

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב יפו

בפקס: 03-7241949

במייל: davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il

הנדון: התנגדות מטעם "אדם טבע ודין" לתכנית מתאר מקומית מס' 507-1018837

תא/מק/5057 – תכנית כיכר אתרים

1. מוגשת בזאת התנגדות מטעם עמותת "אדם טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה" (להלן: "המתנגדת"), לתכנית מתאר מקומית מס' 507-1018837 תא/מק/5057 – תכנית כיכר אתרים (להלן: "התכנית"). המתנגדת היא גוף ציבורי מוכר לצורך התנגדויות לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הכוללת כ-10,000 תומכים, ביניהם גם תושבי גוש דן. נימוקי ההתנגדות יפורטו בקיצור המתחייב, כאשר המתנגדת שומרת לעצמה את הזכות להרחיב בנוגע להיבטים התכנוניים והמשפטיים בעת הדיון בהתנגדות.

עיקרי הסיבות להתנגדות:

2. ראשית, הפיכת כיכר אתרים משטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח היא צעד מוטעה. כיכר אתרים היא שטח ציבורי פתוח, ללא בינוי משמעותי, נקיה מכל גידור או חסימה. אופייה הציבורי והפתוח של הכיכר בא לידי ביטוי לאורך כל התכניות שחלו עליה לאורך השנים. התכניות התייחסו אל הכיכר כחלק בלתי נפרד ממערך השטחים הפתוחים לציבור. הניסיון להפוך את כיכר אתרים לשטח פרטי, הוא חלק מהניסיון להפריט את המרחב הציבורי, רעה חולה השייכת לשנים עברו. זאת ועוד, לעמדת המתנגדת הפיכת כיכר אתרים לשטח פרטי פתוח תאיים, ובסופו של יום תמנע, את השימוש הציבורי החופשי באזור.

3. בנוסף, הפיכת הכיכר הציבורית לשטח פרטי נעשית בניגוד לתכנית הכוללנית של ת"י-יפו, תא/5000. מסעיפי תכנית תא/5000 ניתן ללמוד על ציבוריותה של כיכר אתרים, שמהווה חלק מהמרחב הציבורי, במיוחד עקב מיקומה בתחום הסביבה החופית וחלקה אף בתחום חוף הים. כמו תמ"א1, שתפורט בהמשך, גם תכנית זו מטמיעה את העיקרון שאוסר על בנייה עירונית בתחום חוף הים (למעט מתקנים לשרותי חוף). יתרה כך, הפיכת הכיכר הציבורית לפרטית עומדת בניגוד לחובת העירייה להבטיח כמות של שטחים פתוחים מינימאלית לתושביה.

4. כמו כן, הייעוד הפרטי למגורים בכיכר עומד בסתירה לכוונות החוק. מעבר לכך שהשימוש למגורים עלול לפגוע בשימוש הציבורי בכיכר, ייעוד למגורים בתכנית עומד בסתירה לעקרונות הקבועים בתמ"א 1 ובחוק שמירת הסביבה החופית. על עיריית תל אביב להימנע ביצוע טעות הרסנית שתיזכר לדראון עולם, עליה לבטל את ייעוד המגורים המתוכנן בכיכר אתרים ולהמירו בשימושים ציבוריים שישרתו את הציבור בכללותו.

5. לבסוף, יובהר כי עולים קשיים ממשיים בהוראות התכנית המוצעת. כך למשל, סוגיות ציבוריות רבות מידי (כדוגמת מיקום זיקות ההנאה בתחום התכנית) אינן מוסדרות במסגרת התכנית המוצעת אלא יוסדרו בהמשך במסגרת התכנית האדריכלית, שפרטיה לא יהיו ידועים לציבור. מהצד השני, התכנית האדריכלית תאפשר על ידי הוועדה המקומית בלבד והציבור לא יוכל יהיה להתנגד לה. קשיים נוספים בהוראות התכנית המוצעת נוגעים

לכמות התכסית שאושרה, שהיא כמעט כפולה מהכמות עליה הצהיר אדריכל התכנית בדיון בפני הולחוי"ף. זאת ועוד, קשיים אחרים טמונים בהיעדר מנגנון השלכיות, באפשרות למגורים במגדל הדרומי ועוד ועוד.

6. לאור כל האמור לעיל, המתנגדת קוראת לוועדה לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית. בנוסף, המתנגדת סבורה שעל הוועדה:

א. לבחון מחדש את ייעודי השטח בתכנית, תוך ביטול הפיכתה של כיכר אתרים משטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח.

לבטל את ייעוד המגורים בתחום הסביבה החופית ובתחום חוף הים, ולהותיר מבנה אחד בלבד – מגדל המלונאות, עם שימושים ציבוריים בקומות המסד..

כללי

7. כיכר אתרים הינה שם דבר בתל אביב, מקום המסמל קשר של העיר לים כבר עשרות שנים. אמנם, הכיכר הוזנחה וקרנה ירד קשות במהלך עשרים או יותר השנים האחרונות, אך למקום פוטנציאל גדול לשמש כמרחב ציבורי ייחודי בקרבת הים, מרחב שנהנה מחופש פעילות ציבורית, מבחינת גישה, המולה, שימושים ציבוריים, מקום נגיש ביותר מכל רחבי העיר. עוד משמש המקום "משפך" של תנועת הציבור לים והנאה משימושים ציבוריים הקשורים ישירות לחוף, למעגנה ולמרחב הציבורי הייחודי.

8. ניתן לשער בבטחה כי כל אדם שהיה נשאל על זהות הבעלים בכיכר אתרים לא היה מהסס לקבוע כי מדובר בשטח של עיריית ת"א (או המדינה). ואם אותו אדם היה נשאל על ייעוד הקרקע בכיכר אתרים, לא היה מהסס לומר שמטרתה של הכיכר-ייעודה הוא לשמש ככיכר ציבורית, פתוחה לציבור.

9. הפיכת הכיכר לשטח פרטי פתוח הינה בגדר שעוררייה והינה הסיבה העיקרית להגשת ההתנגדות ע"י אדם טבע ודין.

10. עד היום, למרות מחלוקות בעבר, ניתן היה לקבוע כי עיריית תל אביב יפו הינה אחת הרשויות שמכירה בערך הציבורי של המרחב, בצורך לפתח, לקשר ולטפח את המרחב הציבורי בעיר, על סוגיו השונים.

11. ת"א-יפו, העיר המובילה מבחינת ההתייחסות לאופניים, להליכה, להצללה ולחידוש עירוני, תוך השקעות מרובות, במרחב הציבורי בעיר, פועלת במקרה זה באופן הפוך ומעורר חשש גדול. נראה כי השיקול הכלכלי הוא הקובע במקרה זה משום שעל פניו אין כל סיבה אחרת להפיכת מרחב ציבורי חשוב ומשמעותי כל כך בעיר לשטח פרטי.

12. אדם טבע ודין פועלת מזה עשרות שנים בנושא המרחב הציבורי העירוני, החל מכתובת הנחיות איכותניות וכמותיות, דרך הליכים תכנוניים ומשפטיים וכלה במימוש שטחים אלו בשיתוף תושבים וארגונים אחרים. הארגון רואה בשטחים פתוחים ציבוריים עירוניים ערכים רבים וכן תפקודים רבים, ששום שטח אחר אינו יכול להחליפם.

13. עם גידול האוכלוסין במדינה, שטחים רבים במרחב הציבורי עומדים בפני איומים של בינוי ונדרש לשמור לפחות על אלו הקיימים, הן בתוך הערים והן מחוצה להם. כך יש לעשות גם בעניינה של כיכר אתרים- כיכר ציבורית הממוקמת בשטח פתוח איכותי וייחודי, בתחום הסביבה החופית ואף בתחום חוף הים.

הרקע התכנוני

14. למרחב כולו, כיכר אתרים והמבנים שבסביבתו, נערכו מספר תכניות. למעט תא/5000 שהינה תכנית מתארית, שאר התכניות נערכו עוד טרם קביעת ההגדרות המוסדרות כיום במבא"ת. הכוונה לתכניות מפורטות 1121 (משנת 1970), תכנית מפורטת 1211/א (משנת 1975) ותכנית מפורטת 1211/ב (משנת 1986). התכניות נערכו עוד לפני תמ"א 13, למעט האחרונה.
15. **תכנית מפורטת מספר 1211 פורסמה ברשומות בשנת 1970:** התכנית ייעדה 10,520 מ"ר לכיכרות, 7,000 מ"ר לדרכים ו- 250 מ"ר לשטח ירוק. סעיף 9 להוראות תכנית זו מציין באופן ברור כי "השטחים הציבוריים כגון: הדרכים, הטיילות הפתוחות, מיועדים להפקדה וירשמו ע"ש עיריית תל אביב-יפו, בהתאם לחוק".

חלוקת שטחים			
הייעוד	שטח אג"ש	גודל אג"ש	סה"כ ט"ר
אג"ש מיוחד	1	3.500	
אזור מלונאות	א	1.400	4.900
אזור מסחרי מיוחד	ג	0.670	
" " " "	ד	0.400	1.070
אזור מגורים I			5.200
ככרות	5		10.520
דרכים			7.000
שטח ירוק			0.250
		סה"כ	28.940

9. שטחים צבוריים: השטחים הציבוריים כגון: הדרכים, הטיילות הפתוחות, מיועדים להפקדה וירשמו ע"ש עיריית תל-אביב-יפו, בהתאם לחוק.

16. **תכנית מפורטת מספר 1211א פורסמה ברשומות בשנת 1975:** התכנית ייעדה 13,140 מ"ר לכיכרות וטיילת, 7,900 מ"ר לדרכים ו-250 מ"ר לשטח ציבורי פתוח. סעיף 8 להוראות תכנית זו מציין באופן ברור כי "השטחים הציבוריים כגון- הדרכים, הטיילות הפתוחות, מיועדים להפקדה וירשמו ע"ש עיריית תל אביב-יפו, בהתאם לחוק".

פנימי שטחים		
ייעוד	סימן מנרש	שטח במ ²
אזור מלונאות	א	1400
מנרש מיוחד	ב	3500
מלונאות תערוכה	ג	2100
אזור מסחרי מיוחד	ג	670
" " " "	ד	400
אזור מגורים I		5200
ככרות וטיילת		13140
דרכים		7900
שטח ציבורי פתוח		250
שטח מעגן		29213
אזור לתכנון בעתיד		15860
מגדולי שיש ומתקניו		13305
	סה"כ	93118

8. שטחים צבוריים : השטחים הציבוריים, כגון - הדרכים, הטיילות הפתוחות - מיועדים להפקדה וירשמו על שם עיריית תל-אביב-יפו, בהתאם לחוק.

17. תכנית מפורטת מספר 1211 ב פורסמה ברשומות בשנת 1986: התכנית ייעדה 11,840 מ"ר לכיכרות וטיילת, 1,220 מ"ר לדרכים ו-60 מ"ר לשטח ציבורי פתוח.

שבלת שטחים		
ייעוד	סימון מגרש	שטח ב ² מ
אזור מלונאות	א	
מגרש מיוחד	ב	3500
טיילת עם גישה לאספקה ושירות	ג	670
אזור מסחרי מיוחד	ד	200
אזור מגורים I		
ככרות וטיילת		11800
דרכים		1220
שטח ציבורי פתוח		60
שטח מענן		
אזור לתכנון בעתיד		
מועדון שיפ ומתקניו		
	סה"כ	2017650

18. תקנון בית משותף: בשלב מסוים נרשמו הזכויות בכיכר אתרים בתקנון משותף. השטחים הציבוריים, וביניהם הכיכר, הוצמדו לחלקה של העירייה בבית המשותף. כפי שיובהר בהמשך, מדברי עיריית תל אביב עולה שהיא ראתה באפיק של הצמדה כפתרון שווה לאפיק של הפקעה, שמטרתם היא אחת- להבטיח את השימוש הציבורי בשטחים הציבוריים.

19. תכנית מתאר מקומית (כוללנית) מס' תא/ 5000, תל אביב (להלן: "תכנית תא/5000"): תכנית תא/5000 היא תכנית מקומית כוללנית והיא כוללת את כל שטחה של העיר ת"א-יפו. התכנית אשר הופקדה על ידי הוועדה המקומית בשנת 2013, פורסמה ברשומות בשנת 2017. על פי דברי ההסבר לתכנית תא/5000, האחרונה מאמצת את הקווים האסטרטגיים שנקבעו במסמך האסטרטגי של העיר, מסמך "חזון העיר", והם השמירה על מעמד העיר כמרכז כלכלי ותרבותי; קידומה כעיר לכל תושביה; ממשל עם הפנים לאזרח; ופיתוח סביבה עירונית אטרקטיבית. עוד מצוין בדברי ההסבר כי תכנית תא/5000 קובעת הוראות והנחיות להכנת תכנית מתאר מקומית חלקיות ותכניות מפורטות וכן היא קובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר מבחינת ייעודים ומבחינת הוראות והנחיות בעלות השפעה על הפיתוח (היבטים תחבורתיים, סביבתיים וכדומה).

20. במקור, אסרה תא/5000 מגורים בשטח שחל מערבית לרחוב הירקון. יחד עם זאת, כפי שיובהר להלן, בעקבות התנגדות שהוגשה ועמדת מהנדס עיריית תל אביב, תכנית תא/5000 החריגה את הרצועה המערבית לרחוב אליעזר פרי ואת כיכר אתרים, ואפשרה לייעד בהם שטחים למגורים.

21. כך מצוין בעמוד 90 להוראות התכנית: "לא יותרו שימושי מגורים ממערב לרחוב הירקון, למעט במבני התחום בין רח' הירקון לרח' אליעזר פרי ובשטח כיכר אתרים".

301ג' מרינה תל אביב כיכר אתרים ובריכת גורדון	נספח אזורי תכנון	ראו הערות	ראו הערות	+	<p> יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: 1. תותר הרחבת הבינוי בעורף המעגנה (מרינה תל אביב) בחיקוף של עד 3,000 מ"ר, מעבר למבני הקבע הקיימים, רק עבור הצרכים התפעוליים של המעגנה ועבור שימושים ציבוריים (כגון: שטחי אחסנה, טיפול בסירות, חינוך ימי וכדו'), בכפוף לבחינה כוללת של ההשפעות על הסביבה. לא יותרו שימושים מסחריים במסגרת ההרחבה, למעט מועדוני ספורט ימי ושימושים נלווים. 2. ניתן יהיה לצמצם את קידמת המעגנה בהתאמה לקיים בשטח, לרבות חלוקתה לשני מפלסים. רוחב קידמת המעגנה לא יפחת מ-7.0 מ'. 3. הבטחת ההמשכיות של ציר שדרות בן גוריון וחיבורו לטיילת החוף, כולל פתיחה ויזואלית של המבטים מציר זה אל אזור החוף. תכנית להרחבת שטחי העגינה ביים מעבר לפעילות הקיימת תופקד בכפוף לאישור הוולחוף. לא יותרו שימושי מגורים ממערב לרחוב הירקון, למעט במבני התחום בין רח' הירקון לרח' אליעזר פרי ובשטח כיכר אתרים. תכנית עתידית לכיכר אתרים ייקבע תמהיל השימושים שיכלול שימושי מגורים, מלונאות ומסחר בעד העצמת ושדרוג המרחב הציבורי ופתיחת שדרת בן גוריון לחוף הים. רחיק מירבני 7.5 גובה מירבני 40 קומות. </p>
---	---------------------	--------------	--------------	---	--

הסעיף נמחק בהתאם להחלטת וועדת המשנה לערים של המועצה הארצית מיום 31.7.2019

22. בתקריב תשריט תכנית תא/ 5000 של האזור בענייננו ניכר כי התכנית קובעת את הרצועה המערבית לרחוב אליעזר פרי כ"אזור מגורים בבניה רבת קומות":



השתלשלות עובדתית

23. כאמור, תכנית תא/5000 הופקדה על ידי הוועדה המקומית בשנת 2013.

24. בתאריך 31.7.2013, נדונה תכנית תא/ 5000 בפני הולחוף והחלטתה בעניין המתחם בענייננו התייחסה למעגנה בלבד.

5. מעגנת תל אביב:
 א. במתחם חופי 'מרינה תל אביב, כיכר אתרים ובריכת גורדון' (301 ג'), יקבע כי הרחבת הבינוי בעורף המעגנה תתאפשר רק עבור הצרכים התפעוליים של המרינה ועבור שימושים ציבוריים, לרבות חינוך ימי. כן יקבע כי לא יותרו שימושים מסחריים בהרחבה.

25. בתאריך 10.9.2013, נדונה תכנית תא/ 5000 בפני הולנת"ע, שהחליטה לשנות את גבולות הייעוד מ"אזור תיירות ונופש", "שצ"פ", "חוף רחצה" ו"מתקנים הנדסיים לייעוד של "שטח ישוב". עוד היא החליטה לאשר בנייה

בתחום קו המאה מטר לפי הקבוע בהוראות סעיף 5(ב) לתמ"א 13, וכן לפטור את התכנית מעריכת תסקיר הגנה על הסביבה (יצוין כי ההצעה הנגדית של נציג הגופים הסביבתיים נדחתה).

לעניין תמ"א 13

8. תמ"א 13 לים התיכון, מגדירה את מרבית שטחה של תל אביב יפו ביעוד "שטח יישוב". תא/ 5000 לא שונה מהותית מתמ"א 13 ובמרבית היעודים המוצעים תואמת את עקרונות התמ"א. הוועדה מציינת כי שינוי גבולות ייעודים הינם לצורך התאמת תמ"א 13 לעקרונות של תכנון מודרני, עירוב שימושים וקביעת תמהיל ייעודים. לפיכך, מחליטה הולנת"ע לאשר לפי סעיף 5(ב) בהוראות תמ"א 13 שינוי גבולות ייעודים מ"אזור תירות ונופש", "שצ"פ", "חוף רחצה" ו"מתקנים הנדסיים" ליעוד "שטח יישוב".

9. הוועדה מחליטה על אישור בניה בתחום 100 מטר מקו המים בהתאם למוצע בתכנית זו לפי סעיף 5(ב) בהוראות תמ"א 13.

