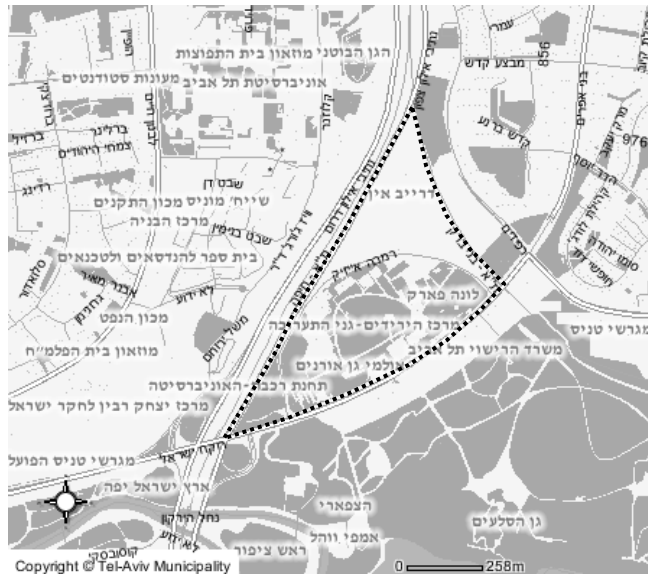


מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו



מיקום:

מתחם מרכז הירידים

כתובת:

רוקח ישראל 97

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6627	כל הגוש	368 ,365 ,360
6636	כל הגוש	646-647
6644	כל הגוש	28
6645	כל הגוש	45 ,43 ,41 ,37 ,30-31 ,13-19 ,4-11 ,2
6646	כל הגוש	75-7 ,70-73 ,61-68 ,54-58 ,45 ,38-39 ,17-19 ,14-15 ,8-10
6647	כל הגוש	38 ,34 ,31 ,29 ,26

שטח התכנית : 465.70

מתכנן: לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יזם: מרכז הירידים והקונגרסים בישראל בע"מ

בעלות: עיריית ת"א-יפו, מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

מצב השטח בפועל: המקום מתפקד כמרכז כנסים ותערוכות.

מצב תכנוני קיים:

1. על המקום חלה תכנית מתאר ומפורטת מס' 2540, מאושרת משנת 2008 (להלן, "התכנית").
2. תכנית זו קבעה זכויות בניה ופרוגרמה שתאפשר בינוי חדש והקמת מרכז לירידים, תערוכות וכנסים, מרכז סחר ותקשורת ובית מלון.
3. השימושים הראשיים המפורטים בתכנית הינם מרכז לירידים ותערוכות ומרכז כנסים וכן השימושים הנלווים להם, מרכז סחר ותקשורת, מסחר, מסעדות, מועדון בריאות, משרדים, אולפני טלוויזיה, חדרי ציוד, מחסנים, בית מלון, תצוגות זמניות, מבני עזר לשירותים הנדרשים לשימושים האלה וכדומה.
4. סך שטחי הבניה שנקבעו בתכנית הינם 145,000 מ"ר לשטחים עיקריים ו-59,350 מ"ר לשטחי שירות על קרקעיים (172,900 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים) שמתפלגים עפ"י השימושים השונים וביחס של 60/40 פתוח/בנוי (באחוזים).
5. גבהי הבניה המירביים מחולקים לשלושה מתחמי הבניה שהוגדרו בתכנית ונעים בין 26 מ' - 98 מ' (גובה יחסי).

