הקרקע שיתוכנן תוך מימוש העקרונות המפורטים במדיניות זו.
- שטח רחוב אליעזר פרי החדש יוקצה לשימוש הציבור ויהיה בייעוד דרך.
- תחום תכנון הרחוב יכלול התייחסות למקטע הרחוב כולו שבגבולות המדיניות.
- תכנון התנועה ייתן פתרונות לשלבי המימוש, בכלל זה פתרונות זמניים לתנועה עוברת ופתרונות זמניים לכניסות ויציאות רכב לבתי המלון הסמוכים.

2.3 המרחב הפתוח

- בקצה המערבי של שדרות בן גוריון, מזרחית לרחוב אליעזר פרי החדש, יוקצה שטח לטובת פיתוחה של רחבה ציבורית.
- לצד הרחבה הציבורית ומצפון לה, מזרחית לרחוב אליעזר פרי החדש, יוקם מבנה (מבנה A באיור 1) אשר השטח סביבו יהיה פתוח לשימוש הציבור ויתוכנן כחלק מהרחבה הציבורית.
- מערבית לרחוב אליעזר פרי החדש, כל השטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה למעבר, שהיה ושימוש הציבור. השטח יתוכנן המשכי למדרכות הרחוב ויפותח בפרט לשהייה ותצפית לכיוון מערב ודרום.
- בהמשך שדרות בן-גוריון, מערבית לרחוב אליעזר פרי החדש, יתוכנן גן שיקשר את השדרה עם מפלס הטיילת ובריכת גורדון. רוחבו של הגן יהיה בחלקו העליון לפחות ברוחב השדרה, בכלל זה רוחב המסעות והמדרכות, ויתרחב לכיוון מערב ודרום.

2.4 זכויות בנייה

- מערבית לרחוב אליעזר פרי החדש ירוכז מגרש להקמת שני מבנים, ממנו יהיה ניתן לחשב זכויות בנייה בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 (מבנים C ו B באיור 1).
- מזרחית לרחוב אליעזר פרי החדש יתוכנן מגרש לבניין בנפח שיהיה בהתאמה לנפחי הבנייה המותרים ברובע 3 (מבנה A באיור 1).
- מתחת למפלס רחוב אליעזר פרי החדש תתאפשר הקמת קומות תת קרקעיות, בכלל זה שטחים עיקריים וחזיתות פעילות למפלס הטיילת.

2.5 בינוי

בשטח התכנית יוקמו שלושה מבנים :

מבנה A

- המבנה ימוקם בהמשך למבנים שבדופן הצפונית של שדרת בן-גוריון וקו הבניין הדרומי שלו ישמור על רציפות קו הבינוי בדופן זה.
- קו הבניין לכיוון צפון ישמור על מרחק סביר מהמבנה שצפונית לו, כך שיישמר מעבר איכותי להולכי רגל.

- קומת הקרקע תכלול בעת הצורך כניסה ויציאה מחניון תת-קרקעי, וזאת מבלי לפגוע באיכות החזית הפעילה בחלקה הדרומי של קומת הקרקע.

מבנה B

- מערבית לרחוב אליעזר פרי וצפונית לגן היורד אל החוף, יתוכנן מבנה בגובה עד 25 קומות מעל מפלס רחוב אליעזר פרי החדש. תכנית המבנה מעל הקרקע לא תעלה על 1400 מ"ר.
- המבנה ימוקם בהמשך למבנים שבדופן הצפונית של שדרת בן-גוריון וקו הבניין הדרומי שלו ישמור על רציפות קו הבניין בדופן זו.
- קו הבניין לכיוון צפון ישמור על מרחק סביר מהמבנה שצפונית לו, כך שיתאפשר פיתוח איכותי של המרחב שביניהם למעבר ושהייה של הציבור.
- בדופן המערבית של קומת הקרקע יישמר מעבר לשימוש ושהייה של הציבור. חריגה מהוראה זו תישקל במידה והערך שיעלה מהביטול יהיה בעל משמעות ציבורית.
- המבנה ימוקם על בסיס בעל חזית לכיוון מערב, פונה למפלס הטיילת. החזית תהיה המשכית לזו שמצפון לה.
- קומות הקרקע במפלס רחוב אליעזר פרי החדש תהיה בגובה של עד 6.5 מ' ברוטו. קומת ביניים אם תתוכנן (קומת מגדל שמשתמשת בגג מסד) תהיה בגובה של עד 6 מ' ברוטו. קומות טכניות יהיו בגובה עד 6 מ' ברוטו. שאר הקומות שמעל הקרקע יהיו בגובה של עד 3.6 מ' ברוטו.

מבנה C

- מערבית לרחוב אליעזר פרי ודרומית לגן היורד אל החוף, יתוכנן מבנה בגובה עד 25 קומות מעל מפלס רחוב אליעזר פרי החדש. תכנית המבנה מעל הקרקע לא תעלה על 1200 מ"ר.
- קו הבניין לכיוון דרום ישמור על מרחק סביר מהמבנה שדרומית לו, כך שיתאפשר פיתוח איכותי של המרחב שביניהם למעבר ושהייה של הציבור.
- בדופן המערבית של קומת הקרקע יישמר מעבר לשימוש ושהייה של הציבור. חריגה מהוראה זו תישקל במידה והערך שיעלה מכך יהיה בעל משמעות ציבורית.
- המבנה ימוקם על בסיס בעל חזית לכיוון מערב, פונה למפלס הטיילת. החזית תהיה המשכית לזו שמדרום לה.
- קומות הקרקע במפלס רחוב אליעזר פרי החדש תהיה בגובה של עד 6.5 מ' ברוטו. קומת ביניים אם תתוכנן (קומת מגדל שמשתמשת בגג מסד) תהיה בגובה של עד 6 מ' ברוטו. קומות טכניות יהיו בגובה עד 6 מ' ברוטו. שאר הקומות שמעל הקרקע יהיו בגובה של עד 3.6 מ' ברוטו.

2.6 שימושים

מלונאות, מסחר ומגורים

- תמהיל השימושים יעמוד בהגדרות תכנית המתאר תא/5000 לאזור מוטה מלונאות.
- בנוסף, לפחות 50% משטחי הבנייה הסחירים יהיו לטובת שימושי מלונאות ומסחר.
- חזיתות קומות הקרקע שבמפלס רחוב אליעזר פרי וחזית קומות תת-הקרקע שפונות למפלס הטיילת, יכללו לפחות 80% חזיתות פעילות במסחר, שימושים ציבוריים ושימושים תומכי פעילות ים.
- תמהיל יח"ד ייקבע בתיאום עם היח' האסטרטגית.

מבני ציבור

- במסגרת התכנית יוקצה שטח למבנה ציבור משמעותי אשר יירשם ע"ש העירייה.
- גודל השטח, השימושים ומיקומו הסופי, יקבעו במסגרת התכנית ובתיאום עם צוות התכנון העירוני, היח' האסטרטגית והגורמים העירוניים הרלוונטיים.
- השטח הציבורי ימוקם בחלק המערבי של התכנית ויכלול חזית הפונה מערבה. במסגרת התכנון ייבחנו האפשרויות לשילובו באחד מהמבנים B או C או לחילופין לפצל אותו ביניהם, וזאת בתיאום עם גורמי העירייה הרלוונטיים ובהתאם לצרכים העירוניים. ניתן יהיה לבחון אפשרות

לריכוז השטח הציבורי בבניין A, והקצאת המגרש עליו יעמוד מבנה A כשטח קרקע למבני ציבור (ראו איור 3).

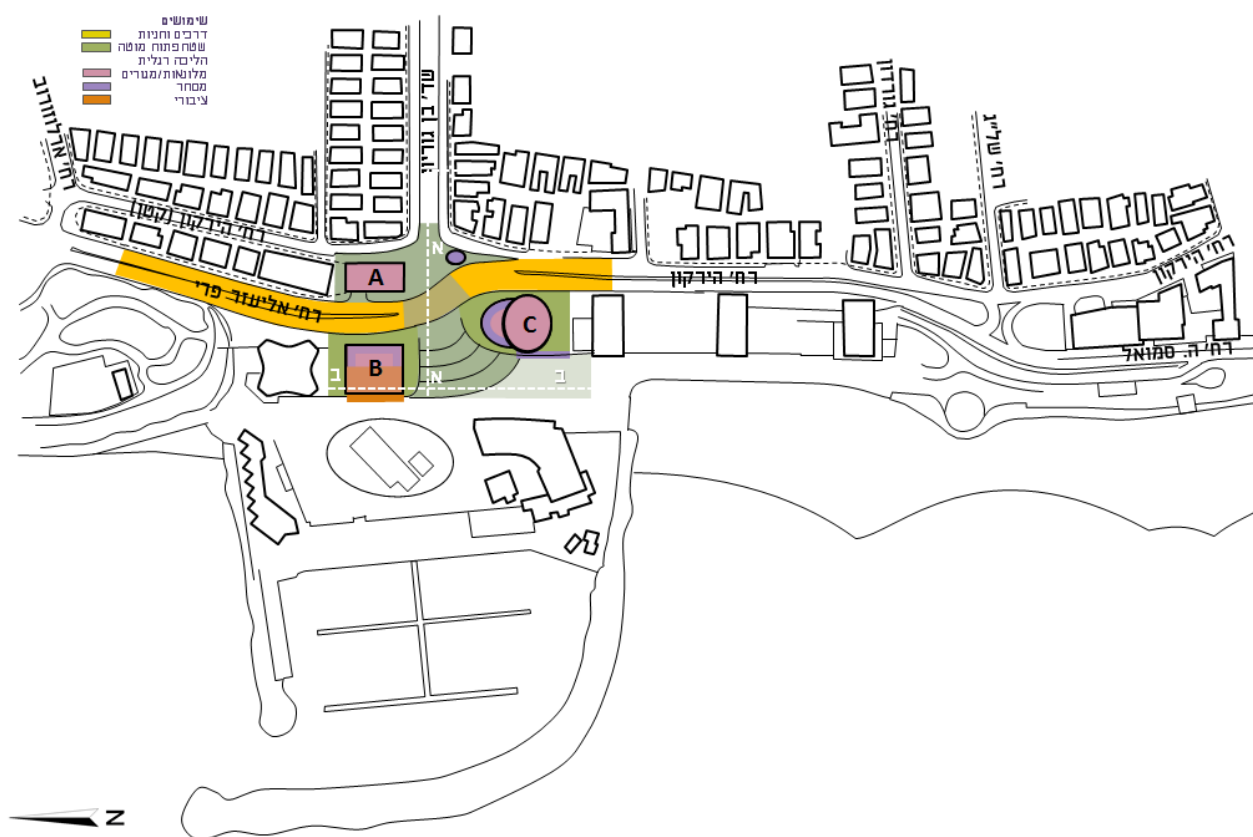
- השטח הציבורי הבנוי יכלול כניסות במפלס הטיילת ובמפלס רחוב אליעזר פרי, וימוקם במספר קומות בהתאם לגודלו ולצרכים הציבוריים. השטח יתוכנן לפי הנחיות גורמי העירייה הרלוונטיים. ככל הניתן יעוצב השטח כך שתהיה לו נוכחות ציבורית במרחב.
- תבחן האפשרות לאופן שילובם של שימושים ציבוריים משלימים לאלו הנדרשים במרחב בריכת גורדון-מרינה ת"א.