10. הוועדה מחליטה בהתאם להוראות סעיף 5(ב) לתמ"א 13, לתת פטור לתכנית, מעריכת תסקיר השפעה על הסביבה, תסקירים וסקרים, על פי סעיף 12 בהוראות תמ"א 13. זאת לאור מסמכי הרקע המגוונים שנערכו לצורך הכנת תכנית המתאר בנושאים כגון: מרחב ציבורי, איכות הסביבה, מבני ציבור וכיוב' וכן לאור קיומם של מסמכי התכנית בנושאי תחבורה, פרוגרמה, עיצוב עירוני, טבע עירוני וכיוב'.

26. בתאריך 2.10.2013, נדונה תכנית תא/ 5000 בפני מליאת הולחוף בשנית. **בדיון זה אישרה הולחוף את התכנית שמיעדת בניוי בקו בחזית הראשונה והשנייה לחוף של עד 25 קומות, לשימוש מלונאות בלבד, וברח"ק 6.**

27. כך ציינה נציגת עיריית תל אביב, שהבנייה הגבוהה בחזית הראשונה והשנייה לחוף יועדה באזור מוטה מלונאות בלבד, ראה בעמוד 41 לתמליל:

גב' רונית מזר, יו"ר הוועדה:
טוב, חברים בואו נמשיך רגע, לנושא הזה אני מבקשת נושא של גובה החזית הראשונה והשנייה לים אם אפשר בבקשה להתייחס.

גב' עלמא צור רביבו, עיריית תל אביב- יפו:
גובה הבנייה בתכנית המתאר נקבע בנספח... שזה מסמך מחייב שקובע שלחלק מתחמים בעיר לפי מדרגי גובה שונים כאשר לאורך החוף יש לנו גבהים עד 4 קומות, עד 8, 15, 25, אלו הגבהים הרלוונטיים לחזית הראשונה לחוף, הבנייה הגבוהה בחזית הראשונה והשנייה לחוף היא בנייה שמתרכזת באזור מוטה מלונאות בלבד, זה פוליגונים שרואים בצורה ברורה בתשריט ייעודי הקרקע,

28. וכן עולה כי אזור מגורים מיועד להיבנות רק בעורפה של הסביבה החופית. ראה בעמוד 5 לפרוטוקול ההחלטה מיום זה:

מבחינת יחס התכנית לסביבה החופית, אזורי הייעוד העיקריים שהתכנית מגדירה בתחום הסביבה החופית הם: ים, חוף הים, עורף החוף, מעגנות נופש ספורט ודיג, אזורים מוטי מלונאות ומגורים (בעורף הסביבה החופית). באזורי ייעוד אלו מאפשרת התכנית בעיקר שימושים ציבוריים וכן מציעה כללים מיוחדים לכל אזור. פרק 4 בתכנית, סעיף 'איכות סביבה', מגדיר תכניות החלות בייעודים ים, חוף ים ועורף ים כבעלות השפעה סביבתית, ולכן מציע כתנאי להפקדתן (ככל שלא נערך לתכנית תסקיר סביבתי), הצגת חו"ד סביבתית. עוד מציע הפרק כי בתכנית החלה בתחום מכלול טבע עיוני בנספח העיצוב העירוני, מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש הכנת מסמך מדיניות לכל שטח המכלול או לחלקים משמעותיים ממנו כתנאי לדיון בתכנית. בפרק 5 מוצע כי תנאי להפקדת תכניות החלות במתחמים חופיים, יהיה הגשת מסמך מדיניות שיתייחס גם היבטים סביבתיים של המתחם. כמו כן, המחוז קבע כי הוראות תמ"א/4/13 המופקדת יוטעו בהוראות התכנית.

29. כמו כן, בדיון התייחסה הולחוף לחשש ליצירת חומה בת 25 מגדלים בקו הראשון לים, ראה החל מעמוד 47 לתמליל:

מר גידי ברסלר, נציג המשרד להגנת הסביבה:
האם לדעתכם האזור הזה, הוולחוף תחלש, לא יודע, הדור הזה יעזוב, האם אתם שקטים שיהיה שם בלוק של 25 קומות?

גב' עדנה לרמן, אדריכלית שאינה עובדת מדינה:
זו הצורה שתל אביב מתכננת את עצמה, היא מתכננת את קו החוף בקטע המרכזי בבנייה מאוד גבוהה.
(...)

גב' רונית מזר, יו"ר הוועדה:
שנייה רגע! אומרים יש כבר מבנים שקיימים שם עד 25 קומות, השאלה אם אנחנו צריכים לקבל עכשיו חומה שהכול יהיה עד 25 קומות או שמספיק שאם יש כבר כמה אז הם יישארו ואנחנו עכשיו חושבים שצריך קצת להנמיך את הטון ולא לאפשר את החומה הזאת.
(...)

גב' אורלי כהן, לשכת התכנון מחוז תל אביב:
כן, אנחנו דנו בגובה הקומות, דרך אגב תיקון החלטה ביום שני במליאה האחרונה שהכניסה את אחד הסעיפים לתיקון של מבנים שסומנו כ-8 קומות ובעצם הסתבר לנו שבפועל במצב הקיים הם כבר 25 קומות אז היינו חייבים לתקן את המצב הקיים ל-25 קומות כי המצב המוצע היה חייב להתאים את עצמו למצב הקיים.

גב' רונית מזר, יו"ר הוועדה:
אפשר נגיד להגיד שמה שקיים והיה מעל נשאר בתוקפו ואני לא משנה אבל מעכשיו והלאה אני חושבת שלא ראוי שיהיה כולם 25 קומות.
(...)

גב' אורלי כהן, לשכת התכנון מחוז תל אביב:
טוב רונית, זו סוגיה שהייתה כבר שנים אחורה שנדונה על כל קו החוף ועל הגבהים השונים והעיצוב העירוני הועלה בהרבה מאוד... אנחנו לא יכולים עכשיו ל-, לא נראה לי שזה נכון לדון על זה בשלב כל-כך מאוחר של ה-,

גב' רונית מזר, יו"ר הוועדה:
מה שאושר אושר אבל היום אולי זה לא נכון להמשיך ככה, אני לא יודעת, אין לי...

גב' אורלי כהן, לשכת התכנון מחוז תל אביב:
אבל הוועדה המחוזית לצורך העניין תכניות שבסמכותה והיא מאשרת היא תמיד מתאמת את הדברים והיא בודקת את זה לצד הגבהים הקיימים, זאת אומרת אנחנו לא עושים משהו שהוא חורג וגם לא עיריית תל אביב משהו שחורג מהקיים או מהשקפת...
(מדברים יחד - לא ניתן לתמלול)

גב' רונית מזר, יו"ר הוועדה:
לא, אבל אם יש בניין אחד שנתנו לו 40 קומות...

גב' אורלי כהן, לשכת התכנון מחוז תל אביב:
לא, אבל זה לא בניין אחד, אין בניין אחד של 25 קומות, יש מספר לצורך העניין מלונות שקיימים ב-25 קומות ואנחנו חושבים שזה בסדר, זה הדבר שאפשר...

גב' רונית מזר, יו"ר הוועדה:
אבל כולם עכשיו יהיו בגובה הזה?

גב' אורלי כהן, לשכת התכנון מחוז תל אביב:
אף אחד לא אמר שכל הבניינים יגיעו ל-25 קומות אבל יש להם את האפשרות עד 25.

אדר' גידו סגל, מערכי תכנית תא/5000:
כמעט ולא נשאר מגרש שאין לו תכנית מאושרת... הפוך, רוב המגרשים, 80-90 אחוז מהמגרשים יש להם תכניות מאושרות או נבנו, מה שנשאר זה פה ושם איזה...

30. עם הפקדת התכנית, הוגשו מאות התנגדויות. התנגדות מספר 189 הוגשה בשם מלון מרינה תל אביב בע"מ ואחרים. בהתנגדות ציינו המתנגדים, שלשם ביצוע התחדשות מתחם כיכר אתרים, הם מבקשים "לבטל את איסור המגורים ממערב לרחוב הירקון, בכל הנוגע למתחם, רח"ק 7 לפחות ולבטל את הגבלת מספר הקומות למתחם באופן שניתן יהיה להקים 40 קומות לפחות". החוקר המליץ לקבל את ההתנגדות, כשהוא מצייין שאין להמליץ על תמהיל מדויק שבין מלונאות, מגורים ומסחר, שיש לקבוע רח"ק 7.5 וגובה מירבי של 40 קומות.

לגישת החוקר קביעות אלה של רח"ק וגובה מוצדקות בנסיבות העניין וזאת נוכח ההשלכות מרחיקות הלכת של שיקום מתחם אתרים ויצירת המרחב הציבורי ראוי על המרקם העירוני.

189. המתנגד: עו"ד חגית בבלי ועו"ד קרן טל, יגאל ארנון ושות' - משרד עורכי דין, מרכז עזריאלי 1, תל אביב 6702101.

בשם: מלון מרינה תל אביב בע"מ ואחרים. (93)

189'א' הטענה

מדובר במתחם כיכר אתרים הכולל בית מלון, מרחב ציבורי ומסחר. כיכר אתרים הפכה מאז הקמתה, בשנות ה-70, למפגע בטיחותי ותכנוני. כיכר אתרים רשומה כבית משותף הכולל כ-200 תת חלקות וכ-70 בעלים. המתנגדים מבקשים לבצע התחדשות לכל המתחם, דהיינו- הריסה ובניה של פרויקט ראוי שיפתח את שדרות בן גוריון לים. לצורך כך מבוקש לבטל את איסור המגורים ממערב לרחוב הירקון בכל הנוגע למתחם, רח"ק 7 לפחות ולבטל את הגבלת מספר הקומות למתחם באופן שניתן יהיה להקים 40 קומות לפחות.

189'ב' המלצה ונימוקיה

אין חולק על כך ששינוי פניו של המתחם היא מטרה ראויה וכי יש לבחון לעומק את ההזדמנויות מול הסיכונים. משכך, אין להמליץ על תמחיל מדויק שבין מלונאות, מגורים ומסחר ויש להותיר את סוגיית קביעת התמחיל בתכנית מפורטת עתידית. מומלץ לאפשר הקמת מגורים, מלונאות ומסחר בצד העצמת ושידרוג המרחב הציבורי תוך פתיחת השדרה לחוף הים, לקבוע מסגרת מירבית של רח"ק 7.5 וגובה מירבי של 40 קומות. קביעות אלה של רח"ק וגובה מוצדקות בנסיבות העניין, שכן לשיקום מתחם אתרים וליצירת מרחב ציבורי ראוי השלכות חיוביות מרחיקות לכת על המרקם העירוני.

לפיכך, דין הטענה להתקבל.

31. ביום 12.8.2015 קיבלה הוועדה המחוזית ת"א את המלצת החוקר. קרי, הועדה המחוזית החליטה להחריג את כיכר אתרים ולאפשר בו ייעוד מגורים; היא אפשרה לבנות באזור זו בניינים בגובה של עד 40 קומות; והיא אישרה להגדיל את הרח"ק ל7.5. הוועדה המחוזית הדגישה כי הרח"ק ומספר קומות החוקר הם מקסימליים, וכי תכנית מפורטת יכולה לקבוע רח"ק ומספר קומות נמוכים יותר. עוד ציינה שלקראת קידום התכנית המפורטת יהיה צורך בהכנת מסמך המדיניות למתחם החופי.

2.23 סעיף 189 בדו"ח החוקר, "כיכר אתרים": הוועדה מקבלת בחלקה את המלצת החוקר אך מבהירה כי הרח"ק ומספר הקומות בהם נקב החוקר הינם המקסימליים, ובתכנית המפורטת יכולים שיקבעו רח"ק ו/או מספר קומות נמוכים יותר (ולמעשה אמירה זו נכונה לשטח התכנית כולו). עוד מזכירה הוועדה כי לעת קידום תכנית מפורטת יהיה צורך בהכנת מסמך מדיניות למתחם חופי, בהתאם לסעיף 5.2.2 בתכנית המתאר.

32. ביום 23.4.2018 דן ביהמ"ש המחוזי בת"א עת"מ 23180-01-18 עמותת לא למגדלים בכיכר אתרים נגד הוועדה המחוזית ת"א ב תל אביב (23.4.2018). העתירה הוגשה עקב כך אימוץ השינויים שהומלצו על ידי החוקר ושינוי התכנית בהתאמה, באופן ששונה מהותית מהתכנית שהוצגה ואושרה על ידי הולחוף בדיון שהתקיים בפניה ביום 2.10.2013. בסופו של דבר נקבע כי הולחוף תקיים דיון בכיכר אתרים אשר מצויה במתחם תכנון 301ג' בתכנית תא/5000.

33. בהתאם להחלטת ביהמ"ש, ביום 26.7.2018, דנה הולחוף בשינויים שנקבעו בתכנית. הולחוף החליטה לאשר את עקרונות התכנון שהציגו בפניה אך כי תדון שוב בתכנית ותבחן את נושא היקף הרח"ק ותתייחס לטענות המשפטיות הנוספות שהוצגו בפניה. עוד קבעה הולחוף כי מאחר שמדובר בשטח בהיקף ניכר כשהוא בעל חשיבות רבה בקו ראשון לים, התכנון במסגרת התכנית המפורטת תבוא לאישור הולחוף והוא יתבסס על העקרונות המפורטים בהחלטתה. במסגרת זו קבעה הולחוף, בין היתר, כי יוקמו שני מבנים בלבד, בגובה של עד

40 קומות; כי תמהיל השימושים יהיה 70 אחוז מלונאות ו-30 אחוז מגורים, וזאת כדי להבטיח כי עיקר השימושים שיהיו במרחב זה אכן ישמשו לטובת רווחת הציבור; וכי רח"ק המבנים נקבע ל-7.5-6 וייבחן בהמשך במסגרת ההחלטה הסופית של הולחוף.

הוחלט:

הוועדה שוכנעה בדבר האיכויות ותרומת הבינוי במתחם כיכר אתרים למרחב הציבורי החופי ע"פ העקרונות כפי שנקבעו בהחלטת ביניים זו ויפורטו להלן. הוועדה לאחר שדנה בתוכנית ובתא השטח הכולל את כיכר אתרים, ובהינתן מתחם גדול מעל עשרה דונם, בריבוי בעלויות, ובשל חשיבות מיקום הכיכר בפוטנציאל ליצירת מרחב בעל איכויות ציבוריות המחבר בין העיר לים, מחליטה לאשר את עקרונות התכנון, ולשוב ולדון בהחלטה בכללותה תוך בחינה נוספת של נושא היקף הרח"ק וההתייחסויות לטענות משפטיות ואחרות שהוצגו בפניה.

מאחר ומדובר בשטח בהיקף ניכר, במיקום בעל חשיבות רבה בקו ראשון לחוף הים, הוועדה קובעת כי התכנון במסגרת התכנית המפורטת יובא לאישור בפני הוולחוף ויתבסס על העקרונות המפורטים להלן, אשר יוטמעו כהוראות לתא שטח זה במסגרת תכנית המתאר:

- הקמת שני מבנים בלבד בניגוד לחלופות של 3-4 מבנים (בגובה 25 קומות כ"א) אשר ניתן היה להקים בהתאם להוראות תכנית המתאר המופקדת לאחר אישור הולחוף.
- גובה המבנים שיתאפשר הינו עד 40 קומות, זאת על מנת לאפשר גמישות אשר תיבחן במסגרת התכנון המפורט.
- המרווח בין המבנים יהיה רחב ככל הניתן ליצירת מבטים פתוחים לים מרחוב בן גוריון.
- המבנים יהיו בתכנית (בסיס המבנה) מצומצמת ככל הניתן ליצירת מרחב ציבורי פתוח.
- תמהיל השימושים יהיה 70 אחוז מלונאות ו-30 אחוז מגורים וזאת כדי להבטיח כי עיקר השימושים שיהיו במרחב זה לטובת רווחת הציבור.
- הרחוב המשוקע שיועלה לפני הקרקע יתוכנן כרחוב עירוני שיאפשר עידוד הליכת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולא יצירת אוטוסטרדה שתהווה חיץ בין המתחם לחוף הים.
- רח"ק (רצפה חלקי קרקע) המבנים נקבע ל-7.5-6 וייבחן בהמשך במסגרת החלטה סופית של הוולחוף.
- שטחי ציבור בהיקף שלא יפחת מ-5000 מ"ר.

הוועדה קובעת כי התכנית המפורטת למתחם זה תגיע לאישור הוולחוף. כחלק מהצגת התכנית יוצגו בפני הוולחוף בין היתר, בחינת הצללות, ניצפויות ורוחות.

הוועדה קובעת כי טרם הדיון בתכנית המפורטת, יוצג בפניה מסמך מדיניות כולל לכל אזור החוף אשר הכנתו נקבעה בהתאם לסעיף 5.3 להוראות תכנית המתאר.

34. לאחר דיון הולחוף בתכנית, ביום 28.6.2018 פנתה אל הולחוף אדריכלית מאירה מור. האחרונה ציינה בפנייתה כי גזירת זכויות בנייה משטח כיכר אתרים, ביעוד מדרכה, שהינו יעוד ציבורי, היא פעולה המנוגדת לחוק. תגובה לפנייה זו נשלחה ביום 18.7.2018 על ידי עו"ד אברהם, המשנה ליועמ"ש לעניינים מנהליים ולמנהל הנדסה בעיריית ת"א, שציינה במכתבה כי טענה של אדר' מור שגויה, שכן על פי הוראות תא/5000 ניתן ליתן זכויות בנייה סחירות במצב מוצע במגרשים שהיו בייעוד ציבורי במצב המאושר, בתנאי שתכנית תא/5000 תכלול "שטח חלופי של כיכר ציבורי פתוחה שלא ייפול באיכויותיו משטח הכיכר הציבורית במצב המאושר בתכניות 1211 ו-1211א" (ראה סעי' 21 למכתב של עו"ד אברהם).