6. הסדרי התנועה והחניה נקבעו אף הם בתכנית, עפ"י תקן של מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר שטח עיקרי (30:1), כאשר במתחם עצמו החניה הינה תת קרקעית מתחת לקונטור המבנים בלבד.
7. כמו כן, קובעת התכנית הנחיות להכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני, כפי שמפורט בסעיף 13.5, בהוראותיה: "היתרי בניה בתחום התכנית יוצאו רק על פי תכנית פיתוח ותכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני, להלן תכנית הבינוי, שתאושר ע"י הועדה המקומית".
8. אקוסטיקה – עפ"י ס' 12.3 בהוראות התכנית "בעת הגשת תכנית הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני תוגש חו"ד אקוסטית ולפיה יקבעו המיגונים הנדרשים".
9. תכנית הבינוי צריכה לכלול התיחסות לנושאים הבאים:
 - א. המיקום הסופי של המבנים והגבהים, בכפוף למגבלות הגובה.
 - ב. העמדת מבנים לפי מידות, צורה ומרווחים.
 - ג. מפלסי רצפות – כולל מפלסי גגות עיקריים.
 - ד. חתכים וחזיתות מפורטים, כולל פרטי גמר – חומרים, צבעים, ציפויים.
 - ה. מתקני תשתיות, תקשורת ומערכות תשתית ושירותים.
 - ו. פיתוח נופי, דרכי גישה, לרבות גישות לאספקה ושירותי חירום, חניות, גידור, מעברים, צירי הליכה, גשרים ומעברים וכל השטחים הבלתי מבונוים.
 - ז. סימון הגבלות הבניה הנובעות מקיום תחנות התדלוק, כולל סימון רדיוס של 40 מ' בתחומו חל איסור בניה של מלונאות, בהתאם למסומן בנספח מגבלות מתחנות התדלוק ובתשריט.
 - ח. שלבי בינוי, פיתוח וגימור לכל שלב ביצוע, שיבטיחו המשך פעילות בו זמנית של המתקנים הקיימים: השלבים יכללו את השטחים החדשים והקיימים לאחר ניכוי השטחים שיהרסו עפ"י הצורך, עפ"י המצוין בנספח המצב הקיים.

מצב תכנוני מוצע:

1. בהתאם לאמור לעיל, מוגשת בזאת תכנית בינוי הכוללת 5 מסמכים:
 - א. תכנית בינוי
 - ב. נספח נופי
 - ג. נספח תנועה
 - ד. דברי הסבר
 - ה. חו"ד אקוסטית משנת 2007
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה
2. תאור תכנית הבינוי:
 - א. חלוקה למתחמים:
 - (1) מתחם התערוכות – המתחם המרכזי, מתחם מגודר המיועד לתערוכות, תצוגות, כנסים וירידים.
 - (2) מתחם עירוני – מתחם פתוח לציבור, ממוקם בדרום מערב התכנית, בקרבת תחנת הרכבת ("האוניברסיטה-מרכז הירידים"). מתחם זה פתוח לשדרות רוקח בכיכר עירונית רחבת ידיים, כאשר דפנותיה מבונויות במרכז כנסים, מלון ומרכז סחר ותקשורת. קומת הקרקע מיועדת לבתי קפה, מסעדות ומסחר בכדי לייצר פעילות אינטנסיבית בכיכר בכל שעות היממה.
 - (3) מתחם לונה פארק – מתחם מגודר בו מתוכנן מבנה סגור לפעילות פנאי (בכדי שניתן יהיה להפעיל את המתקנים בכל ימות השנה) וכן מסעדות ובתי קפה. יתרת המתחם מיועדת למתקני שעשועים מתחת לכיפת השמיים.
 - (4) המתחם הצפוני – מתחם ה"דרייב-אין" לשעבר, מתחם אשר יכלול, בנוסף לשימושים המותרים במתחם המרכזי, מתקנים ואולמות לצרכי ספורט במבנים סגורים בלבד. עפ"י בקשת אגף תב"ע, הבינוי במתחם זה יפורט בעתיד.
 - ב. מערך הכניסות ותנועת מבקרים:
 - (1) כניסה דרומית – משדרות רוקח וממגרשי החניה שמדרום להן. התכנית קובעת תחום למעבר הולכי רגל תת קרקעי – מעבר רחב המתחיל בפארק הירקון ומסתיים בכניסה למתחם וכן גשר עילי.