תת הקרקע

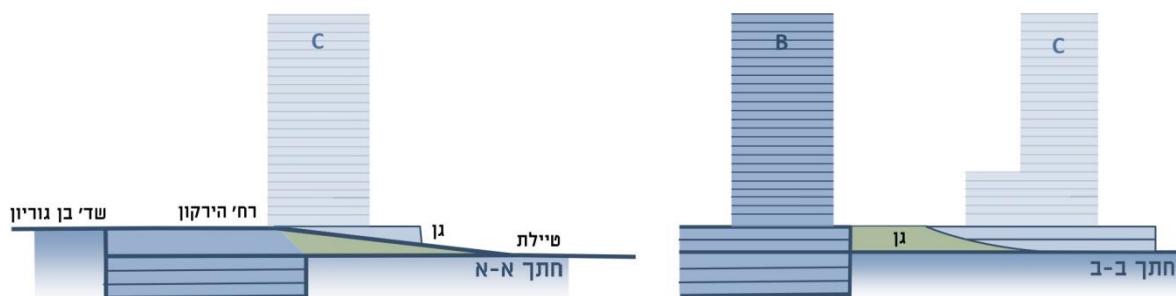
- שטח קומות תת-הקרקע הפונה לטיילת יתוכנן עם שימושים עיקריים פעילים כגון מסחר, פעילות תומכת שימושי ים, ושטחי ציבור.
- שטח לחנייה, תפעול וטכני יתאפשר בחלק המזרחי של תת-הקרקע, בכלל זה בשטח שמתחת לרח' אליעזר פרי.

2.7 חנייה, חניונים ותפעול

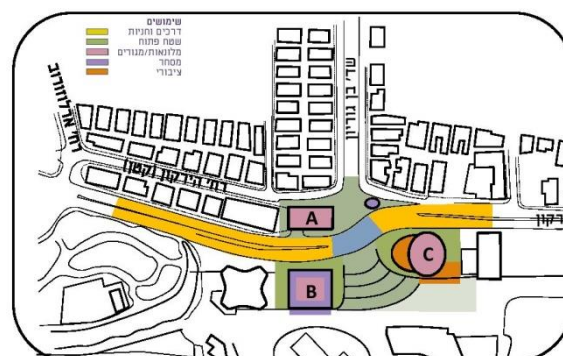
- לא תתאפשר חנייה במפלס רח' אליעזר פרי החדש ורח' הירקון.
- תקן חנייה יהיה בהתאם למדיניות הועדה המקומית או לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הקטן שביניהם.
- התכנית תכלול חניון ציבורי עירוני בהיקף של כ-350 מקומות חנייה.
- מיקום כניסות לחניונים ייבחן וייקבע במסגרת התכנון המפורט - בקומת הקרקע של מבנה A ייבחנו כניסה מדרום ויציאה לכיוון צפון. כניסה מצפון תתוכנן כך שתכלול כניסה משותפת גם לשטחי תת הקרקע וגם לאזור המרינה ובריכת גורדון. ככל הניתן, תשולב יציאה לכיוון דרום עם דרך השירות התת קרקעית הקיימת.
- שטח לתפעול ימוקם בתת הקרקע בלבד. במסגרת תכנון תת הקרקע תבחן האפשרות להקמת מרכז תפעולי שייתן מענה ככל הניתן גם למלונות הסמוכים, למרינה, לבריכת גורדון ולחוף הים.



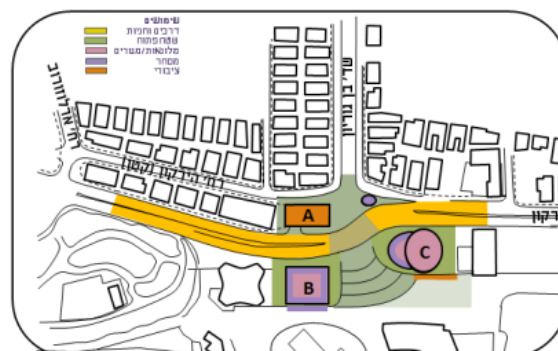
איור 1: כיכר אתרים ורח' אליעזר פרי - סכמה עקרונית



איור 2: כיכר אתרים ורח' אליעזר פרי - חתכים עקרוניים



איור 3: אפשרויות סכמתיות לפריסת השטח הציבורי הבנוי (מסומן בחום)



3. מלונות החוף

3.1 כללי

- ההוראות המפורטות בפרק זה יחולו על מגרשי המלונות הרודס, רנסנס, קראון-פלאזה וקרלטון.
- במגרשים אלה יתאפשר תכנון בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000.

3.2 תנועה חנייה ותפעול

- בחזית בתי המלון לכיוון מזרח, תצטרף הרצועה שבייעוד דרך לחתך רחוב הירקון שיתוכנן מחדש בהתאם להוראות מדיניות זו.
- חניית רכב תהיה בתת הקרקע. חניות במפלס רחוב הירקון יבוטלו ובמקומם יפותח השטח שבין הבניינים כמרחב פתוח לשימוש הציבור.
- הורדה והעלאת נוסעים תתקיים לאורך רחוב הירקון, במפרצים ייעודיים. נושאים אלה ייבחנו במסגרת תכנון מפורט להתחדשות רח' הירקון במקטע שמול בתי המלון.

- בכל שלבי מימוש של תכניות סמוכות יינתנו פתרונות זמניים לכניסות ויציאות רכב לבתי המלון הסמוכים.

3.3 המרחב הפתוח

- השטח שבין הבניינים יפותח מחדש כך שיותאם ככל הניתן להולכי רגל ומשתמשי רצועת החוף, ויפותח כשטח לשהייה ותצפית.

3.4 זכויות בנייה

- תתאפשר תוספת זכויות בנייה לפי הנחיות תכנית המתאר תא/5000 באזור ייעוד זה, בכפוף להוראות במסמך מדיניות זה.

3.5 בינוי

- תכסית הבנייה וממדי הנפחים יהיו בדומה למצב הקיים היום.

3.6 שימושים

- תמהיל השימושים יהיה בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 באזור ייעוד זה.
- בכל תכנית חדשה קומת תת-הקרקע הפונה לטיילת תכלול לפחות 80% חזיתות פעילות לא כולל כניסות לובי למבנים.

4. מרינה ת"א ובריכת גורדון (ראו איור 4)

4.1 כללי

- ההוראות המפורטות בפרק זה יחולו על טיילת החוף, שטח מרינה ת"א ובריכת גורדון
- בתחום זה תקודם תכנית להתחדשות הבינוי והשטח היבשתי הפתוח, בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 ועל פי הוראות מדיניות זו.
- מטרות התכנון מחדש יהיו: שיפור התנאים למשתמשים השונים ושיפור תפקודו כנקודת ציון ציבורית משמעותית לאורך חופי מרכז העיר ובקצה טבעת השדרות של מרכז העיר.
- במסגרת התכנון יוסדר ייעוד הקרקע בבריכת גורדון.
- עקרונות הבינוי והפיתוח המפורטים להלן יהיו מנחים, וייבחנו בכפוף לבדיקות מפורטות שיעשו במסגרת הכנת תב"ע או כשלב מקדים לה.

4.2 תנועה וחנייה ותפעול

- כניסת רכב תפעולי וחירום מרחוב הירקון/אליעזר פרי החדש תתוכנן מחדש. בתכנון מפורט תבחן האפשרות לשינוי מיקום הכניסה, הכל בהתאמה לצרכי המרינה, בריכת גורדון ושאר המשתמשים.
- כל תכנון מחדש של הכניסה לאזור זה ותכנון התנועה בתחום התכנית, ישפר את בטיחות העוברים והשוהים במרחב הפתוח.

4.3 המרחב הפתוח

- תכנון השטח יכלול שני מפלסים – מפלס הטיילת ובריכת גורדון במזרח, ומפלס חזית הים והמרינה במערב (ראו איור 3).
- הציר הירוק שבמפלס חזית הים יתוכנן בהתאם להוראות תכנית מתאר תא/5000, ברוחב שלא יפחת מ-10 מ', ויהיה המשכי לציר הירוק שלאורך הטיילת. חיבוריו את מפלס הטיילת והמעבר בו יישמרו חופשיים לשימוש הציבור, ויתוכננו באופן רציף ומזמין לשימוש.
- במפלס הטיילת יישמר המעבר החופשי והרציף שבהמשך ציר הטיילת, בכלל זה מעבר שביל האופניים ומדרכות, סה"כ ברוחב שלא יפחת מ-10 מ'.
- עיקר השטח הפתוח ירוכז בחלקו הדרומי של המרחב וזאת כדי ליצור כיכר עירונית במפלס הטיילת, שתהווה נקודת ציון לאורך חופי מרכז העיר. הכיכר תתוכנן בתיאום עם תכנית בכיכר אתרים ככל שתקודם, כך שתהיה בהמשך רציף לציר שדרות בן-גוריון.

4.4 זכויות בנייה

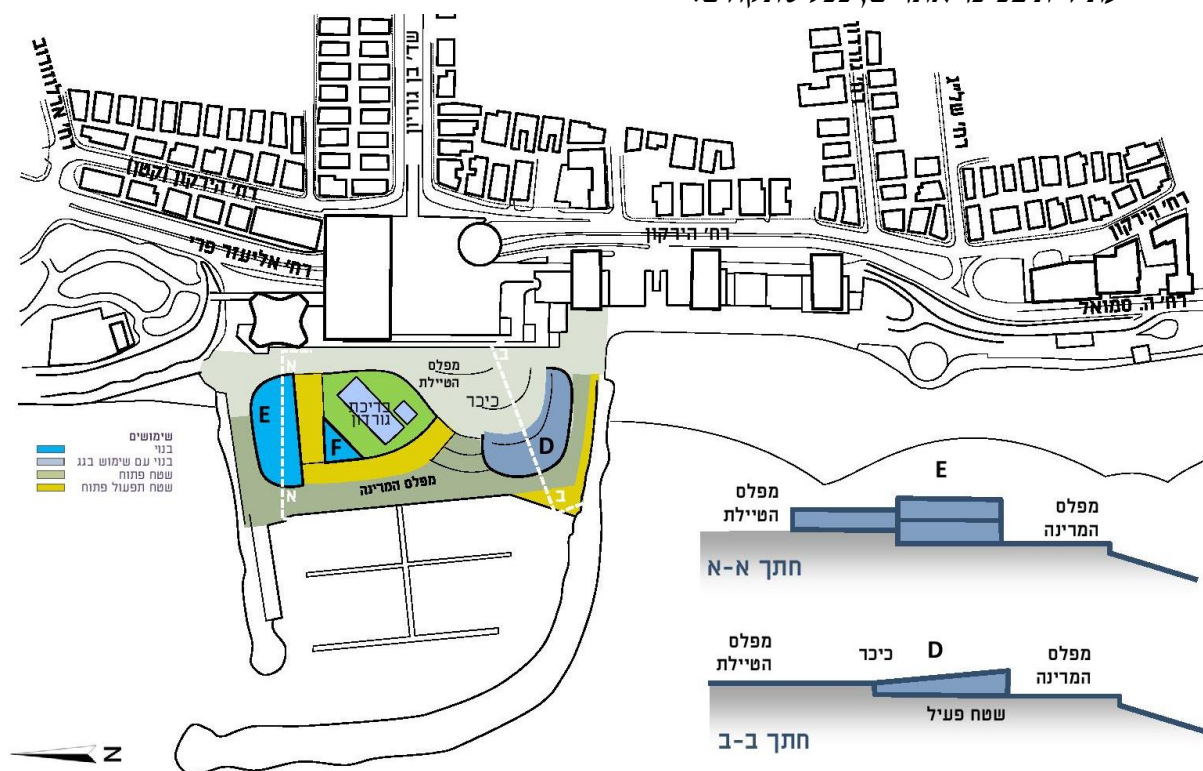
- תתאפשר תוספת זכויות בנייה לפי הנחיות תכנית המתאר תא/5000, ובכפוף לצרכים ולבדיקה הפרוגרמטית המקדימה, ולפי הוראות במסמך מדיניות זה.

4.5 בינוי

- התכנית תכלול שני מבנים מרכזיים – צפוני ודרומי, ומספר מבנים משניים (ראו איור 3).
- המבנה הדרומי (D) יתוכנן בקומה אחת שתמוקם בהפרש הגבהים שבין מפלס הטיילת והמרינה, כך שגג המבנה יתוכנן כחלק מהמרחב הציבורי שבמפלס הטיילת, בגובה שלא יעלה על 1.5 מ' ממפלס הטיילת.
- המבנה הצפוני (E) יתוכנן בשתי קומות לכיוון מפלס המרינה ובקומה אחת למפלס הטיילת. במסגרת תכנון מפורט תבחן האפשרות לשימוש בגגות כחלק מהמרחב הציבורי שבמפלס הטיילת.
- בבריכת גורדון יתוכנן מבנה משני בצמוד לשטח הבריכה (F) אשר ירכז את השירותים הנדרשים למשתמשי הבריכה.
- תכנון מבנים משניים נוספים ייבחן באופן נקודתי במידה וישרת את מטרות התכנון.

