

מרחב מרינה ת"א, כיכר אתרים, בריכת גורדון ומלונות החוף





כיכר אתרים, מרינה ת"א,
בריכת גורדון ומלונות החוף

מדיניות התכנון
מרחב מרינה ת"א,

כיכר אתרים, בריכת גורדון
ומלונות החוף

מטרת המסמך:

קביעת עקרונות לתכנון במרחב
הוראות מנחות לתכנון מפורט

מדיניות מרחב חופי:

לפי תכנית המתאר

לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מדיניות התכנון | מרחב מרינה ת"א,
כיכר אתרים ובריכת גורדון
תכנית המתאר

חוף הים, טיילת החוף, פארקים
שימושי פנאי ונופש, שימושים נלווים

מרינה ת"א ובריכת גורדון
שימושים מעגנה, ספורט וחינוך ימי, נלווים
תוספת שטח אפשרית

מגורים בבנייה רבת קומות
אזור מוטה מלונאות

תמהיל - מינימום 30% מלונאות
(לא כולל מלונאות הקיימת)
זכויות בנייה - עד רח"ק 6
גובה - עד 25 קומות

רחוב הירקון וה. סמואל
רחובות עורקים עירוניים

מבטים, צירים ירוקים ושבילי
אופניים

N

מדיניות התכנון | מרחב מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון תחום ההתייחסות



**מדיניות התכנון | מרחב מרינה ת"א,
כיכר אתרים ובריכת גורדון**

רקע היסטורי

שנות ה-70

**כיכר אתרים
ומלון מרינה
מלון קרלטון**

**3 מלונות
חוף גורדון**

מרינה ת"א

**חיבור ה. סמואל
ורח' הירקון**



מדיניות התכנון | מרחב מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון רקע היסטורי

כיכר אתרים

הזרמת רכב לה. סמואל

חיבור השדרה עם הים

הפרדה מפלסית

מבנה מורכב

חתך שימושים, משתמשים ובעלויות

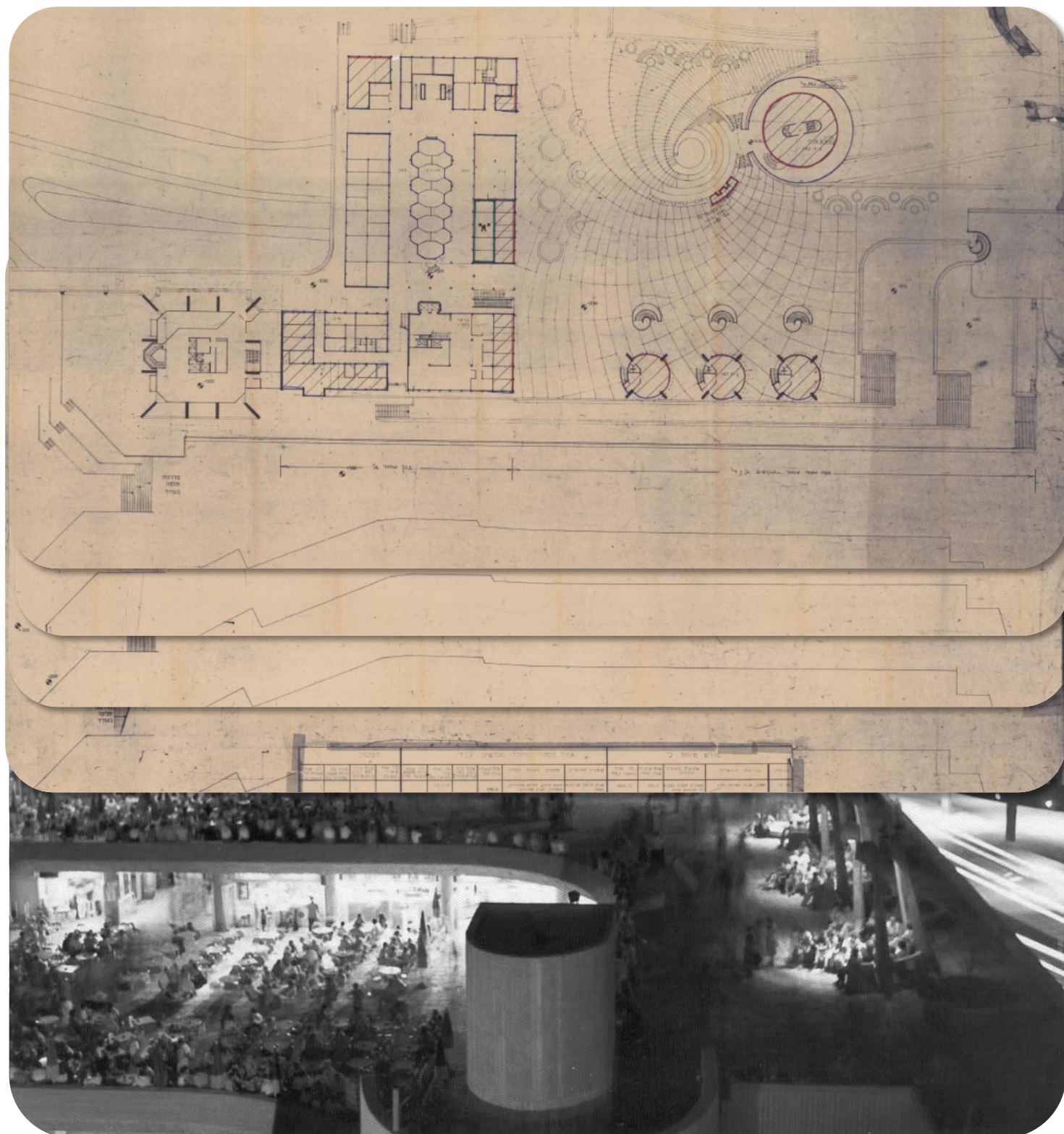
כיכר ציבורית מוגבהת

בתוך פרויקט שברובו פרטי

התדרדרות המקום וסביבתו

יש צורך בטיפול במקום

הכיכר יותר מחברת את העיר
והחוף, או יותר מפרידה?



מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון תהליך התכנון

פגישות התייעצות – נציגי עירייה וציבור

אגף דרכים ומאור, אגף התנועה, אדריכל העיר, מנהל קהילה, בריכת גורדון, ספורט ימי, חברת אתרים, נכסים ומשפטי, סגני ראש העיר ציפי ברנד, אסף הראל, מיטל להבי.

פגישות התייעצות – גורמים אזרחיים

בעלי נכסים בכיכר, עמותת האדריכלים, ארגוני סביבה, בעלי מלונות בתחום המדיניות, קבוצת TLV, עמותת לא למגדלים בכיכר אתרים, מכון מחקר רכטר ומשרד אדריכלים לרמן.

בדיקות מקצועיות

ניתוחים אורבניים, בדיקות תנועה, אומדנים ותחשיבים כלכליים

מצב קיים ואיסוף מידע

כנס שיתוף ציבור שולחנות עגולים

חלופות תכנון

מפגשים עם קבוצות בעלי עניין ובדיקות מקצועיות

גיבוש עקרונות המדיניות

המלצת הצוות המקצועי

דיון בוועדה המקומית

מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים



מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים





מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים

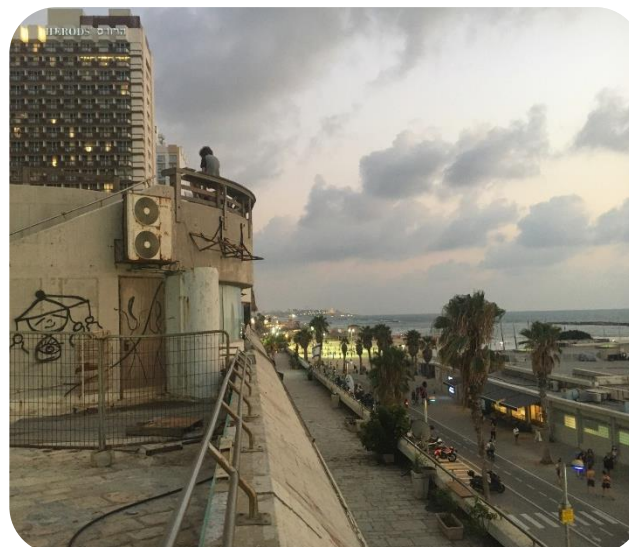
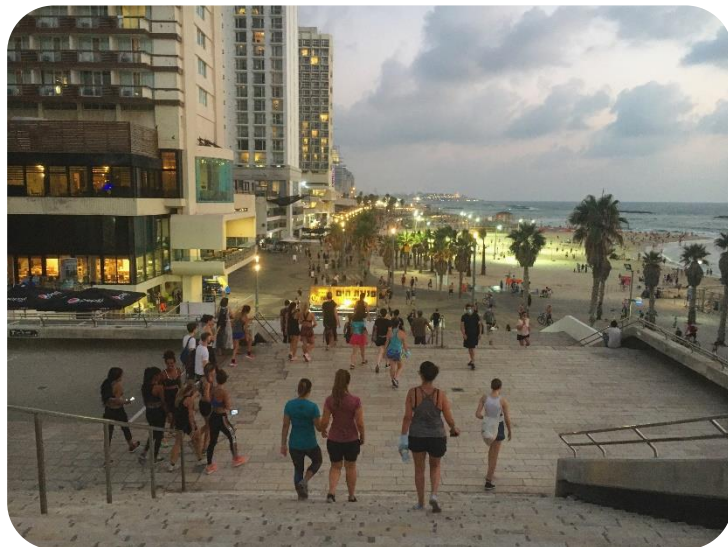
מצב קיים: הפרדה מפלסית

שימושים
דרכים וחניות
שטח פתוח
מלונאות/מגורים
מסחר

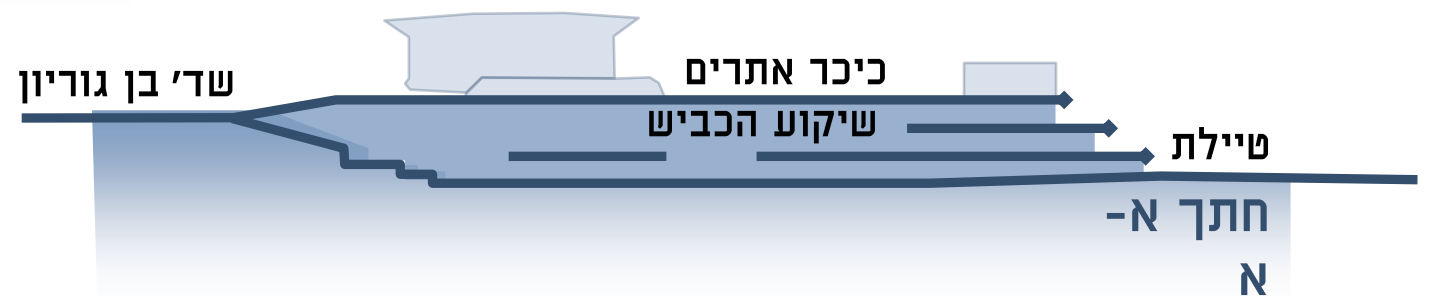


יתרונות

שטח פתוח רחב מעל החוף
פוטנציאל למרחב עירוני פעיל
מעבר הולכי רגל אל הים ללא חציית כביש
השיקוע ממתן השפעות סביבתיות של הרכב
תצפית ייחודית אל הים
מבנה בעל ערכים אדריכליים ייחודיים והיסטוריים

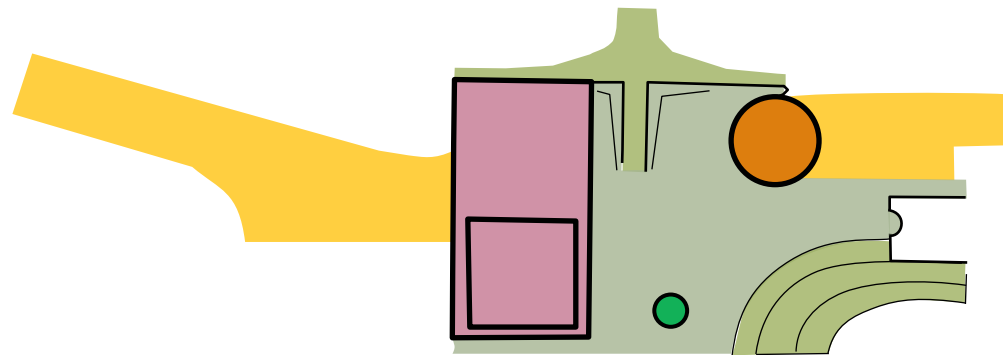


השטחים הבנויים מתפקדים חלקית
השטח הפתוח לא מנוצל
המעברים לא בשימוש
מצב תחזוקתי לא טוב
מבנה בעלות מורכב
המבנה סוגר את המבט בקצה השדרה
החיבור לים לא נוח
הכיכר גבוהה ולא מחוברת לסביבה

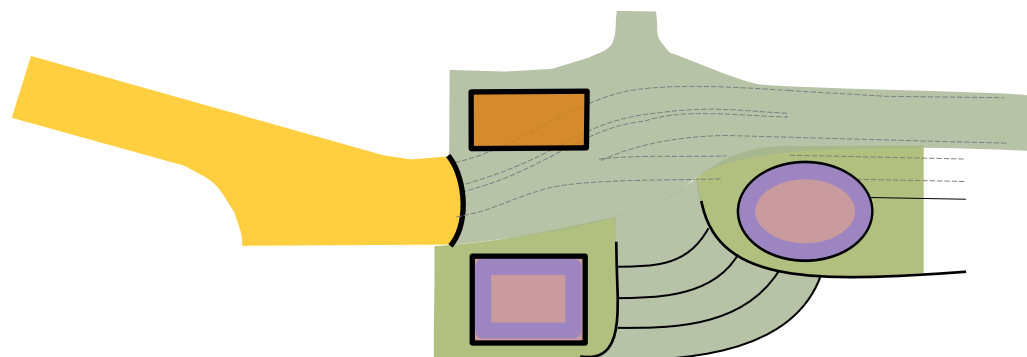




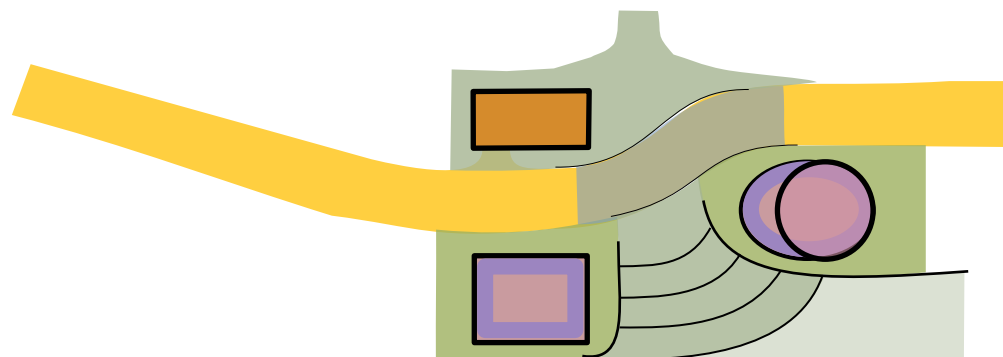
מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים בחינת חלופות תכנון