35. ביום 26.12.2018 דנה הולחוף שוב בתכנית. בדיון עלה כי בכל בנוגע לשטחי ציבור, רב הנסתר על הגלוי. כך צוין שטרם ידוע מה הם ההפרשות הנדרשות לצרכי הציבור, לא ידוע מה יהיה גודל הכיכר הציבורית. כך צוין בפרוטוקול הדיון, בעמוד 8:

לעניין שטחי הציבור נמסר לוועדה כי הוועדה המקומית טרם דנה בתכנית מפורטת לכיכר אתרים, ועל כן טרם בחנה את היקף ההפרשות הנדרשות לצרכי הציבור. עם זאת ציינה כי התכנית תותאם לעקרונות תא/5000 וכן להחלטת הולחוף מיום 27.6.2018. לעניין השטחים נמסר כי היקפם לא יקטן מ-5,000 מ"ר. עוד הוסיפה כי השטחים הציבוריים שיתקבלו במסגרת התכנית המפורטת לא יפחתו באיכותם התכנונית מהשטחים במצב הקיים וככל הניתן יהיו בהיקפים דומים. לעניין הסימבול של הכיכר הציבורית, השיבה **יועמ"ש לעיריית ת"א-יפו** כי לא ניתן לדעת בשלב הזה מה יהיה גודל הכיכר.

36. בדיון נשמעו קולות הציבור ונציגיו שזעקו שאישור התכנית תוביל לפגיעה עצומה בציבור, לניתוק מהים, להשפעה מרחיקת לכת על קו החוף של ת"א:

חברת מועצת עיריית ת"א-יפו ציינה כי לטעמה החלטת הולחוף מיום 27.6.2018 לא שקלה את טובת הציבור וכי החלטה השלכות מרחיקות לכת על קו החוף של ת"א. כמו כן סברה כי החלטה מהווה תקדים בשל בניית מגורים על קו המים, וזאת לאחר שתכנית המתאר קבעה שלא יהיו מגורים מערבית לרחוב הירקון. עוד סברה כי בניית המגורים תביא לגידור, על אחת כמה וכמה כשמדובר במגורי יוקרה. אישור המגורים במיקום זה גם יוביל להערכתה לשנים של מאבקים משפטיים ולניתוק תושבי העיר מחוף הים. לבסוף ציינה כי יש להתייחס גם לסוגיית הכבישים, לסוגיית החנייה ולסוגיית ההקצאות לשטחי ציבור הנגזרים מבניית המגורים.

37. בסופו של יום, הולחוף סברה כי מאחר שמדובר "בבקשה לאשר שינוי מבלי לתת מענה לסוגיות הנדרשות להבנת הצורך באותם שינויים" ומאחר "שקיים קושי לאשר שינויים ללא הבנת הרקע והשאלות שהועלו"- מסתמן שיהיה צורך לחזור תכנית שהופקדה ואושרה על ידי הולחוף בדיון ביום 2.10.2013, זאת בטרם הטמעת השינויים שהומלצו על ידי החוקר ואושרו על ידי הוועדה המחוזית. נקבע שניתן יהיה לקדם את התכנית בהיקפים שצוינו אך זאת במסגרת הוועדה המחוזית ולא הוועדה המקומית. יחד עם זאת, בסופו של הדיון הוחלט לשוב ולדון בתכנית במסדרת דיון פנימי במליאת הוועדה.

38. בהתאם להחלטה בדיון האחרון, שבה הולחוף להתכנס לדיון פנימי ביום 20.2.2019. החלטת הולחוף לגופה היתה **שיש להותיר את התכנון במתחם כיכר אתרים כפי שנקבע בתכנית שהובאה לאישורה ביום 2.10.2013 טרם הפקדתה**. יחד עם זאת, ניתן יהיה לקדם את השינויים מוצעים במסגרת תכנית מסודרת, לאחר השלמת מסד הנתונים החסר "במסגרת הליך סטטוטורי מסודר, שייבחן תחילה על ידי הוועדה המקומית".

39. החלטת הולחוף נשענת על הנימוק לפיו בסיס הנתונים העובדתי, התכנוני והמשפטי הקיים לוקה בחסר באופן שלא אפשר לחוקר, לוועדה המחוזית לקבל החלטה לאשר את השינויים ובאופן שאינו מאפשר גם לולחוף עצמה כעת, לקבל כל החלטה בעניין. **כך למשל, ציינה הולחוף כי לא ברור על מה נסמכת קביעתה של עיריית תא לפיה נדרשים היקפי בנייה גדולים לשימושים כלכלית של הפרויקט**. שכן, אין בידי עיריית ת"א תכנון מפורט שמפרט מהם ההפרשות הציבוריות שנדרשות, מהו היקף הבינוי האפשרי במקום על פי המצב המאושר, והאם והיכן יוקצה שטח חליפי ציבורי באותה כמות ואיכות. זאת ועוד, עולה כי חוות הדעת הכלכלית שהוצגה על ידי היזם בלבד לא נבחנה בעת ההתנגדויות על ידי שמאי מטעמה או גורם אחר. למעשה הולחוף לא קיבלה מענה לשאלה מדוע במסגרת עמדת מהנדס העיר להתנגדויות, ניתנה הסכמה להעלאת הגובה והרח"ק. בעוד שהולחוף התרשמה כי השיקול הכלכלי של ישימות הבינוי במתחם הוא זה שעמד בבסיס החלטת החוקר להעלות את

הגובה ורח"ק, מהנדס העיר טען בדיון שהנימוק הינו נימוק תכנוני. **הקושי בהענקת זכויות הבנייה עצומות לחברה היזמית אשר נשענות בעיקרן על שיקולים כלכליים, מתעצם נוכח העובדה אותה חידדה הולחוף בהחלטתה לפיה - שטח הכיכר הוא בעיקרו שטח ציבורי.**

40. כך ציינה הולחוף לקראת סוף החלטתה: "הוועדה לא התרשמה כי יש בפניה את כלל הנתונים כאמור, והיא סבורה כי מתן בכורה לנימוק הכלכלי אשר עמד בבסיס המלצת החוקר בהתבסס על חוות דעת כלכלית מטעם היזם, אינו נימוק מספק; זאת גם בשים לב לכך כי ההיבטים התכנוניים, לרבות גזירת הזכויות והיקפי הבינוי שהוצעו, בשים לב לעובדה כי מרבית השטח הינו שטח בייעוד ציבורי. לא נבחנו דיים".

41. על החלטת הולחוף הגישה החברה היזמית ערר: ערר 22/19 ג"י.טי.אל.וי נכסי עיזית, שותפות מוגבלת נגד הוועדה לשמירת הסביבה החופית (פורסם בנבו, 31.7.2019). העוררת טענה כי יש לבטל את החלטת הולחוף ולאשר את השינויים שאושרו בתכנית על ידי הוועדה המחוזית. קרי, לבטל את הגבלת הגובה המקסימאלי של 25 קומות (במקום 40 קומות), לבטל את הגדלת הרח"ק ולצמצמו ל 6 (במקום 7.5) וכן לבטל את הקביעה לפיה השטחים ישמשו למלונאות בלבד (במקום הקביעה לפיה יתאפשר גם ייעוד מגורים).

42. בהחלטתה, דחתה ועדת הערר את רובו של הערר, למעט בעניין הטענה הנוגעת לשימושים המותרים במתחם. החלטתה מבוססת על שני נימוקים עיקריים. הראשון, שוועדת הערר לא קיבלה תשובה מניחה את הדעת לשאלה מדוע מתחם 301ג' זכה מלכתחילה להוראה ייחודית שאוסרת להתיר בו שימושי מגורים ממערב לרחוב הירקון. הנימוק השני הוא שמן הדיונים עולה שהגם שתמ"א 4/13 לא אושרה, תכנית תא/5000 מטמיעה את הוראותיה ביחס למתחמים חופיים. באופן ספציפי, תמ"א 4/13 מייעדת את אזור כיכר אתרים לאזור "אזור מגורים משולב מלונאות" שמחייב שמירת יחס של 30% מלונאות. ועדת הערר מציינת כי העמדה התכנונית להטמעת הוראות תמ"א 4/13 בהוראות תא/5000, היתה מקובלת על ידי הוועדה המחוזית, הולחוף והולנת"ע.

43. לפיכך, החרגה של ה"מבנן התחום בין רח' הירקון לרח' אליעזר פרי ובשטח כיכר אתרים" מההוראה האוסרת על שימושי מגורים, כפי שהומלצה על ידי החוקר ואושרה על ידי הוועדה המחוזית, נותרה בעינה.

44. מסמך המדיניות לכיכר אתרים: בטרם הכנת תכנית מפורטת למתחם כיכר אתרים, נדרשה הוועדה המקומית לאשר מסמך מדיניות כולל למתחם. לתכנון כיכר אתרים הוצגו שלוש חלופות: (1) ביטול שיקול הכביש (רחוב אליעזר פרי) מתחת לכיכר אתרים וסלילת הכביש במתחם הקרקע, (2) הארכת השיקוע והריסה ובנייה מחדש וכן הקמת מנהרה עמוקה וארוכה יותר, (3) חלופת אפס ששומרת על הקיים וכוללת שיפוץ הכיכר. ביום 28.12.2020 אישרה הוועדה המקומית לתו"ב את מסמך המדיניות, אשר מאמץ את החלופה הראשונה. כנגד החלטה זו הוגשה עתירה בעת"מ 28963-02-21 צביאלי נגד ועדה לתו"ב ת"א (פורסם בנבו, 21.7.21). ביהמ"ש דוחה את העתירה על הסף בשל "היותה מוקדמת ובטרם מוצה ההליך התכנוני".

נימוקי ההתנגדות

-א- כיכר אתרים היא שטח ציבורי פתוח

כיכר אתרים היתה מאז ומעולם שטח ציבורי פתוח:

45. השטח של כיכר אתרים הוא שטח ציבורי במלואו מובן המילה. הוא פתוח לציבור, ללא בינוי משמעותי, נקי מכל גידור או חסימה.

46. למעשה, אופיו הציבורי והפתוח של הכיכר, תוכנן כך מבעוד מועד והסימוכין לכך מצויים בראשית ולאורך שלבי התכנון במקום. להלן יומחש כיצד התכנוניות המפורטות שחלות על שטח כיכר אתרים התייחסו לכיכר כאל חלק ממערך השטחים הפתוחים לציבור, שאינו שונה לא במעמד ולא בהגדרות, משטחים ציבוריים אחרים ולא בכדי נכלל באותו ייעוד, יחד עם מדרכה או טיילת.

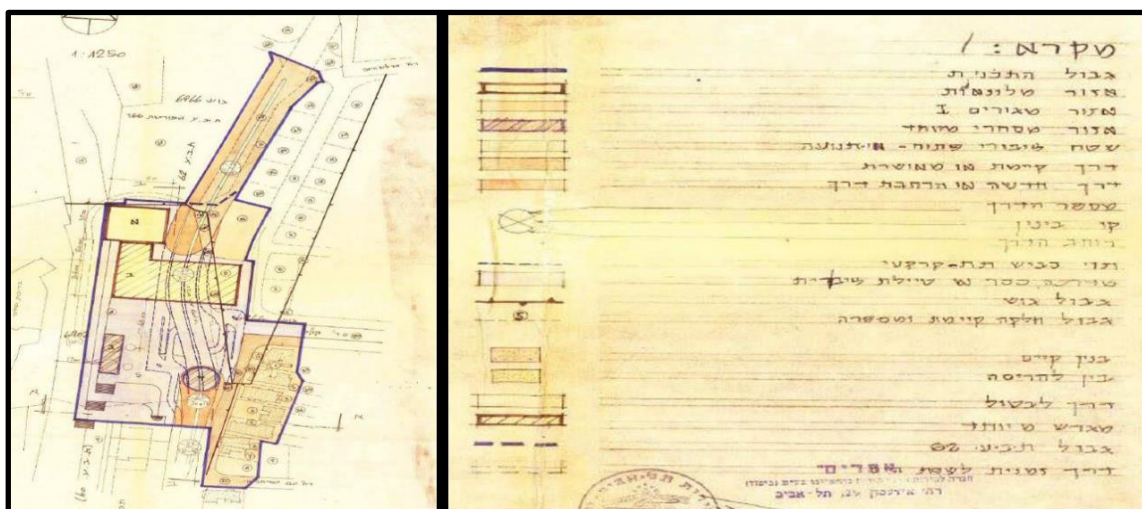
47. כפי שכבר הוזכר לעיל, במסגרת הרקע התכנוני, תכנית מפורטת מספר 1211 משנת 1970, ייעדה בתחומה שטחים שונים וביניהם כיכרות, דרכים ושטחים ירוקים. הגם שבעת עריכת התכנית המונח שצ"פ לא היה מוסדר כפי שהוא מוסדר כיום, השטח הפתוח-הציבורי הוגדר כ"כיכרות" בגודל של 10.52 דונם, במגרש מס' 5.

חלוקת שטחים

הייעוד	שטח מגרש	גודל מגרש	סה"כ ט"ר
מגרש מיוחד	1	3.500	
מזור מלונאות	4	1.400	4.900
מזור מסחרי מיוחד	2	0.670	
	7	0.400	1.070
מזור מגורים I			5.200
כריות	5		10.520
דרכים			7.000
שטח ירוק			0.250
		סה"כ	28.940

48. חיזוק לכוונה הברורה להגדיר את שטח הכיכר ככיכר ציבורית, ניתן לראות גם על ידי הגדרתם של שטחים ציבוריים אחרים באותו ייעוד "מדרכה, ככר או טיילת ציבורית". באותו ייעוד סומנו שטחים שלא יכול להיות חולק לגבי היותם שייכים לציבור ומיועדים לשימוש חופשי שלו, כדוגמת מדרכה, החיבור לשדרות בן גוריון וכן המדרגות לכיוון מערב.

49. למעלה מכך, בתשריט מסומן גם יעוד של "שטח ציבורי פתוח", ויש לשער כי הגדרת הכיכר והשטחים הציבוריים האחרים נקבעה כך עקב ייחוד שצ"פ לשטח ירוק, שאינו בנוי או שאינו נמצא מעל מפלס בנוי.

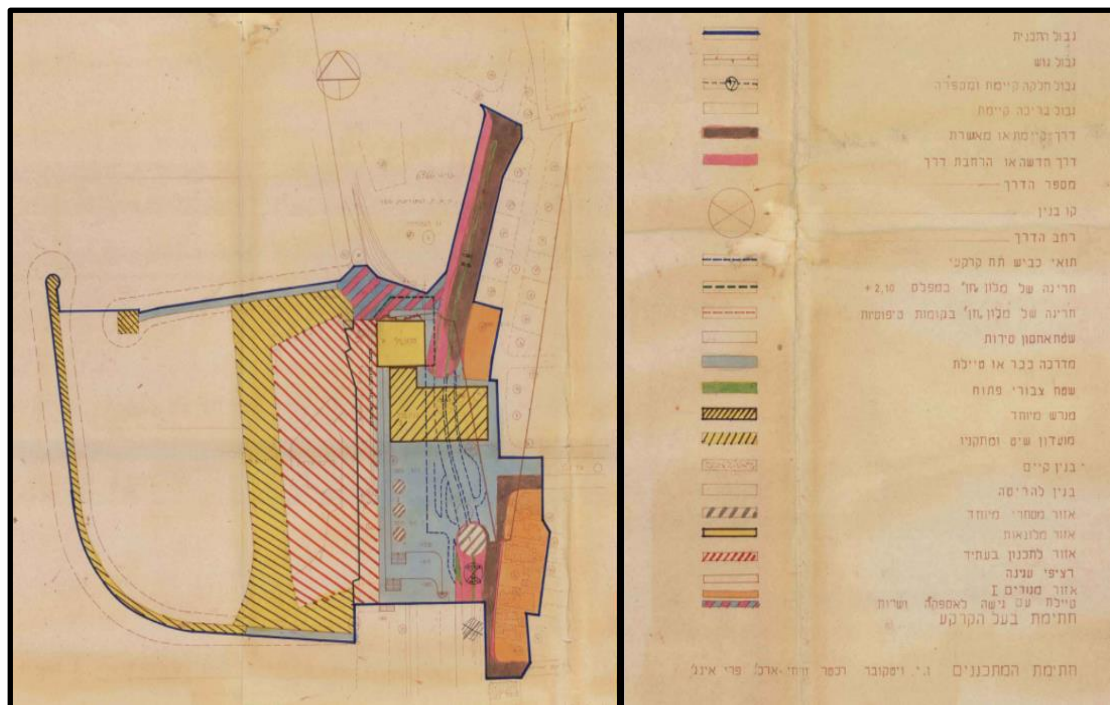


(מתוך תשריט תכנית 1211)

50. כאמור לעיל, גם תכנית 1211א, משנת 1975, ייעדה לטובת הכיכר שטח של 13 דונם :

טבלת שטחים		
ייעוד	סימון מגרש	שטח במ ²
אזור מלונאות	א	1400
מגרש מיוחד	ב	3500
טיילת עם נישא לאספקה ושירות		2100
אזור מסחרי מיוחד	ג	670
" " "	ד	400
אזור מגורים I		5380
ככרות וטיילת		13 140
דרכים		7900
שטח ציבורי פתוח		250
שטח מעגן		29 213
אזור לתכנון בעתיד		15 860
מועדון שיט ומתקניו		13 305
	סה"כ	93 118 מ ²

51. גם בתשריט התכנית ניתן לראות שוב את הכוונה לייעד את שטח הכיכר לשימוש הציבור. ניתן להבחין כי הכיכר חוסה תחת ההגדרה של כ"מדרכה, כיכר או טיילת". בנוסף, קיים בתכנית ייעוד לשצ"פ, אך נראה כי הכיכר לא נכללה בו עקב היותה שטח בנוי ולא "גן" וכי מתחתיה קיימים שטחים פרטיים :



(מתוך תשריט תכנית 1211א)

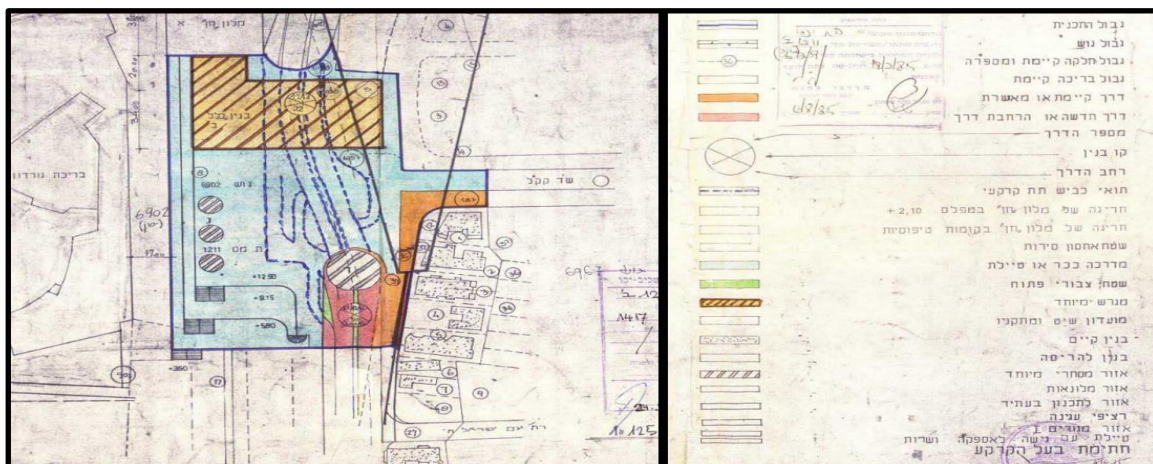
52. כך גם כשבוחנים את שטח הכיכר דרך תצלום באתר Govmap :



(תצלום התכנית מתוך אתר GOVMAP על גבי תצ"א)

53. תכנית מפורטת מספר 1211 ב, משנת 1986, ייעדה לטובת הכיכר (אשר חוסה תחת הגדרה של "כיכר או טיילת") כמעט 12 דונם:

טבלת שטחים		
ייעוד	סימון מגרש	שטח במ ²
אזור מלונאות	א	
מגרש מיוחד	ב	3500
טיילת עם גישה לאספקה ושירות	ג	670
אזור מסחרי מיוחד	ד	400
אזור מגורים I		
ככרות וטיילת		11805
דרכים		1270
שטח ציבורי פתוח		60
שטח מעון		
אזור לתכנון בעתיד		
מועדון שיש ומתקניו	סה"כ	17,650 מ ²



54. לסיכום הדברים, התכניות המפורטות שחלות על השטח התייחסו לכיכר אתרים כאל חלק ממערך השטחים הפתוחים לציבור, כשהוא בעל מעמד זהה למעמד ולהגדרות של שטחים ציבוריים אחרים כדוגמת מדרכה או טיילת.