4.6 שימושים

- השימושים הקיימים יישמרו בכלל זה שטח לשימושי מרינה, שטח לשימושי מרכז בריכת גורדון ושטח לחינוך ימי. ככלל, השימושים יהיו ציבוריים ותפעוליים, בהתאמה להוראות תכנית המתאר תא/5000.
- גודל, פריסת השימושים והיחס ביניהם יקבע במסגרת התכנון ויעשה על פי פרוגרמה שתוכן כשלב מקדים לתכנון, ותכלול התייחסות לשטח הבנוי והפתוח. הפרוגרמה תוכן תוך איזון הצרכים בין המשתמשים השונים ובתיאום איתם, ותוך מימוש תפקידו של המקום כמרכז עירוני וציבורי מרכזי.
- הפרוגרמה תתייחס לאפשרות לשילוב שימושים גם בשטחים הציבוריים שיהיו חלק מתכנית עתידית בכיכר אתרים, ככל שתקודם.



איור 4 : מרינה ת"א ובריכת גורדון - סכמה עקרונית

5. הקצאות לצרכי ציבור ותועלות ציבוריות

כל תכנית במרחב המדיניות תעמוד בהנחיות הבאות :

- הקצאות לצרכי ציבור יחושבו עבור תוספת כלל השימושים בהתאמה להוראות תכנית המתאר.
- פרוגרמה לשטחי ציבור ותכנון השטח למבני הציבור יעשה בתיאום עם גורמי העירייה הרלוונטיים ובהתאם להנחיותיהם, בכלל זה צוות התכנון העירוני, היחידה האסטרטגית, אגף מבני ציבור, ואגף נכסים.
- תועלות ציבוריות יהיו בהתאמה להוראות תכנית המתאר. לא יחושבו תועלות עבור תוספת השימוש המלונאי. יחד עם זאת השימוש המלונאי לא ייחשב כתועלת ציבורית בתכנית זו.

6. איכות סביבה (בנייה ירוקה, חילחול והשהיית מי נגר, צל, מיקרו-אקלים וכד')

כל תכנית במרחב המדיניות תעמוד בהנחיות הבאות :

- כל הבניינים בתחום התכנית (ובפרט המגדלים) יעמדו בתקנים ובדרישות גורמי העירייה הרלוונטיים, בכלל זה המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה באגף אדריכל העיר, והרשות לאיכות הסביבה.
- 15% משטח כל מגרש בתחום התכנית יהיו פנויים מבינוי מעל ומתחת לקרקע, וישמשו לנטיעות ולגינות וכן להשהיית מי נגר וחלחול.
- כל מגדל יחויב בביצוע סקר אנרגיה בשלב התב"ע, בו יידרש להציג תמהיל אנרגטי כפי שזה נקבע ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף אדריכל העיר באותה עת. הסקר יציג פתרונות לחסכון באנרגיה לפי המדרג הבא: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים (PV), ייצור בטכנולוגיות נקיות (קוגנרציה), ניהול אנרגיה מתחמי (משותף). מסקנות הסקר יוטמעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.
- כל מגדל יחויב בביצוע סקר השפעה על סביבתו ע"פי המתודולוגיה להערכת סנוור וקרינה, שפורסמה ע"י אדריכל העיר בפברואר 2010. מסקנות הסקר יוטמעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.
- כל תכנית תעמוד בתקן הצל העירוני ע"פי מסמך המדיניות "הנחיות צל במרחב הציבורי" שפורסם ע"י אדריכל העיר בנובמבר 2017.

7. התייעצות עם הציבור

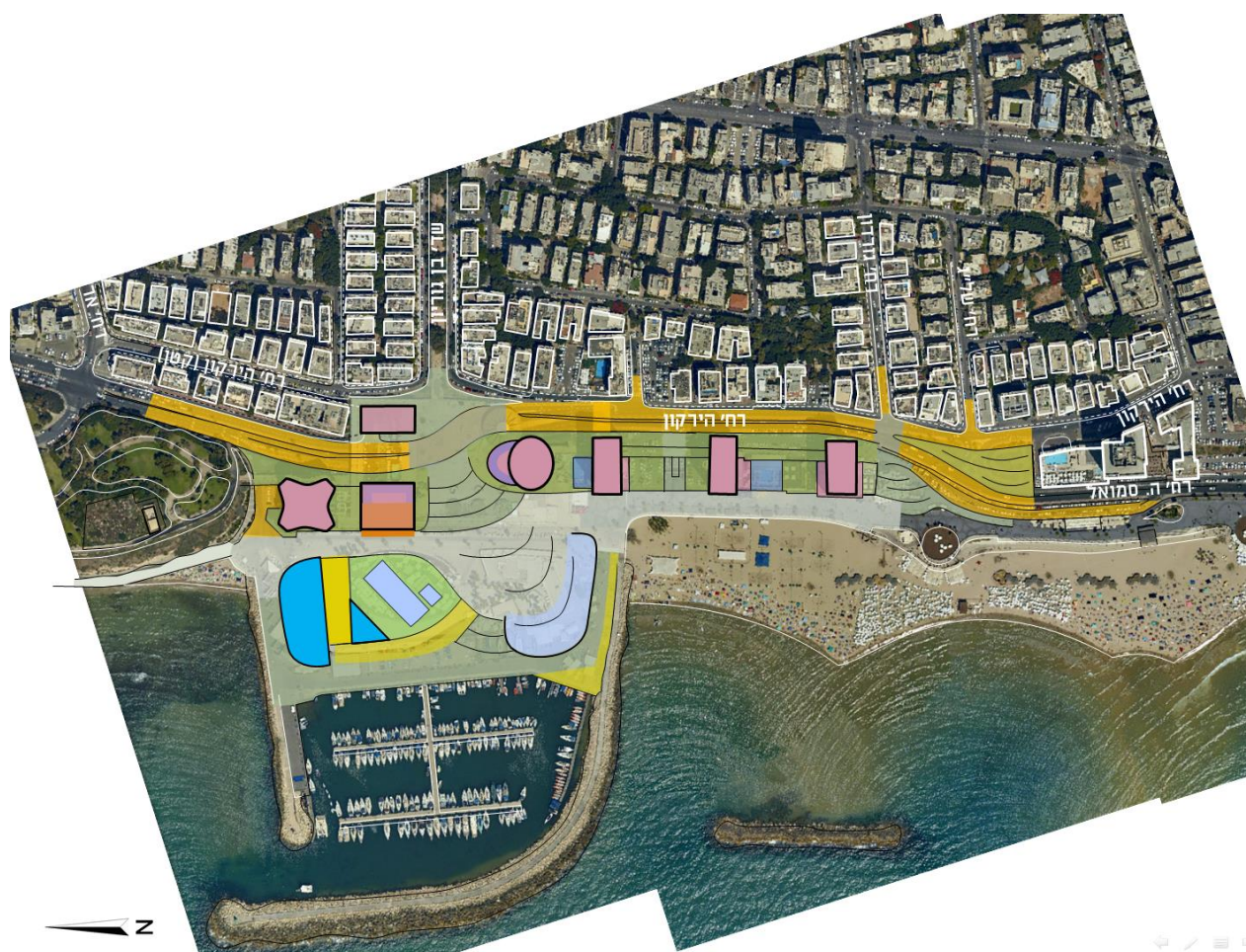
הכנת מסמך המדיניות לוותה בתהליך שיתוף ציבור לאורך כלל שלבי הכנתו, לפי המסגרת שנקבעה ע"י תת הועדה לשיתוף הציבור.

- ברקע להליך שיתוף הציבור שנערך במסגרת מסמך המדיניות, התקיים תהליך היועצות אשר התייחס בלעדית לתכנית שקודמה דאז בכיכר אתרים וקודמה ע"י קבוצת הנכסים JTLV המחזיקה ברוב הנכסים בכיכר אתרים (הנכסים מאוגדים כבית משותף). התכנית הוצגה בפני בעלי עסקים ומלונאות סמוכים ולתושבים הגרים באזור הכיכר, ושאלון אינטרנטי שהופץ לציבור הרחב שעליו השיבו כ-400 תושבים.
- לאור אי שביעות הרצון מהתכנית כפי שבאה לידי ביטוי במפגשים ובשאלון האינטרנטי התקיים שולחן עגול בראשות מהנדס העיר לשעבר, אדר' עודד גבולי בו השתתפו חברי עמותת "לא למגדלים בכיכר אתרים", נציגי עמותת האדריכלים, נציגי עסקים ומלונאות סמוכים, הצוות העירוני ואדר' אבנר ישר נציג קבוצת JTLV. בסוף התהליך הוחלט לקדם מסמך מדיניות אשר יגבש ראייה רחבה ויכלול את הציבור הרחב בתהליך ההיועצות. יש לציין שקידומו של מסמך כזה נדרש מתוקף תכנית המתאר, ובהתאמה אליה הוחלט לערוך את המסמך שמוצג כאן.
- תהליך הכנת מסמך מדיניות זה נפתח בכנס ציבורי שהתקיים ב-18.12.19 בהשתתפות כ-180 איש. במסגרתו נערכו דיונים בשולחנות עגולים בהנחיית אנשי מקצוע ממנהל ההנדסה, בהם נערכו ניתוחי חזקות וחולשות של האזור וגיבוש אפשרויות לתמונות עתיד של מרחב התכנון על ידי

המשתתפים. תוצרי הכנס הביאו בין השאר להחלטה לבחון מספר חלופות תכנון בכיכר אתרים, וההערות השונות שעלו השפיעו על עיצוב חלופות התכנון.

- בהמשך לכנס ולהחלטה לבחון מספר חלופות תכנון הוצגו החלופות בפני 14 קבוצות בעלי עניין המייצגים אינטרסים שונים: תושבים, נציגי ארגונים, גופים ואנשי מקצוע עובדי עיריית ת"א יפו. במהלך הדיונים התבקשו המשתתפים לעלות טיעונים בעד ונגד החלופות השונות ולהעיר הערות פרטניות לכל אחת מהן. ההתייחסויות השונות רוכזו במסמך מסכם, נכללו בהשוואה בין החלופות וסייעו בקבלת ההחלטות.

- כפי שהוחלט מראש, עם קבלת החלטה על חלופה מומלצת הוצגה החלופה על ידי צוות התכנון העירוני בפני הציבור בכנס ציבורי שנערך ב-17.08.20. בשל הקורונה והנחיות משרד הבריאות לא ניתן היה לקיים כנס פרונטלי אלא במתכונת מקוונת, ולנהל את שלב השאלות ותשובות באמצעות צ'אט. לאור זאת הוחלט לאפשר לקבוצות המעוניינות לקיים מפגשים קטנים (מקוונים) בהם תתאפשר שיחה והסברים נוספים. פגישה כזו התקיימה עם עמותת "לא למגדלים בכיכר אתרים", אשר בה הובע חוסר שביעות רצון מהחלופה שנבחרה להיות מומלצת ע"י הצוות המקצועי. חברי העמותה קיבלו אפשרות להציג חלופה משלהם לחברי הועדה המקומית במסגרת הדיון על מסמך מדיניות זה.



איור 5: סכמה מסכמת

מבטים סכמתיים להמחשה :

עיבוד הדמיות : אשר פרייס שטרן – מעצב ואמן תלת-מימד



דימוי 1 : מבט על - סכמה עקרונית לתכנון



דימוי 2 : מבט מדרום מערב - סכמה עקרונית לתכנון



דימוי 3 : מבט ממזרח



דימוי 4 : מבט ממזרח, לאורך שדרות בן-גוריון

מבטים סכמתיים להמחשה
עיצוב הבינוי והפיתוח יעשה בשלב
התכנון המפורט



דימוי 5 : מבט רחב מדרום-מערב

חז"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מסמך מדיניות זה תואם ומממש את התכנית האסטרטגית לעיר תל אביב-יפו ואת תכנית המתאר תא/5000. המדיניות נועדה לטפל במרחב שסובל לאורך שנים מבעיות רבות ואינו מממש את הפוטנציאל הגלום בו - לאורך רצועת החוף של מרכז העיר תל אביב ובקצה טבעת השדרות של מרכז העיר. במסגרת הכנת המסמך נבחנו מספר אפשרויות לטיפול במקום, תוך התייחסות למגוון השיקולים והרבדים התכנוניים והאורבניים בראייה מרחבית כוללת, ומתוך כוונה לאפשר לעיר ולתושביה לעשות בו שימוש מיטבי.