חלופת שיפוץ הקיים
שיפוץ עומק עם שינויים והתאמות,
ותוספות נדרשות



חלופת הארכת השיקוע
מנהרה עד לירידה להרברט סמואל,
שטח פתוח מעל



חלופת ביטול השיקוע
הריסה ובנייה מחדש, רחוב במפלס
הקרקע וירידה אל הים

מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים חלופת שיפוץ הקיים

שימושים
דרכים וחניות
שטח פתוח
מלונאות/מגורים
מסחר
ציבורי



תיאור

שיפוץ כולל למרחב הציבורי

שיפוץ כולל למבנה ולקונסטרוקציה

שיפוץ הכביש ומערכת התנועה

שיפוץ כלל שטחי המסחר והמלונאות

תוספת שטח ציבורי בנוי

התערבויות מקומיות לטיפול בממשקים עם השדרה והים

תוספת שטחי מגורים ומלונאות



מתוך תכנון שיפוץ, מוריה-סקלי



מתוך הצעה לשיפוץ, אסף לרמן

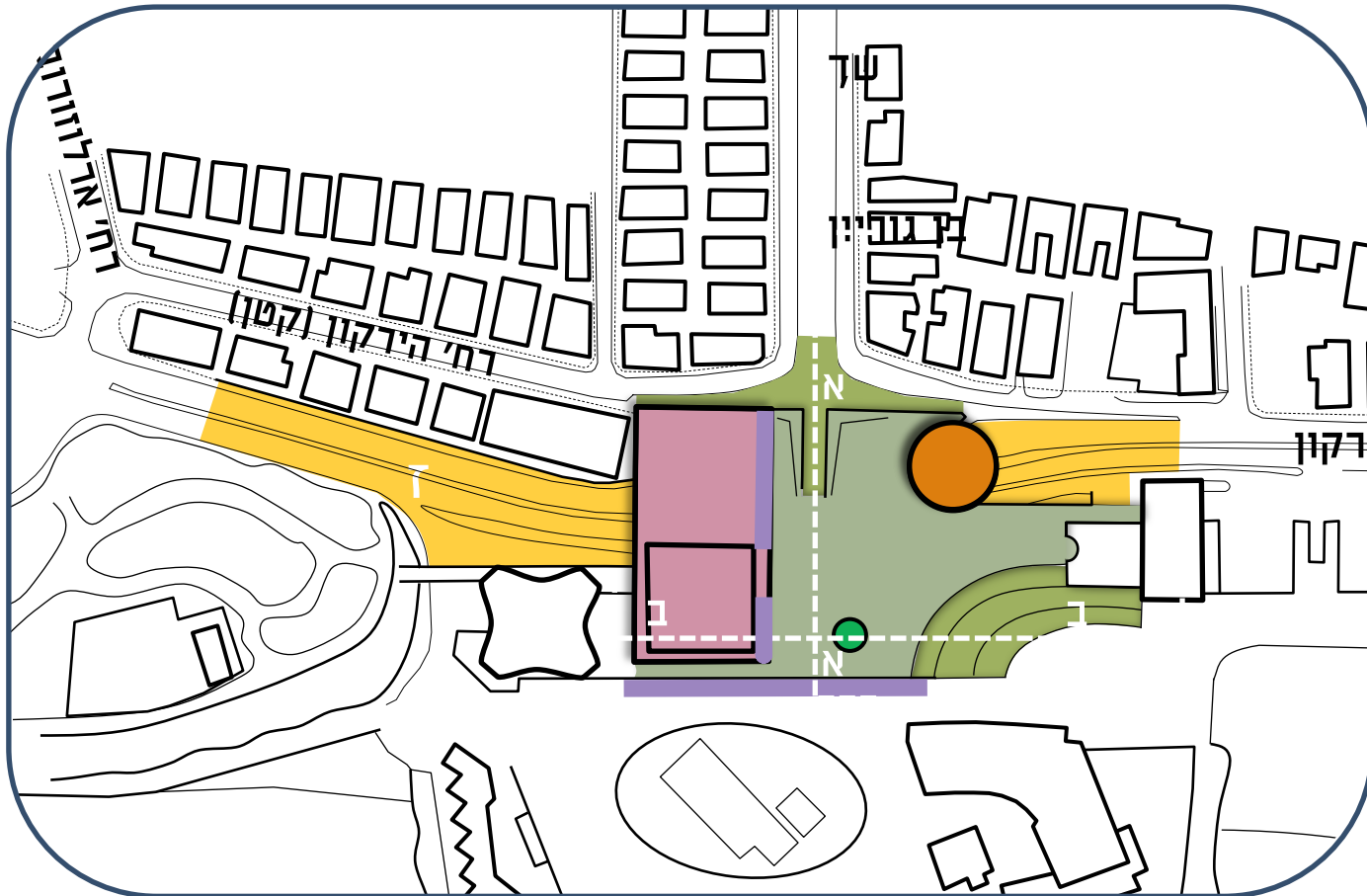


מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים

חלופת שיפוץ הקיים

שימושים
דרכים וחניות
שטח פתוח
מלונאות/מגורים
מסחר
ציבורי



תיאור

שיפוץ כולל למרחב הציבורי

שיפוץ כולל למבנה ולקונסטרוקציה

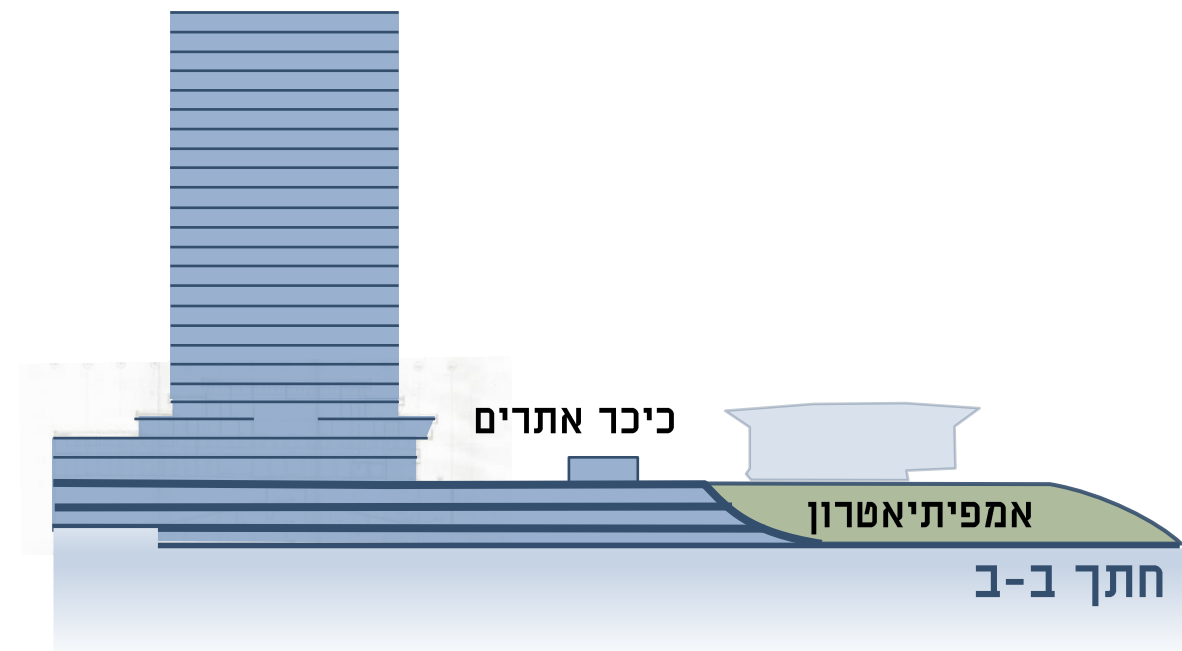
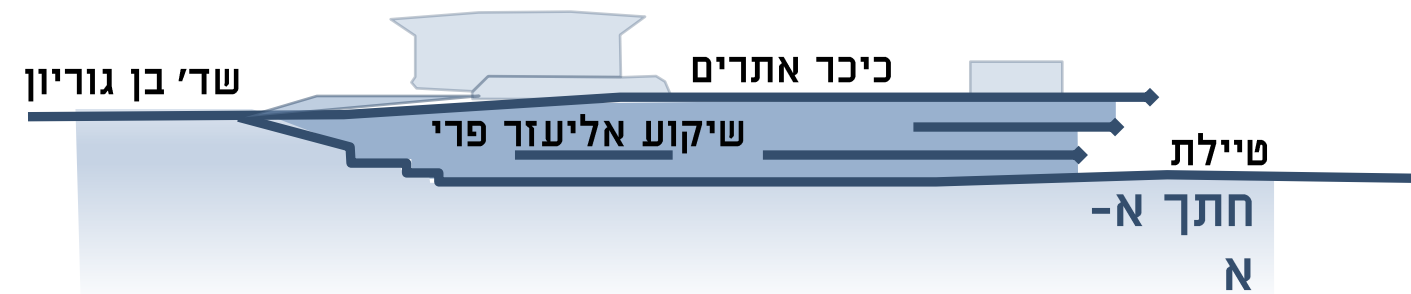
שיפוץ הכביש ומערכת התנועה

שיפוץ כלל שטחי המסחר והמלונאות

תוספת שטח ציבורי בנוי

התערבויות מקומיות לטיפול בממשקים עם השדרה והים

תוספת שטחי מגורים ומלונאות





מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים

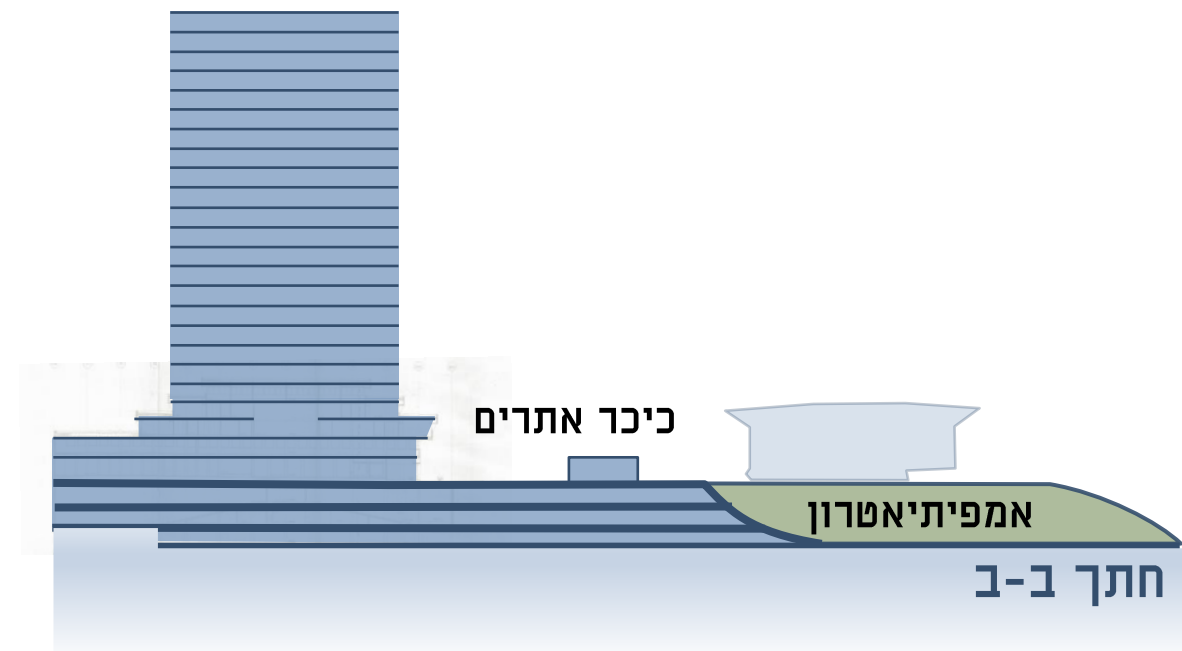
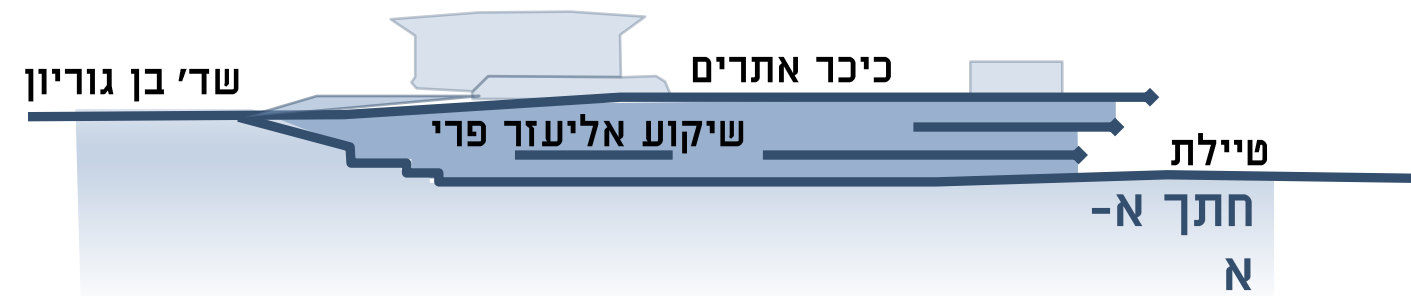
חלופת שיפוץ הקיים



חסרונות

המבנה מורכב ויקר לשיפוץ
לא קיימת ישימות למימוש
מבנה הבעלויות לא יפורק
לשיקוע השפעה שלילית על המרחב
הכיכר המוגבהת אינה מחוברת לרשת העירונית
המבנה יוצר יותר נתקים מאשר חיבורים

החלופה אינה מומלצת



מדיניות תכנון ובריכת גורדון

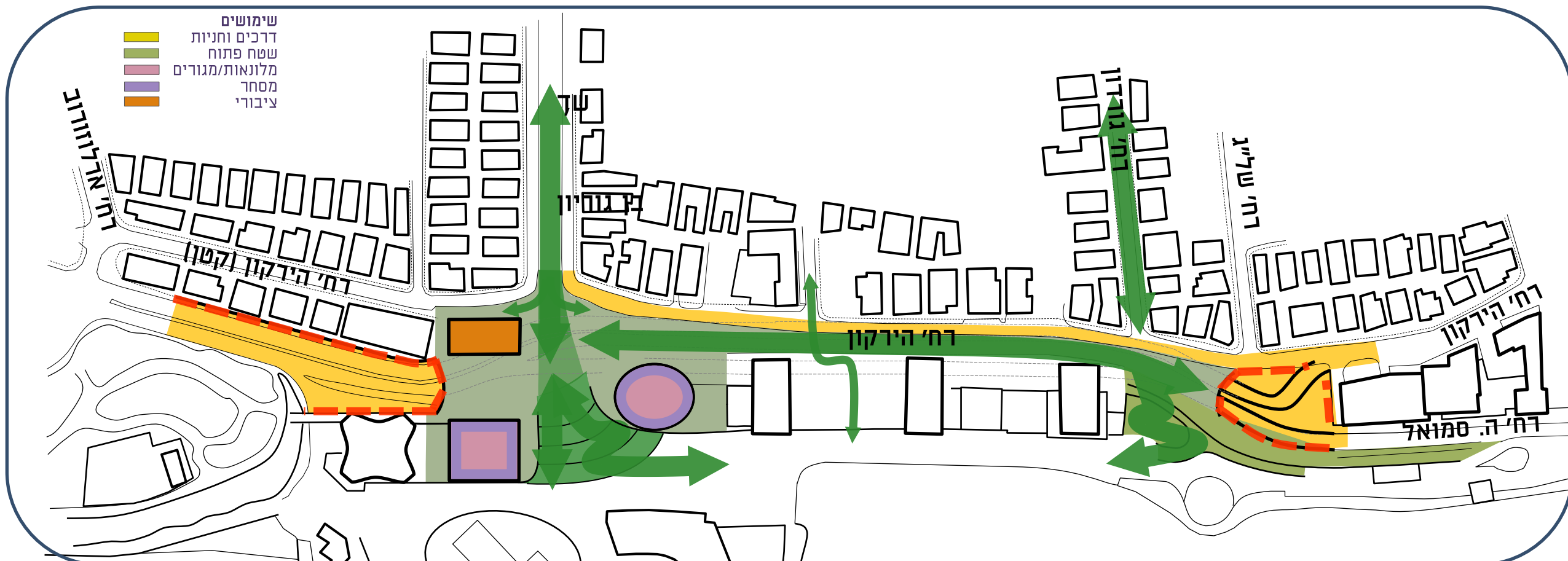
שי



מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים

חלופת הארכת השיקוע



חסרונות

- מורכב הנדסית, תנועתית וכלכלית
- הגדלת נפחי בנייה
- הסטת השפעות ההפרדה המפלסית
- השקעה גדולה בתנועה זורמת
- איכויות השטח והשימוש בו

תיאור

- הריסה ובנייה מחדש
- הקמת מנהרה לרכב
- יצירת שטח פתוח נרחב בעורף החוף
- פיתוח מעברי הולכי רגל לים ללא חציית כביש

