



התוכן

מס' החלטה

תא/9069 - מדיניות שימושים למתחם יריד המזרח (3)
דיון באישור מדיניות (6)

07/12/2016
2 - 16-0026

מדיניות שימושים למתחם יריד המזרח ונמל ת"א - עדכון מדיניות

מטרת הדיון: עדכון מדיניות שימושים למתחם יריד המזרח ונמל ת"א

מסלול: ועדה מקומית

מיקום: מתחם יריד המזרח ונמל ת"א מצויים בקצה הצפון מערבי של רובע 3, גובלים בנחל הירקון בצפון הים במערב וכביש התערוכה מדרום.



גוש/חלקה: (נמל ת"א ויריד המזרח)

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6964		1-8, 25-28, 30-33, 74-77, 79-94, 96-102, 84, 75, 76	31, 81-9, 29, 93, 95, 97-100, 75, 76, 10
6965		1, 8	2, 6
6962		146-149, 70-72	150-151, 170, 154, 157
7458		1-6	

שטח קרקע: כ - 165 דונם

מתכנון: מחלקת תכנון מרכז-אגף תכנון העיר וחברת אתרים

יזם: חברת אתרים, ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

בעלות: רמ"י בהסכם חכירה לחברת אתרים. הפקעת שר אוצר על שטח של כ – 220 דונם לטובת חברת אתרים משנת 1973.

רקע היסטורי

יריד המזרח של שנת 1934 היה היריד השישי במספר שהתקיים בת"א. טקס הפתיחה נערך ביום 26/4/1934 במעמד ראש העיר דאז מאיר דיזנגוף והנציב העליון גנרל ווקוף. היריד התקיים במשך חודש וחצי ומספר המבקרים בו עלה על 600 אלף איש. (הישוב בארץ באותה עת מנה פחות מ – 200 אלף איש). תכנית האב ליריד המזרח הוכנה ע"י אדר' ריכרד קאופמן, תכנון וניהול מבני היריד נעשה ע"י האדריכל אריה אלחנני והמהנדס וולי וולטש. תכנון ביתני היריד הופקדו בידי מיטב האדריכלים ששהו בארץ בתקופה זו ביניהם אריה אלחנני, ריכרד קאופמן, יוסף נויפלד, אריה שרון, ג'ניה אוורבך ועוד. הקמת המתחם הייתה אירוע מיוחד ורב חשיבות בישוב של א"י דאז, גודל המתחם (כ – 100 דונם) אופי התכנון, מספר המבנים הגדול איכות התכנון והבנייה מהווים ציון דרך בעיצוב הסגנון הבינלאומי של ת"א. ליריד של 1934 הייתה הצלחה מדינית וכלכלית. תיירים, משלחות רשמיות מהמדינות המשתתפות, צירי פרלמנט בריטים, ראשי קהילות עסקני ציבור ובעלי הון ביקרו ביריד. מאורעות 1936-1939 היוו את הסיבה העיקרית לדעיכת המתחם. המבנים נמסרו לחברה לפיתוח תל אביב, במבנים נקלטו פליטי יפו ואוכלסו במפעלים ובתי מלאכה. גם הקמת נמל ת"א ממערב למתחם תרמה להדרדרות של המתחם בכללותו ופגיעה תפקודית וארכיטקטונית במבנים עצמם. במשך השנים נכנסו למתחם שימושים של מסגריות, נגריות, בתי אריגה, מוסכים וכד'. המתחם הפך לאזור תעשייה ומסחר. **(מתוך תיק התעוד שהוכן בשנת 2007 עבור עיריית ת"א יפו – מחלקת השימור ע"י אדר' אמנון בר אור.)**