ההמלצה המקצועית היא על שינוי מבני במרחב, שיאפשר מימוש הפוטנציאל ויצירת רצף מרחבים ציבוריים איכותיים שיקשרו בין העיר והים. על מנת ליצור שינוי משמעותי במקום זה, מומלץ לחברי הועדה המקומית לתכנון ובנייה לאשר את מסמך המדיניות ועקרונותיו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 2020-0020 מיום 04/11/2020 תיאור הדיון :

אלון מטוס : נותן הקדמה לקידום המדיניות. מציג שלוש חלופות שנבחנו בכיכר אתרים, עם הסברים ליתרונות וחסרונות של כל חלופה מסביר את החלופה שנבחרה ומפרט אותה מפרט על הוראות מסמך המדיניות לכלל תחום המדיניות בכלל זה כיכר אתרים, שיקוע אליעזר פרי ורח' הירקון מארלוזורוב ועד גורדון, אזור מרינה ת"א ובריכת גורדון, והמלונות הסמוכים מדרום ומצפון. אסף הראל : מסמך המדיניות מאפשר גם חלופה ולכן הוא מזכיר גם את החלופה. אלון מטוס : מסמך המדיניות מצביע על החלופה השלישית שהורסת את הבינוי הקיים ולהרוס את השיקוע. החלופה שאנחנו מציעים היא מנחה. ראובן לדיאנסקי : מסמך המדיניות הזה כולל בתוכו 3 אפשרויות שבסופו של תהליך בשלב התב"ע תבחר אפשרות תיכנונית מסוימת, או שמסמך המדיניות ממליץ על פורמט מסויים ואת האחרים הוא מאזכר

באופן תאורטי. הועדה מתבקשת לקבל את המלצת הצוות של ביטול השיקוע ויוצרים דרך רציפה בין שד' בין גוריון לים.

אודי כרמל: כן

אלון מטוס: ממשיך בהצגת המדיניות.

מאיה נורי: אני נדהמתי לשמוע שהמילה נגישות לא הופיעה ולא נאמרה פעם אחת במצג. היום יש מאסת מדרגות גדולה שאין אפשרות לרדת בהם. אני מבקשת להבין איך תהיה נגישות משד' בן גוריון ועד לחוף הים?

אסף הראל: הככר וכל האזור חולה וחיוב טיפול. השיקוע מגורדון ועד ארלוזורוב אין קישוריות וההחלטה לבטל את השיקוע זו החלטה מבורכת. היתה קונספירציה שהעיריה בכוונה מזניחה את האזור, נעשו אי אלו תיקונים אולם בתכלס לא נעשה דבר. יש כאן הזדמנות לתקן ולפתור זאת. יש כאן איכויות בניה פנומנוליות אולם גם טעויות תכנוניות אדירות. כיכר אתרים התמסר לציר מזרח מערב וזנח לגמרי את צפון דרום. מי שצריך ללכת לחוף הילטון או לגן העצמאות אין קישוריות, אין התייחסות וחוזרים לשד' בן גוריון. היום ידוע כי הטיילת כחלק מהמרקם העירוני הוא יותר גדול והחשיבות ללכת על הטיילת מלמעלה לגן עצמאות היא חשיבות מפורספת וזו ההזדמנות לנצל אותה ולתקן. הדיון התקשורתי הוא דיון מפורסם שמתמקד בשאלות הלא נכונות. השאלה הראשונה היא שאלת המגדלים, אנחנו היום אחרי תוכנית מתאר מאושרת המאפשרת 25 קומות, והיום להגיד לא למגדלים אין לזה התכנות. אפשר להגיד לא אבל ועדת ערר יכולה להגיד כן. אין כיכר אתרים משופץ בלי מגדל ולכן השאלה צריכה להיות איזה מגדל מה התכנית איזה שימושים אלו השאלות, לכן חשוב שמסמך המדיניות יאפשר אותו זאת. לגבי השיקוע תסתכלו על כיכר דיזינגוף שברגע שהורידו אותו היתה חיבוריות לעיר, בכיכר אתרים היתה שכונה ולכן זו תהיה עשייה ראשונית טובה. לענין התכנית השאיפה של המדיניות ברצועת החוף שדרומית לכיכר אתרים היא מגדלים עד 700 מ' (אלון מתקן – 800 מ'') עיקרי בלי מרפסות. השאלה אם רוצים כלכליות מה רוצים? אני חושב שמקום הזה בטח בקו החוף השימושים פחות קריטיים מהנפח ואני מעדיף לראות 2 מגדלים יותר מצומצמים בתכנית יותר קטנה ושימושים יותר קטנים. אם מדובר במגדל אחד למגורים ואחד למלונאות. אני מעדיף מגדלים יותר קטנים ולמגורים כי הטיילת מלאה במלונות ואני בעד לותר על מלונאות. יש להסתכל על המעטפת ובענייני השימושים פחות קריטיים הייתי שמח לראות 2 מגדלים צרים בתכנית של 700 מ'') ושימושים ככל שהתאפשרו. בנוגע למרחב הציבורי השאלה המרכזית היא מה הציבור מקבל כאן. הייתי רוצה להחמיא לך אלון על התובנה לגבי שימוש השטח ביחס לצפון דרום. כמו שאמרתי מי שמגיע משד' בן גוריון משתמש בכיכר אבל מי שמגיע מהטיילת הכיכר למעלה וזה לא משרת את הציבור ולא חלק מהמרחב. ההבנה של הורדת הכיכר למטה והכיכר תהפוך למן משפך גינה אמפי וההתרחשות והמקום שאליו מגיעים הוא למטה זו תובנה מאוד טובה למרחב הזה ותשפר ותחזק את החשיבות העירונית שלו. המקום ימרכז את המערב צפון ודרום ויכול להיות מקום עירוני עם הישג אדיר. חשוב להבהיר אנחנו עוד לא בתב"ע. שאחריה תבוא תוכנית מפורטת אנחנו עוד רחוקים מרחק רב מהמלחמות הגדולות שלפנינו. היזמים ואתם יודעים את עמדותי על המיקום של הבנין הציבורי. אני חושב שבנין A שהשטח הציבורי צריך להיות על הים צמוד לקרלטון עם כיכר ציבורית גדולה. היזמים טוענים שזה יפגע בכלכליות. אם בסוף הפתרון יהיה מבנה ציבורי גדול עלכיכר ציבורית ומעליה מגדל אני פוסל שזה יהיה הדבר הנכון בסוף, אבל נקודת הנחה שלי היא מרחב ציבורי טוב עם מבנה ציבורי כמו כיכר או חיבור לים שיוביל לכיכר למטה ברגע שזה יעבוד אז נסתכל מה יש למעלה ובשאיפה שיהיה כמה שיותר קטן ורחוק. הענין הוא לייצר את המרחב הציבורי הטוב שיעבוד למטה ואז יכול להיות שנשתכנע שבנין A יהיה טוב. אני מרגיש שהיתרון כאשר מסתכלים על הטיילת ויש שם מגדלים ומלונות לעשירים ופתאום יש בלב ליבה במקום מרכזי יהיה למעלה מבנה ציבורי עם רחבה אין לזה מחיר והדבר יכול להיות שווה והעיר תברך על כך אם בלב ליבה נקבל מרחב ציבורי וובנין ציבורי. אם המחיר של המגדל נצטרך לשלם אותו והמגדל יצטרך להיות כמה שיותר קטן.

ראובן לדיאנסקי: ראשית התפלאתי שאין סקר סביבתי לגבי הצללה והרוחות. במיוחד נוכח המדינות שרוצה לקבע את עצמה אופן חד ערכי, וגם לגבי נושא התנועה של רכבים והולכי רגל. יולי אוגוסט היה זמן מצויין לערוך את הסקר של הולכי הרגל וכלי הרכב כדי שנוכל לדעת אם שיקוע כן או לא ואם הוא יוצר עומסים או לא. היום אנחנו צריכים לנצל יותר את התת הקרקע. החלופה לבנות מנהרה תת קרקעית לכלי רכב משרתון ועד ארלוזורוב שנוכל לקבל שטח פנוי במפלס הקרקע. ולבנות מעבר תת קרקעי זהו שטח נהדר של מפלס קרקע שטח נהדר שהעיר יכולה לקבל ותחשבו מה אפשר לבנות שם - מבתי קפה מסעדות ומקומות לאומנים הכל במפלס הקרקע בואך לים ועדיין להשאיר בפני הולכי הרגל את הרצון התכנוני שמי שמגיע משד' בן גוריון יגיע ישירות לים. אני מבין שבכיכר אתרים יש סדר גודל של 4000 מ'') שטחים סחירים והרח"ק הוא 6 ומגיעים לסדר גודל של 80,000 מ'') בנוי אז איך מתיישבת שאלת המספרים האם יש רח"ק 6 כפול 4500 מ'') המס' 27,000 מ'') המדיניות אומרת 80,000 מ'') איך מתיישב כל הזכויות הגדולות שמקבלים היזמים? כמו שאומרים על בנין A שהוא הבנין הציבורי ולא אומרים איפה יוקם ומשאירים פתוח אפשר להשאיר פתוח את השיקוע/המעבר הראשי לים ועדיין המדיניות מלאה בסעיפים וההתייחסויות וזה מאפשר לנו שיקול דעת יותר רחב בשנים הקרובות לקראת גיבוש התב"ע. לכן הדבר הנכון

גם תוכנית להשאיר את הגמישות אלא גם כן שיקוע או לא. הייתי מבקש ששלושת האופציות אחרי העבודה המאומצת והצגתם אותה במדיניות ולשנות את חו"ד הצוות, באופן שהשיקוע/לא שיקוע והפתיחה יקבע בשלב התב"ע. נושא בריכת גורדון בסוף דברי אלון דובר על הרחבת המרינה האם יש שטח אם נרצה בעתיד לפתח את בריכת גורדון האם משאירים מספיק מקום לזה? מיטל להבי: השתתפתי במפגשי ציבור באופן האישי אני לא תומכת בשיקוע אלא בחיבוריות. השיקוע הוא סוגיה ציבורית שנוגעת לרציפות לנגישות. הנושא של הכיכר הציבורית שמוגדרת איזה גן ואפילו לא ציבורי ועם זיקת הנאה יש לשים לב לכך. אני מצטרפת לשאלות של ראובן ע"פ שאני בעד השיקוע. בגלל המיקום של הכיכר ואותה חוליה מקשרת בין הים ללב העיר, והסוגיות לגבי תסקיר תנועתי וסביבתי טרם קבלת החלטות מבין השלוש יש השלכות מאוד מהותיות. יש כאן אי בהירות לגבי מה שנקרא זכויות בניה נכנסות לעומת זכויות בניה יוצאות בהתייחס לבעלויות. יש כאן שטח מוגבל של יזמים בין אם זה 4200 מ"ר או יותר שזה המרינה + הפטריות. לעומת שטח מאד גדול שהוא שטח ציבורי. נראה שנתונים זכויות על גבי השטח הציבורי והשטח הציבורי נשאר שטח עם זיקת הנאה בערכים הרבה יותר נמוכים לטווחים הארוכים. יש לי שאלות למסמך מדניות והשלכות על כל הרצועה הזו לא רק מבחינת היקף בניה גם מבחינת השימושים מכניסים שימושים מגורים לרצועת החוף דבר שלא היה בעבר וזה משמעותי שמשנה את התפיסה לחוף פתוח לכולם.