החלופה אינה מומלצת



מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים

חלופת ביטול השיקוע

תיאור כללי

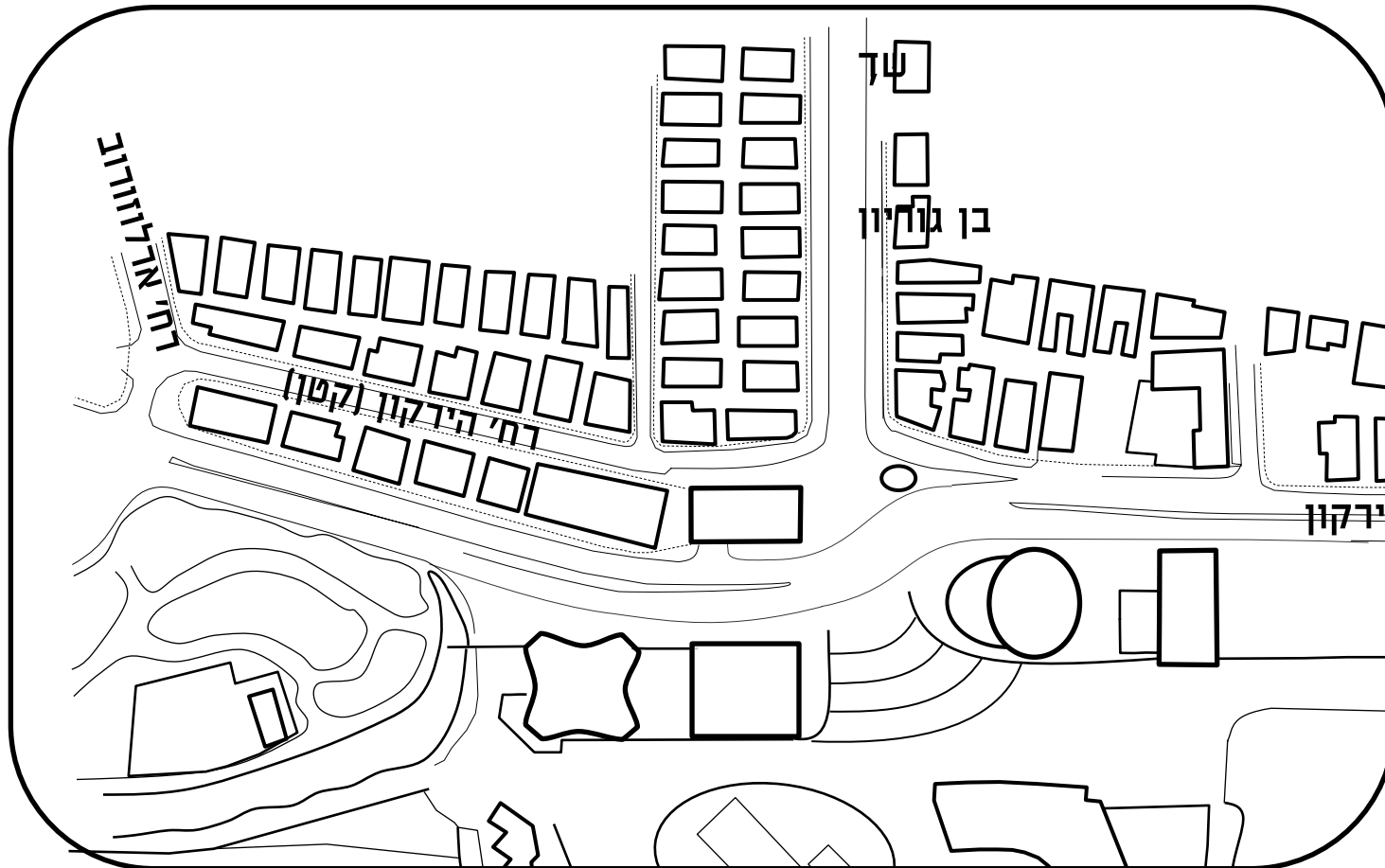
הריסה ובנייה מחדש

ביטול שקוע הכביש

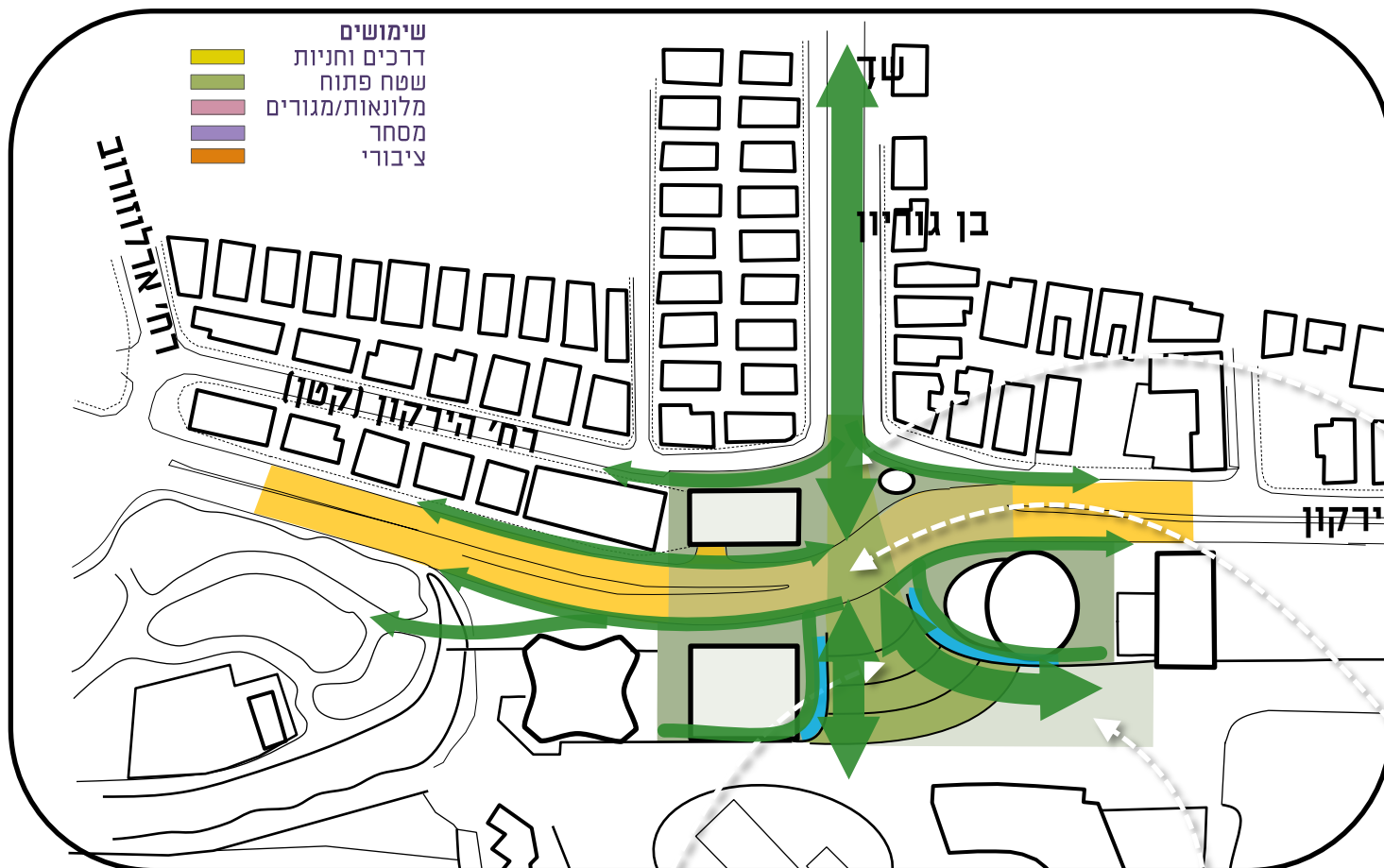
תכנון רחוב במפלס הקרקע

חיבור רציף של השדרות עם החוף

בינוי בהתאמה לתכנית המתאר



מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים חלופת ביטול השיקוע



המרחב הפתוח

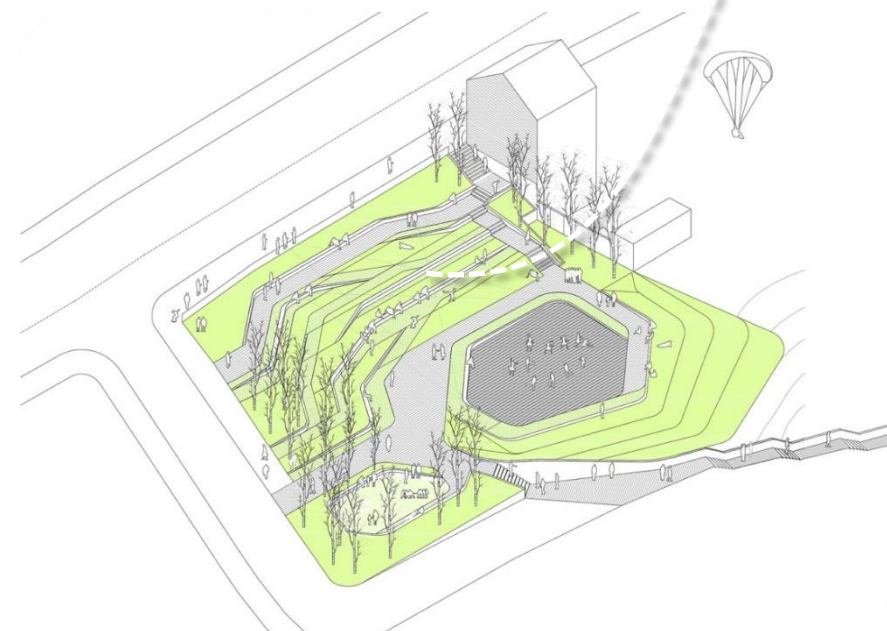
רחבה עירונית בקצה שד' בן-גוריון

מרחב מוטה חצייה רגלית

גן ירידה אל הים

מרפסות תצפית

הגדלת השטח הפתוח במפלס הטיילת



San Martín de la Mar Square / Zigzag Arquitectura



Karen Blixens Plads Public Square / Cobe. COPENHAGEN, DENMARK



Public Square: Cleveland, Ohio

מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים חלופת ביטול השיקוע



מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים

חלופת ביטול השיקוע

בינוי

מבנה מרקמי בקצה שדי' בן גוריון

שני מגדלים בגובה 25 קומות

רח"ק 6 לפי תכנית המתאר

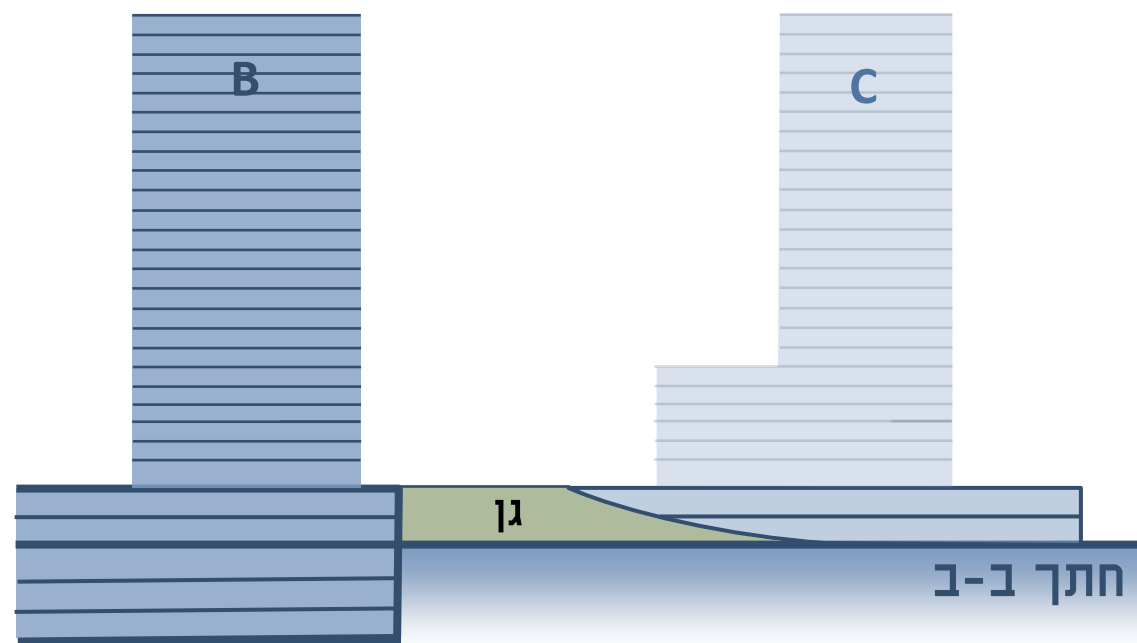
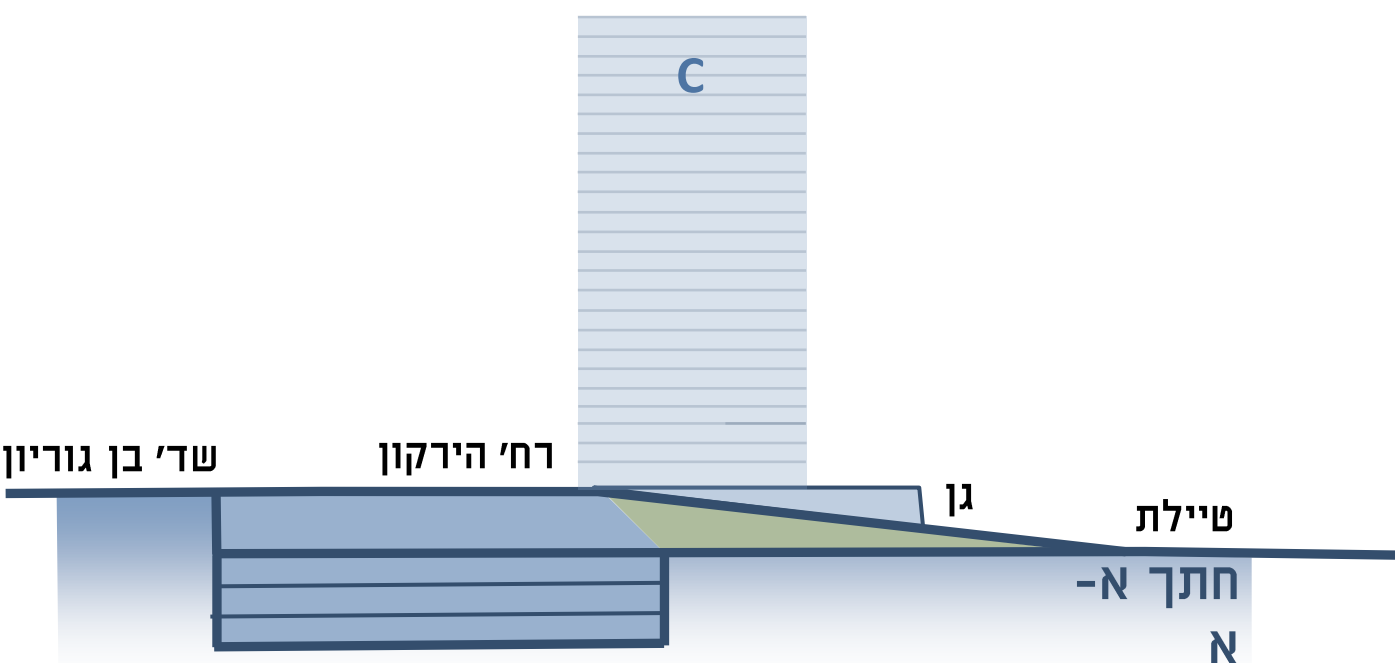
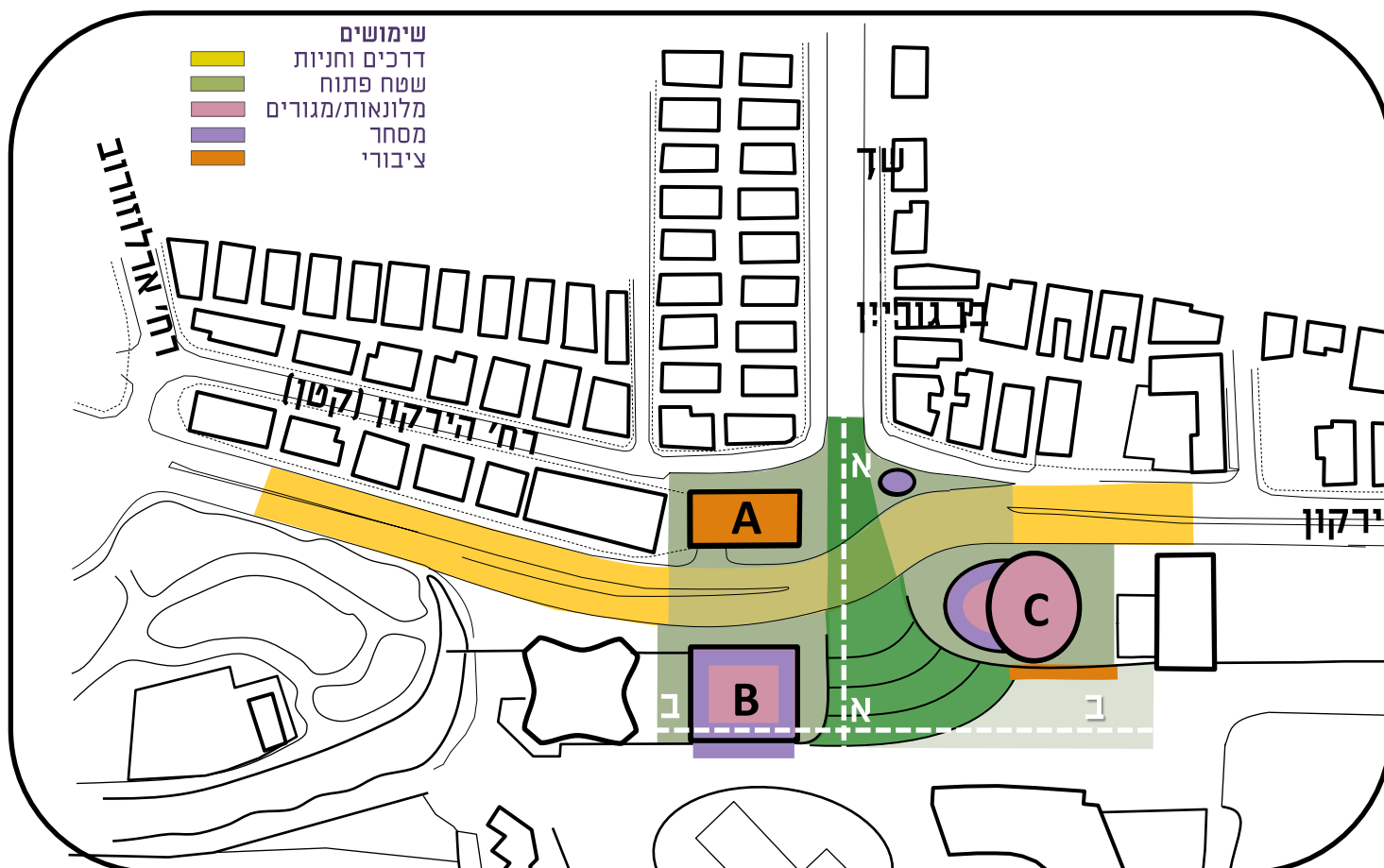
שימושים