55. תמיכה נוספת לכוונה לייעד את שטח כיכר אתרים לשימוש ציבורי לצמיתות ניתן לראות גם בסעיפים המורים על הפקעת השטח לטובת עיריית תל אביב-יפו, וגם בפתרון ההצמדה שאומץ בסופו של יום על ידי העירייה.

56. סעיף 9 להוראות תכנית 1211 משנת 1970, מצייין באופן ברור כי "השטחים הציבוריים כגון: הדרכים, הטיילות הפתוחות, מיועדים להפקדה וירשמו ע"ש עיריית תל אביב-יפו, בהתאם לחוק".

9. שטחים צבוריים: השטחים הציבוריים כגון: הדרכים, הטיילות הפתוחות, מיועדים להפקעה וירשמו ע"ש עיריית תל-אביב-יפו, בהתאם לחוק.

57. למעלה מכך, בתכנית זו מוגדרת עיריית ת"א כ"בעל הקרקע" לצד "אחרים" והחתימה בהוראות התכנית היא ע"י עיריית ת"א וחברת אתרים, שהינה חברה ציבורית. רוצה לומר, שהדבר מעיד על כך שעיריית תל אביב היא הבעלים העיקרי של כיכר אתרים.

4. בעל הקרקע: עיריית תל-אביב-יפו ואחרים.
5. חתימת בעל הקרקע: עיריית תל-אביב-יפו.

אחרים.
חברה לפיתוח אתרי תירות בתל-אביב-יפו בע"מ ונכסיה
רח' אידלסון 29, תל-אביב
חתימת בעל הקרקע:

58. גם התכנית העוקבת, תכנית 1211/א משנת 1975, מעוגן סעיף ההפקעה של השטחים הציבוריים לטובת העירייה:

8. שטחים צבוריים: השטחים הציבוריים, כגון - הדרכים, הטיילות הפתוחות - מיועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית תל-אביב-יפו, בהתאם לחוק.

59. למעשה, ממכתבה של עו"ד אברהם מיום 18.7.2018 עולה כי גם עיריית תל אביב ראתה בשטחים אלו כשטחים ציבוריים המשמשים את הציבור. מדברי עיריית תל אביב עולה שהיא ראתה באפיק של הצמדה כפתרון שווה לאפיק של הפקעה, שמטרתם היא אחת- להבטיח את השימוש הציבורי בשטחים הציבוריים.

11. עולה אם כן, כי התכנון שנקבע בתכניות 1211, 1211א ו-1211ב מעל ומתחת למפלס הכיכר, הכולל כאמור בניה של שטחים מסחריים מתחת למפלס הכיכר, ראה את מפלס הכיכר כשטח המשמש את הציבור הרחב וביקש לוודא כי שטח זה ירשם על שם העיריה כחוק.

12. ואכן, בתום הבניה נרשמו הכיכר והמבנים הבנויים בה כבית משותף אחד, כאשר הכיכר לרבות המעברים בין החנויות בשטח של 8341.05 מ"ר יחד עם שטחי ציבור נוספים הוצמדו למשרד בשטח 31.79 מ"ר שנרשם בבעלות העירייה. העתק הרישום מפנקס בתיים משותפים מצורף כנספח א.

13. במאמר מוסגר יצוין כי הוראות סעיף 7 בתכנית 1211 וסעיף 8 בתכנית 1211א הינן הוראות המסמיכות את הועדה המקומית להפקיע את שטחי הציבור ולא הוראות המחייבות אותה לבצע ההפקעה. **הרשות המקומית מוסמכת להפעיל את שיקול דעתה בנוגע לאופן בו ירשמו שטחי הציבור על שמה, כאשר כאמור לעיל נוכח היעודים המשולבים ומבנה הבעלויות המשולב והמורכב במתחם ככר אתרים, בחרה העיריה לרשם בדרך של רישום בית משותף.**

60. למעשה עד להפקדת תכנית תא/5000, מעולם לא נשמעה הכוונה להפוך את שטח כיכר אתרים לשטח פרטי ועוד ליעד את חלקו לשימוש פרטי מובהק של מגורים.

61. על העולה שבגזל השטח מן הציבור זעקו התושבים ונציגיהם לאורך הדיונים בתכנית. למעשה, אף הוולחוף בהחלטתה מיום 20.2.2019, עמדה מפורשות על הקושי בהענקת זכויות בניה עצומות לחברה היזמית נוכח העובדה שהתבררה בפניה לפיה שטח הכיכר הוא בעיקרו שטח ציבורי. כך צוין בעמודים 6 ו-7 להחלטה:

לחישוב השטחים הסחירים שניתן לגזור משטח התכנית. במסגרת הדיון השני אף התחדדה העובדה כי שטח הכיכר הינו בעיקרו ציבורי. על כן, בפני הועדה התעוררו ספקות בנוגע להיקף הבינוי המתאפשר שאיין למעשה את הבסיס להחלטת הביניים.

(...)

בהקשר זה יוסף כי בהתאם לעמדת היועצת המשפטית של הועדה, נדרשו היזמים והועדה המקומית להבהיר את ההיבט הקנייני בהתייחס לשטחים אשר נקבעו במסגרת התכניות התקפות במקום כי יש להפקיעם על ידי הועדה המקומית ולרשםם על שם הרשות המקומית בהיותם שטחים ציבוריים. שטחים אלו לא הופקעו בסופו של יום על ידי הועדה המקומית, כי אם נרשמו על שם עיריית תל אביב, כשטחים שהוצמדו לה במסגרת הבית המשותף. בירור היבט זה נועד כדי לנסות ולהתחקות אחר הטיעון הכלכלי של היזמים בנוגע לישמות התכנית. יצוין כי נושא לא התברר עד תומו בפני הועדה. יחד עם זאת, בפני הועדה התברר כי אכן שטח ניכר ממתחם כיכר אתרים הינו שטח ציבורי, ובהעדר תכנון מפורט כפי שציינה הועדה המקומית, לא הובהר בפני הועדה מה יהא היקף השטח הציבורי במסגרת התכנון המוצע; נתון שהועדה סבורה כי הוא רלוונטי ביותר על מנת לקבל החלטה האם יש מקום להחריג מתחם זה ממדיניות תא/5000.

62. לסיכום חלק זה, נשוב ונציין כי אופייה הציבורי של כיכר אתרים ניכר גם בעין לכל אדם שמסתובב בכיכר כיום – היא שטח פתוח, ללא בינוי משמעותי, נקייה מכל גידור וחסימה. אופייה הציבורי והשימוש הציבורי הנלווה

לה היתה נתון עובדתי ברור מאליו שהוטמע בכל התכניות שחלו על הכיכר. הכיכר היתה חלק ממערך השטחים הפתוחים השייכים לציבור ולשימוש, שלא היה שונה לא במעמדו ולא בהגדרתו משטחים ציבוריים אחרים כדוגמת מדרכה או טיילת. הדבר היה ברור לעיריית תל אביב לאורך השנים, גם כאשר בחרה להצמיד את השטחים הציבוריים אל שטחה, כאפיק חלופי להפקעה, שמטרתו זהה לה- לשמור על השטחים הציבוריים כשטחים ציבוריים לשימוש של הציבור. כמצוין, גם הולחף ציינה בהחלטתה כי "שטח הכיכר הינו בעיקרו ציבורי".

הניסיון להפוך את כיכר אתרים לשטח פרטי הוא חלק הניסיון להפריט את המרחב הציבורי, רעה חולה השייכת לשנים עברו.

63. יובהר כבר עתה, לעמדת המתנגדת, הפיכת הכיכר לשטח פרטי פתוח הינה חלק מהניסיון להפוך את כלל המרחב הציבורי לשרותם של קומץ אנשים שיש ביכולתם לרכוש יחידת דיור במגדלים המתוכננים למגורים וליהנות ממתחם פרטי סביבם.

64. כידוע המאבק בהפרטת החופים והעברתם מבעלות ציבורית לידי ידיים פרטיות, הוא מאבק שנמשך שנים רבות, שראשיתו עוד בתחילת שנות התשעים. מאז ועד היום ניתנו פסקי דין מכוננים ששבו והדגישו את החשיבות הקיימת בשמירת המשאב הייחודי של החופים לשימוש הציבור ולטובתו [ראה למשל עת"מ 10024-10-17 מעוז דניאל נגד ועדת המשנה לעררים (פורסם בנבו, 21.1.20)].

65. כזכור, בעקבות פרשת פלמחים, פורסם דו"ח מבקר המדינה שהעלה אשר העלה ביקורת חמורה נגד הרשויות. כך צוין בדו"ח: "מוסדות התכנון כשלו בכך שלא יזמו פעולה אקטיבית להגנה על החוף ולא בחנו מחדש תכניות ישנות נוכח השינויים שחלו במגמות החקיקה ובתכנית המתאר הארצית. כך, בחוסר מעש, אפשרו מוסדות התכנון הקמת מבנים בדרך שאינה עולה בקנה אחד עם הנורמות והמגמות העכשוויות בתחום התכנון. [...] לסיכום, בעסקה לשיווק הקרקע בחוף פלמחים הייתה התעלמות חמורה מאינטרס הציבור, הן מן ההיבט הסביבתי, הן מן ההיבט הכלכלי והן מן ההיבט של פיתוח הקרקע לרווחת הציבור. בל נשכח כי חופי הים בישראל הם משאב טבע ייחודי ומוגבל המיועד לשימוש כלל הציבור ולתועלתו. חובתן של רשויות המדינה למנוע את השתלטותם של בעלי הון וגורמים אחרים על קרקעות ציבוריות אלו ולהבטיח כי חופי הים במדינת ישראל (בכללם, כמובן, חופי הכנרת), יישארו בידי הציבור וימשיכו לשמש אתרי בילוי ופנאי לכל האוכלוסייה, בדור הזה ובדורות הבאים. אנו חיים במדינה אשר גבולותיה צרים וצפיפות האוכלוסייה בה גדולה, ומכאן חשיבותן הרבה של הקרקעות בישראל כמשאב הלאום" (מתוך דברי ההקדמה לדו"ח מבקר המדינה, הקמת כפר נופש בחוף פלמחים, 2009).

66. בנוסף, בשנת 2004 נחקק חוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004 ופורסמה גם תמ"א 1, וכל אלו שבים ומדגישים את אותו עיקרון בסיסי שלכאורה ידוע לכולנו- החופים הם משאב ציבורי השייך לציבור והמדינה, מתוקף תפקידה כנאמן, מחויבת לשמור על משאבים אלו עבורנו.

67. דא עקא, שחרף השנים שחלפו שבהן השתדרש עוד יותר עקרונות אלו בחוק ובתכנון כאמור, חרף הטעויות הבלתי הפיכות שביצעה המדינה לאורך השנים בדמות עסקאות נדל"ן בחופי ישראל על חשבון הציבור, מתעקשת עיריית ת"א-יפו להפריט את המרחב הציבורי בקרבת החוף ולייעד את הבניינים לשימוש שלא פחות מאשר מגורים.

68. לעמדת המתנגדת הפיכת כיכר אתרים לשטח פרטי פתוח תאיים, ובסופו של יום תמנע, את השימוש הציבורי באזור. לכאורה, ההוראות הכלולות בתכנית המופקדת אמורות לתת מענה לחששות הכבדים שפורטו לעיל בדבר הפגיעה בשימוש חופשי של הציבור בכיכר, ביכולתו לעבור בה באופן חופשי, מזמין ונוח, הישר מרחוב בן גוריון ועד לשפת הים. כך למשל, סעיף 6.6 א'1 להוראות התכנית המוצעת ("זיקת הנאה"), זיקת הנאה תירשם לטובת הציבור בשפ"פ ל"מעבר, שהיה, ושימושים ציבוריים ובכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט פנאי, דת וכד', 24 שעות ביממה לאורך כל ימות השנה". זאת ועוד, בסעיפים הבאים נקבעה זיקת הנאה גם בכל השטחים ביעוד "עירוני מעורב" בקומת הקרקע ובמפלס המרינה, עד לקירות המבנים. בנוסף, בס"ק 4 נקבע כי "שטחי זיקת הנאה ישמרו על תנועת הולכי רגל רציפה ואיכותית, בינם לבין עצמם ובינם לשדרות בן גוריון וחוף הים". בנוסף, פיתוח השצ"פ מובטח לכאורה במסגרת התנאים בהליך הרישוי. כך סעיף 6.13.2 קובע את התנאים לפתיחת בקשה להיתר הבנייה עבור הבינוי המוצע מתוקף ההיתר, למעט היתר הריסה, וביניהם: "א. אישור לתכנית עיצוב אדריכלי כמפורט סעיף 6.1", "ד. הבטחת פיתוח השטחים הפתוחים בתכנית" ו-ו. חתימה על הסכם בין העירייה לזימים בעניין אחזקת שטחים הפתוחים הפרטיים בשטח התכנית הכפופים לזיקת הנאה". זאת ועוד, סעיף 6.14 "תנאים למתן תעודת גמר", התנאי הראשון הינו: "תנאי להיתר אכלוס ראשון לשטחים העל קרקעיים בתכנית הינו ביטול שיקוע הכביש בפועל, הקמת שטחי הציבור המבונים והשלמת הפיתוח בתחום השפ"פ".

69. חרף כוונותיה הטובות של עיריית ת"א יפו לפתח את השטח עבור הציבור וחרף כלל ההוראות בתכנית לגבי כך, הרי שכלל הידוע למתנגדת, עיצוב הכיכר, אופן פיתוחה והתחזוקה השוטפת שלה כלל אינה בסמכותה של עיריית תל אביב. הווה אומר, שהגורם הפרטי - בעל הכיכר - יכול יהיה לפתח את השטח באופן שיגביל את שימוש הציבור, אם ע"י הסתרה, מעברים צרים, נטיעות עצים מכוונות שיקשו על המעבר הציבורי ועוד. למעשה, העירייה לא תוכל להשפיע על שילוב של אלמנטים חיוביים בעיצוב המרחב (כדוגמת הצללה מרובה בשטחים ציבוריים, שימוש בתאורה חסכונית או גינון חסכני במים ועוד) וזאת בשל היעדר סמכות. ועוד, לעיריית ת"א יפו אין סמכות לכפות על הגורם הפרטי את רמת התחזוקה, מידת התאורה ועוד.

70. בנוסף, בניית שני מגדלים בתכנית גדולה, אליה תתייחס המתנגדת בהמשך, על גבי השטח הפתוח, מקטינה אותו עוד יותר, חוסמת את המבטים ואת הגישה.

71. מעבר לכך, בהתאם להוראות התכנית סוגיות ציבוריות רבות מוסדרות במסגרת התכנית האדריכלית, שפרטיה אינם ידועים לציבור. כך, קובע סעיף 6.1 לתכנית המוצעת כי סוגיות ציבוריות מהותיות יוסדרו במסגרת התכנית האדריכלית מצד אחד. בכלל זה יוסדרו סוגיות ציבוריות מהותיות כגון: מיקום זיקות הנאה בתחום התכנית, מיקום הכניסות להולכי רגל וכלי רכב, פריסת השימושים השונים במבנים, קביעת מיקומם הסופי של שטחי הציבור ושילובם בתכנית, מיקום שטחי המסחר ואזורי הישיבה, ריהוט רחוב, תאורה, החיבור בין מפלס הרחוב למפלס הטיילת ועוד. אולם, מהצד השני, התכנית האדריכלית תאושר על ידי הוועדה המקומית בלבד והציבור לא יוכל יהיה להתנגד לה.