שולה קשת: אנו עוסקים במסמך מדיניות לתוכנית המתאר ורק בזכות התערבות של הוולחוף העיריה הכינה את מסמך המדיניות. זהו מסמך שלכאורה הוא לא סטטוטורי למרות שהוא תנאי מקדים מחייבת לתוכנית מפורטת לפי תוכנית המתאר כך שלמעשה הוא כן סטטוטורי. הוא אמור להציג מדיניות בראיה רחבה אבל מראה הנחיות פרטניות שבמקרה או לא במקרה נוחות ליזמים. מדוע מוצג לנו רקע תכנוני חלקי? מסמך המדיניות לא מתייחס להכרזת אונסקו שסימנה את הכיכר כשטח שאין לבנות עליו. האם אנחנו יכולים להיות שלווים שיקומו מגדלים דווקא באזור שסומן בהכרזה בשטח שלא בונים בו לא יפגע במעמד שלנו באונסקו? נושא שני ההתייחסות לתמ"א 1 שמתכננת במגוון תחומים ובין היתר קובעת מדיניות בניה בסמוך לבניה לחופים. הנחיות איך אפשר לאשר תוכנית מפורטת לבניה בחופים. מסמך המדיניות לא עונה לדרישות לתכנון בקרבת חוף הים כפי שקבע מינהל התכנון. דוגמאות שהמסמך לא עונה לדרישות: בעמ' 125 לתקנון תמ"א 1 "בעורף חוף עירוני נקבעה התייחסות לקו הראשון לחזית הים בו תנתן העדפה לשימושים ציבוריים ותובטח שמירת צירי קשר ומבט מתוך העיר אל הים". אין התייחסות במסמך המדיניות לכך. מסמך המדיניות מציע להקים את 2 המגדלים בחזית לים ומבנה הציבורי בעורף של החוף. מסמך המדיניות לא מדבר על שמירת צירים פתוחים אל החוף אין מעבר חופשי לציבור הרחב וידוע שהמושג זיקת הנאה היא בדיחה. בנוסף ביטול השיקוע לא מיתר שום פתיחת ציר ממזרח למערב. גרוע מזאת מציעים שהולכי הרגל ילכו בתוך מנהרה משד' בן גוריון. אני מציעה שכולם יקראו שוב את תמ"א 1. לפי הבנתי אפשר לאשר את מסמך המדיניות הזה רק לאחר שנפרסם אותו להתנגדויות לציבור ולאישורו של הוולחוף זו ההוראה של התמ"א שרשומה בסעיף 4.4 לתמ"א מדבר על מסמך ראייה כוללת אשר אמור להערך ע"י הועדה המקומית לחוף הים שבכללותו או חלקי ממנו ויאשר ע"י הוולחוף שהוא לידיעת הציבור (מצוטטת את התקנה 4.4 מתוך התקנון). עוד נאמר בתמ"א 1 אם משנים את היעוד הכיכר אפילו באופן חלקי ליעוד מגורים כל תוכנית מפורטת צריכה לעבור באישורה של המועצה הארצית. המועצה הרצית צריכה לראות שהתוכנית משפרת באופן מפורש את המצב התכנוני המאושר לטובת הציבור. יש לשים לב שהמסמך לא מביא אותנו למבוי סתום. בנוסף מדוע לא מובא בפרק רקע תכנוני שלפי הוראות תמ"א 1 שלפי תוכנית מפורטת שתכלול מגורים חייבת לשפר את המצב לטובת הציבור כפי שהתמא 1 דורשת. אני רוצה להציע חלופה מדוע לא לקבוע עקרונות שכל מה של הציבור בחזית לים וכל מה שפרטי שיהיה בעורף אני חושבת המדיניות היא מאוד חשובה. אני נגד השיקוע אבל מה יתן לנו ביטול השיקוע? נראה לי שלא השקעתם במעבר הולכי הרגל. אתם כותבים במסמך לאפשר מינהרה להולכי רגל שתאפשר מעבר משד' בן גוריון והטיילת, זה רעיון לא הגיוני לדעתי. אם אתם רוצים בטל את השיקוע בשביל מה לאפשר מינהרה לכלי רכב? אתם הופכים את המצב ליותר גרוע לשים למעלה את הרכב ולמטה את הולכי הרגל. שאלה שצריך לשאול את עצמנו האם אפשר לתמוך במסמך המדיניות הזה בשביל הוא טוב? איך אנחנו משפרים את העיריניות עם הפרויקט הזה? בסופו של דבר ביטלנו רמפה של הולכי רגל והמחיר זה 2 מגדלי ענק וביטול כיכר ציבורית. האם אנחנו עושים את הפרויקט הזה רק בשביל היטלי השבחה. אם ככה בואו נהרוס את הצפון הישן ונבנה עליו מגדלים. כמובן שהתשובה היא לא, אנחנו חושבים על הערך העירוני. לכן צריך להסביר לתושבים לחצות את רחוב הירקון מזרחה מערבה ולהקל על מעבר לטיילת בעוד רחובות לא רק בשד' בן גוריון. המסמך צריך לקבוע עקרונות כמה שטח פתוח על הקרקע מה הציבור מקבל מבחינת נוף וזוויות ראייה ומה היזמים יקבלו. מה שייך לציבור בספו של דבר. בעיניי מרח' פרי רק שימוש הציבור וממזרח אפשר מגורים. אנחנו רואים שמידי פעם מגיעות לוועדה מקטעים עירוניים ולמרות שכיכר אתרים הוא פצע עירוני שדרוש טיפול שבסופו של דבר יהיה דיון כולל שיציגו לנו את כל קו החוף העירונית מתל ברוך עד לשעון.

עו"ד קולודני נועם - עמותה לא למגדלים: העמותה מתנגדת למסמך המדיניות ולאמור בו ומוצאת שיש לבטל את מסמך המדיניות. מסמך המדיניות הוא מסלול עוקף למסלול תכנוני וכמסלול עוקף תכנוני הוא לא חשוף לכל המעצורים והביקורות של ההליך התכנוני. מעבר לזה אפרט מה חסר במסמך המדיניות גם

כאשר בוחנים אותו לעומקו. מסמך מדיניות הוא מסמך המוכר לוועדה יותר, הרעיון של מסמך מדיניות רבות נכתבו עליו בפסיקה, נחיצותו, מתי הוא נדרש ומתי הוא לא נדרש. לעיתים מסמך מדיניות משמש רק זכות הרשות לנהוג במסלול שלא חשוף לביקורת תכנונית תוך ניסיון מאולץ ליצור חזות של מדיניות לטובה. הקושי בשימוש במסמך מדיניות הוא ברור, לעת הזו, בישיבה היום לדוגמא, המסמך יאפשר לרשות מדיניות לעסוק כחודשי חופשי, בעתיד לבוא בבואה הן בפני רשויות התכנון והן בפני בתי המשפט כאשר היא תפנה בעתיד לאותו מסמך, מדיניות מיתולוגית שנכתבה אי שם ב-2020, ההבחנה בין מסמך מדיניות אותנטי ללא לכה, הוא כמו מבחן הברווז- נשמע כמו ברווז, הולך כמו ברווז זה ברווז.

המסמך הזה הוא לא מסמך מדיניות כלל ועיקר, הוא ברמה של כמעט תב"ע, למרות מה שנאמר על ידי הדוברים לפני, מסמך זה ברמה מאוד מפורטת, נוגע בפרטים הקטנים והוא אינו מסתכל על הגובה מעוף ציפור, אלא נכנס לגובה הקומות היקף הבנייה, הוא הלכה למעשה אפשר לומר שהוא תב"ע. מסמך המדיניות למרות הניסיון ליצור לו חזות על כל קו החוף, רצועת החוף, הוא לא כזה, הוא מאוד פרטני מאוד ממוקד, בעצם הישיבה פה מושכת תשומת לב היא מושכת כי היא ממוקדת בפרט אחד מרכזי ועיקרי כיכר אתרים- ועליה מדובר. זה לא מסמך מדיניות שאומרים קו החוף מיפו ועד נמל תל אביב, מדובר פה על מסמך מדיניות מאוד מאוד מפורט ונקודתי. אגע בכשלים במסמך עצמו, ציין חבר מועצה כי אין דוח סביבתי, בעיניי, מונע התקדמות של הדיון הזה, אין מסמך סביבתי לבניית מגדלים על קו החוף של העיר תל אביב אין אפשרות לבחון את מסמך המדיניות בלי מסמך סביבתי. אין דוח כלכלי, הדוח שהוצג הוא לא ראוי לשם של דו"ח כלכלי, התואר דוח כלכלי עושה ביזיון למילה דוח כלכלי, אפרט עוד מעט. אין התייחסות עניינית לבסיס חישוב השטחים לבנייני והחלוקה הניתנת בין היעוד הציבורי לפרטי, התחשיב במסמך מתבסס על שטחים ציבוריים ובשביל לבחון באופן ענייני כל הדוברים לפני הבינו שיש בעיה בתחשיב שלמה פרטי מה ציבורי, מה היעוד הפרטי מה הציבורי, אין דוח אמין שאומר מה פרטי מה ציבורי ומה נגזר מכל הזכויות של הצדדים. שינוי היעוד שמבוקש ששטחים ציבוריים ופרטיים ככל שהוא אכן מבוקש צריך לעשות באופן גלוי וברור, ולקבל אישור כנדרש. לא ניתן לבצע הצרכה בעיוני הקרקע בפרט שמדובר מה ציבורי לפרטי ולא להיפך. כפי שיוצג בהמשך והעלו חלק מהדוברים אין התייחסות לגבי מגבלות אותן יוצרת ת.א 5000 לגבי מסמך המדיניות ובעצם יש התעלמות מתוכנית המתאר. אפרט לגבי חוות הדעת:

חוות דעת תחבורתית- ברור לחלוטין שחייבים חו"ד על תחבורה מבוססת אמינה לפני שממשיכים לדון בתוכנית הזו, אי אפשר לחסום את עורק התחבורה הראשית של קו החוף של ת"א ורובע 3 ולקוות שיהיה בסדר. בפרט ומאחר שבאותו מועד הולכים לחסום את ציר בין יהודה לעבודות נת"ע, אין דרך לעצור את ציר קו החוף ולקוות שיהיה בסדר בלי שלפחות לפני שנכנס לשדה מוקשים נמפה ונדע לאן הולכים. **חוסר חווד סביבתי-** היקף וגובה הבנייה יצור השפעה אקלימית ברורה. כל אחד שעמד ליד מגדל גבוה, ו/או מגדל גבוה בקו החוף, יודע שיש מבנה רוחות מרתק בבניית המגדלים האלה. בניית שני מגדלים כאלה בתכנית רחבה מאוד בשטח הכיכר על קו החוף יצור השפעה על משטר הרוחות והצללה לא רק בסביבה הקרובה אלא על העיר כולה. לכן נדרשת חוות דעת סביבתית אקלימית יסודית ורצינית, ולא מסמך שבו אומרים אנו מקווים. כלומר, אחד הדוברים כאן אמר בדקנו אני לא ראיתי את הבדיקות האלה, למרות ההערכתי למה"ע אני רוצה לראות את הבדיקות, שמישהו חתום עליהם כתב את שמו ועומד מאחוריהם.