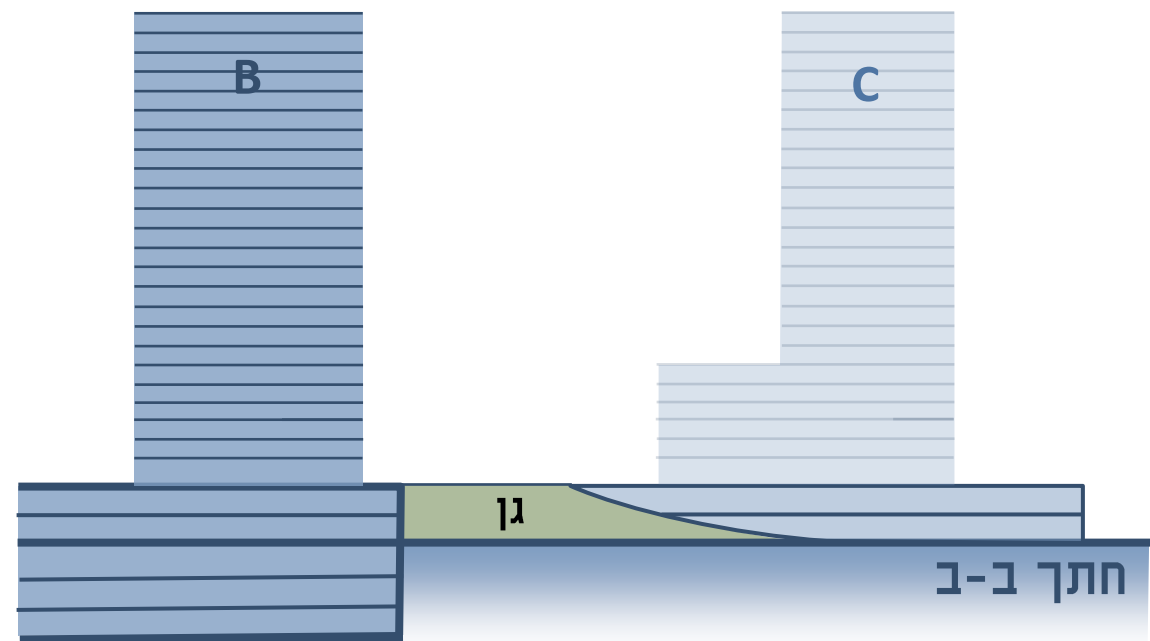
מינימום 50% מלונאות

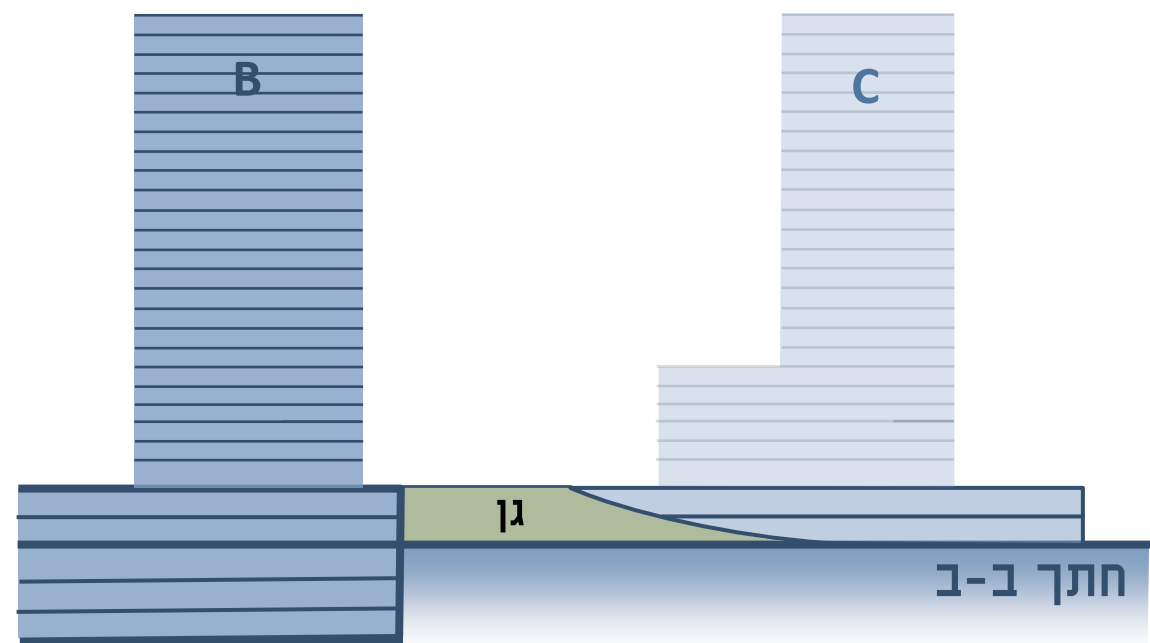
80% חזיתות מסחריות ובעלות אופי ציבורי

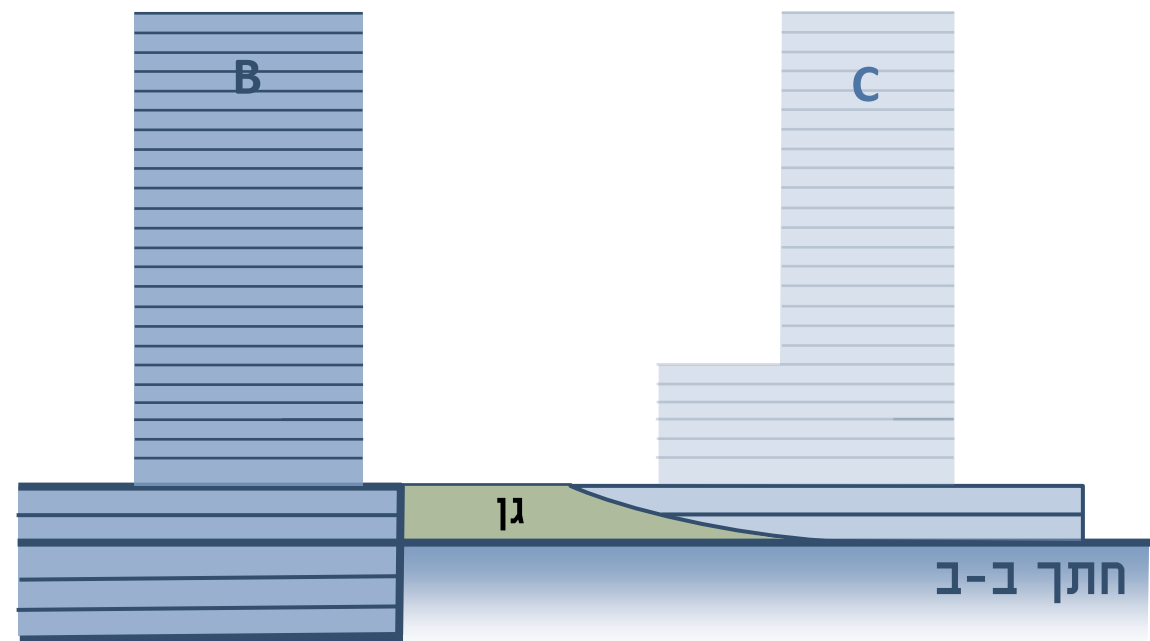
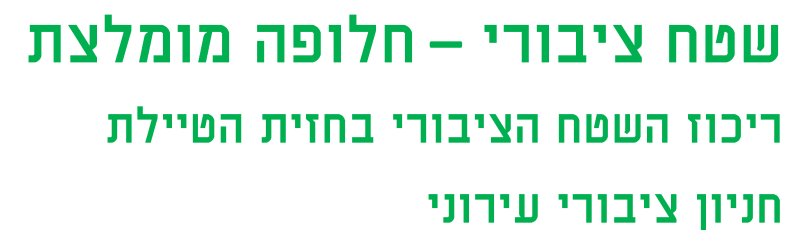
שטח ציבורי