72. במצב דברים זה, מאחר שמדובר בהליך שאינו סטטוטורי ומאחר שהוועדה המקומית אינה חייבת כלל לפרסם את התכנית לציבור (לא כל שכן להערוטיו או לתגובותיו), הציבור ייפגע פעם נוספת על ידי כך שישללו ממנו את היכולת להגיב על התכנית האדריכלית המוצעת בשטח.

73. מכאן, ששטח ציבורי יקר ערך ונדיר בעיר תל אביב, לא רק שיהפוך לרשות יחידים בעלי ממון ולא יעמוד לרשות הרבים, אלא גם שתהליך עיצוב התכנית (שאמורה להטמיע את ההטבות הלכאוריות אותם מקבל הציבור

מאישור התכנית) כלל לא יהיו חשוף בפני הציבור ולא תינתן לו זכות להשמיע את קולו. יש לציין, כי בנוסף על העובדה שנספח הבינוי הינו מנחה בלבד, סעיף 6.1 מוכיח שאופן העיצוב והפיתוח של הכיכר כולה והמבנים שבה יקבעו לאחר אישור התכנית, וכל זאת יעשה הרחק מהעין הציבורית.

74. המתנגדת סבורה כי אם לא תתקבל התנגדותה באשר לייעוד השטח- כלומר הגדרתו שטח כיכר אתרים כשטח ציבורי פתוח ולא כשטח פרטי פתוח- הרי שלכל הפחות תכנית הפיתוח לכיכר אתרים צריכה להיות מופקדת להערות הציבור. יתרה מכך, בטרם ההפקדה ראוי לנהל הליך תכנון בשיתוף הציבור, כפי שקיימה עיריית ת"א עבור פארק קריית ספר.

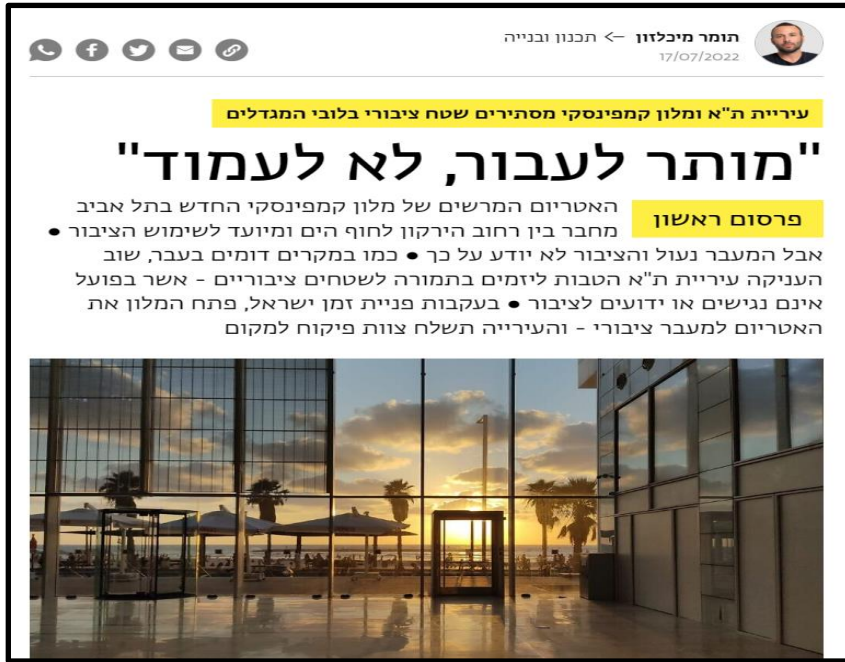
75. **מלבד היות התכנית האדריכלית נסתרת מעיני הציבור, יש לציין כי מדובר בתכנית שיש בה מקום גמישות עיצובית רבה מידי.** חרף פירוט השימושים האפשריים וחיזוק הצורך בקשר ישיר משני עברי הכיכר החדשה, הרי שאין בכך כדי להבטיח עיצוב של כיכר עירונית לרווחת הציבור, שעל מנת לשמור על איכותה נדרש מעבר רחב ביותר בין שד' בבן גוריון לים, הצללה מסיבית, תאורה, חללי נופש ועוד.

76. אחד הסעיפים המדאיגים במסגרת הדרישות לתכנית העיצוב באדריכלי 6.1.12 שלשונו: "12. קביעת מיקום זיקות ההנאה להולכי רגל בתחום התכנית". מדובר בסעיף שסותר את לשונם של סעיפי אחרים בתכנית שקובעים שזיקת הנאה לציבור תובטח בכל שטח השפ"פ וכן לכל שירותי הציבור הבנויים. לשון סעיף 6.1.12 סותרת הוראות אלו!

77. סעיף נוסף שאינו מבטיח נגישות איכותית מקסימלית בין המרחב ממזרח ועד לחוף הים הוא סעיף 6.1.7, שלשונו: "7. תכנית העיצוב תכלול תכנית פיתוח אשר תתייחס, בין היתר לחיבור בין מפלס הרחוב למפלס הטיילת וכן התייחסות לגובה מפלסי הפיתוח הסופיים, הקמת קירות תמך והפרשי מפלסים בין המגרש נשוא ההיתר למגרשים סביבו, אשר הבנייה בהם תבוצע בזמנים שונים". פרשנות אחת יכולה להיות שכך ניתנת לעירייה האפשרות לקבוע את המפלסים לרווחת הציבור. אולם, פרשנות אחרת יכולה להיות שהתכנית, באופן קידומה, תמנע מעורבות והשפעה של העירייה על המפלסים, רוחב המעברים ועוד.

78. על הגמישות הרבה מצד אחד, וחוסר הוודאות של התושב בנוגע למידע שנמסר לו בתכנית המוצעת מצד שני, ניתן ללמוד גם מרשימת הנספחים המחייבים והמנחים בתכנית. כך למשל, "נספח בינוי-תכניות" מחייב רק לנושא קווי הבניין, בעוד ששאר הוראותיו כמו גם הוראות "נספח בינוי-חתכים", הן מנחות בלבד. באותו אופן, נספחי הסביבה ונוף, התנועה, הביוב ועוד- הם כולם נספחים מנחים בלבד.

79. לבסוף, יודגש כי הפתרון של הגדרת "זיקה הנאה" הוא פתרון כושל גם נוכח הניסיון של עיריית תל אביב, ומשכך בסופו של יום ימנע השימוש הציבורי בפועל במתחם הפרטי המקיף את בנייני המגורים. כך, באופן חוזר ונשנה מפורסם כיצד יזמים אשר קיבלו הקלות בתמורה לזיקות הנאה בשטח המבנה בסביבה החופית, מקשים על נגישות הציבור למקום. כך למשל:



הפיכת הכיכר הציבורית לשטח פרטי עומדת בניגוד לתכנית תא/5000 עצמה:

80. אופייה הציבורי של הכיכר פורט לעיל בהרחבה. אולם, אופייה הציבורי של הכיכר עולה גם מהוראות תכנית תא/5000 עצמה. כך למשל, סעיף 3.6, המגדיר "כיכר עירונית" כ"מרחב ציבורי":

3.6 מרחב ציבורי
3.6.1 כללי

מרחב ציבורי – אזור המסומן בתשריט או מוגדר בהוראות כאחד או יותר מהאזורים הבאים: שטח פתוח מטרופוליני, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, ים, פארק חוף, שמורת טבע ימית, **כיכר עירונית**, ציר ירוק מטרופוליני, ציר ירוק עירוני, רחוב עירוני, רחוב שכונתי, רחוב מקומי, קירוי מעל דרך פרברית מהירה, אזור לספורט, בית עלמין, וכן ייעודים דומים שמהותם שטחים ציבוריים פתוחים לשהות הציבור ו/או שטחים לתנועת הולכי רגל ורכבי אופניים.

ההוראות בנוגע למרחב ציבורי המפורטות להלן יחולו על מגרש המצוי באזור המסומן בתשריט או מוגדר בהוראות כאזור למרחב ציבורי, וכן על מגרש המיועד על פי תכנית עתידית למרחב ציבורי, בין אם הוא נקבע בגין סימול שקיים בתכנית זו, בין אם נקבע כיעוד חדש ובין אם נקבע כיעוד על פי תכניות קודמות (להלן: "מגרש למרחב ציבורי").

81. סעיף 1.6 מתייחס לשימושים המותרים במקבץ שימושים של "מרחב הציבורי", ומציין "כיכרות" בפירוט לדוגמה.

<p>גינות, צירים ירוקים, נתיבי אופניים, כיכרות, בית עלמין</p>	<p>שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לשהיית נופשים ומתרחצים בים ולשיט, לרבות מתקנים המאפשרים פעילויות נלוות לכך, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, משטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים פתוחים לציבור אשר אינם מחייבים בנייה ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי. ים, פארק חוף, אזור מעגנות נופש ספורט ודיג, מוקד פיתוח חופי, שמורת טבע ימית, בית עלמין.</p>	<p>מרחב ציבורי</p>
---	--	---------------------------

82. בהמשך סעיף 3.6, ישנה התייחסות נוספת לשימושים המותרים ב"מרחב ציבורי" שבמסגרתו מוגדרת כיכר אתרים שהיא כיכר עירונית.

(א) שימושים

- בכל אזורי הייעוד למרחב ציבורי ניתן לקבוע ייעוד קרקע המתיר את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים:
- (1) שימושים ראשיים – השימושים המותרים על פי מקבץ השימושים למרחב ציבורי ככל שהם מתאימים לאזור הייעוד;
- (2) מתוך השימושים כלליים יותרו השימושים הבאים בלבד:
שימושים לדרכים, חניונים ותשתיות ככל שהם ציבוריים באופיים ונועדו לשמש את הציבור הרחב, תוך עדיפות למיקום שימושים אלה, ככלל, מתחת לפני הקרקע וכל זאת בתנאי שלא יפגעו בתפקוד המרחב הציבורי ובכפוף למגבלות המפורטות בסעיפים 3.6.1(ג), (4), (5) ו-(6) להלן.
- (3) שימושים זמניים ככל שאינם פוגעים בתפקוד המרחב הציבורי ובלבד שייעשו ללא קירוי או בקירוי זמני.
- (4) בתחום פארק החוף יותרו שימושים זמניים כאמור בס"ק 3 לעיל רק ככל שאינם סותרים את מסמך המדיניות של הוולחוף לקיום אירועים בחוף הים.

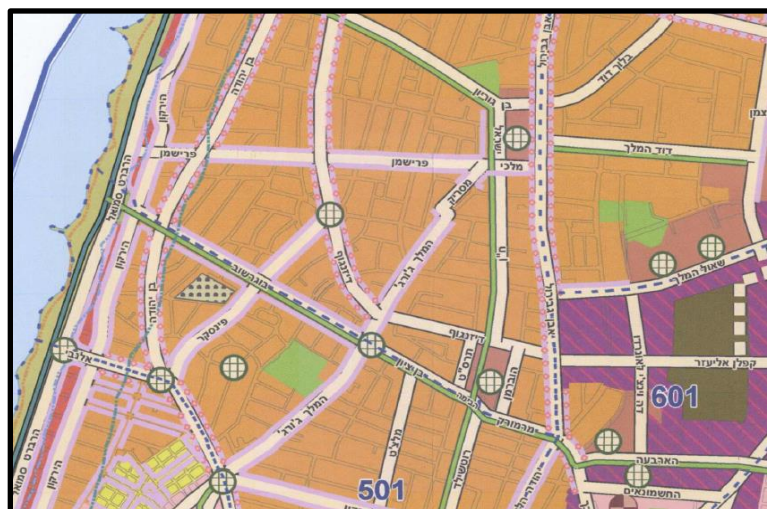
83. יובהר, כי בהמשך הוראות התכנית ישנן הוראות ספציפיות נוספות הנוגעות לתכנון המרחב הציבורי. גם כאן ברור שהפיכת כיכר אתרים לשטח פרטי לא יסייעו בהגשמת הוראות אלו (כדוגמת ההוראה שמורה על הבדיקה התכנונית המוקדמת לשפר את סביבת הולכי הרגל ומשתמשי המרחב הציבורי באופן שיתייחס, בין היתר, לרצף במרחב הציבורי והבטחת הנגישות בו).

84. לא יכול להיות חולק על כך שהפיכת כיכר אתרים לשטח ציבורי פרטי אינה עולה בקנה אחד עם הוראות התכנית תא/5000 עצמה לפיהן כיכר אתרים הינה כיכר עירונית שהיא חלק מהמרחב הציבורי המיועדת לשימושים בעלי אופי ציבורי, על כל גווניה. קל וחומר, ששימוש בעל אופי פרטי מובהק של מגורים אינו חוסה תחת הוראות התכנית.

85. זיקה זו בין אופן התכנון והשימוש המותר בכיכרות העירוניות לבין המרחב הציבורי שהן חלק ממנו, חוזרת על עצמה גם בהוראות הספציפיות העוסקות בכיכר העירונית:

3.6.12 כיכר עירונית	
בנוסף על ההוראות שבסעיף 3.6.1 לעיל יחולו על תכנית הכוללת שטח המסומן בתכנית זו ככיכר עירונית, או שטח אשר ייקבע בתכנית עתידית ככיכר עירונית, ההוראות הבאות:	
(א)	שימושים ותרו השימושים המפורטים בסעיף 3.6.1 (א) לעיל.
(ב)	שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו שטחי בניה לשימושים נלווים בלבד, בהיקף של עד 0.5 אחוז מסך כל שטח הכיכר הכלולה בתכנית, ובלבד שהם לא יעלו על 50 מ"ר.
(ג)	הוראות <ol style="list-style-type: none"> (1) מפלס הכיכר יהיה המשכי ככל הניתן למפלס המרחב הציבורי הסמוך לה. (2) בתכנית הכוללת חניון מתחת לכיכר - יובטח פיתוח הולם של הכיכר ובכלל זה שתילת עצים על קרקע מלאה או במיכלי שתילה, בשטח של לפחות 20% מהכיכר כפי שתבוצע בפועל. לעניין סעיף זה "קרקע מלאה" – קרקע בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ'. (3) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף להתייחסות הבדיקה התכנונית המוקדמת לנושאים הבאים: (א) אופן ההגדרה של דפנות הכיכר על ידי בינוי, חזיתות מסך, חזיתות מסחריות, מבני ציבור וכיוצא בזה. (ב) אופן פיתוח הכיכר ויצירת הקשר בינה לבין שימושים סמוכים. (4) הועדה רשאית להכין מסמך מדיניות שיתייחס לכיכרות שסומנו בנספח העיצוב העירוני, כולן או חלקן, ויתווה עקרונות והוראות מיוחדות לגבי הכיכר ודופן הכיכר: שימושים, גובה בנייה (לרבות מרתפים), חומרי גמר, צמחייה וכד'.

86. למעשה, גם כאשר בוחנים את שאר המקומות בתשריט תכנית תא/5000 בהם סומן סימבול של "כיכר עירונית", ברור שכיכרות הם שטחים ציבוריים המשרתים את הציבור גם אם הם אינם בהכרח שטחים של פארקים וגינות:



87. ברי, כי כוונת הרשות היא להותיר מרחבים ציבוריים, וביניהם כיכרות, כמרחבים פתוחים אשר משרתים את הציבור בכל דרך אפשרית- כדוגמת כיכר רבין, כיכר דיזינגוף, כיכר ביאליק, כיכר גבעון או הרחבה בקדמת מוזיאון תל אביב. לא יעלה על הדעת להפקיר לידיים פרטיות מרחבים עירוניים אלו, וכמוהם גם כיכר אתרים, שחשיבותה אינה נופלת מכיכרות עירוניות אלו.

88. ציבוריותה של כיכר אתרים במקרה בענייננו קריטית עוד יותר, שעה ששטחה של כיכר אתרים מצוי בתחום עורף חוף הים וחלקה אף מצוי בתחום חוף הים.

89. מיקומה של כיכר אתרים הוא מיקום ייחודי ביותר. הייעוד השני הקבוע בכיכר אתרים הוא ייעוד "עורף חוף", ומהתשריט ברור שחלקה של הכיכר מצוי בתחום חוף הים (במרחק של 100 מטר מתחום הקו המים). הוראות תכנית תא/5000 מתייחסות לייחודיות זו של "עורף החוף" ו"חוף הים", כשהן מצד אחד מגבילות את הבנייה והשימושים בו ומצד שני מטמיעות בו עקרונות תכנוניים ראויים. סעיף 1.5 בתכנית תא/5000 מגדיר את "חוף הים" ו"עורף החוף" כך:

חוף הים	שטח המסומן בתשריט ונועד לשהיית מתרחצים ונופשים בחוף ולהקמת מתקנים שיאפשרו פעילויות הנלוות לכך.
----------------	--

עורף החוף	שטח המסומן בתשריט וכולל שטחים פתוחים, גנים לאומיים, מוקדי פיתוח צירים ירוקים, בתי עלמין קיימים, מעגנות ונמלי דיג, אתרי עתיקות ואתרים מוגנים, ארכיאולוגיים/לשימור לדורות, ומיועד לבלוי בשטחים פתוחים ליד הים.
------------------	--

90. הנה, גם תכנית תא/5000 מטמיעה את העיקרון המוכר לנו זה מכבר שאוסר על בנייה עירונית בתחום חוף הים למעט מתקנים לשרותי חוף. זאת ועוד, תכנית תא/5000 מאפשרת לייעד בתחום עורף החוף שטחים בעלי אופי ציבורי מובהק (כדוגמת בתי עלמין, גנים לאומיים ועוד).

91. עוד מסומן בכיכר עצמה עד למעגנה "ציר ירוק עירוני" – שברור כי הינו שטח לשימוש הציבור כמו שצ"פ. מכאן, הגדרת השטח כשפ"פ סותרת לאפשרות לפתח את הציר.