חוסר בחו"ד כלכלית- אין פה חו"ד כלכלית, יש פה מסמך שמאי חצי אפוי לא ניתן להתייחס ברצינות בכלל. לבינוי שמבוקש פה ברור תהיה החצנה כלכלית משמעותית- לצורך הדוגמא- חסימת ציר הירקון ל-3-4 שנים או לתקופה לא ברורה ממסמך המדיניות, היא החצנה כלכלית אדירה של הפרויקט הזה על העיר תל אביב מישור צריך לקחת את זה בחשבון. לקחת בחשבון לא רק את נזקי התחבורה אלא את הניתוק שמבקשים לעשות בין שד' בן גוריון לחוף הים. יש לזה עלות סביבתית שניתן לחשב אותה- אפשר להגיד יש תועלות לזים, מקבל מגדלים יותר טובים מגדלים יותר יפים, אבל צריך לעשות את החישוב כלכלי ולבחון אותו, לתת את הדעת ולשים תג מחיר על כל דבר, תג מחיר פותר דברים. **חסרה חו"ד עניינית משפטית-** יש פה מחלוקות משמעותיות שעלו מפי הדוברים לפני, מה ייעודי הקרקע מי בעלי הזכויות, מה השימושים המותרים, מה בסיס לחישוב, יום אחד ירצו לבצע פה תחשיב רח"ק על בסיס מה יבוצע הרח"ק? על בסיס שטחים פרטיים, על בסיס ציבוריים, על בסיס גם זה וגם זה. מדוע להיכנס לשדה מוקשים הזה? צריך מסמך שיגיד מה ציבורי מה פרטי מה הזכויות היום. מיפוי נתונים היום נעשה אצבע מול הרוח, כל אחד מהדוברים לפני התייחס לבעייתיות אבל יוצאים מתוך הנחה שיש זכויות לא ידועות שרשומות איפשהו. אני כתושב וגם כבא כוח העמותה רוצה לדעת מה זכויות של מי כמה ואיך. זו לא עבודה קשה, יש עורכי דין, שידעו לעשות מיפוי כזה, גם אלה שמנסים לקדם את הבינוי הזה, ואלו שרוצים לעצור אותו, צריך לדעת את הנתונים.

לסיכומו של עניין מסמך המדיניות כאן הוא לא כמו שהוא מוכר בפסיקה, לא מסמך עקרונות הוא תב"ע זה ניסיון לעקוף את גופי התכנון של תב"ע פרטנית במסמך שקוראים לו מסמך מדיניות. הקושי באישור מסמך כזה, אתם חברי הוועדה נותנים יד להליך לא תקין ולא ראוי ואני מבקש לא לאשר את המסמך הזה לפני שיש את כל חוות הדעת הנדרשות- אקלימית תחבורתית כלכלית משפטית, שהם הבסיס למסמך

מדניות כזה. דיברו פה על לבטל את השיקוע וחסימת הקשר בין שד' בן גוריון לים, נראה לי שהמגמה של המסמך הזה הפוכה תכנונית למה שנדרש. בעצם רוצים להעלות כביש למטה שלא מפריע לתנועה ולעלות אותו למעלה וליצור קשר טוב במקום הזה, קשר טוב בין שד' גוריון לים, גישה חופשית. ברור לחלוטין שאם יעלו את הכביש למעלה ייחסמו את הגישה לים, אנשים לא יוכלו לעבור לים. התוכנית הזו הפוכה, במקום ליצור קשר בין העיר לים היא מנסה לחסום קשר בין העיר לים, במקום להמשיך את השיקוע של הכביש מעלה אותו למעלה, המסר שהתוכנית מעבירה היא הפוכה.

אסף הראל: ומי ישלם?

קולודני נועם: יש בעיר מספיק כסף למנוע את כל המחדלים.

מאירה מור עמותת לא למגדלים: מציגה במצגת את טענותיה.

כיכר אתרים אחד המקומות הכי חשובים בעיר היות והעיר הזו היא עיר ים, עיר שהיא בלעדי הים לא תהיה ת"א שאנו מכירים, והמשפך של שד' בן גוריון לים מרכז אליו את כל התנועה של שדרות בתא עד אל הים.

המקום הוא מוקד מאוד חשוב שראוי לתת עליו את הדעת מבחינה תכנונית לא לפתור בעיות 1, 2, 3 ובזה נגמור עניין, אלא לעשות מהמקום הזה את המקום הכי המדהים בעיר.. שהעיר תרוויח לדורי דורות קדימה, גם מבחינה תיירותית יהיו הכנסות לתיירות, יהפוך להיות מקום שכל העולם ידבר עליו, הנה בת"א עשו פה תכנון יוצא דופן יצירתי שישמש את התושבים ואת התיירות. אז אני רוצה להראות לכם תמונה של כיכר אתרים בימיה הטובים, כמה הציבור משתמש בה, כולל בכיפור האחרון שהתפללו שם אנשים במרחב הפתוח הזה שכרגע מה שמציעה העירייה היא לבטל אותו, תכף נתייחס לעניין הזה.

ועכשיו נדבר על מה שהולכים לאשר. יש פה תב"ע קיימת בכיכר הזאת היא מגדירה את הייעוד של המקום הזה. המקום הוא שטח ציבורי לפי היעוד של התב"ע חייבים להתייחס לזה, אי אפשר למחוק את הייעוד, ולקרוא לו בשם אחר זה שטח ציבורי פתוח, כל הצבע התכלת שטח שייך לציבור, שייך לרובע שלוש ונמצא בבעלות העירייה.

התב"ע הקיימת מגדירה את שטח המגרשים הסחירים והציבוריים בכיכר, אתם רואים שסה"כ שטח של הציבורי בכיכר בניגוד למה שאמר אלון מטוס בתחילת הדברים שלו, שרוב השטח הוא פרטי שזה באמת מרים גבה, לאור העובדה שהשטח הציבורי הוא 80% מהשטח של המתחם שבו אנחנו רוצים להחליט מדיניות. 80% הוא שטח ציבורי ואם תחשבו את השטחים מגרש מיוחד ואיזור מלונאות א' לא נכלל במדיניות אבל במגרש מיוחד הזה, שזה מלון מרינה איזור מסחר מיוחד ג' שזה הקולוסאום ו-3 מסעדות 400 מטר, סה"כ שטח 4570 מטר סחיר, רק מהשטח הזה ניתן לגזור זכויות לפי תוכנית המתאר של ת"א ותקנות התכנון והבנייה ותמ"מ 5 והתייחסות של כל הוועדות- וועדת שמירת המחוז וועדת השמירה וולחוף ומשנה לעררים כולם התייחסו וראוי שגם חברי הוועדה הנכבדים יתייחסו לעניין הזה. אפשר לגזור זכויות רק משטח סחיר אלא אם כן עושים שינוי ייעוד לשטח הציבורי.

אני רוצה להראות מה תוכנית המתאר אומרת אם רוצים לשנות ייעודו של מגרש משטח ציבורי פתוח לייעוד אחר, ניתן לעשות את זה רק אם אותה תוכנית משנה את יעוד הקרקע או בתוכנית אחרת נותנת ככל הניתן שטחים חלופיים למטרות אלה בעלי גודל ורמת אטרקטיביות דומה ופריסה עירונית מאוזנת. ואם יקודמו 2 תוכניות במקביל הראשונה לשינוי קרקע מיעוד ציבורי לסחיר. והשנייה ייעוד קרקע מסחיר לציבורי רק בתנאי הזה ניתן יהיה מתן תוקף לתוכנית.

המצב פה מאוד תמוה- איך צוות התכנון לא מתייחס להוראות תוכנית המתאר של ת"א 5000 שקובעת מה התנאים לשינוי יעוד לשטח ציבורי.

זה מה שקורה פה, אם היו גוזרים זכויות של השטח הסחיר היו מקבלים נפחים אחרים לגמרי של בנייה. גם ההחלטה של המחוז וגם החלטה הוועדה למשנה להררים אמרו שלמרות החלטת הולחוף לאחרונה-

למרות מה שהעוררים אמרו שכבר אתרים לא מיועד לשטחים ציבוריים

.... רוב התוכנית המאושרת מעלה שקיימים במתחם שימושים סחירים הרי שמרבית השטח המתחם

מיועד בשימושים ציבוריים של הכיכר טיילת דרכים וכן הלאה..

רובע 3 תסתכלו על הטבלה המופיעה בתוכנית המתאר של ת"א, 1,6 מטר מרובע קרקע לנפש לבנייני ציבור לעומת כל הרובעים האחרים הנמצאים ברמה יותר גבוהה מרובע 3 שזה המקום שכיכר אתרים נמצאת בו רובע 3. לא רק המצב היום הכי גרוע אלא לוקחים את הכיכר הציבורית שיש היום נותנים אותה במתנה ליוזמים עושים לה שינוי ייעוד לשטח פרטי גוזרים ממנה זכויות ומקטינים את השטח הציבורי של הציבור, במקום לא רק לא להקטין, אלא לתת שטח ציבורי נוסף בהתאם לתוכנית המתאר. על כל מטר מרובע שבונים יש אחוז מסוים של שטח ציבורי פתוח שצריך לתת לציבור ושטח ציבורי בנוי שצריך לתת לציבור. אותו דבר קיים בשטח הציבורי הפתוח, 168 דונם ברובע 3 לעומת רבעים אחרים הכי נמוך זה רובע 3. דבר חשוב לתשומת ליבכם. אני רוצה להמחיש את הנפחים שהתוכנית של המדיניות, מסמך מדיניות מציע שיהיה לנגד עיניכם מה יהיה פה. זה נפח 1400 מטר תכסית בגובה 25 קומות- 28 קומות כל קומה יותר גבוה ממה שההנחיות המרחביות מאשרות לכל התושבים בעיר. 3.30 גובה לקומה ופה זה 3.6 קומת קרקע 6 וחצי במדיניות לעומת 4 וחצי בכל העיר, בעצם כשמחשבים את התוספת מקבלים עוד 3 קומות בגובה צריך להחליט במדיניות מה גובה מקסימלי וגובה אבסולוטי ולא קומות.

אני רוצה להראות לכם בצורה מומחשת מה הנפחים הנכונים שראוי לבנות פה לפי גזירת הזכויות משטח סחיר לעומת הנפחים שהמדיניות מציעה. למעלה רואים - תכנית של 800 מ"ר שטח כולל 27,420, מה זה אומר אם אנו מתרגמים למגדלים - לא חייבים, אפשר תכנית רחבה יותר בשטח נמוך יותר, רק כדי להמחיש אחד מול אחד, זה באותו קנה מידה, תראו מה מוצע ומה מותר לפי תוכנית המתאר ולפי כל חוות הדעת של המועצה הארצית. העניין שמתקבל שטח של 27,420 מ"ר בלבד ברח"ק 6 ואין כאן וויכוח, שהמגדלים יהיו ככה או כמו שאסף הראל אומר נקטין את התכנית ואת הגובה וניתן הכל למגורים, אין להם את השטח המבוקש. אז תנאי הסף, מסמך המדיניות מפורט ברמת תב"ע ועוקף מסלול תכנוני ראוי.. אין חווד תחבורתיות כלכליות, משפטיות כדי שחברי הועדה ידעו לקחת החלטה.

דורון ספיר: את צריכה להציג חלופה.

מאירה מור: אני חושבת שמה שראובן הציע שצריך לאפשר 3 חלופות הוא רעיון טוב ומעולה וזה מאפשר לבדוק זאת באופן מדויק וראוי בזמן התכנון. היינו 3 שנים בשיתוף ציבור במדיניות הזו אין שום היבט והטמעה של רצונות של הציבור ושל מה שהוא רוצה בכיכר הזו. זו לא חלופה, אנו מציגים אופציה, לא חלופה אלא איך המקום המדהים הזה יכול לקבל ביטוי. הכביש הזה שהוא הולך לעבור פה, וקוראים לו רחוב עירוני וטובע בסכמה של המדיניות בצבע ירוק ונתפס כחלק מהשטח הציבורי הפתוח, צריך להדגיש שעוברת שם תנועה רגילה ואדירה כל יום, כי אין שום חלופה אחרת לתנועה הזו היא תמשיך להתקיים אין חלופה לתנועה הזו.

לא רק שהמדיניות לא מנגישה את העיר לים אלא יוצרת חיץ מטורף בין העיר לים ע"י עומס תחבורתי רב ביותר, זיהום אויר, רעש והוא ליד שטח ציבורי מטורף מהכיכר - תראו איזה שטח הולך לכביש ומה נשאר מהכיכר הזו מדרגות לים רק בגלל הכביש - הכביש הזה, מפגע ויהיה בכי לדורות ראוי למנוע את הדבר הזה והדרך אל הים במקום היחיד שאפשר להגיע לים בלי לחצות כביש.