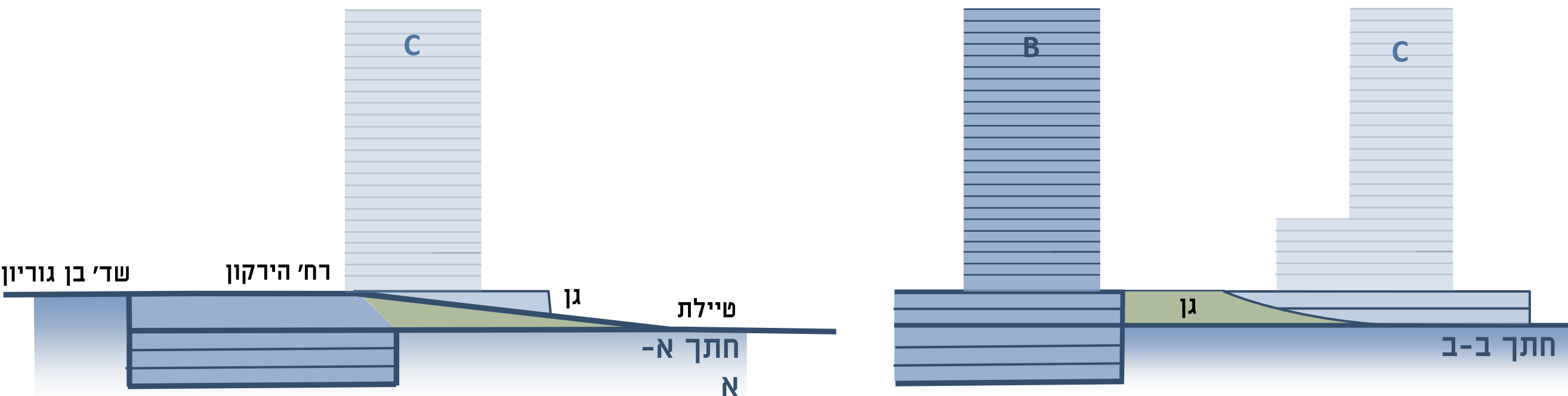
מבנה ציבור עצמאי מחובר לרובע המגורים









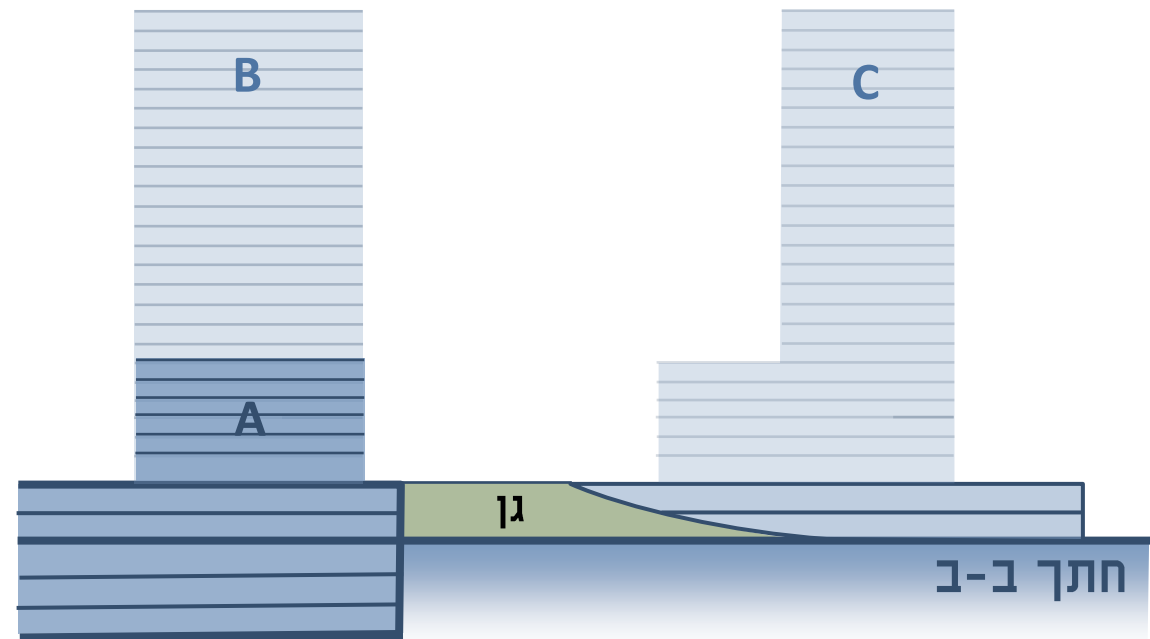
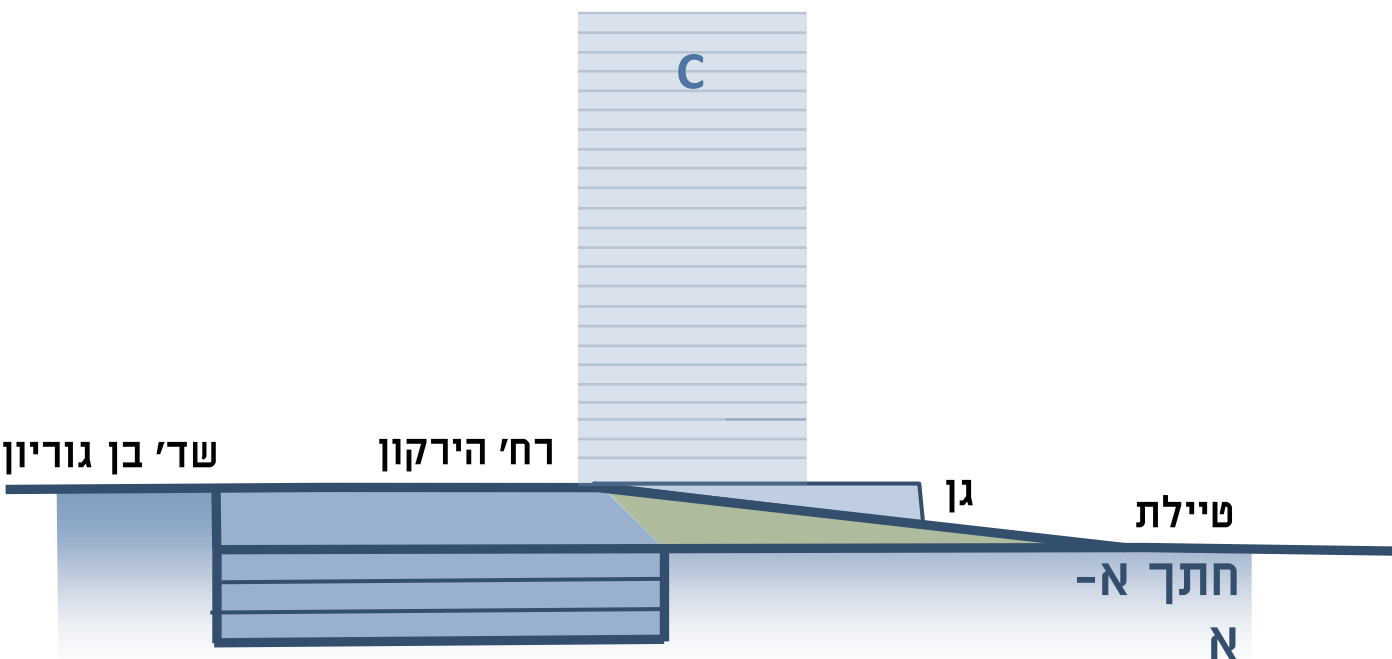
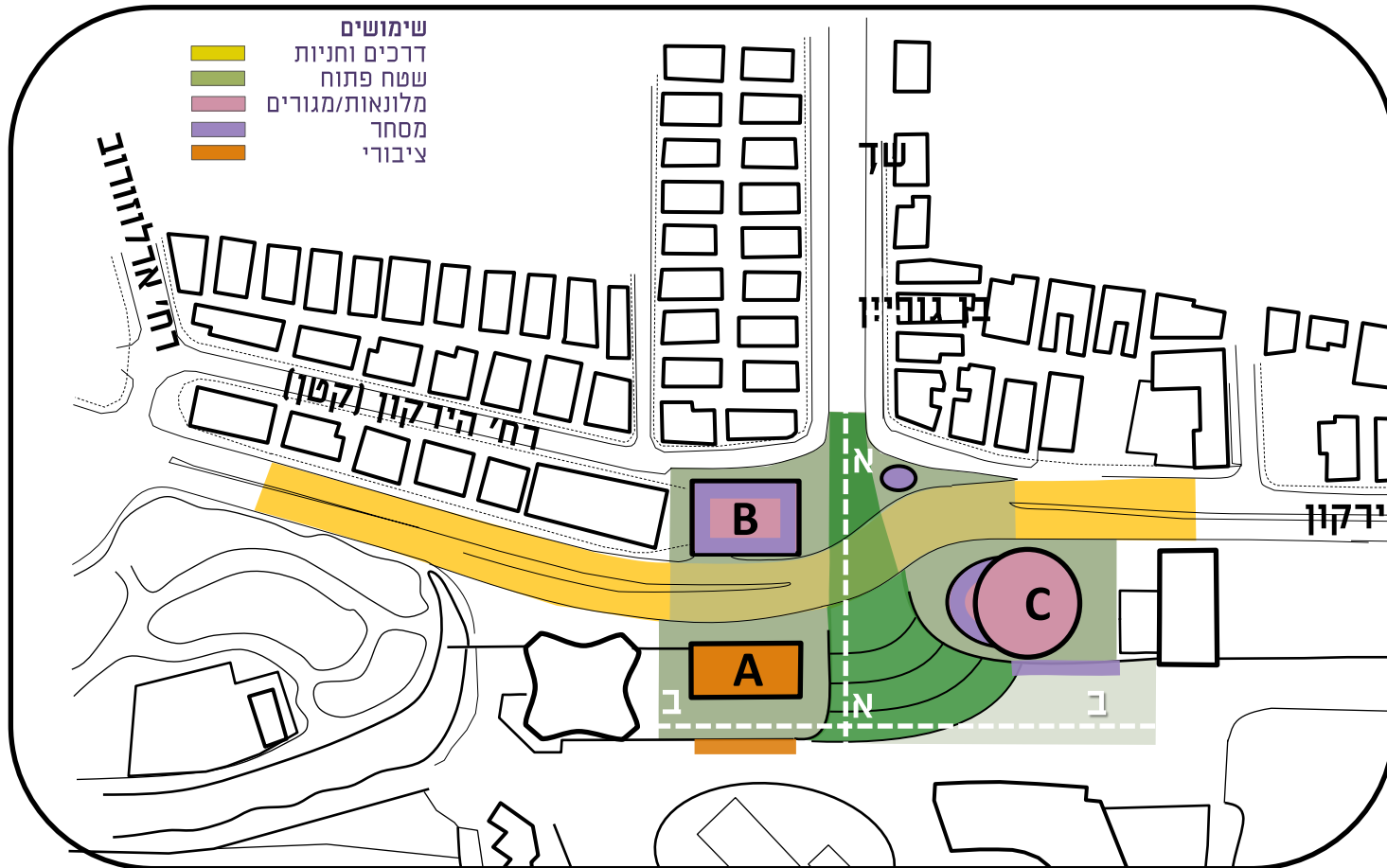


מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים

חלופת ביטול השיקוע

גמישות בפריסת נפחי הבנייה
והשימושים
מצב שנבחן



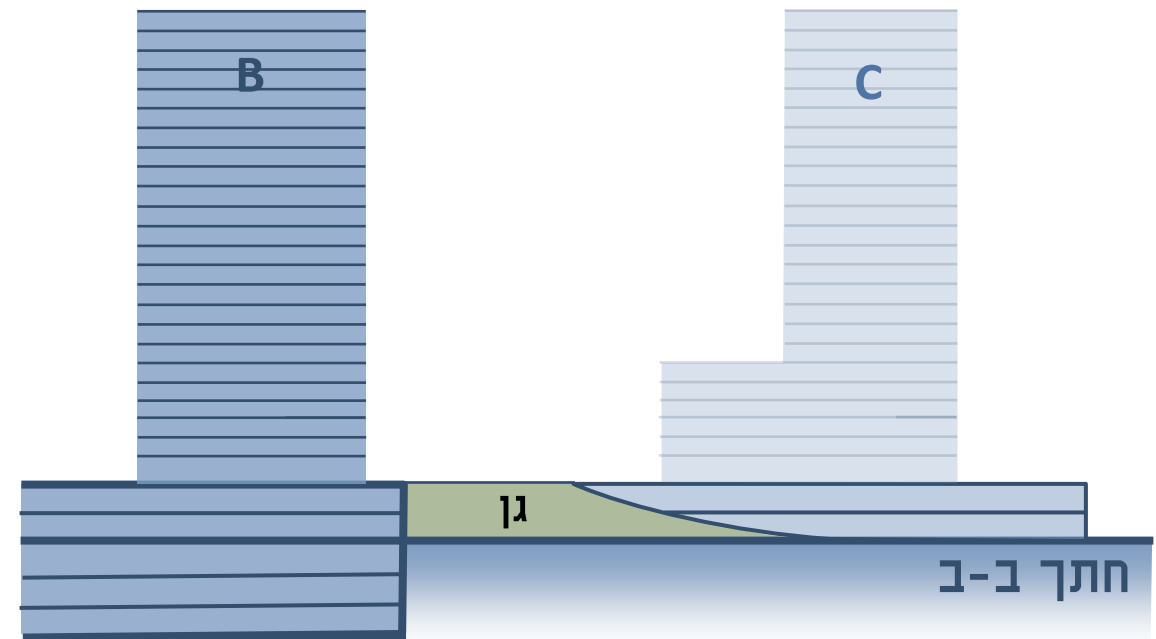
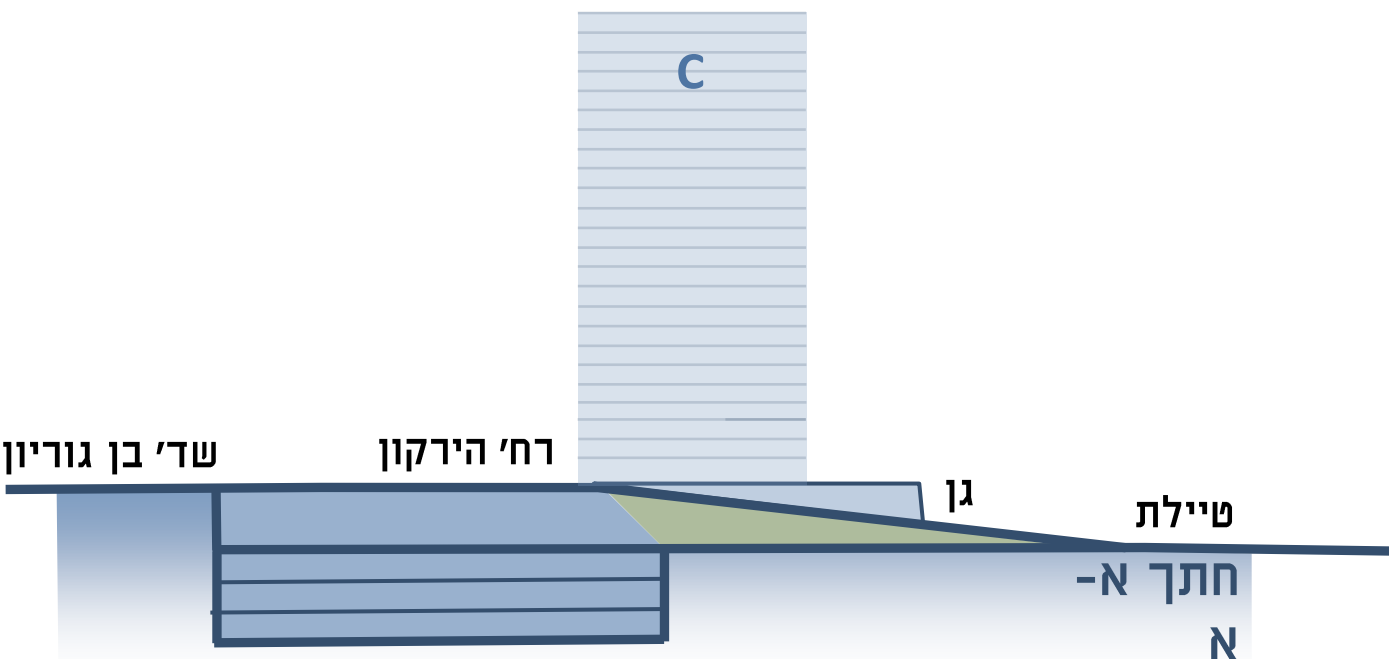
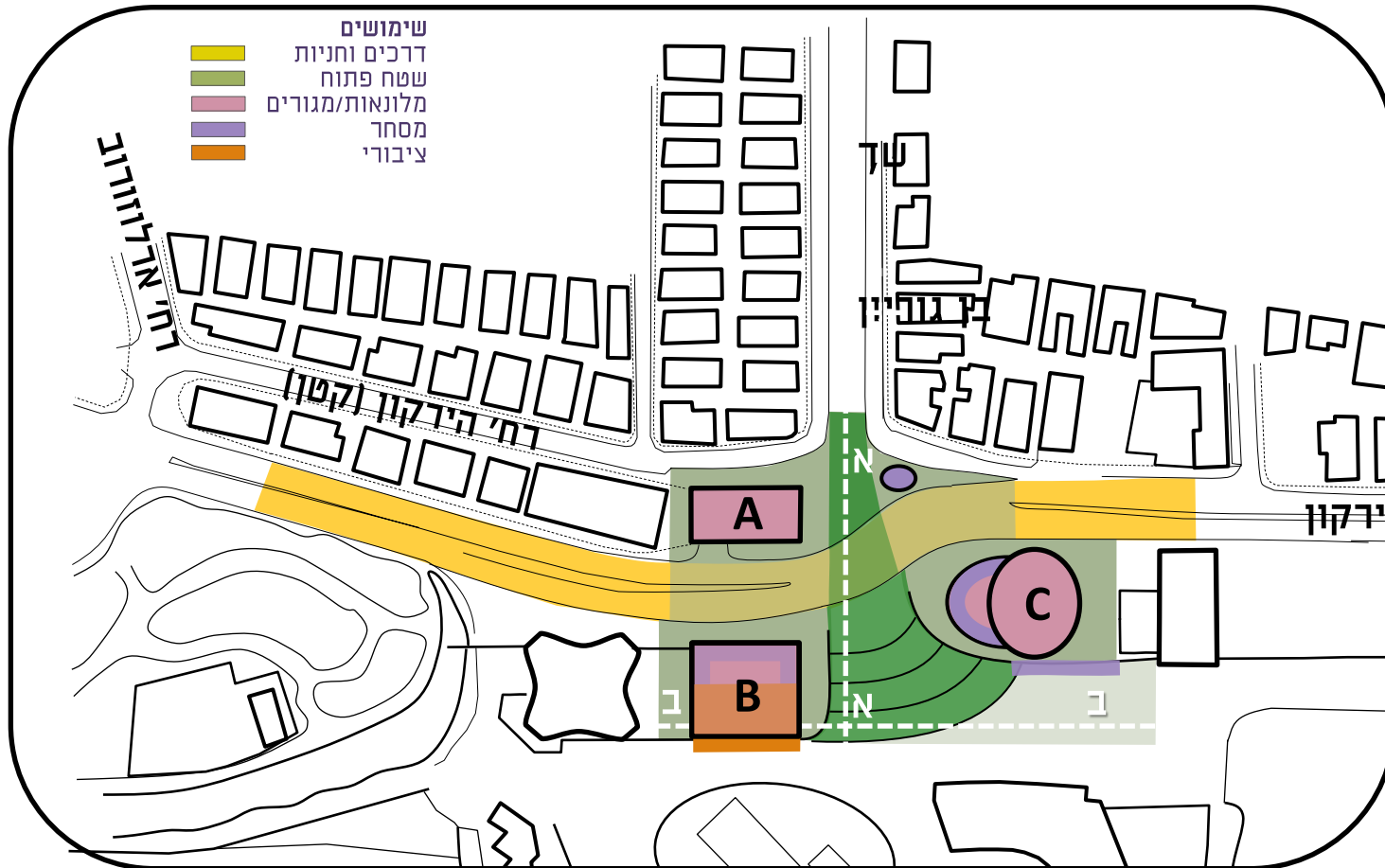
מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים

חלופת ביטול השיקוע

חסרונות

- חציית כביש בדרך אל הים
- הגברת זיהום הרכב כתוצאה מעיכוב התנועה
- ביטול חווית התצפית הקיימת היום
- צמצום שטח פתוח קיים
- תוספת של נפחי בנייה גדולים על חוף הים



מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

שיקוע אליעזר פרי וכיכר אתרים

חלופת ביטול השיקוע

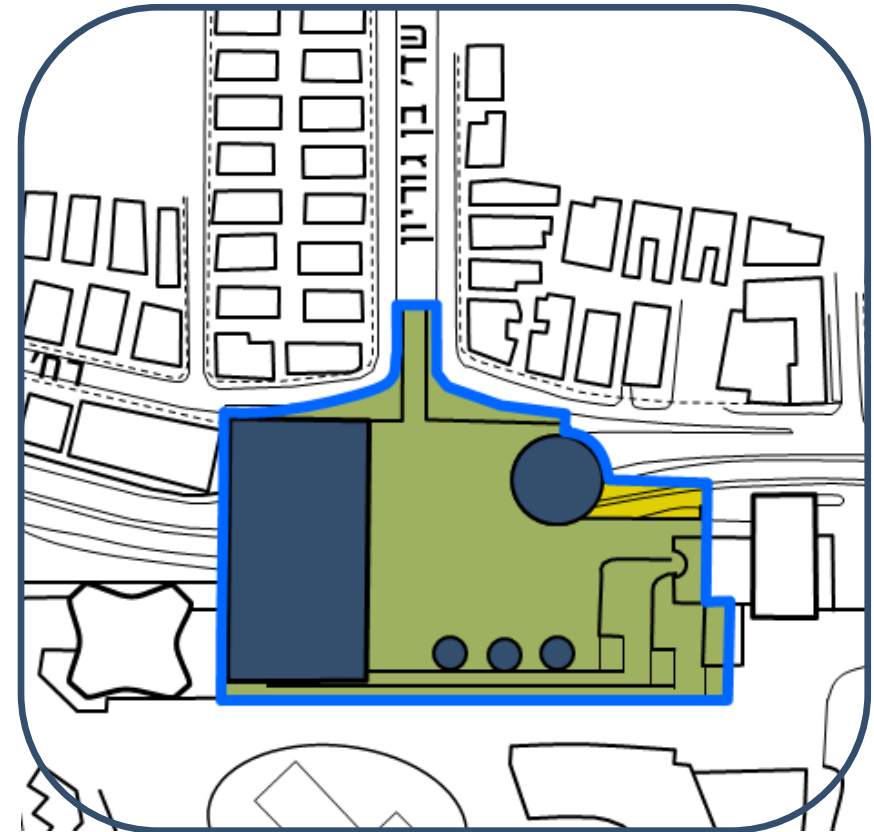
השוואת שטח בנוי/פתוח*

מצב מוצע



שטח בתכנית בנויה	כ 3,350 מ"ר
שטח דרך	כ 2,500 מ"ר
שטח פתוח	כ 10,250 מ"ר

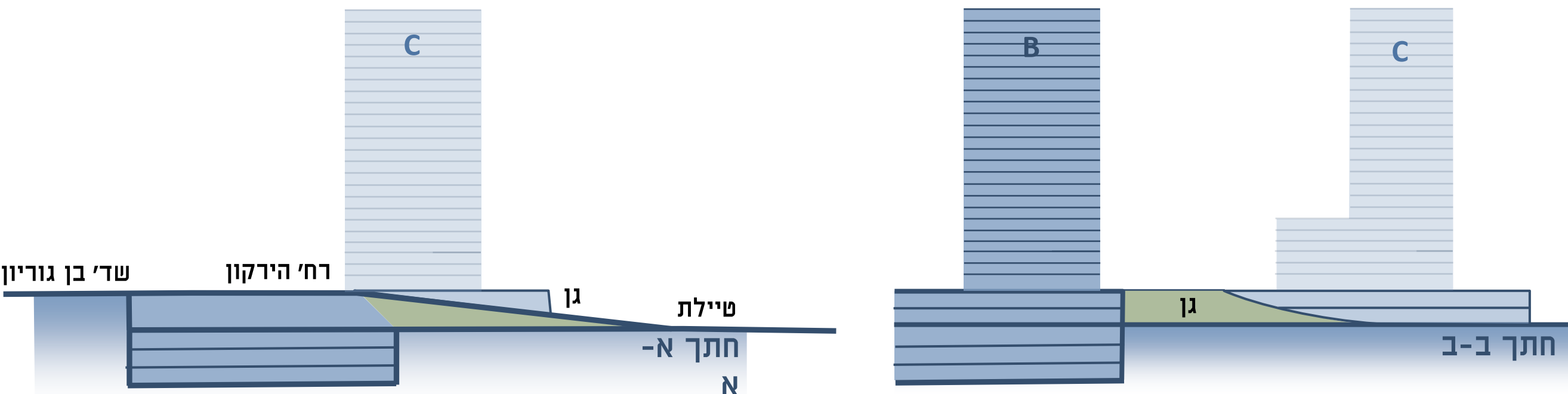
מצב קיים



שטח בתכנית בנויה	כ 5,450 מ"ר
שטח פתוח	כ 10,650 מ"ר

*חישוב סכמתי ברמת מדיניות.

סביר שבתכנון המפורט המספרים יהיו מעט שונים.



מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון רחוב הירקון וצומת גורדון



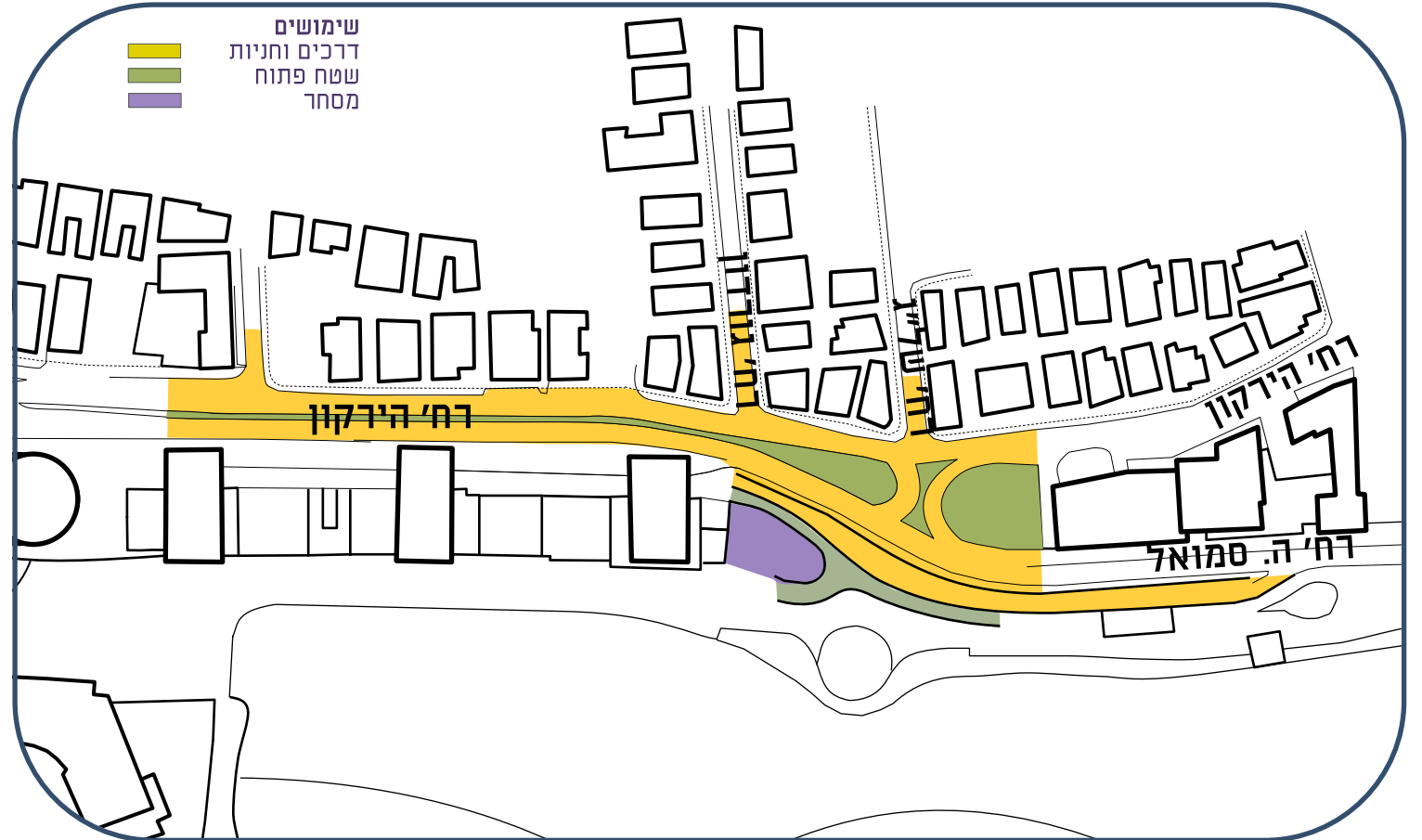
מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון רחוב הירקון וצומת גורדון



מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

רחוב הירקון וחיבור גורדון לים

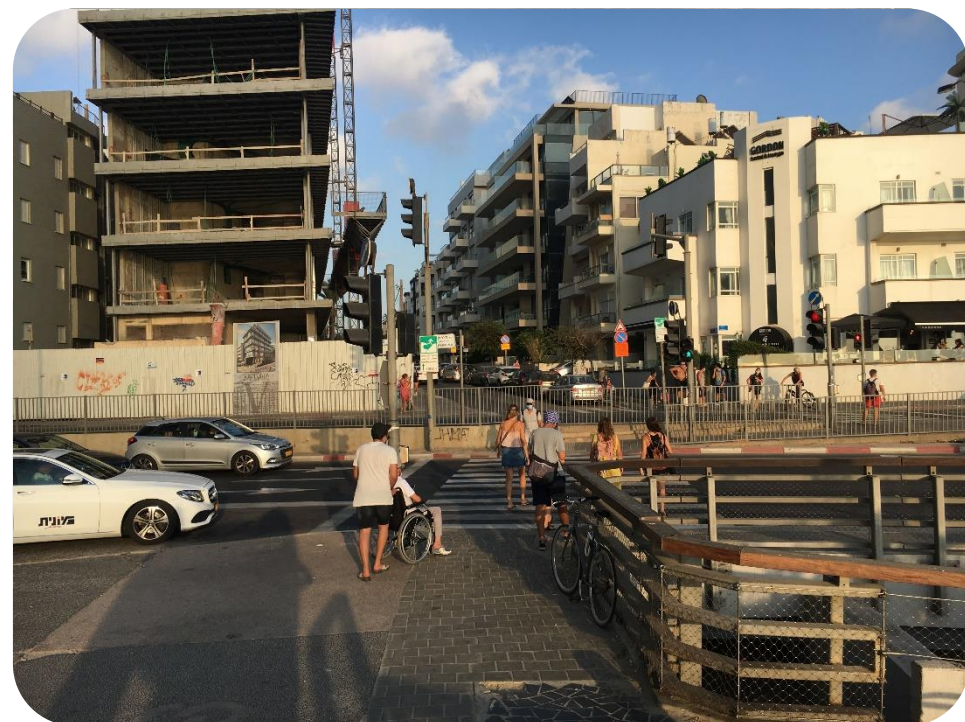
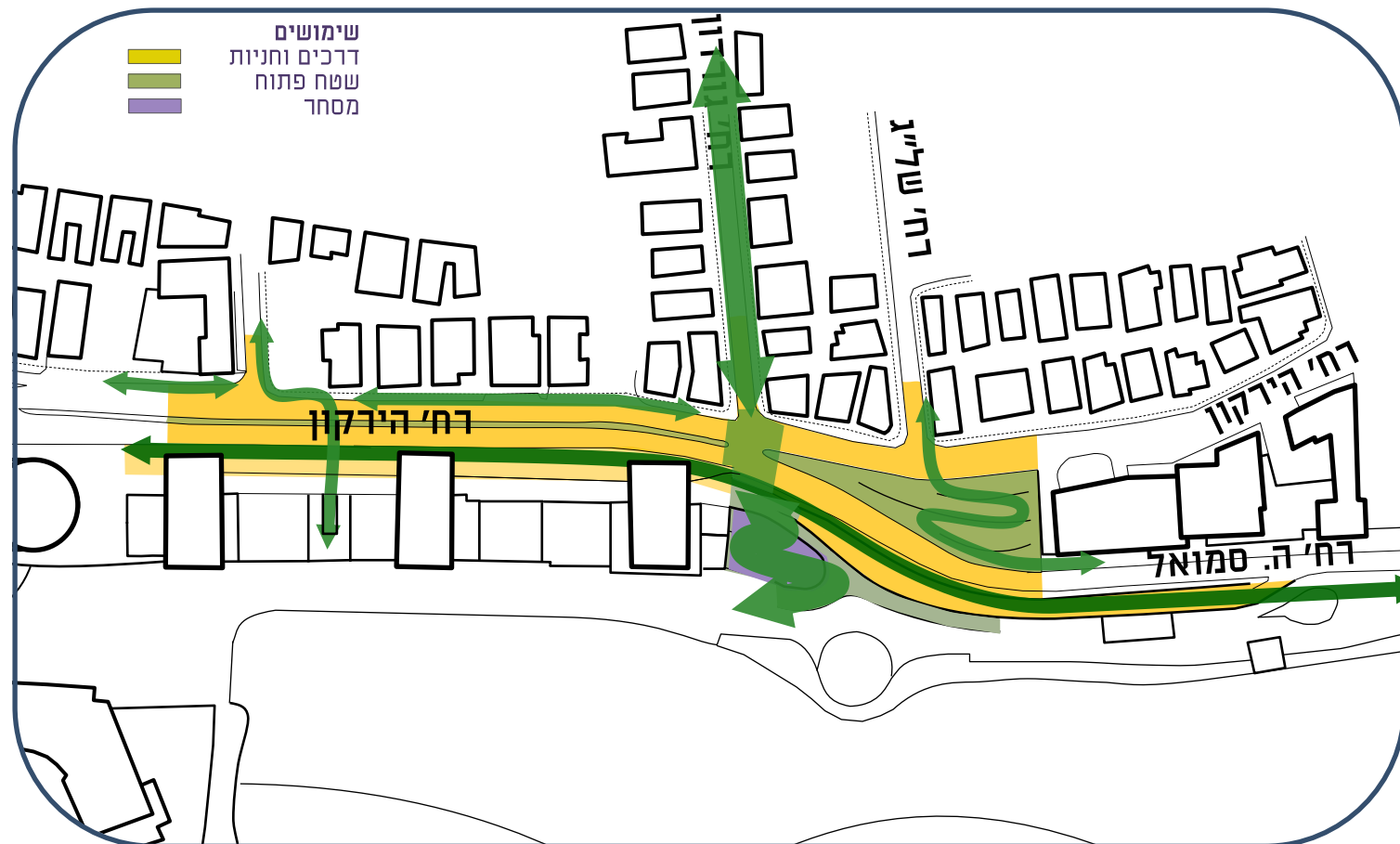
מצב קיים



מצב קיים

רחוב הירקון אינו מעודד הליכה רגלית
חיבור גורדון לחוף אינו מוכוון מעבר רגלי
הזדמנות ליצירת חיבור עיר-ים חדש

מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון רחוב הירקון וחיבור גורדון לים המלצות



המלצה: תכנון מחדש במקביל לתכנית כיכר אתרים

שני נתיבים לכל כיוון

רציפות והרחבת מדרכות

חיבור לשביל האופניים בטיילת

תכנון מחודש לצומת גורדון

יצירת מרחב חצייה להולכי רגל

פיתוח מקום חדש בירידה אל הים

מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון מלונות החוף



מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון מלונות החוף



מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

מלונות החוף

הרודס, קראון פלאזה, רנסנס

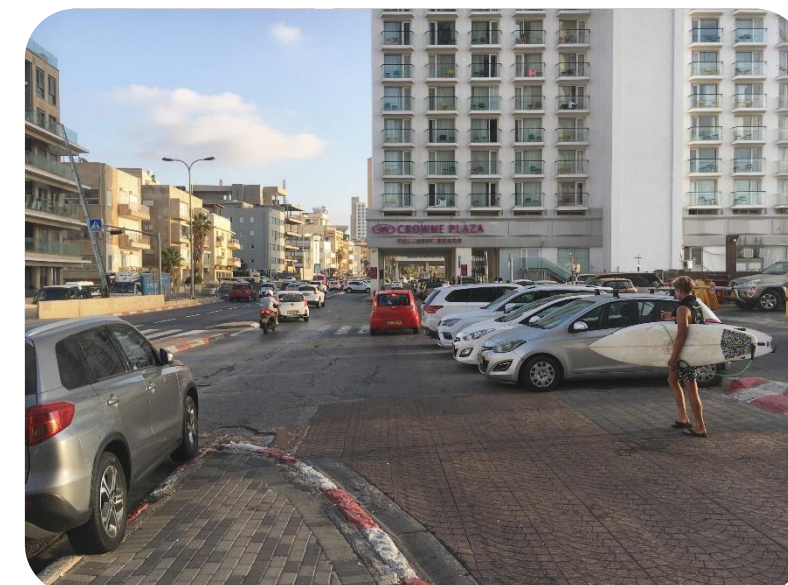
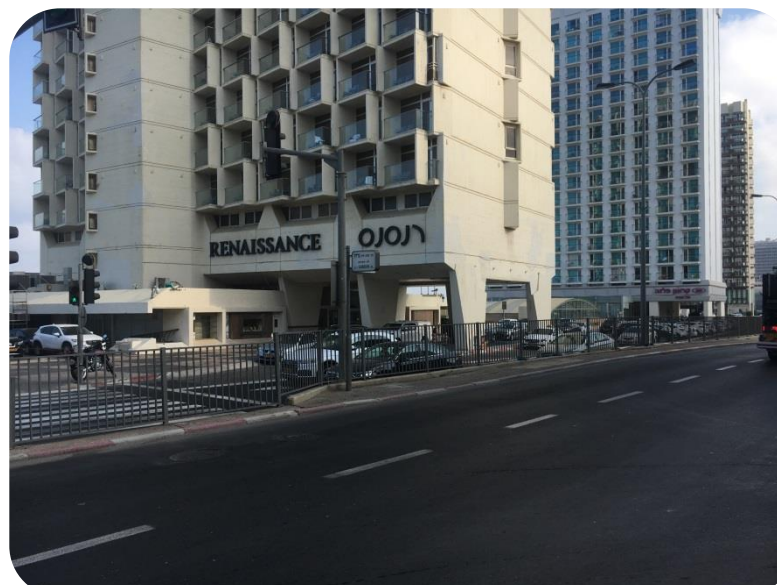
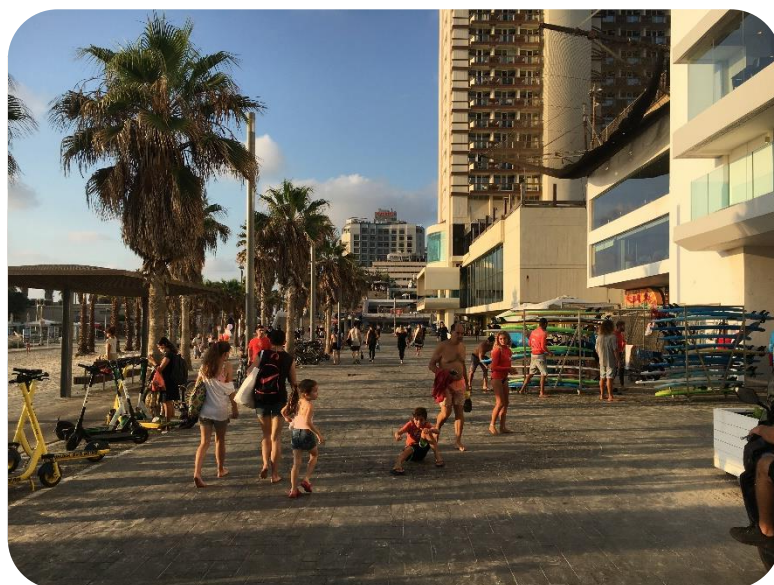
מצב קיים