- (2) כניסה מערבית – כיכר נטועה (עם אפשרות לחניון תת קרקעי), בסמוך לתחנת הרכבת, לבאים בתחבורה ציבורית וכן לבאים מכיוון מרכז רבין והאוניברסיטה.
 - (3) כניסה צפונית – ממתחם הדרייב אין, באזור זה מתוכנן בעתיד חיבור בין שני חלקי מרכז הירידים וכן אופציה לתחנת רק"ל. בשלב הביניים מתוכננת חניה זמנית עילית, מגוננת.
 - (4) מעבר עילי – על דופן הלונה הפארק, מעבר הולכי רגל הקושר את רח' אייזיק רמבה (בואכה הדרייב אין) ושדרות רוקח.
 - (5) מעברים עיליים אופציונליים – בתכנית מסומנת אופציה לקשרים עיליים לכיוון האוניברסיטה וכן לכיוון פארק הירקון.
 - (6) שדרה מרכזית – רחוב במרכז השטח הבנוי שרוחבו הוא כ-20 מ', הנשזר לכל אורך מבני התערוכות השונים, למן הכיכר העירונית במערב ועד לכיכר הכניסה הצפונית. השדרה נפתחת גם לחללים הפתוחים שלאורכה כך שנוצרים מגוון חללי פעילות פתוחים/ פתוחים למחצה/סגורים המעשירים את חווית המבק. התנועה האופקית לאורכו מתאפשרת בשני מפלסים ובנוסף תנועה אנכית המקשרת את מרתפי החניה והתפעול למבנים.
 - (7) חזית רוקח – הדופן הבנויה לרוקח משמשת כדופן פעילה, הן מתוך המתחם לתצוגות ותערוכות והן כלפי הרחוב לבתי קפה, באופן שיווצר מקצב קוהרנטי. מבנים אלה מהווים את גבול המתחם והם ייבנו לאורך שדרה הולכי רגל מוצלת וירוקה, כך שבעצם "יבוטל" המרווח הקדמי לצורך הפיכתו למרחב ציבורי.
- בחזית זו תאפשר התכנית הקמת מבנה חדש מחוזה לביתן הכיפה המקורי, אשר ישתלב עם מקצב הבניה לאורך חזית רוקח.

ג. תנועה וחניה:

- (1) חניה - עפ"י הוראות התב"ע נדרש מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר שטח עיקרי, כך שסך החניות הנדרשות מגיעות לכדי כ-5000 מקומות חניה. בדופן הדרומית של שדרות רוקח קיים כיום חניון לכ-1500 כלי רכב והתכנית מאפשרת הקמת חניון תת קרקעי מתחת לחניה מגוננת כך שבמצב הסופי יגיע מספר מקומות החניה לכדי 2500. יתרת 2500 מקומות החניה הנדרשים מרוכזים במרתפי חניה מתחת למבנים במתחם בשני מפלסים.
- (2) חניה זמנית - תכנית הבינוי מאפשרת הקמת חניון עילי זמני בתחום הדרייב אין, באזור בו קיימת מגבלת בניה עד להשלמת הדרכים העוברות באזור זה.
- (3) שירות וחירום – תכנית הבינוי מאפשרת גישת רכב שירות וחירום לכל אחד מהמבנים, כאשר דרכי השירות הינם מעל ומתחת לקרקע ואילו דרכי החירום הינן עיליות בלבד.

ד. נ"פ:

- (1) פיתוח השטח והנטיעות נקבעו ביחס לעקרונות הבאים:
 1. המשך ישיר של פארק הירקון.
 2. התייחסות לחזית רוקח כשדרה עירונית וביחס למקצב הבנוי לאורכה.
 3. צירי התנועה במתחם (שדרה מרכזית)
 4. ציר התנועה הקושר בין מתחם הירידים ואזור הדרייב אין.
 5. חללי שהייה פתוחים ומוצללים.

ה. תכנון בר קיימא:

- (1) תכנית הבינוי קובעת כי כל אחד מהמבנים יבנה עפ"י עקרונות התקן הישראלי לבניה ירוקה ובהתאמות הנדרשות מאופי הפעילות בו, זאת בתיאום עם היועץ העירוני לבניה ירוקה ובאישור אדריכל העיר.
- (2) בנוסף, יוגש מסמך המפרט את תפיסת המתחם כולו כמרחב בר קיימא, ובו יפורטו הכללים והאמצעים לכך וכן שלביות לביצוע.

3. אקוסטיקה:

- א. התב"ע קובעת הגשתה של חוו"ד אקוסטית, כאמור לעיל.
- ב. חוו"ד נמסרה ע"י מרכז הירידים והועברה לרשות לאיכות הסביבה בעת"א-יפו.