מה שאנו מראים זוהי חלופה תכנונית שממשיכה את התנועה של שד' בן גוריון לים ללא חציית כביש, והשיקוע שאנחנו מציגים זה שיקוע רק מצפון לדרום ומדרום לצפון אנו רוצים להמשיך את רח' הירקון הקיים שייתן הנגשה לרחובות אחרים הניצבים לו ויסתיים בשד' בן גוריון ויהיה רחוב עירוני שיאפשר חיים משותפים בינו ובין השטחים הירוקים של המלונות - ובין שד' בן גוריון לים, הוא לא יחצה את שד' בן גוריון. החלופה הזו, אתם רואים מה התכניות, לקחנו תכנית של 800 מ"ר, איך התכניות באות לידי ביטוי בתוכנית כמה מרחב יש כשאין את הכביש באמצע, השטח הציבורי שיכול להיות שטח ציבורי פתוח, בנוי, ופתוח, אפשר להוסיף עוד שטחי ציבור, אפשר לעשות רמפה שיורדת אל הים לאופניים ועגלות, שתהיה בשיקועים נכונים ותאפשר את הגישה לים בדרך הכי נוחה נכונה ובטוחה וראויה למקום הזה, זה לא תוכנית אלא רק מצגות של ההשלכות של הכביש אם הוא איננו, הכביש לא מאפשר בנוי גמיש כי הוא תקוע באמצע. לגבי המרינה ובריכת גורדון

להבהיר מאיפה מתחיל השיקוע ומאיפה נגמר? מי אמר המשפט הזה??

מאירה מור: אראה את זה תכף, אני רוצה להתייחס למרינה ובריכת גורדון, עצוב לראות איך במדיניות הזו לקחו את כל השטחים שסביב הבריכה, כל השטחים של המרחב הפתוח הציבורי סביב הבריכה, כולל חדר הכושר והמלתחות הקיימים ליד הבריכה, והעניקו אותה למרינה.

מרינה שמשמשת 800 בעלי יאכטות ואלי קצת פעילות ימית.

במקום זה לקחו את בריכת גורדון, המדיניות היא לעתיד של ת"א - במשך כל השנים של העיר ת"א הבריכה לא תוכל לגדול, לא יוכלו להגדיל למרות הביקוש הרב וגדל מידי שנה, חשוב להתייחס לצמיחה עתידית, מה יקרה לבריכה בעתיד? בחלופה הזו מראים תוספת של שטחי מים, מלתחות בשטח הזה ועדיין להשאיר למרינה הרבה שטח פתוח ונוסף לזה.

עכשיו אני אראה את התנועה - לשאלתך דורון, העיקרון התנועתי הוא לא שיקוע דו סיטרי של שני הכיוונים, הוא שיקוע רק מצפון לדרום - הוא ממש לא בעייתי בקטע מארלוזורוב לכיכר אתרים, מפני שרח' עירוני זה לא יהיה, מצד אחד בנייני מגורים שהכניסה אליהם הוא מרח' הירקון הקיים וגבם לרחוב ומצד שני יש לנו את גן העצמאות, הירידה טבעית, בירידה משמשת את הכניסה למרינה, ירידה טבעית שאין בעיה איתה.

בהמשך שלו, בפורטל שנמצא כיום דרומית לכיכר ראוי כן לחשוב על מנהרה של תנועה חד כיוונית מצפון לדרום שיוצאת ליד שרתון במפלס הנמוך של הים ועוקבת אחרי הטופוגרפיה הקיימת ומאפשרת פיתוח של כל שטח במרחב הציבורי שיווצר פה, ולעומת זאת רח' הירקון הקיים לא ישתנה ולא יחפרו בו

ולא יהיה פורטלים מדרום לצפון אלא ימשיך כמו היום, ייתן שירות לכל הרחובות הניצבים אליו ויגמר בשד' בן גוריון, ובזה יהיה רחוב עירוני פר-אקסלנס. רחוב עירוני שמי שרוצה להגיע אליו יגיע וייסע בו. מי שרוצה להגיע מדרום העיר לצפון העיר לא ייסע פה, ואז יהיה מיתון תנועה אמיתי, ולכן ראוי לשקול את הפתרון הזה מבחינה תחבורתית, הצענו לאירית לב הר לבדוק זאת. פה מראים את החלופה שתואמת את החלופה של אסף לרמן שהצענו בזמנו בשיכון ציבור, חלופה שראוי לבחון אותה נותנת פתרונות עצומים לכיכר רק שזו עוד אפשרות בתוספת זכויות - ואלא הזכויות המותרות, אין פה מעבר לזכויות המותרות (בורוד). פה מראים מה הקטע מארלוזורוב לכיכר אתרים מצד אחד יש דופן מערבית שהיא גן העצמאות ודופן מזרחית של מגורים. מה ערים עושות בעולם ואיזו השקעה אדירה איך הערים רואות את החשיבות הגדולה של שטחים שנמצאים קרוב לים כדי למנוע ניתוק של צד אחד לים והצד השני של העיר ע"י

אוטוסטרדות. איזו השקעה עצומה במדיניות שחוזרת על עצמה לאורך השנים לביטול אוטוסטרדות שחוצות תנועת הולכי רגל במיוחד על קו הים. מציגה את דוגמאת בוסטון וושינגטון ופורטלנד מנכל העיריה מנחם לייבה אמר ב- 2005 הדבר הכי נכון לעשות היא ששד' בן גוריון ישפכו לים דרך כיכר אתרים בכל מקרה לא יהיו שם מגדלים ציטוט לפני שבאו יזמים והציעו את התוכנית שלהם לעירייה ואני מקווה שהאמירה הזו שלו תחרט בראשכם ותודה רבה.

מיטל להבי: מאחר ואסף דיבר שהבניינים יוחלפו מלבד שזה כרוך בשינוי תבועי האם צריך לשנות את המסמך המדינות? שכל הכניסות לחניות כתוב מבנין הציבור

אורלי אראל: התשובה היא לא.

תמ"א 1 שאושרה היא תמ"א שמעגנת בתוכה את כל תוכניות המתאר הארציות שאושרו על ידי המועצה הארצית. תמ"א 1 אימצה את תמ"א 13 שמדברת על תוכניות חופי הים, תמ"א 13 במסגרת תוכנית המתאר- הטמענו את ההנחיות של תמ"א 13 ואישרנו אותה במועצה הארצית לתכנון ובנייה. תמ"א 1 שמעגנת את תמ"א 13 בתוכה הוטמעה בתוכנית המתאר ולכן זה לא משהו חדש. תמ"א 1- לא יצרה תוכנית מתאר חדשה אלא עיגנה בתוכה כל תוכניות המתאר בתוכנית אחת כדי שיהיה מסמך אחת אחוד ולא המציאה משהו חדש. זו תוכנית שבאה אחרי ולכן היא לא יכולה לסתור דברים שאושרו ע"י המועצה הארצית.

הראלה אברהם אוזן: תמ"א 1 קובעת בסעיף 8.3.1 כי תוכנית זו אינה פוגעת בתוקפה של תוכנית מתאר מפורטת שהוחלט לאשרה, קרי קודם תחילת התמ"א, אלא אם נאמר אחרת בתוכנית זו. לגבי האזור החופי בסעיף 15.1 בתמ"א נאמר על אף האמור בסעיף 8.3.1 פרק א'- פרק זה גובר על תוכנית מקומית או מפורטת שאושרה קודם 31.7.1983, כלומר בהתאם להוראות תמ"א 1 תוכנית 5000, שהיא תכנית שאושרה אחרי 1983 ועברה תיאום מול המועצה הארצית היא תואמת את התמ"א ואין בעיה איתה.

אורלי אראל: באזור הכרזת אונסקו יש סימון על מבנה בית המלון מרינה כאזור עם פתיחות לים. בזמנו בדקנו מול הוועד הישראלי לאונסקו- יש טעות במפה עובדה שקיים בניין והפתיחות לים, הסימון במפה התבלבל בין הבניין לבין הכיכר הפתוחה לים. אונסקו טען שאנחנו צודקים ולעמדתנו התוכנית הזו כן מראה פתיחות לים. ישראל יצאה מאונסקו- אין שיח היום עם אונסקו- אפשר יהיה לנסות לקבל את אישורם שוב, היות שנענו בחיוב ע"י אונסקו- לעמדתנו זה לא בניין לשימור-וכאן הסימון מוטעה על בניין במקום על הכיכר.

לגבי הזזת המנהרה - מנהרה לעמדותינו יש לה כניסה ויציאה, לכל מנהרה צריך שיהיה פורטל כניסה לתת הקרקע ויציאה מתת הקרקע, אנחנו פשוט מזיזים את הבעיה של הפורטל למקום אחר יהיה פורטל עם כניסות ויציאות. זה מקום שבו יש מחסום שאי אפשר שהולכי רגל ילכו שם. זה לא משנה איזה צומת תחסם או ארלוזורוב או דרומית, פורטל זה חסימה להולכי רגל. לעמדתנו פורטלים לאורך העיר הם לא ראויים זה לא מחבר אלא יוצר את הניתוק כמובן בקו הירוק לא הייתה ברירה. צריך שיהיה קשר בין הולכי רגל בין צד אחד לצד השני ולא ע"י פורטל עם מחסומים עם הפרשי גובה שלא ניתן לעבור אותם.

אסף הראל: דרך השירות של המלונות נשאר כלומר שהפורטל בארלוזורוב יישאר וגם יצא בעצם משאירים פורטל.

אלון מטוס: יש הבדל לכניסה לחניון תת קרקעי לעומת הכביש כולו שיורד ונכנס לתוך מנהרה המשמעות גדולה יותר. אף אחד לא אוהב את הפורטלים וההשפעה המרחבית היא דרמטית.

אסף הראל: המקטע שבין הכיכר לארלוזורוב -עד איפה אפשר לחצות ברגל?

אלון מטוס: יהיה פורטל כניסה שיורד הוא יהיה גם לכניסת הקרקע של הפרויקט וגם לכניסה לתחום המרינה וברכית גורדון אבל שמורידים את כל הכביש הפורטל מוריד את כל הכביש למטה.

הכניסה שהיא ספציפית לתת הקרקע תהיה יותר מצומצמת. היום הירידה היא לא טבעית יש ירידה לשיקוע הקיים ואין לו דפנות של רחוב, הכוונה לאפשר הליכה לאורכו לאפשר לבנינים שתהיה להם חזית לרחוב ואנחנו לא חושבים שפורטל שיורד לתת הקרקע הוא זה שיפריע למה שאנחנו רוצים ליצור כאן.

אורלי אראל: בנושא המדיניות שתתן את האופציות לכל הכיוונים, היו הרבה מפגשים לנסות לגבש מסמך מדיניות, המסמך נדרש בהתאם לתוכנית המתאר. אם יוחלט לאפשר את שלושת החלופות אני לא יודעת מה ההנחיה של הוועדה המקומית לתת ליום. יש לנו חילוקי דעות. אולם במתווה של מערך הדרכים ותפיסת העולם העירונית כפי שמוצעת בחלופה המומלצת, עדיין נשארים עם 2 מגרשים. לא רלוונטי אם אני בונה בנין של 7 קומות או 20 לגבי החתך של הדרכים, הרוחב של הדרך, המרחב הציבורי שנותר. תאורטי זה לא משנה איפה המגדל ואיפה המבנה הציבורי ברגע שתאשרו את ההצעה שלנו למסמך המדיניות, נוכל לשבת על התכנון המפורט ונבחן את החלופה של אסף ובסוף נבוא עם המלצה שתתקבל בועדה. אבל המערך - איפה עוברים הדרכים איפה המרחב הציבורי שקובע את מגרשי הבניה, בענין הזה המדיניות שאנחנו מציעים יכולה לקבל את 2 הדברים.

לא ברור איזה תכנון לקדם אם הכל נשאר פתוח בפני הוועדה. לא ברור איך להנחות לקבל או לא לקבל את ההחלטה.

ראובן לדיאנסקי: כמו שאת מנחה בתוכניות מפורטות אחרות על אופציות.

אורלי אראל: האם מסמך המדיניות הוא מסלול עוקף תוכנית? מסמך המדיניות הוא הנחיה חד משמעית של תוכנית המתאר, זה תלוי לאיזה איזור. למסמך מדיניות לא נדרש מסמך סביבתי או תנועתי.