מלונות משופצים ומשתפצים

צרכים תפעוליים לא מסופקים

המרחב בין הבניינים אינו איכותי

חזית הטיילת פעילה חלקית



מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

מלונות החוף

הרודס, קראון פלאזה, רנסנס

מדיניות מוצעת

ביטול חניות ונתיבי נסיעה במפלס רחוב הירקון

פיתוח מוכוון הולכי רגל

פיתוח מרפסות תצפית אל הים

מפרצי הורדה והעלאת נוסעים לאורך הרחוב

מענה חנייה ותפעול בתת הקרקע

מענה גישה ותפעול גם בשלבי עבודות בסביבה

אפשרות לתוספות בנייה/הריסה ובנייה מחדש:

לפי פוטנציאל מתארי ולפי התכנית הבנויה הקיימת

שיפור המרחב סביב המבנים ושיפור חזית הטיילת

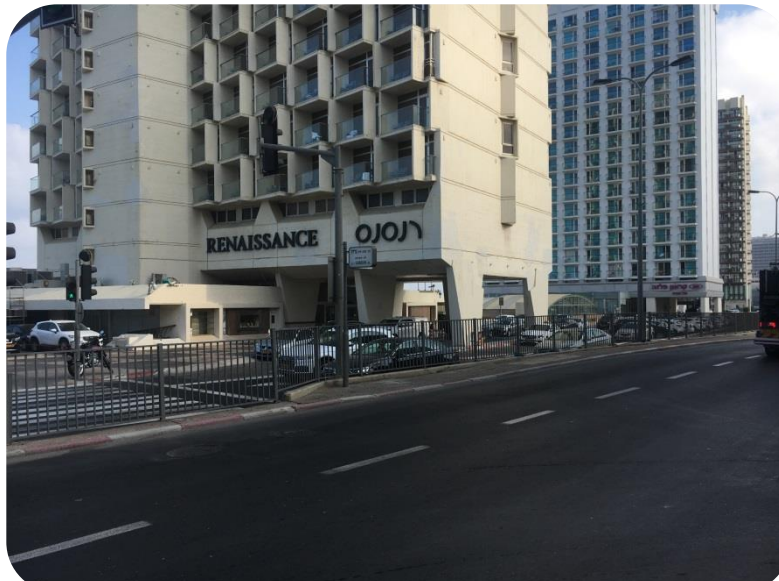
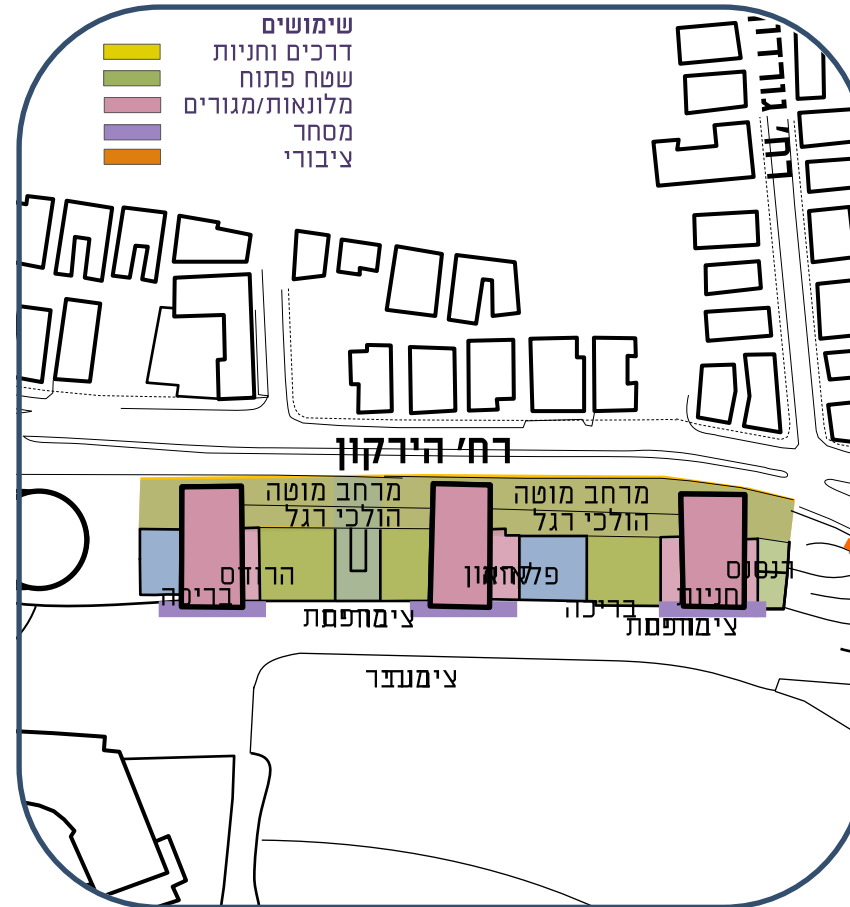
מצב קיים

מלונות משופצים ומשתפצים

צרכים תפעוליים לא מסופקים

המרחב בין הבניינים אינו איכותי

חזית הטיילת פעילה חלקית



מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון מלונות החוף קרלטון

שימושים
דרכים וחנייות
שטח פתוח
מלונאות/מגורים
מסחר
ציבורי



מצב קיים

מלון פעיל

זכויות הבנייה מעל המקסימום בתכנית המתאר

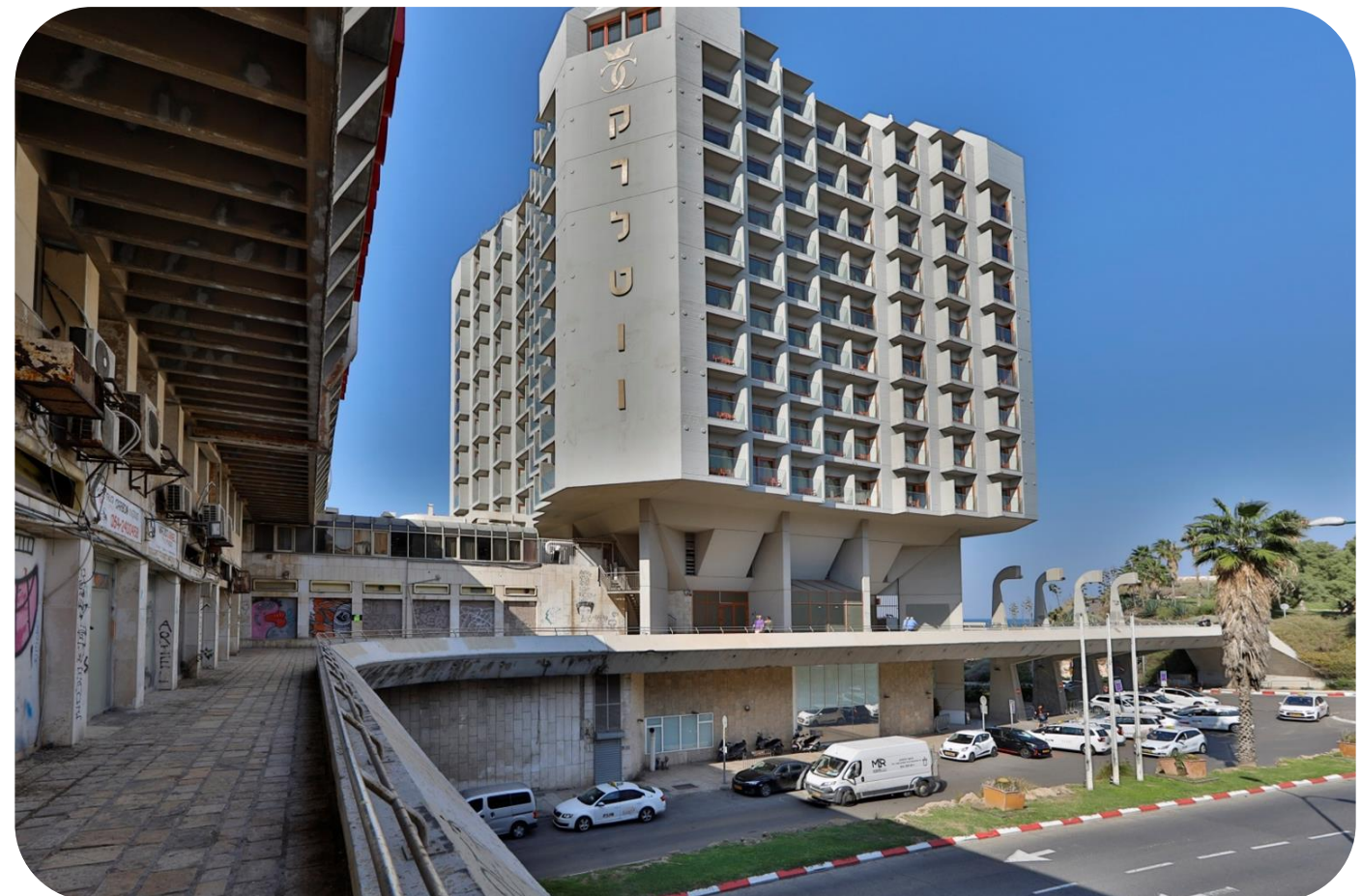
מדיניות מוצעת

הרחבת חיבור שד' בן-גוריון וגן שפיגל

טיפול ושינויים בכניסה אל המרינה

יידרשו התאמות המצב המוצע למפלסי המלון

מענה גישה ותפעול גם בשלבי עבודות בסביבה



מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון מרינה ת"א ובריכת גורדון



מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

מרינה ת"א ובריכת גורדון



מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

מרינה ת"א ובריכת גורדון

מצב קיים



מצב קיים

ריכוז פעילויות ספורט ימי

המבנים והשטחים הקיימים לא נותנים מענה מספק לשימושים

השימוש במרחב הציבורי לא מספק

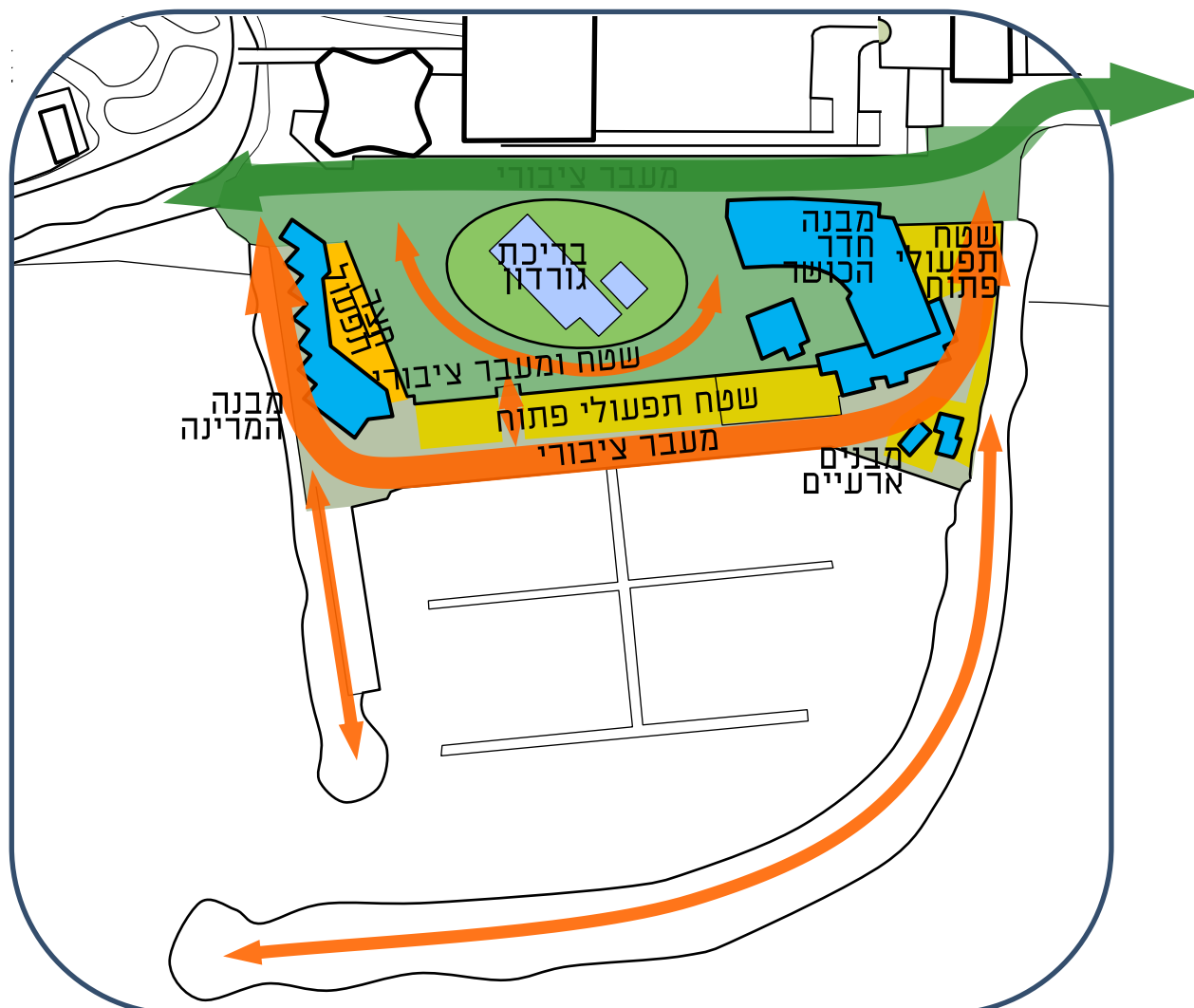
הציר הירוק בחזית המרינה לא מספק

המלצה: תכנון מחודש

מרכז ספורט ימי עירוני

מרחב ציבורי מרכזי בקו החוף

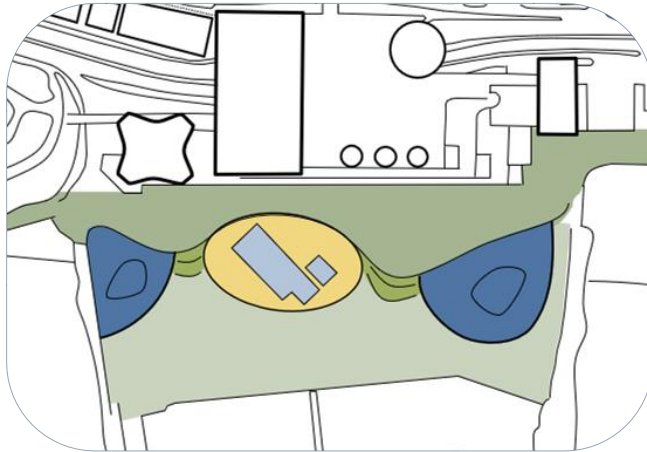
שימושים
בנוי
שטח פתוח
שטח תפעול פתוח



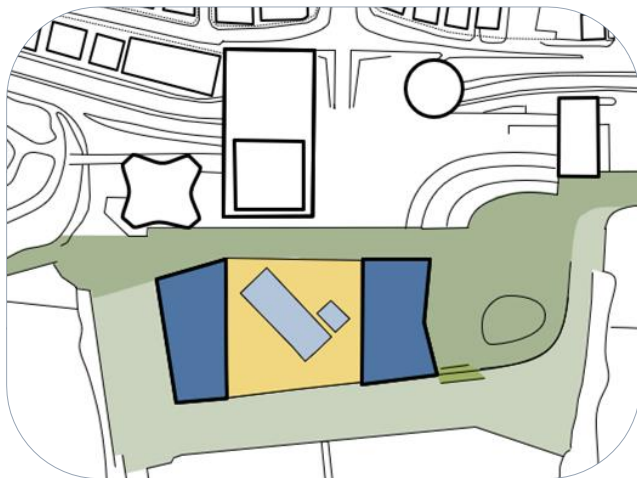
מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