92. מבחינת סעיפי התכנית אשר מתייחסים לכיכר כחלק מהמרחב הציבורי בכלליות, ולכיכר עירונית כחלק מהמרחב הציבורי בתחום הסביבה החופית והחוף הים באופן ספציפי- **מובילים למסקנה שהציבוריות של הכיכר וסביבתה, על שימושיה השונים, הוא עיקרון בסיסי ומהותי.**

93. הפיכת כיכר אתרים- שהינה כיכר עירונית המהווה חלק מהמרחב הציבורי בתחום הייחודי של הסביבה החופית וחוף הים- לשטח פרטי עומדת בניגוד להוראותיה של תכנית תא/5000 עצמה (מעבר לתכניות נוספות אותן היא סותרת כדוגמת תמ"א 1). הדבר חמור כפליים, שעה שהשימוש המבוקש כעת הוא שימוש פרטי מובהק של מגורים, על כך נרחיב בהמשך.

94. בהקשר זה יצוין כי ייחודה של כיכר אתרים, שהיא בעלת מרחב פתוח במיקום נדיר ואיכותי, מעלה ספקות באשר ליכולתה של עיריית ת"א למצוא שטח חליפי אחר "בעל גודל ורמת אטרקטיביות דומה" כפי שדורש ממנה סעיף 3.6.1 (ד) להוראות תכנית תא/5000 כתנאי לשינוי הייעוד לשטח פרטי. על מידע חסר זה עמדה גם הולחוף, כזכור בהחלטתה מיום 20.2.2019 (שם ציינה כי על פי נציג עיריית ת"א אין בנמצא תכנון מפורט שייתן מענה האם תקצה התכנית שטח ציבורי חליפי באותה כמות ואיכות והיכן ניתן לאתר בחוף הים שטח פתוח בעל היקף ואיכות דומה).

(ד) מגבלות בדבר שינוי ייעוד

לא תופקד תכנית המשנה את ייעודו של מגרש, מייעוד לשטח ציבורי פתוח לייעוד אחר, אלא אם באותה תכנית המשנה את ייעודי הקרקע או בתכנית אחרת, הובטחו ככל הניתן, שטחים חלופיים למטרות אלו, בעלי גודל ורמת אטרקטיביות דומה ובפריסה עירונית מאוזנת. באם יקודמו שתי תכניות במקביל, הראשונה לשינוי ייעוד קרקע משטח ציבורי לייעוד סחיר, והשנייה לשינוי ייעוד קרקע מייעוד סחיר לשטח ציבורי, ייקבע בתכנית הראשונה כי תנאי למתן תוקף יהיה מתן תוקף לתכנית השנייה.

הפיכת הכיכר הציבורית לשטח פרטי עומדת בניגוד לחובת העירייה להבטיח כמות של שטחים פתוחים מינימאלית לתושביה:

95. כיכר אתרים הינה מרחב פתוח ייחודי בעל איכויות שאין למצוא במרחב ציבורי אחר. די בעובדה זו על מנת שהעירייה תשמור עליו כשטח ציבורי פתוח, לפיתוח ולניהול על פי רצונה היא.
96. אולם בנוסף, בנוסף לשיקול איכותי זה, ישנו גם גורם כמותי, שמחייב את העירייה להותיר את הכיכר כשטח ציבורי פתוח. המרחב בענייננו שייך לרובע 3, וכמו רוב הרובעים שתכנונם קדם להקצאות שטחי ציבורי באופן מוסדר, הרובע עני ביותר בשטחים ציבוריים פתוחים.
97. תכנית תא/5000 מתייחסת לשטחי הציבור וכן לשטחים הציבוריים הפתוחים ברובעים השונים. התכנית מתייחסת למצב הקיים, למצב הנדרש ולאופן שבו יש להתייחס לתכניות ברובעים בהם קיים מחסור בשטחים ציבוריים פתוחים.

3.2 שטח ציבורי פתוח

אזור	אזורי תכנון	אוכלוסייה (סוף 2009) ⁽¹⁾	שטח מיועד לשצ"פ (דונם) ⁽²⁾	שטח קיים לנפש (מ"ר) ⁽³⁾	שטח נדרש לנפש (מ"ר) ⁽⁴⁾
מערב רובע 1	101+103	18,900	650	34.4	10
מזרח רובע 1	+102 104-107	34,300	864	25.2	8
מערב רובע 2	201-205	23,100	342	14.8	
מזרח רובע 2	206-211	26,400	540	20.5	
רובע 3	301	60,100	168	2.8	
רובע 4	401	44,200	436	9.9	
רובע 5+6	501-602	42,400	211	5.0	
רובע 7	701-707	46,000	996	21.7	
רובע 8	801-804	28,900	470	16.3 ⁽⁵⁾	
צפון רובע 9	901-904	35,400	391	11.0	
דרום רובע 9	905-907	43,900	539	12.3	
סה"כ בעיר		403,600	5607	13.9	

הערות:

- (1) אומדן הלמ"ס לסוף שנת 2009 המבוססים על נתוני מפקד האוכלוסין 2008
 - (2) מבוסס על שכבת יעודי הקרקע העירונית (פברואר 2011) - יעוד ראשי שצ"פ, ללא יעודי משנה של שטחים שאינם אפקטיביים (למשל, שצ"פ כלול בדרך). הוספו שצ"פים משמעותיים בתכניות בתוקף ובתהליך שעדיין לא נקלטו בשכבה העירונית, וכן שטח השדרות (ראה הסבר מכורט בנספח טרק מבני ציבור).
 - (3) לא נכללו שצ"פ שהוגדרו כמטרופוליניים - חוף הים והפארקים המטרופוליניים (מלבד חלקים מתוכם המשמשים בפועל כשצ"פ מקומי: בפארק הירקון- השטח שמדרום לאפיק הנחל, בפארק דרום- רצועה שרוחבה 100 מ').
 - (4) השטח המיועד לשצ"פ מחולק במספר התושבים כיום.
 - (5) השטח הנדרש לפי נורמות התדריך הממשלתי להקצאת קרקע לצורכי ציבור: שצ"פ מקומי- 7 מ"ר לנפש, ובאזורי התחדשות עירונית- 5 מ"ר. שצ"פ עירוני- 3 מ"ר לנפש. התכניות המפורטות בכל אזורי העיר, מלבד באזור צפון מערב, הן תכניות התחדשות עירונית של מרקמים קיימים, ולכן באזורים אלה נקבע כי השטח הנדרש הוא 8 מ"ר לנפש. הערכים בהתאם לעדכון "תדריך התכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור" או בהתאם לתקנים רלוונטיים אחרים והם יפורסמו בנספח פרוגרמטי מעודכן אשר יפורסם על ידי הוועדה המקומית.
- (5) המדד הכולל לרובע 8 מסתיר מדד נמוך בצפון הרובע- 2.9 מ"ר/נפש. בדרום הרובע (קרית שלום)- המדד הוא 47 מ"ר/נפש.
- ברמה הכלל-עירונית, היצע השצ"פ גבוה מאוד- 28 מ"ר לנפש, וללא השצ"פ המטרופוליני- 14 מ"ר לנפש, גבוה מהנדרש לפי התדריך הממשלתי להקצאת קרקע לצורכי ציבור (10 מ"ר לנפש).
- יחד עם זאת, בשלושה אזורים בעיר היצע השצ"פ הקיים נמוך משמעותית מהנדרש ("אזורי מחסור"): ברובע 3 ובצפון רובע 8 ההיצע נעמד על 2.8-2.9 מ"ר לנפש, וברובע 5+6 - על 5 מ"ר לנפש, זאת לעומת יותר מ- 20 מ"ר לנפש באזורי עבר הירקון. (המחסור בשטחי ציבור בצפון רובע 8 נבלע במאזן הכלל רובעי).
- ב"אזורי המחסור" הנ"ל היקף הקצאת השצ"פ לנפש בתכניות חדשות למגורים לא יפחת מהשטח הקיים לנפש באזור ולא יעלה על השטח הנדרש לנפש על פי הטבלה לעיל.
- באזורי שאינם "אזורי מחסור" היקף הקצאת השצ"פ לנפש בתכניות חדשות למגורים יהיה בהתאם לעמודה שכתרתה "שטח נדרש לנפש" בטבלה 3.2 לעיל.

98. כאמור, התכנית בענייננו ממוקמת ברובע 3, שעוד בעת אישור התכנית הכוללנית המקורית (בטרם השינויים), סבל ממחסור חמור בשטחים ציבורים פתוחים. כבר במצב הקיים כיום, השצ"פ המינימאלי הקיים (2.8 מ"ר) הוא כשליש מכמות השצ"פ המומלצת (8 מ"ר). ברי שעם גידול האוכלוסין (הנובע הן מתכניות של התחדשות עירונית והן מבנייה חדשה כמו בתכנית זו) המחסור בשצ"פים יחמיר עוד יותר. כך, למרות ידיעה זו, בחרה עיריית תל אביב לוותר על שטח פתוח יקר ערך, נדיר זה ולהפכו לשטח פרטי, כל זאת בסתירה להוראה כי "באזורי המחסור" היקף הקצאת שצ"פ לנפש בתכניות חדשות לא יפחת מהשטח הקיים לנפש באזור ולא יעלה על השטח הנדרש לנפש על פי הטבלה לעיל".
99. ועוד, בתכנית תא/5000 קיימת הוראה מפורשת למניעת הפיכתם של שטחי ציבור פתוחים לייעוד אחר ללא תחליף בעל גודל ורמת אטרקטיביות דומה, כלומר הוראה המבטיחה את הכמות העכשווית של השטחים.
100. נוכח הוראות אלו שפורטו לעיל - הרי שהתכנית מוצעת סותרת להוראות התכנית הכוללנית.

ב-ב- אין לייעד מגורים בקו הראשון הבנוי לים

101. כפי שהובהר לעיל, הפיכתה של כיכר אתרים- שהינה כיכר עירונית המהווה חלק מהמרחב הציבורי בתחום הייחודי של הסביבה החופית וחוף הים- לשטח פרטי עומדת בניגוד להוראותיה של תכנית תא/ 5000 עצמה. הדבר חמור כפליים, שעה שהשימוש המבוקש בתכנית המוצעת כעת הוא שימוש פרטי מובהק של מגורים.

102. נזכיר, תכנית תא/5000 ייעדה את הבנייה הגבוהה בחזית הראשונה והשנייה של קו החוף לאזור שהוא מוטה מלונאות. ראה בעמוד 41 לתמליל הולחוף מיום 2.10.2013:

גב' רונית מזר, יו"ר הוועדה:
טוב, חברים בואו נמשיך רגע, לנושא הזה אני מבקשת נושא של גובה החזית הראשונה והשנייה לים אם אפשר בבקשה להתייחס.

גב' עלמא צור רביבו, עיריית תל אביב- יפו:
גובה הבנייה בתכנית המתאר נקבע בנספח... שזה מסמך מחייב שקובע שלחלק מתחמים בעיר לפי מדרגי גובה שונים כאשר לאורך החוף יש לנו גבהים עד 4 קומות, עד 8, 15, 25, אלו הגבהים הרלוונטיים לחזית הראשונה לחוף, הבנייה הגבוהה בחזית הראשונה והשנייה לחוף היא בנייה שמתרכזת באזור מוטה מלונאות בלבד, זה פוליגונים שרואים בצורה ברורה בתשריט ייעודי הקרקע,

103. כמו כן, הוצג שאזור מגורים מיועד להיבנות רק בעורפה של הסביבה החופית. ראה בעמוד 5 לפרוטוקול ההחלטה מיום זה:

מבחינת יחס התכנית לסביבה החופית, אזורי הייעוד העיקריים שהתכנית מגדירה בתחום הסביבה החופית הם: ים, חוף הים, עורף החוף, מעגנות נופש ספורט ודייג, אזורים מוטי מלונאות ומגורים (בעורף הסביבה החופית). באזורי ייעוד אלו מאפשרת התכנית בעיקר שימושים ציבוריים וכן מציעה כללים מיוחדים לכל אזור. פרק 4 בתכנית, סעיף 'איכות סביבה', מגדיר תכניות החלות בייעודים ים, חוף ים ועורף ים כבעלות השפעה סביבתית, ולכן מציע כתנאי להפקדתן (ככל שלא נערך לתכנית תסקיר סביבתי), הצגת חו"ד סביבתית. עוד מציע הפרק כי בתכנית החלה בתחום מכלול טבע עיוני בנספח העיצוב העירוני, מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש הכנת מסמך מדיניות לכל שטח המכלול או לחלקים משמעותיים ממנו כתנאי לדיון בתכנית. בפרק 5 מוצע כי תנאי להפקדת תכניות החלות במתחמים חופיים, יהיה הגשת מסמך מדיניות שיתייחס גם היבטים סביבתיים של המתחם. כמו כן, המחוז קבע כי הוראות תמ"א/4/13/ המופקדת יוטמעו בהוראות התכנית.

104. ואולם, בעקבות התנגדות שהוגשה ועמדת מהנדס עיריית תל אביב, שלדעת הולחוף התבססה בעיקרה על שיקולים כלכליים, תכנית תא/5000 החריגה את הרצועה המערבית לרחוב אליעזר פרי ואת כיכר אתרים, ואפשרה לייעד בהם שטחים למגורים.

105. למעשה, במשך עשרות רבות של שנים, עד אותו שינוי בתכנית, השימוש הציבורי בכיכר אתרים מעולם לא אוים על ידי שימוש פרטי מובהק של מגורים.

106. כזכור, גם הולחוף בהחלטתה מיום 19.2.2020 הבהירה באופן שאינו משתמע לשני פנים שאין היא יכולה לאשר את השינויים המבוקשים בתכנית תא/5000 (ביניהם, בין היתר, החרגת כיכר אתרים מאיסור הקבוע בתכנית באופן שמאפשר ייעוד מגורים). כך ציינה הולחוף לקראת סוף החלטתה: "הוועדה לא התרשמה כי יש בפניה את כלל הנתונים כאמור, והיא סבורה כי מתן בכורה לנימוק הכלכלי אשר עמד בבסיס המלצת החוקר בהתבסס על חוות דעת כלכלית מטעם היזם, אינו נימוק מספק; זאת גם בשים לב לכך כי ההיבטים התכנוניים, לרבות

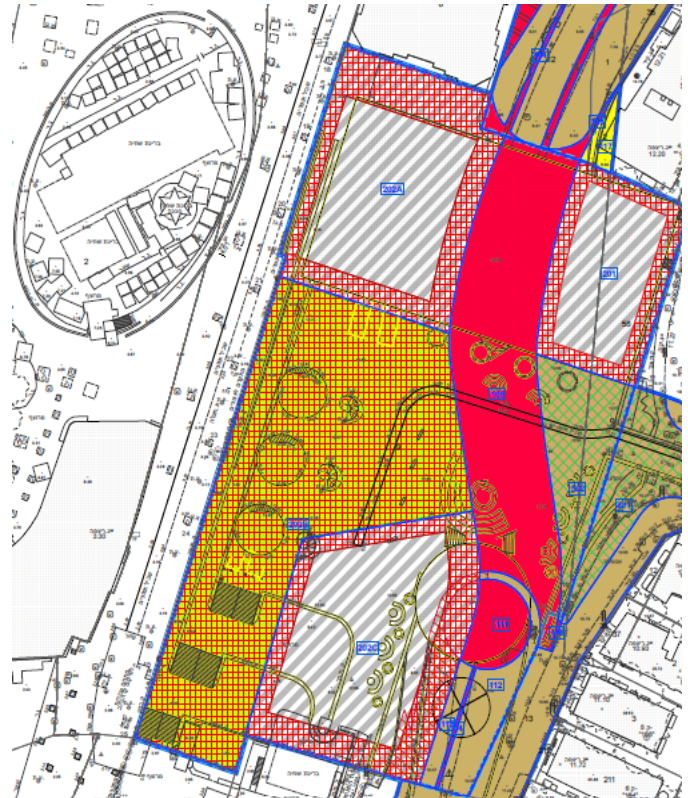
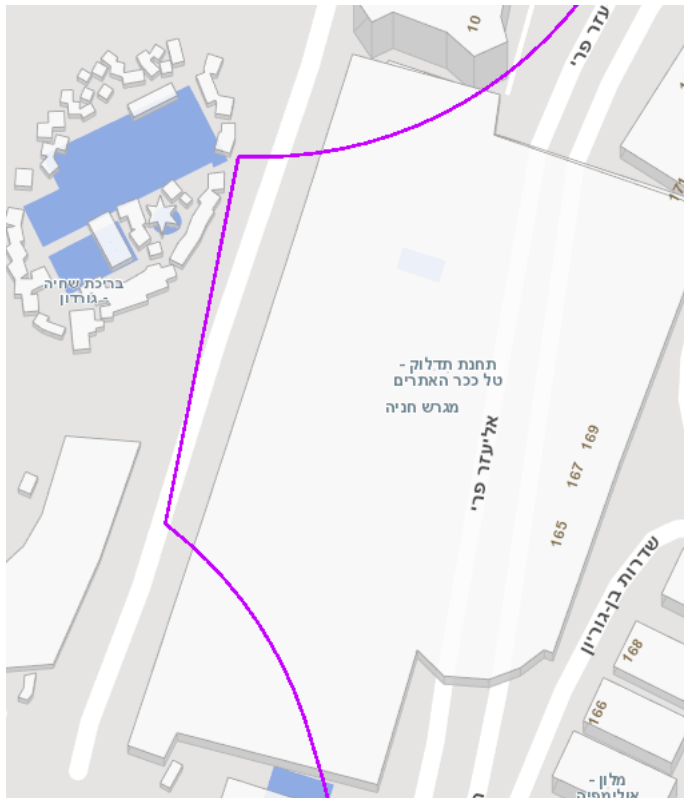
גזירת הזכויות והיקפי הבינוי שהוצעו, בשים לב לעובדה כי מרבית השטח הינו שטח ביעוד ציבורי. לא נבחנו דיים".

107. כפי שפורט לעיל, ועדת הערר דחתה את רובו של הערר, למעט בעניין הטענה הנוגעת לשימושים המותרים במתחם. החלטתה מבוססת על שני נימוקים עיקריים. הראשון, שוועדת הערר לא קיבלה תשובה מניחה את הדעת לשאלה מדוע מתחם 301ג' זכה מלכתחילה להוראה ייחודית שאוסרת להתיר בו שימושי מגורים ממערב לרחוב הירקון. הנימוק השני הוא כי שהעמדה התכנונית להטמעת הוראות תמ"א 13/4 (שמייעדת את אזור כיכר אתרים לאזור "אזור מגורים משולב מלונאות" שמחייב שמירת יחס של 30% מלונאות) בהוראות תא/5000, היתה מקובלת על ידי הועדה המחוזית, הולחף והולנת"ע.