מלי פולישוק: כל הזמן מדברים על פורטלים ויש פתרון בעולם שעושים בצורה של גבעה כך שהולכי רגל יכולים לחצות והפורטל לא בעיה.

הראלה אברהם און: לגבי נושא הכנת התוכנית צריך לעשות הבחנה בין 2 מצבים. לגבי המצב התכנוני החדש שתוכנית המתאר קובעת איך לבצע אותו. תוכנית 5000 מתייחסת לרח"ק ולתכנון למגרש הבניה. כלומר אנחנו בוחנים את מגרש הבניה העתידי שיראו לנו אותו בתוכנית המפורטת. הסוגיות שעולות הן רלוונטיות בסוף לתוכנית מפורטת שתובא כזו ואז נראה מה הוא מגרש הבניה וממגרש הזה גוזרים את הרח"ק. בתוכנית יראו מהם המגרשים שהם בשטחים ציבורים וגם את השטחים שמתוכננים פתחים בתחום המגרש הסחיר אם יחליטו כאלה ביעוד של שפ"פ, זה המצב היוצא. לגבי המצב הקיים התוכנית שקיימת על כיכר אתרים לאקבעה את השטח כשטח ציבורי פתוח היעוד שלו הוא יעוד עבור מדרכה או כיכר או טיילת ציבורית. המטרה של היעוד הייתה אכן שהשטח הזה יהיה לציבור הרחב וזה הלכה למעשה השטח משמש את היעוד שלו לפי התוכנית המאושרת. בתוכנית המאושרת קבעה הוראה שאפשרה לעירייה לעשות הפקעה של השטח הזה שהיא לא נעשתה. יש הוראה שאפשר לבצע הפקעה היא מאפשרת זאת אך לא חובה. בנוסף גם אם העירייה רצתה לבצע את ההפקעה אי אפשר היה לפי הדינים שהיו קיימים באותה עת. היום אנחנו במצב משפטי אחר. השטח שימש את הציבור ואין ויכוח שיהיה שטח חדש שימש את הציבור בתוכנית החדשה. יש אמירה שהשטח שצבוע בצבע תכלת הוא שייך לציבור ולכן תגרעו אותו מהתוכנית לאמירה זו אין כל ביסוס לא במצב המאושר ולא בקיים. המתכנן של כיכר אתרים יצר מצב מורכב שיש שימושים ויעודים סחירים מתחת לכיכר והיתה מטרה שמפלס הקרקע ישמש את הציבור.

מיטל להבי: איך נגיב לטענה שגוזרים זכויות על שטח ציבורי?

הראלה אברהם און: לפי תוכנית 5000 גזירת הזכויות היא מהמגרש החדש לא מהמצב הקיים. **אלון מטוס:** התייחסות לאונסקו כחלק מהמחויבות לשמירה על המרקם הבנוי וזו אחת הסיבות שצריך להשאיר את הבניה האינטנסיבית מערבית לרח' הרברט סמואל/הירקון/אליעזר פרי. לגבי המילה נגישות מסכים שיש להוסיף נגישות לעגלות. בחלופה שאנחנו מציעים הוא משפר בהרבה את הנגישות לאזור. לא מבטיח שיהיה שביל אופניים אבל תנועת עגלות והולכי רגל תהיה. מהות התוכנית היא לקיים את המרחב הציבורי על פני השטח למצוא פתרונות כדי שדברים השתלבו, וגם השארנו אפשרות לקיים מעבר הולכי רגל שירד לתת הקרקע. אם מבנה הציבורי יהיה ממוקם בחזית המערבית ויתפרס על פני כמה קומות יתאפשר מעבר גם בתוך המבנה הציבורי הבנוי ויאפשר נגישות בשטח פנים יותר נוח. אנחנו מחויבים למינימום מתארי מבחינת שטחי המלונאות וממליצים על יותר מזה. חלק מהחזון העירוני תוספת של שטחי מלונאות ויכול להיות נדון בצורה שתמשיך את המדיניות ולא תסטר אותה. **דורון ספיר:** בתוכנית המתאר היה כתוב מגורים 50% מול 50% מלונאות, שטחי המסחר לא כלולים. **אלון מטוס:** יש בקשה לפירוט ומצד שני להשאיר גמישויות. לדעתי שטחי המסחר נלקחו בסך אחוזי המלונאות.

דורון ספיר: כלומר 80% מלונאות 20% מסחר ו-50% מגורים.

אלון מטוס: אם צריך להבהיר נבהיר, הכוונה היא למסחר בקומות הקרקע.

דורון ספיר: צריך לשמור על מלאי מלונאות סביר.

אלון מטוס: יש פרק בטיפול סביבה ירוקה וזה מסביר את הדברים שכל תוכנית תצטרך לעמוד בהם מבחינת המחויבויות דברים שגם מעבר לתסקיר סביבתי. לגבי הסוגיה התנועתית ינתנו מענה מאגף התנועה.

בנוגע למסמך המדיניות הוא תואם את תוכנית המתאר ותואם את החלטת הוועדה האומרת מה מסמך מדיניות אמור לכלול. מסמך המדיניות הזה נועד להסביר באיזה אופן המסגרת שתוכנית המתאר אישרה באיזה אופן היא תמומש. ולכן אנחנו מציגים סכמה שנותנת פתרון למרחב הציבורי ולכן צריך לאשר את כל סוגיית הטיפול התחבורתי והמרחב הציבורי.

אירית לב הר: ליוונו את התהליך כאשר נעשתה בדיקה. הבדיקה שלנו תמכה באותה חלופה שהוצגה כאן בדיון, כאשר אנחנו חושבים שצריכה להיעשות בדיקה בראיה רחבה יותר. כל נושא של תנועה אי אפשר לתחום אותו מנקודה מסויימת ולכן צריכה בדיקה רחבה יותר. המצב הקיים לא רלוונטי כי בן יהודה נסגר כי יהיה שינוי משמעותי במערב העיר עם כל הקווים של הרק"ל והמטרו בעתיד הקרוב והרחוב. אנחנו לקראת מהפכה בתנועה ואנחנו רוצים להגיע לנקודה שבה שיקולי התנועה יהפכו למשניים ותנועת הולכי הרגל אפנים ותחבורה ציבורית יקבלו דגש יותר. אנחנו בודקים חלופות לענין השיקוע ואפשר לבדוק את החלופה שהוצגה ע"י העמותה לא למגדלים. אין אפשרות לתת תשובה כרגע אם היא אפשרית או לא. **מיטל להבי:** איזה בדיקה לקראת תבע לכל רצועת החוף מה המתודולוגיה יהיה לכזה דבר? ואיפה ינתן תסקיר התחבורתי ובאיזה היקף.

אירית לב הר: באותן תבעות נצטרך להכין נספח תנועה שבו יאושרו הסדרי התנועה המפורטים ברמה של תוכניות תנועה. אנחנו נעשה אותם לאותה בדיקה כפי שהסתכלנו בראיה תנועתית מערכתית ולא תנועתית ונתן את המענה בהתאם. בחלופה שהוצאה לא נראה עד עכשיו שיש מפגע בטיחות נוראי. **ראובן לדיאנסקי:** לא נעשתה בדיקה אמפירית כמה הולכי רגל הולכים משד' בן גוריון לכיוון הים לדוגמא.

אלון מטוס: נעשתה בדיקה פרמטרית על 3 החלופות ונמצא בחלופה שמבטלת את השיקוע וכל החיבורים ומצאה שהחלופה שהמלצנו עליה נמצאה יותר אפקטיבית מבחינת העוצמה של שד בן גוריון.
אסף הראל: וגם אם לא, כשאנחנו מחליטים לעשות בבן יהודה רק"ל זה כי חו"ד תחבורתית אמרה לנו שישפיק שם נתיב רכב אחד או כי אתה מתכנן איך שאתה רוצה שיראה הרחוב שהמכוניות הסתדרו.
 שאתה מחליט שאלנבי ושיד' ירושלים יהיו ללא מכוניות כי חו"ד התחבורתית אמרה או כי זו העיר שאתה רוצה לראות. אנחנו מתכננים את העתיד ולא מתכננים לאן יסעו המכוניות ושיש להם חניה. לא אנחנו בונים עתיד לעיר ואיך הוא צריך להראות והוא צריך להיות עם פחות מכוניות. כשמאירה הציעה שיקחו ימינה בבן גוריון בהצעה שלהם אז זה רחוב עירוני וישו הצעה שלנו אז זו אוטוסטרדה, אותו רחוב. אותו נפח תנועה אין פה נכון או לא נכון זה לא משתנה כמה מכונית עוברות אנחנו צריכים להתייחס לאיזה מספר שאנחנו רוצים.

רוני קינסבורג: לענין הבדיקות הכלכליות הם יקבלו ביטוי מפורט ומובהק בשלב יותר מתקדם שנגיע לתוכנית המפורטת. שיתפנו את הציבור בתב"ע איכותית והפלטורמה מה היו הלכות היסוד של הבדיקה הכלכלית. מה סוגיה היותר מורכבת שהיא מלווה את כל הבדיקה הכלכלית. נבחנו 3 חלופות תכנוניות והיו להן תתי בדיקות. רק חלופה אחת נמצאה כלכלית וגם היא נמצאה כלכלית תחת תנאים מסויימים תחת תמהיל עם ה-50, בסופו של דבר הנתונים ידועים והשאלה המהותית הפרמטר הוא הפרמטר הציבורי מה שווי הקרקע.

ראובן לדיאנסקי: למרות שאין חובה אני חושבה שכדאי היה לעשות תסקיר סביבתי מדיניות תכנונית משקיעים המון משאבים ואם יהיה תסקיר סביבתי לפני התב"ע ויצטרכו ללכת אחורה בשביל שינוי המדיניות זה בזבוז של משאבים. לגבי מתן אפשרות במדיניות שיהיה סל לגבי התנועה והורדה או אי ההורדה שלמפלס התת קרקעי של הכביש אתם נותנים אופציה למעבר הולכי רגל ולא מקבעים בצורה ברורה אז הינה יש לנו אופציה כזו שנחליט. שרוצים לתת אופציה נותנים.
אודי כרמלי: מודה על הדיון. ההמלצה שלנו היא הטובה ביותר מבין כל החלופות שיכולים להציע והם נשקלו בכובד ראש רב ועם הרבה אנשים וזה ברור ואם יהיה חלופה זו היתה החלופה הנבחרת וזו החלופה שתתן את התועלות הכי טובות לעיר. אלו משקפיים שקודם הסתכלנו בצורה ציבורית. לענין תסקיר סביבה חד משמעי זה ברור שכל תבע שתתקדם מסמך הסביבתי יהיה המסמך הדומיננטי ובמידה ומסמך כזה יראה בעיה מהותי נביא לוועדה אם זה דורש לשנות מדינות. כי מדיניות מתווה דרך והשתדלנו לכן לשמור על הכיוון שאפשר לעבוד איתו. זה חוסר אחריות להצביע על רמת חופש כזו והועדה צריכה לבוא ולתת עמדה גם שיש לחץ ציבורי והעמדה כאן שקולה וברורה. יש המון הישגים במסמך המדיניות שלא הוצגו בתקשורת. האזרח של הכיכר הציבורית המרחב הזה יהיה עם הטיה ציבורית רחבה מאוד. הצורה שבה המרחב הציבורי עובד לא היתה בגרסאות הקודמות, נעשתה עבודה שמבטיחה שכל תוכנית שמגיעה לכן תדע להסתכל על האלמנטים הללו. תודה רבה לאנשי הצוות שליווה אלון לריסה אורלי ענת ברקאי. היו כאן אלפי שעות עבודה מצטברות של כל הגורמים בעיריה ואין כאן מסמך אחד שנעשה כלאחר יד. ונמצא פתרונות יחודים

הצבעה:

בעד המלצת מהנדס העיר: דורון ספיר, זבולון אלחנן, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, אסף אראל, אופירה יוחנן וולק, גל דמאיו שרעבי, מאיה נורי
 נגד: מיטל להבי

בישיבתה מספר 2020-0020 מיום 04/11/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את מסמך המדיניות ועקרונותיו.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי. מאיה נורי, גל דמאיו שרעבי.