4. שלבי בינוי

- א. עפ"י דרישות התב"ע, צריכה תכנית הבינוי לכלול שלבי בינוי, פיתוח וגימור לכל שלב ביצוע, שיבטיחו המשך פעילות בו זמנית של המתקנים הקיימים.
- ב. התכנית המוצעת קובעת את המצב הסופי של הפיתוח, בכפוף לשלבויות המופיעה בתב"ע וכן קובעת כי היתר בניה ינתן רק לאחר הצגת סך השטחים הקיימים והמוצעים, תקן החניה הנדרש וכן אופן המשך הפעילות בזמן הבניה, לרבות הסדרי התנועה והחירום.
- ג. תכנית הבינוי מאפשרת הקמת מבנים ארעיים לתערוכות, כנסים ואירועים. מיקומם יהיה במסגרת קוי הבנין המותרים.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י פרנסין דויד וביעד מור, אדר')

ממליצים על אישור תכנית הבינוי כמפורט לעיל, בכפוף לתנאים הבאים :

1. אדריכל העיר וצוות התכנון ממליצים לשלב בדופן הפונה לשד' רוקח מבנה "כיפה" המאזכר את המבנה המקורי הקיים.
2. בניה ירוקה – מסמך המדיניות לגיבוש תפיסה לפיתוח המתחם כמתחם בר קיימא (דוגמת "קמפוס ירוק" בטכניון ואוניברסיטת ת"א) יוגש בעת הוצאת היתר הבניה לביתן 2 (שטחים על קרקעיים).
3. כל היתר בניה יובא לאישור מה"ע או מי מטעמו.
4. השלמת תיקונים טכניים כפי שידרשו ע"י הצוות.

חוו"ד הרשות לאיכות הסביבה:

א. לא תאושר בשטח הפתוח שמחוץ למבנים כל פעילות של הופעות, להקות, מופעים, זמרים, אומנים וכיוצא בזה, ללא אישור עירוני של מנכ"ל העירייה ובהתאם להנחיות שינתנו ע"י הרשות לאיכות הסביבה.

ב. מותרת פעילות אחרת המלווה בהשמעת מוסיקת רקע שקטה שאינה נשמעת מחוץ למתחם מרכז הירידים.

ג. אישור תכנית הבינוי יהיה כפוף לחוו"ד אקוסטית **מתוקנת** שתאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה (כך מעוגן בתב"ע).

בישיבתה מספר 0019-09ב' מיום 26/08/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אמיר תמרי מנכ"ל מרכז הירידים נתן הסבר קצר על התכנית ועל כך שמרכז הירידים מעודד הגעה ברכבת למרכז הירידים הבינוי המוצע "נפתח" ע"י ככר עירונית לכיוון תחנת הרכבת. אדר' רפי לרמן הציג את עקרונות תכנית הבינוי. יועץ התנועה הציג את מערכות התנועה השונות וקשרי הגומלין ביניהן, כולל מערך הסעת המונים (רכבת ישראל, רק"ל בתכנון) ואיילון מזרח העתידי, וכן מערך החניה המשותף למרכז הירידים ולגני יהושע. מתכנתת נוף הציגה את התכנון הנופי במקום, ביחוד את פתיחת המתחם לכיוון שדרות רוקח והפארק. גיא נציג חב' להגנת הטבע ביקש לסמן את העצים הבוגרים הקיימים, כאשר יש להשאיר במקום כמה שיותר עצים. פאר ויסנר ביקש שאולמות הירידים ייבנו על פי התקן הירוק (בניקוד 75 נקודות) וגם שימוש באנרגיה סולרית. ביקש בדיקת יתכנות לתחנה קטנה של ייצור אנרגיה. אמיר תמרי מסר לועדה שנושא האנרגיה הסולרית איננו בעייתי והוא עומד בתקנים. לגבי תקן בניה ירוקה, יש בעיה מסויימת להמיר את התקן לאולמות אירועים, ומה שניתן לאמץ יאומץ. חברי הועדה ביקשו שהמיגונים האקוסטיים יעשו בתוך המבנים עצמם. ביקשו פתרונות חניה לרכב דו גלגלי בתוך המתחם, וכן חניית אופניים מסומנת לעובדים. אדר' פרנסין דויד הקריאה את חוו"ד הצוות. בנוסף ביקשה שכל בקשה להיתר תכלול את התחום הפיזי הנדרש למילוי הדרישות לאותו היתר בענייני תחבורה, תנועה ופיתוח.

הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית הבינוי כמפורט לעיל בכפוף לתנאים הבאים:

1. אדריכל העיר וצוות התכנון ממליצים לשלב בדופן הפונה לשד' רוקח מבנה "כיפה" המאזכר את המבנה המקורי הקיים.
2. יש לשלב בתכנית פתרונות חניה לרכב דו גלגלי, וכן מקומות חניית אופניים מסומנים עבור עובדי מרכז הירידים.
3. בתכנית הפיתוח יסומנו העצים הבוגרים הקיימים. כל עץ שניתן להשאיר במקומו ישאר במקומו. כל עץ שצריך להעתיקו יועתק עפ"י נוהל של משרד החקלאות להעתקת עצים.
4. המתחם יהיה מותאם לאנרגיה סולרית ויענה על דרישות תקן ירוק 75 נקודות ככל שניתן. הכל לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר.
- מסמך המדיניות לגיבוש תפיסה לפיתוח המתחם כמתחם בר קיימא (דוגמת "קמפוס ירוק" בטכניון ואוניברסיטת ת"א) יוגש בעת הוצאת היתר הבניה לביתן 2 (שטחים על קרקעיים).
5. כל היתר בניה יובא לאישור מה"ע.
6. השלמת תיקונים טכניים כפי שיידרשו ע"י הצוות.

משתתפים: פאר ויסנר, שמואל גפן, ארנון גלעד, שלמה זעפראני, אהרון מדואל ותמר זנדברג.

מובא לדיון נוסף

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/ 2540 מרכז תערוכות וירידים משנת 2008
תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לתכנית מתאר 2540 משנת 2010

מצב תכנוני מוצע:

בנספח בינוי מנחה של תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לתכנית 2540 משנת 2010 סומנו מס' מבנים כ"מבנה קיים להריסה בעתיד" אשר חלקם לא סומנו להריסה בתשריט התכנית הראשית.

בהתייחס למבנים שסומנו להריסה אך ורק בנספח הבינוי המנחה כאמור, על מנת לאפשר גמישות והתאמתם לפי הצרכים של ה'אקספוז' (מרכז הירידים לשעבר) בכפוף לזכויות המותרות, השימושים ושאר הוראות התכנית הראשית, עד להקמת המבנים הקבועים, מוצע להוסיף להוראות תכנית הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני, את הסעיף הבא:

19. גמישות

ה. עד להריסת הבניינים המסומנים לכך בנספח הבינוי המנחה של תכנית הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני, יותרו בהם שינויים ותוספות בניה בהתאם למותר לפי התכנית הראשית ובאישור מה"ע, ובלבד שהנ"ל לא יהווה עילה לאי הריסתם בהתאם לדרישות עת"א-יפו.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפוף)

לאשר את התוספת המוצעת להוראות תכנית הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-19ב' מיום 28/08/2019 תיאור הדיון:

מאיר אלואיל: מתאר את התוכנית.

ב-2010 אושרה תוכנית עיצוב לתכנית הראשית ובה סומנו כמה בניינים להריסה בעתיד שלא סומנו להריסה בתכנית הראשית. על אחד מהבניינים הללו מבקשים היום להוציא היתר בניה לתוספת בניה

(המבנה שימש בעבר את גן אורנים), ונתקלנו בקושי להוציא היתר בניה לתוספת לבניין שסומן להריסה ולכן אנחנו מבקשים להוסיף סעיף גמישות לתוכנית העיצוב "עד להריסת הבניינים המסומנים לכך בנספח הבינוי המנחה של תכנית הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני, יותרו בהם שינויים ותוספות בניה בהתאם למותר לפי התכנית הראשית ובאישור מה"ע, ובלבד שהנ"ל לא יהווה עילה לאי הריסתם בהתאם לדרישות עת"א-יפו.

אסף הראל : אפשר לראות את תכנית העיצוב?
מאיר אלואיל : נזמין אותך לצוות התכנון ונציג לך את התכנית.

בישיבתה מספר 0015-19ב' מיום 28/08/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תיקון תוכנית העיצוב ולהוסיף להוראות תכנית הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני, את הסעיף הבא :

גמישות

עד להריסת הבניינים המסומנים לכך בנספח הבינוי המנחה של תכנית הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני, יותרו בהם שינויים ותוספות בניה בהתאם למותר לפי התכנית הראשית ובאישור מה"ע, ובלבד שהנ"ל לא יהווה עילה לאי הריסתם בהתאם לדרישות עת"א-יפו.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, רועי אלקבץ, מאיה נורי, גל שרעבי דמאיו