108. עקב החלטת ועדת הערר, ההחרגה של "מבנן התחום בין רח' הירקון לרח' אליעזר פרי ובשטח כיכר אתרים" מההוראה האוסרת על שימושי מגורים, כפי שהומלצה על ידי החוקר ואושרה על ידי הועדה המחוזית, נותרה בעינה. בהתאם לכך תוקנה תכנית המתאר תא 5000 בסעיף הנוגע למתחם כיכר אתרים, מס' 301 ג' :

<p>301ג' מרינה תל אביב כיכר אתרים ובריכת גורדון</p>	<p>נספח אזורי תכנון</p>	<p>ראו הערות</p>	<p>ראו הערות</p>	<p>+</p>	<p>יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן:</p> <p>1. תותר הרחבת הבינוי בעורף המעננה (מרינה תל אביב) בהיקף של עד 3,000 מ"ר, מעבר למבני הקבע הקיימים, רק עבור הצרכים התפעוליים של המעננה ועבור שימושים ציבוריים (כגון: שטחי אחסנה, טיפול בסירות, חינוך ימי וכדו'), בכפוף לבחינה כוללת של ההשפעות על הסביבה. לא יותרו שימושים מסחריים במסגרת ההרחבה, למעט מועדוני ספורט ימי ושימושים נלווים.</p> <p>2. ניתן יהיה לצמצם את קידמות המעננה בהתאמה לקיים בשטח, לרבות חלוקתה לשני מפלסים. רוחב קידמת המעננה לא יפחת מ-7.0 מ'.</p> <p>3. הבטחת ההמשכיות של ציר שדרות בן גוריון וחיבורו לטיילת החוף, כולל פתיחה ויזואלית של המבטים מציר זה אל אזור החוף.</p> <p>תכנית להרחבת שטחי הענינה בים מעבר לפעילות הקיימת תופקד בכפוף לאישור הוולחוף.</p> <p>לא יותרו שימושי מגורים ממערב לרחוב הירקון, למעט במבנן התחום בין רח' הירקון לרח' אליעזר פרי ובשטח כיכר אתרים.</p> <p>תכנית עתידית לכיכר אתרים – יקבע תמחיל השימושים, שיכלול שימושי מגורים, מלונאות ומסחר בעד העצמת ושידרוג המרחב הציבורי ופתיחת שדרת בן גוריון לחוף הים. רח"ק מירב – 7.5 – גובה מירב – 40 קומות</p>
---	-----------------------------	----------------------	----------------------	----------	--

109. התכנית המוצעת מייעדת לבנות שלושה בניינים. באופן לא מפתיע, לא רק שנבנים בנייני מגורים בתחום הסביבה החופית, אלא שמגדל המגורים ממוקם במיקום מערבי יותר, בחזית הראשונה לקו המים. כפי שניתן לראות מהשוואת תשריט התכנית המוצעת (בימין) אל מול תצלום שנקח מאתר Govmap כל שלושת המבנים מצויים בתחום הסביבה החופית (בתוך 300 מטר מקו המים). יתרה מכך חלק ממבנה 202A מצוי ב"תחום חוף הים" (בתוך 100 מטר מקו המים).



110. לעמדת המתנגדת, הותרת שימוש המגורים בתכנית המוצעת- אינה ראויה ויש לבטלה לאלתר.

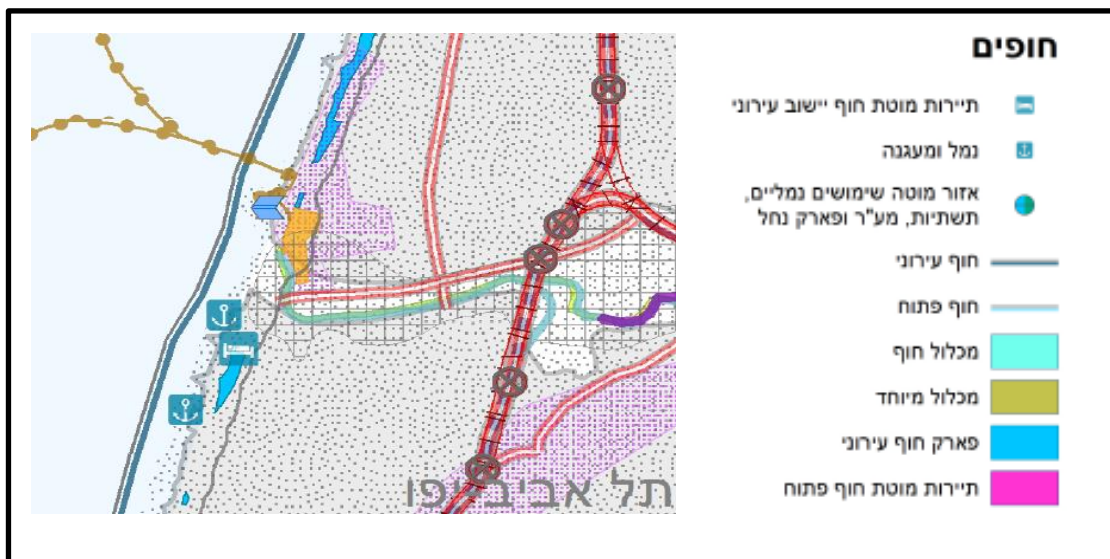
111. השימוש הפרטי למגורים עומד בסתירה מובהקת לאופייה הציבורי של כיכר אתרים ועלול לפגוע בשימוש הציבורי באזור.

112. הגם שעירוב שימושים הוא עיקרון תכנוני רצוי, אין זה המצב במקרה הזה שלפנינו, נוכח מיקומו הרגיש של השטח בתחום הסביבה החופית. המרחב הציבורי בסביבה החופית הוא מרחב ציבורי שוקק חיים בכל שעות היממה ובכל עונות השנה. מרחב ציבורי מיוחד שכזה מאפשר פעילות ענפה ומגוונת, בכל שעה ובכל זמן, ומזמין אליו סוגים שונים של ציבור וסוגים שונים של פעילויות: החל מתושבים שנהנים מפעילות ספורטיבית לאורך הים בשעות הבוקר המוקדמות; פסטיבלי אוכל; הופעות רחוב; בני נוער שמתכנסים בערבים ובשעות הלילה המאוחרות יחדיו בחופי הים; ועוד. לא יכול להיות חולק על כך שבניית מגורים במקום- שימוש פרטי מובהק ומנוגד לשימושים הציבוריים שתוארו לעיל- תעורר עימות מתמיד בין השימושים הפרטיים לציבוריים. יש לשער שהתושבים העתידיים במקום ידרשו שלא לקיים בכיכר פעילות ציבורית, במיוחד כזו הכרוכה בהתאספות או בגרימת רעש. איסור שכזה עלול לפגוע, גם אם באופן חלקי, בנגישות הציבור אל חוף הים.

113. מעטים המרחבים הפתוחים והנגישים בארץ, שקשורים ישירות לעיר, שניתן לקיים בהם פעילות ציבורית ללא הפרעה. ויתורה של העירייה על מרחב איכותי ונדיר שכזה מעלה חשש ממשי באשר ליכולת השימוש של הציבור במרחב הזה בעתיד. קידום מגורים במקום והפיכת השטח סביבם לשפ"פ הינו צעד אנטי-ציבורי, אשר אין מקומו במדינה ההולכת ומצטופפת, שכל שטח ציבורי בה חשוב לאין שיעור.

114. יש לבטל את ייעוד המגורים המתוכנן בכיכר אתרים, העומד בניגוד לעקרונות הקבועים בתמ"א 1 ובחוק שמירת הסביבה החופית.

115. פרק החופים בתמ"א 1, אשר החליף את תמ"א 13, חל על תכנית זו. תמ"א 1 מעגנת בהוראותיה את ההכרה ההולכת ומשתרשת, הן הקרב הציבור והן בקרב הרשויות והממסד, בדבר חשיבותו של המרחב הציבורי החופי. להלן הקטע הרלוונטי מתוך תשריט התמ"א, בו מופיעים של חופיה המרכזיים של ת"א. בתשריט החופים מסומנים כ"חוף עירוני", וכן מופיעים בהם סימבולים של מעגנה ושל "תיירות מוטת חוף יישוב עירוני":



[מתוך התשריט הראשי של תמ"א 21 (מס' 2)]

116. בדברי ההסבר של תמ"א 1 ל"חוף עירוני", הוא מוגדר כ"מרחב הפתוח העיקרי להנאת תושבי הערים, ובו שרותי החוף, טיילות, מתקני בילוי, פנאי וספורט, חופי רחצה וערכי טבע מקומיים". התכנית המוצעת כוללת קטעים הממוקמים בתוך "תחום חוף הים". הגם שרובם מרוחקים מתחום חוף הים עקב קיומה של המעגנה, לפי תמ"א 1 השטחים שממוקמים בתוך "תחום חוף הים" אמורים להיות ציבוריים לחלוטין. ברי כי הפיכת השטח לשפ"פ והכנסת מגורים לכיכר סותרים באופן מובהק את שימוש הציבורי המפורט כ"חוף עירוני".

117. כך גם לגבי "עורף החוף העירוני", אשר לגביו קבעה תמ"א 1 כי "בעורף החוף העירוני נקבעה התייחסות לקו הבינוי הראשון הפונה אליהם, המהווה את חזית הים בו תינתן העדפה לשימושים ציבוריים ותובטח שמירה על צירי קשר ומבט מתוך העיר אל הים". ברי כי העדפת מגדל המגורים והצבתו בקו הבינוי הראשון לים סותרת עקרון זה, מה גם ששני המגדלים ירעו את הקשר והמבטים מתוך העיר אל הים.

118. התכנית המופקדת סותרת גם הוראות ספציפיות ומחייבות בפרק החופים בתמ"א 1. בסעיף 3 להוראות הפרק ("עקרונות תכנון") נכתב בפרוש כי "חוף הים הוא נחלת הכלל". עיקרון זה מהווה עיקרון מהותי גם במטרות חוק שמירת הסביבה החופית שקובע בסעיף 1(2) "לשמור את הסביבה החופית והחול החופי לתועלת ולהנאת הציבור, ולדורות הבאים". המבוקש בתכנית המוצעת - הפיכת השטח הציבורי בכיכר אתרים לשטח פרטי שאינה נחלת הכלל - עומד בניגוד מוחלט לעקרון בסיסי ועתיק יומין זה.

119. למעשה, הרבה מעקרונות התכנון הקבועים בתמ"א 1 מדגישים את ציבוריותו של המרחב החופי ומן הראוי להביאם במלואם:

<p>3. עקרונות תכנון</p> <p>3.1. תכניות בחוף הים ייערכו על בסיס עקרונות התכנון הבאים :</p> <p>3.1.1. חוף הים הוא נחלת הכלל.</p> <p>3.1.2. תחום חוף הים יישמר ככל הניתן כרצועה פתוחה ורחבה.</p> <p>3.1.3. שמירה על הערכים הנופיים והאקולוגיים, ערכי המורשת והארכיאולוגיה של החוף והים, לצד עידוד שימושים ופעילויות המותרים על פי תכנית זו התומכים בתפקודי החוף כמקום מפגש חברתי וכמרחב פנאי וספורט.</p> <p>3.1.4. שמירה על רציפות לאורך החוף ומעבר חופשי ונגיש לציבור ושמירת צירים פתוחים ניצבים אל החוף.</p> <p>3.1.5. בתחום חוף הים תיאסר בניה, למעט השימושים והמבנים המותרים על פי תכנית זו.</p> <p>3.1.6. כל בינוי בתחום חוף הים ייעשה תוך מזעור הפגיעה בסביבה החופית.</p> <p>3.2. תכניות בתחום עורף החוף ייערכו על בסיס עקרונות התכנון הבאים :</p> <p>3.2.1. שמירה על רצועת המצוק פתוחה ורציפה לכיוון הים.</p> <p>3.2.2. מניעת הקמה של חומת מבנים החוסמת את המבט לים.</p> <p>3.2.3. שמירה על צירים פתוחים ניצבים אל החוף.</p>
--

120. סעיף 3.2.2 שמובא לעיל, אוסר במפורש על "הקמה של חומת מבנים החוסמת את המבט לים". האבסורד הוא שתכנונה הלקוי של קו החוף של העיר תל אביב הוא שזה שהוביל לכתיבת הוראה זו בתמ"א 1. עקב הניסיון המר בהקמת מגדלים בקו הבינוי הראשון לים, שיוצר חסימה פיזית, ויזואלית ואף פסיכולוגית בין הציבור לבין קו החוף כוונת עוכרי תמ"א 1 היתה למנוע הישנות של טעות זו. מדובר בחסימה כפולה: גם הציבור שנמצא בתוך העיר עם פניו מערבה לא ייהנה מנוף לים או מרוח בריזה שתחסם על ידי אותם מגדלים בהם יגורו בעלי הממון, וגם הציבור שנמצא בתוך הים ומסתכל מזרחה אל העיר לא יזכה לראות את העיר על רבדיה אלא יראה חומת מגדלים. תוספת של שני מגדלים נוספים, במקום שכיום הינו פתוח יחסית, לחזית האימתנית הקיימת רק ירע את הקשר בין העיר לים, יחסום עוד יותר את המבטים והגדרת השטח סביבם כשפ"פ בוודאי לא יתרום לקשר זה.

121. סתירת התכנית המוצעת נכונה גם באשר לשימוש המגורים המוצע בתחום חוף הים. כאמור, על פי התכנית המוצעת חלק מבניין המגורים המסומן בתשריט כמבנה 202A מצוי בתחום חוף הים (בתוך 100 מטר מקו המים). כידוע הוראות תמ"א 1 אוסרת על שימוש מגורים בתחום חוף הים. בנוסף, לא ניתן לאשר ייעוד שכזה גם לא לפי סעיף הגמישות בתמ"א 1, שכן נוכח כל הנימוקים שפורטו לעיל, התכנית מחלישה את הקשר שבין החוף לבין הישוב ולא ניתן לומר שהיא "משפרת באופן מובהק את המצב התכנוני המאושר לטובת הציבור". על כן, יש להזכיר, עמדה הולחו"ף עצמה בדיון מיום 20.2.2019, כשציינה שהקושי שבהענקת זכויות הבנייה עצומות לחברה היזמית אשר נשענות בעיקרן על שיקולים כלכליים, מתעצם נוכח העובדה אותה חידדה הולחו"ף בהחלטתה לפיה - שטח הכיכר הוא בעיקרו שטח ציבורי.

122. סתירת התכנית המוצעת נכונה גם באשר לשימוש המגורים המוצע בתחום הסביבה החופית, קל וחומר עת מדובר בקו הבינוי הראשון לחוף. תמ"א 1 קובעת שיש ליתן עדיפות בחזית הים העירונית לשימושים מעורבים התומכים בפעילות העירונית בחוף, בכלל זה מונה תמ"א 1 שימושים של תיירות, מלונאות, בילוי ופנאי, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים וטבע עירוני.

4.3. עורף החוף העירוני
 מוסד תכנון הדן בתכנית בעורף החוף העירוני יתייחס להיבטים הבאים:

4.3.1. לחזית הים העירונית המחברת חזותית ותפקודית בין העיר והחוף. באזור זה תינתן עדיפות לשימושים מעורבים התומכים בפעילות העירונית בחוף, ובכלל זה תיירות, מלונאות, בילוי ופנאי, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים וטבע עירוני. ניתן לאשר באזור שימושים נוספים.

4.3.2. בקו הבינוי הראשון יתאפשר ככל הניתן מראה נוף ימי פתוח מצירים ומוקדים בתוך העיר.

4.3.3. בתכנית מתאר כוללת ליישוב או בתכנית מתאר מקומית תינתן התייחסות להפניית צירי תנועה ולנצפות מעומק העיר אל החוף ולקשירת השלד העירוני

123. כפי שניתן לראות, מצד אחד לא בכדי, תמ"א 1 אינה מציינת שימוש של מגורים במסגרת השימושים המפורטים. מנגד, לשון הסעיף שמציינת ש"ניתן לאשר שימושים נוספים" מרמזת על מגורים. תוספת זו אושרה לאחר ויכוחים רבים במסגרת עריכת התמ"א. המתנגדת העלתה בזמנו חששות רבים כי זה פתח זה ישמש לאישור מגורים בחזית הראשונה לחוף, ואילו המצדדים בניסוח שאושר טענו כי ההעדפה הניתנת לשימושים ציבוריים רבים בחזית הראשונה, כפי שהיא מנוסחת בסעיף, תגרום לאי תכנון מגורים בחזית זו. בכל מקרה, ההעדפה הברורה של מגורים על פני השימושים האחרים בתכנית זו היא דוגמה לעיוות הסעיף, שכן מגורים או "שימושים נוספים" היו אמורים להיות השימוש המינורי בחזית הים ואילו בתכנית זו הם, כאמור, קבלו עדיפות.

124. למעשה, בנייה של בנייני מגורים, בני לא פחות מ-25 קומות, בקו הבינוי הראשון לים, עומדת בסתירה להוראות התמ"א שקובעות כי "בקו הבינוי הראשון יתאפשר ככל הניתן מראה נוף ימי פתוח מצירים ומוקדים בתוך העיר". כאמור לא רק שקו הבינוי הראשון אינו פתוח, אלא שהוא חסום על ידי מגדלי יוקרה.