מרינה ת"א ובריכת גורדון

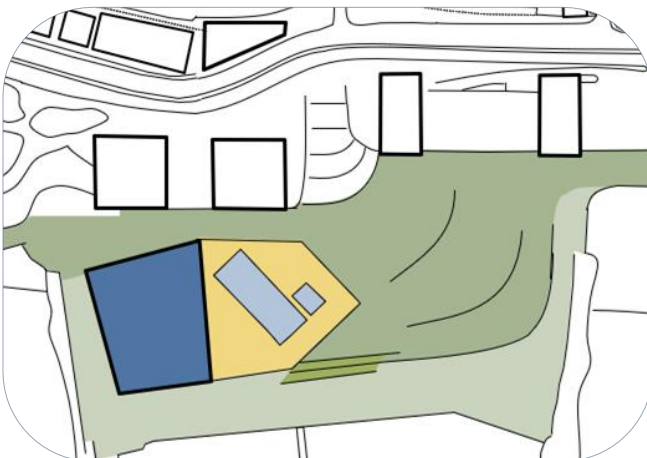
בחינת חלופות



פיזור הבינוי



מרכז הבינוי



ריכוז השטח הפתוח

מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון

מרינה ת"א ובריכת גורדון המלצות

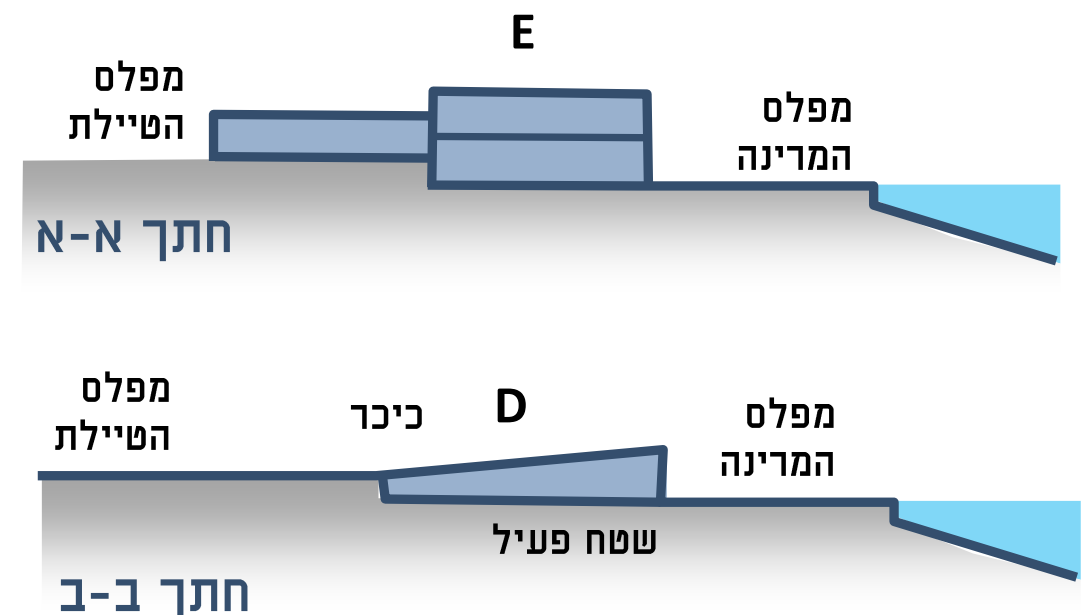
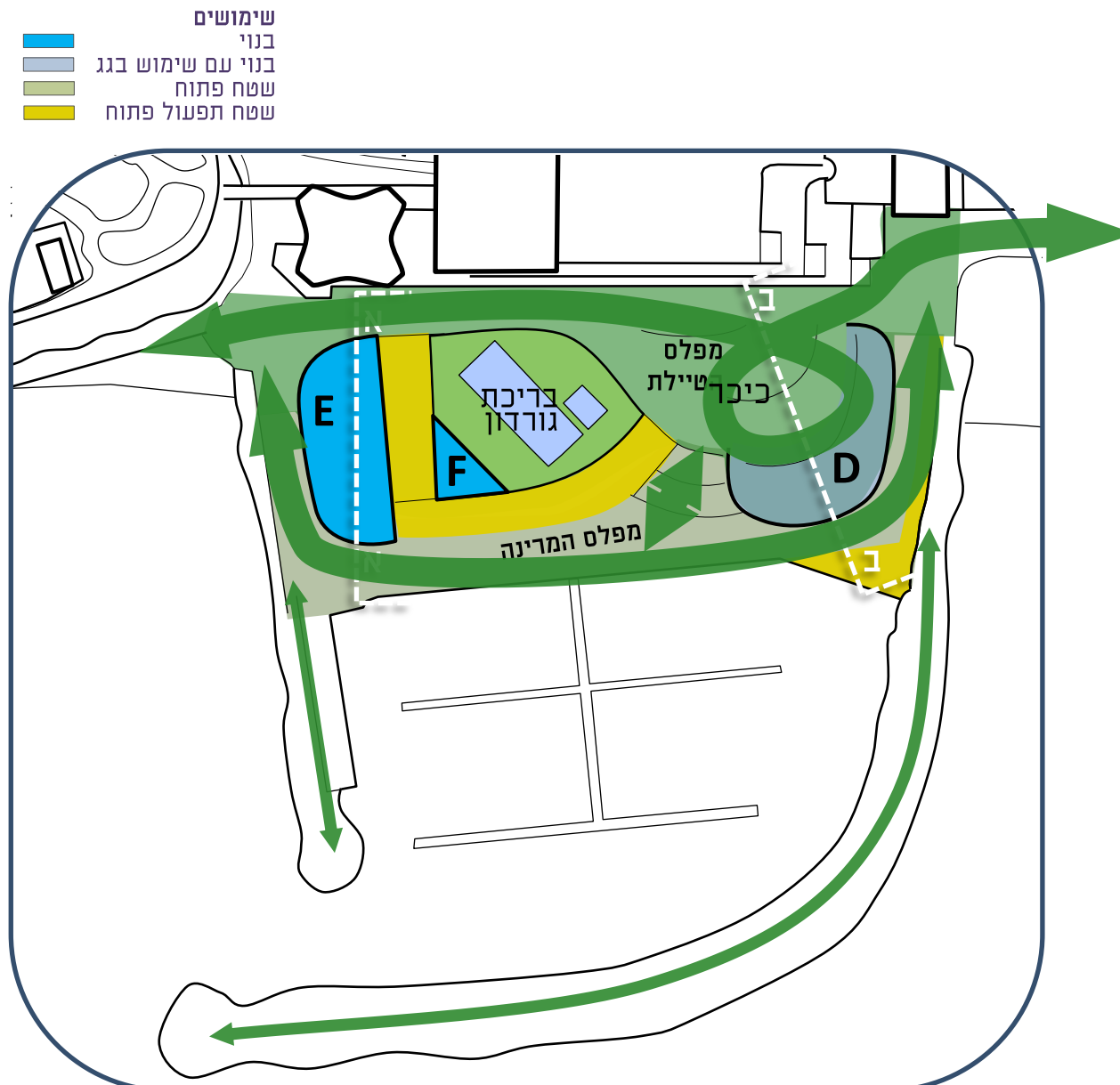
מדינות מוצעת

סכמת תכנון מנחה, לבדיקה במסגרת תכנון מפורט
עדכון פרוגרמה לחלוקת שימושים, כשלב מקדים לתכנון
תוספת בינוי לפי תכנית המתאר

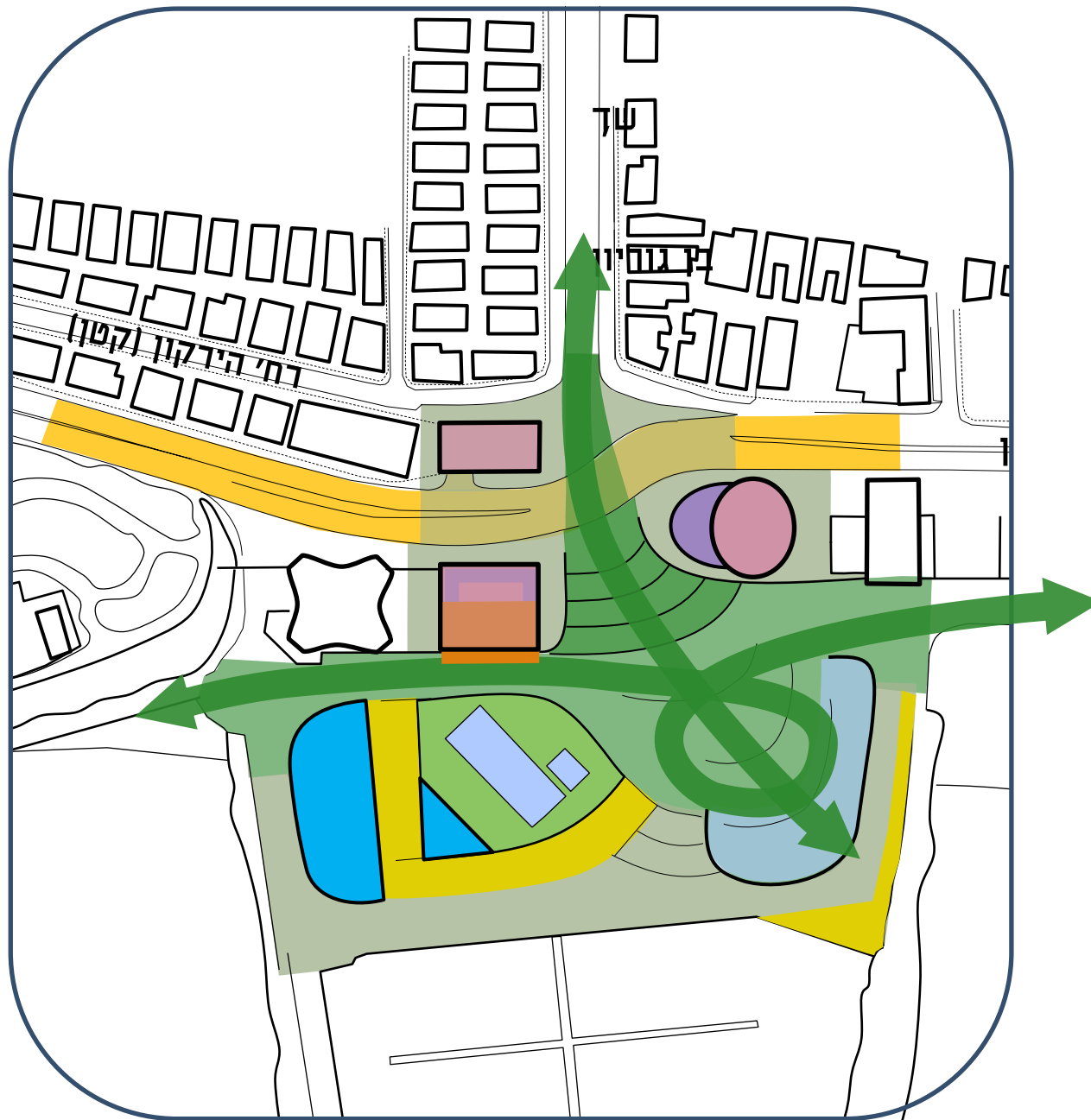
תכנון מותאם צרכים

שמירה על איזון בין השימושים והמשתמשים

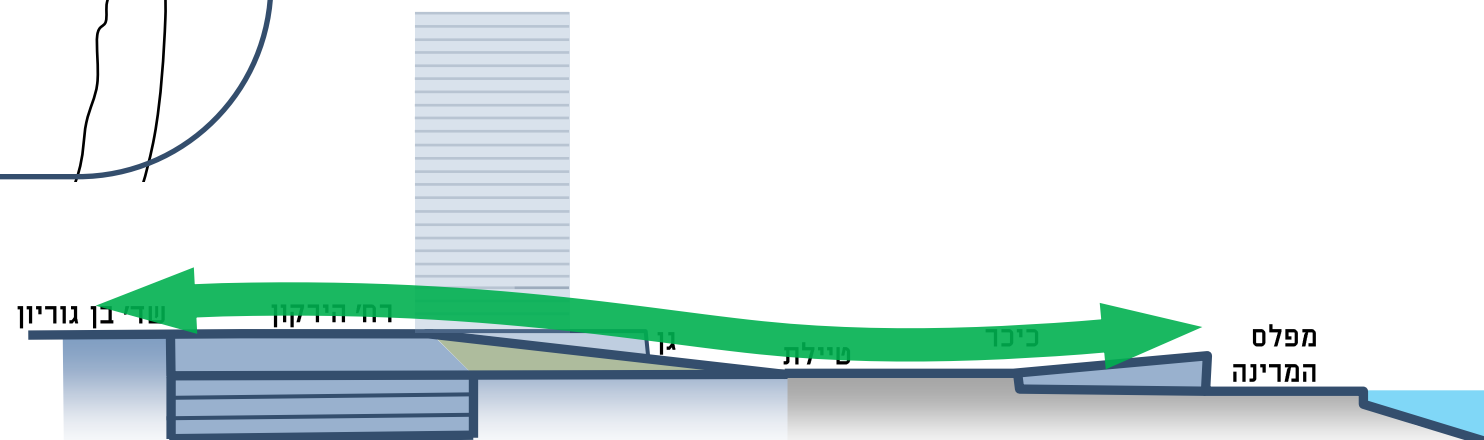
שיפור הציר הירוק בחזית המרינה
יצירת כיכר במפלס הטיילת
מרחב ציבורי מרכזי לאורך חוף הים



מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון המלצות



**חיבור השדרות
עם חוף הים**



מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון ריכוז ההמלצות



מדיניות תכנון | מרינה ת"א, כיכר אתרים ובריכת גורדון המצב הקיים



מבטים סכמתיים להמחשה
עיצוב הבינוי והפיתוח יעשה בשלבי
התכנון המפורט



מבטים סכמתיים להמחשה
עיצוב הבינוי והפיתוח יעשה בשלבי
התכנון המפורט



מבטים סכמתיים להמחשה
עיצוב הבינוי והפיתוח יעשה בשלבי
התכנון המפורט



מבטים סכמתיים להמחשה
עיצוב הבינוי והפיתוח יעשה בשלבי
התכנון המפורט



מבטים סכמתיים להמחשה
עיצוב הבינוי והפיתוח יעשה בשלבי
התכנון המפורט



מבטים סכמתיים להמחשה
עיצוב הבינוי והפיתוח יעשה בשלבי
התכנון המפורט