125. כפי שהוצג לעיל, בתשרי תמ"א 1, סומן על גבי חופי ת"א סימבול של "תיירות מוטת חוף", אשר מתייחס לכלל חופי העיר. סעיף 9 להוראות תמ"א 1, מפרט את ההוראות לתיירות מוטת חוף עירוני:

9. תיירות מוטת חוף
9.1. עורף חוף עירוני
 בתשרי התכנית מסומנים סמלים בכל אחת מערי החוף המייצגים את החזית העירונית מול הים, הסמל מתייחס לכלל שטח הישוב, ויחולו עליו הוראות סעיף 4.3 "עורף חוף עירוני" ובנוסף ההוראות הבאות:

9.1.1. בתשרי נספח תיירות המצורף לתכנית זו סומנו שטחים לתיירות בערים אשדוד ואשקלון, בשטחים אלו יותרו שימושי תיירות בלבד, וזאת עד לקביעה אחרת של תכנית מתאר כוללת.

9.1.2. תכנית בתחום עורף החוף העירוני, הכוללת בינוי בסביבה החופית, תכלול תמחיל שימושים המבטיח שטחים ראויים למלונאות ולתיירות מוטת חוף. בקו בינוי הראשון לים התכנית תבטיח הקמתם של שימושי מלונאות ותיירות ושימושים מעורבים.

9.1.3. מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית, גם אם אינה מבטיחה שטח למלונאות ולתיירות מוטת חוף כאמור לעיל ככל שהיא תואמת תכנית מתאר כוללת, באישור המועצה הארצית, לאחר התייעצות עם משרד התיירות.

126. כפי שהוצג בפתח הדברים, בענייננו בעוד שמגדל המגורים מוקם בחזית הים, כלומר במיקום המערבי האטרקטיבי ביותר, הבניין המיועד לשימוש מלונאי, שהוא השימוש הציבורי המובהק ביותר במקרה זה, נדחק מזרחה, מעבר לכביש. לא רק שאסור היה לתכנן מגדלי מגורים בתחום הסביבה החופית, על חשבון שטח ציבורי, אלא שהמגדל הזה דוחק החוצה מזרחה את בניין בעל שימוש ציבורי.

127. לסיכום, היחס בין התכנית המוצעת לבין תמ"א 1, תכנון שני מגדלים כחלק מחזית הים, ובנוסף ייעוד אחד מהם כולו למגורים (ואפשרות ל"זליגה" גם למגדל הדרומי) וזאת על גבי כיכר ציבורית מרכזית, במקום ייחודי

המהווה קשר חשוב ומשמעותי של העיר לים – פסול לפי הוראות תמ"א 1. הבינוי ושימושיו גוזלים עוד שטח מהציבור ומחזקים את אופייה הפרטי של הכיכר, כמו גם מורידים מאיכותה כשטח פתוח. הקשר שבין העיר לים, המודגש בתמ"א 1 לאורך כל פרק החופים, נפגם גם הוא במישורים רבים: מבחינת גישה החופשית של הציבור לים; המבטים מן העיר אל הים ומן הים אל העיר; משטר הרוחות; ועוד.

128. לבסוף יש לציין כי לדעת המתנגדת, החלטת ועדת הערר לא לקחה בחשבון כי שיקולי תכנון בנוגע לחשיבות המרחב הציבורי בתחום הסביבה החופית מתעדכנים.

129. המתנגדת תציין כי הגם שהחלטת ועדת הערר אפשרה יעוד של מגורים, לעמדת המתנגדת, קביעת הולחוף בעמוד 8 להחלטתה מיום 20.2.2019, לפיה נדרש דיון בוועדה המחוזית, בו "תבחן את הנושא לגופו במסגרת תכנית מפורטת אשר תאזן את מכלול האינטרסים וישמעו בפניה כלל הגורמים במסגרת ההליך סטטוטורי של קידום תכנית מפורטת, במסגרתה יוצגו כלל הנתונים הרלוונטיים הנדרשים לקבלת ההחלטה כאמור" – אינה מתייגרת וככל הידוע למתנגדת תכנית זו, שהינה בסמכות מקומית, לא נדונה כלל בוועדה המחוזית.

130. חרף החלטתה של ועדת הערר לאפשר ייעוד של מגורים בשל הטענה לפיה ועדות התכנון הסכימו בעבר להטמיע את הוראות תמ"א 13/4 בהוראות תכנית תא/5000, יצוין כי מעבר לעובדה שתמ"א 13/4 מעולם לא אושרה, הרי שהמודעות לחשיבות השטח הציבורי בתחום הסביבה החופית, הולך וגובר לאורך השנים, ועמה מתעדכנים גם עקרונות התכנוניים העדכניים. אין חולק שעקרונות התכנון העדכניים כיום כוללים מניעה, ככל הניתן, של שימוש פרטי מובהק של מגורים בתחום הסביבה החופית, קל וחומר שלא בשורה הראשונה לקו החוף.

131. נוכח כל האמור לעיל, על עיריית תל אביב להימנע ביצוע טעות הרסנית שתיזכר לדראון עולם, ועליה לבטל את ייעוד המגורים המתוכנן בכיכר אתרים ולהמירו בשימושים ציבוריים שישרתו את הציבור בכללותו.

132. נזכיר שהמטרה שלשמה מקודמת התכנית היא בראש ובראשונה מטרה ציבורית. כך מציינת התכנית המוצעת בסעיף מטרותיה:

2.1 מטרת התכנית
פיתוח והתחדשות מרחב כיכר אתרים ויצירת מוקד עירוני איכותי על ידי: הריסת כיכר אתרים הקיימת על כל מפלסיה וביטול השיקוע הקיים ברחוב אליעזר פרי והפיכת רחוב הירקון / אליעזר פרי החדש לרחוב עירוני רציף לתנועת הולכי רגל, אופניים וכלי רכב. חיבור שדרות בן גוריון לחוף הים באמצעות רצף של כיכרות ציבוריות ומרחב פתוח ואיכותי לרווחת הציבור. הקמת מרחב עירוני פעיל תוך העצמת שטחי הבנייה, הקמת 2 מגדלים ומבנה מרקמי הכוללים שימושים מעורבים למגורים, מלונאות, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור כל זאת בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 ומסמך המדיניות לאזור.

133. ואולם, נוכח כל הטיעונים שהוצגו לעיל בהרחבה- החל מהפיכת הכיכר הציבורית לכיכר פרטית; כלה בעיגון ההוראות הציבוריות המובהקות בתכנית העיצוב האדריכלית המוסתרת מעיני הציבור ואינה מאפשרת להתנגד לה וכלה בבינוי מגדל מגורים בחזית הראשונה לים- ניכר כי לא רווחת הציבור וטובתו היא שעומדת בבסיס התכנית. למעשה, לא יהיה מופרך לטעון כי אפילו המצב כיום -בו הכיכר מוזנחת, קשה לנגישות וכדומה – עדיף על פני המצב המתוכנן, בו שני מגדלים יחסמו את הגישה החופית ואת המבטים מהעיר לחוף ולהיפך.

134. הגם שהחלטת ועדת הערר מאפשרת לעיריית תל אביב לייעד בחלק משטח הכיכר לבנייה רבת קומות, מדובר בהחלטה מאפשרת אך לא מחייבת. עיריית תל אביב עדיין יכולה לבחור להעמיד את האינטרס הציבורי של תושביה מעל שאר האינטרסים האחרים ששקלה, ובכלל זה האינטרס הכלכלי, ולבחור שלא לאשר בניית מגורים אלא בניית מבנה ציבורי אחר, כדוגמת מלונאות, ואולי אפילו תבחר העירייה להשאיר את השטח ריק מבינוי באופן שישרת את הציבור בצורה המיטבית ביותר.

135. זו ההזדמנות להזכיר לעיריית תל אביב כמה טוב עשתה למען תושביה ולעצמה שעה שבחרה לחזור בה מהחלטתה לבנות באזור שכונת קריית ספר מגדל מגורים יוקרתי לבעלי ממון בלבד ואפשרה בכך לכל תושבי האזור להנות מהאזור הציבורי, ולעודד אותה לפעול כך גם במקרה זה של כיכר אתרים.



(הצילום נלקח מתוך כתבה שפורסמה האתר כלכליסט, 31.7.2017)

136. המתנגדת קוראת למוסדות התכנון לשקול בשנית את חוסר איזון בין השימושים. המתנגדת קוראת לבטל לאלתר את השימוש במגורים בתחום הסביבה החופית, ולהמירו בשימוש ציבורי אחר.

137. כאמור, לגישת המתנגדת אין לאשר כלל מגורים בתחום התכנית שחלה על שטח ציבורי בתחום הסביבה החופית. אך יחד עם זאת, ככל שיאושר שימוש למגורים, הוא זה שנדרש להידחק מזרחה, בעוד שהשימוש הציבורי המובהק בתכנית זו, השימוש למלונאות או כל שימוש ציבורי אחר שיאושר, צריך לקבל עדיפות.

-ג- התייחסות להוראות התכנית באשר לבינוי המוצע

תכנית הבניינים:

138. על פי התכנית המוצעת, תכנית הבנייה אינה מחולקת באופן שווה בין הקומות, אלא הולכת מתרחבת לאורך הקומות כלפי מעלה. תכנון זה חוסם עוד יותר את המבטים בין העיר לבין הים, והוא הופך את כיכר אתרים למרחב הבנוי באופן תלת ממדי.

139. באשר לכמות התכנית המאושרת, יובהר כי המתנגדת השתתפה בכלל הדיונים שנערכו בולחוף בנוגע לתכנית, ושמעה ממקור ראשון את הצהרתו של אדר' התכנית, מר אבנר ישר, כי תכנית המגדלים תהיה כ 800 מ"ר. ואולם, סעיף 4.1.2 בהוראות התכנית מתיר תכנית כפולה בקומת הכניסה ויותר מכפולה בקומות המסד:

<p>8. תכסיות המבנים יהיו כמפורט להלן ויכללו את שטחי המרפסות, הפירים וכיו"ב:</p> <p>א. תכסית המבנה הצפוני:</p> <p>תכסית מפלס הכניסה הקובעת, לא תעלה על 1,580 מ"ר</p> <p>תכסית קומות המסד לא תעלה על 1,950 מ"ר</p> <p>תכסית קומות המגדל לא תעלה על 1,350 מ"ר.</p> <p>ב. תכסית המבנה הדרומי:</p> <p>תכסית מפלס הכניסה הקובעת, לא תעלה על 1,580 מ"ר</p> <p>תכסית קומות המסד לא תעלה על 1,850 מ"ר</p> <p>תכסית קומות המגדל לא תעלה על 1,350 מ"ר.</p>

140. להדגיש, תכסית בגודל 1580 מ"ר הינה כפולה ממה שהוצהר עליו ע"י אדריכל התכנית! ואילו תכסית 6 קומות המסד גדולה אף יותר ומגיעה ל 1950 מ"ר במגדל המגורים הצפוני ול-1850 מ"ר במגדל הדרומי! **כלומר, לא רק שהתכסית כמעט כפולה ממה שנאמר בדיון בולחוף, אלא שהמגדלים בנויים באופן שהמבט ייחסם ככל שיעלה מעלה.**

גובה הבניינים וגבהי הקומות:

141. בהחלטת הולחוף, וכן בתכנית תא/5000, לא נקבע גובה אבסולוטי למגדלים אלא למספר קומות בלבד. על פניו, בהתאם להוראות תכנית תא/5000, גובה מבנה בן 25 קומות היה אמור להיות בגובה של כ-97.2 מטר [על פי חישוב של 24 קומות* 3.8 מטר לפי סעיף 4.2.2 (ג)1) לתכנית תא/5000+ קומת כניסה בעלת גובה מקסימאלי של 6 מטר]. ואולם, בענייננו התכנית המוצעת מתירה להגביה את הקומה הטכנית לגובה של 10 מטרים (כמעט פי 3 מגובה הקומה המותרת בתכנית תא/5000). מכאן, שגובה הבניין לא יהיה 97.2 מטר אלא 108 מטרים!

142. המתנגדת מברכת על העדר אפשרות להקלות בגובה, תקנה שנכנסה לתוקפה ב 1.1.23. אלמלא התקנה, נדרש היה להכניס להוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לגבי הגובה ומספר הקומות, סעיף שחסרונו היה ניכר בהחלט ללא תקנה חדשה זו.

שלביות הבינוי והבטחת המלונאות:

143. נוכח ניסיון העבר, בהוראות התכנית המוצעת הוכנסו הוראות המבטיחות שהמלונאות לא תוכל להיות מוסבת למגורים. אולם, כפי שיובהר להלן, הוראות נוספות אינן מבטיחות כלל את הבנייה למלונאות.

144. לכאורה, הוראות התכנית מחייבות היתר בניה אחד לכלל שטח התכנית, כלומר גם למגורים וגם למלונאות. סעיף 6.13.1 ב' לתכנית המוצעת קובע:

<p>ב. היתרי בניה עבור הבינוי המוצע מתוקף תכנית זו בהתאם למפורט בסעיף 7.1. יוגש היתר הבניה עבור כל השימושים והבניינים בתכנית ינתן בהינף אחד.</p>
--

145. ראשית יצוין שסעיף 7.1 בהוראות התכנית המוצעת ריק.

146. שנית נדמה כי סעיף 6.14.2, לכאורה מחזק את ההתניה של אכלוס המגורים באכלוס מלונאות, כך שלא יפותח מגדל המגורים בלבד. אולם, בהמשך הסעיף קיימת אפשרות לדחות את מגדל המלונאות! וזו לשון הסעיף הבעייתי:

2. תנאי לאכלוס המגורים יהיה איכלוס המלונאות. באישור מה"ע, ניתן יהיה לאשר היתרי אכלוס בשלבים שונים, בהתאם להתקדמות השלמת אישורי האיכלוס. בכלל זה איכלוס המגורים טרם המלונאות ובכלל זה תעודת גמר למרתפי החניה טרם השלמת הבניה בעל הקרקע.

147. מכאן, אם אכן בסופו של יום תידחה התנגדות המבקשת וכן יאושרו בסופו של יום יעוד של מגורים בתכנית, הרי שיש לכל הפחות למחוק את המשכו של סעיף 2 שמאפשר שלא לממש את הייעוד המלונאי.

אפשרות למגורים במגדל הדרומי

148. לא זו בלבד שמתוכנן מגדל מגורים חדש באמצע כיכר ציבורית, בחזית הראשונה לים ובמיקום משמעותי לציבור (ממוקם במגרש 202A) – הרי שהתכנית פותחת פתח למגורים גם במגדל הדרומי (ממוקם במגרש 202C).

149. סעיף 4.1 לתכנית המוצעת מפרט את השימושים המותרים בנינוי בייעוד "עירוני מעורב". באותו סעיף נקבע כי "שינוי מפריסת שימושים זו תותר בהיתר בנייה בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית". כלומר, לאחר אישור התכנית המפורטת, ניתן יהיה לשנות את הרכב השימושים בתכנית, **לרבות, הקצאת מגורים במגדל הדרומי!**

150. להלן הסעיף השערוריותי, שמונע מהציבור לדעת בוודאות מה מאושר במסגרת תכנית מפורטת זו, מבחינת המידע הבסיסי ביותר של מיקום שימושי הקרקע:

4.1	עירוני מעורב
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתחום התכנית יוקמו מבנה מרקמי לשימושי מסחר ומלונאות - בתא שטח 201 שממזרח לרחוב הירקון/אליעזר פרי, ושני מגדלים בתאי שטח 202A ו-202C ממערב לרחוב. המגדל הצפוני, בתא שטח 202A, יישמש למסחר, מגורים ומבני ציבור והמגדל הדרומי, בתא שטח 202C, יישמש עבור מלונאות, מסחר, מבני ציבור ומגורים. שינוי מפריסת שימושים זו, תותר בהיתר בנייה בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית.</p>

151. אם לא די בכך, גם סעיף 4.1 ג' מאפשר מופרשות להעביר זכויות מגורים למגדל הדרומי:

ג	הנחיות מיוחדות
מ	<p>א. מגורים:</p> <p>1. המבנה הצפוני יהיה מבנה מגורים. ככל שלא ניתן יהיה לממש את היקף הזכויות למגורים במבנה זה בהתאם להוראות הבינוי, התכסיות המירביות ומספר הקומות, ניתן יהיה לממשן במבנה הדרומי. והכל בכפוף לעמידה בהוראות הבינוי למבנה הדרומי ובכפוף להתאמה לתכנית העיצוב ולשיקול דעת הוועדה המקומית.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור בתכנית לא יעלה על 240 יח"ד ולא יפחת מ-200 יח"ד.</p>

152. כלומר, לא רק שהוועדה המקומית לקחה לעצמה חירות שאינה במקומה בתכנית מפורטת, ולמעשה שמטה את הקרקע בנוגע לכל אפשרות ממשית של הציבור לקבל מידע אמין וודאי מהתכנית, הרי שלאור סעיף גמישות זה, השפעת השימושים הפרטיים על הכיכר, גדולה עוד יותר ממה שהתכנית הציגה בתחילה!

ד- הסעדים המבוקשים

153. לסיכום הדברים, כיכר אתרים הינה מרחב פתוח ייחודי בעל איכויות שאין למצוא במרחב ציבורי אחר: הכיכר פתוחה לציבור, ללא בינוי משמעותי, נקיה מכל גידור או חסימה ובמרחק נגיעה מחוף הים. התכנית המוצעת מאיימת על אופייה הציבורי והייחודי של הכיכר, ויש להצטער על כך שעיריית תל אביב בחרה לוותר על שטח פתוח, יקר ערך ונדיר זה, ולהפכו לשטח פרטי, וזאת על חשבון באינטרס הציבורי של תושביה.

154. הגם שהמתנגדת סבורה שעיריית תל אביב עושה רבות הציבור וכי המרחב הציבורי בעיר הינו איכותי, התכנית המוצעת עומדת בניגוד מוחלט למגמה חיובית זו.

155. לאור כל האמור לעיל, המתנגדת קוראת לוועדה לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית. המתנגדת סבורה שעל הוועדה:

א. לבחון מחדש את ייעודי השטח בתכנית, תוך ביטול הפיכתה של כיכר אתרים משטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח.

ב. לבטל את ייעוד המגורים בתחום הסביבה החופית ובתחום חוף הים, ולהותיר מבנה אחד בלבד – מגדל המלונאות, עם שימושים ציבוריים בקומות המסד.


עו"ד אורטל סנקר


ראש תחום תכנון