נמל ת"א - נבנה בשנת 1936 כתגובה למאורעות הפרעות ביפו. היישוב היהודי החליט על הקמת נמל עברי בארץ ישראל באופן כזה שלא יהיה תלוי בנמל יפו המופעל על ידי התושבים הערבים. בשנה זו יצאה משלחת שכללה את מהנדס העיר דאז, מר שיפמן (יעקב בן סירה) ונציגים של בנק פלשתינה וראשי היישוב היהודי. הם פסעו לאורך חוף הים עד שהגיעו לפיסת הקרקע ששכנה בצמידות לשטחי יריד המזרח. שטח הנמל נבחר במקום בייחוד עקב העובדה שהיה יכול להסמך על מבני יריד המזרח שהיו כבר קיימים ולא משום יתרונותיו הפיסיים של המקום. בינואר 1937 יצאה הסחורה הראשונה מהנמל שכללה סחורה חקלאית ביחוד תפוזי Jaffa שיצאו הפעם מנמל תל אביב. הקמת הנמל הייתה מבצע ציוני יוצא דופן והכספים להקמתו באו גם ממקורות פרטיים שרכשו מניות למוכ"ז של הנמל. עד היום מניות אלה נמצאות בידי הציבור אשר לעיתים מגיע לשערי הנמל במטרה לפרוע אותם. חברת אוצר מפעלי ים שהיא כיום חברה ממשלתית המנוהלת על ידי רשות החברות הממשלתיות היא החברה אשר יסדה את הנמל וגם מפעילה אותו עד היום. בשנת 1965 הורחבו גבולות הנמל, הוקם קיר הים ונכבשו שטחים חדשים מתוך הים בחלקו הצפון מערבי של הנמל. יד המקרה הוא שבאותה שנה בחודש אוקטובר, על פי החלטת ממשלה, חדל נמל תל אביב לתפקד כנמל וזאת לרגל השקתו של נמל אשדוד. שטח האדמה של נמל תל אביב מוגדר עדיין עד היום כנמל. בשנת 2000 עם מינוי הנהלה חדשה לנמל שוקם הנמל והפך מאזור מוזנח בפאתי העיר לאזור בילוי חי ושוקק הנמצא בלב הפעילות התרבותית והמסחרית של העיר. **(מתוך חומר שהוכן על ידי אדריכל נמל ת"א – צדיק אליקים.)**

מצב השטח בפועל:

בחצי האי הירקוני חמישה אזורים שונים: נמל תל אביב, יריד המזרח, צפון הנמל, שטח ציבורי פתוח לאורך הירקון, עורף הנמל. אזורים אלו מתאפיינים בהיסטוריה בנויה הנושאת ערכי מורשת אדריכליים, תכנוניים, אורבניים, נופיים ותעשייתיים, ולהם זהות עירונית ומאפייני בינוי ופיתוח ייחודיים.

בחצי האי הירקוני מתקיימת בעיקר פעילויות מסחר בילוי ופנאי הנושאות אופי כלל עירוני ומאופיינת בתנוודתיות גבוהה במהלך היממה ובעונות השנה. הפעילות האינטנסיבית מתקיימת בעיקר בסופי השבוע ובחופשות, בשאר ימות השבוע בעיקר בשעות אחר הצהריים ובערב. במהלך היום תנועת המבקרים דלילה.

בשטח קיימים כ- 44,000 מ"ר בניה קיימת, מתוכם כ-60% למסחר:

- באזור יריד המזרח קיימים כ-26 מבנים בשטח בנוי של כ-18,000 מ"ר, המושכרים לכ-60 עסקים שונים ביניהם משרדי חב' wix כמו כן פועלים במקום חנויות, מסעדות, עינוג ציבורי, בילוי וכדומה.
- באזור נמל תל אביב קיימים כ-24 מבנים בשטח בנוי של 24,600 מ"ר, המושכרים לכ-80 עסקים מתחומי האוכל, אופנה, בריאות, תקשורת, אולמות אירועים וכנסים, מועדונים וחנויות.

- שטח מעגנת הנמל הוא כ-12 דונם ועומק המים המרבי הוא כ-1.5 מ'. המעגנה, שנשתמרה ברובה, איננה פעילה.
- באזור צפון הנמל (מחסני שפך הירקון) קיימים שלושה מבני מחסנים בשטח בנוי של כ-6,200 מ"ר המושכרים לעסקים שונים, ביניהם 3 אולמות המשמשים לאירועים, למסחר, הסעדה ובילוי.
- שטח ציבורי פתוח לאורך הירקון משמש לפעילות פנאי ונופש- גני משחקים, גינה ציבורית, ומגרש חניה.
- אזור עורף הנמל מאופיין בשני מבנים המשמשים לתעסוקה כאשר הגישה אליהם היא מתוך הנמל. שישה מגרשי מגורים עם מסחר בקומת הקרקע עם חזית ראשית לרח' הירקון ולרח' יורדי הסירה.

נגישות וחניה

התנועה, נגישות וחניה מהווים את אחד החסמים הפיסיים העיקריים הקיימים בחטיבת קרקע זו. המרחב כולו מופעל כיום על ידי טבעת שתחילתה בצומת דיזינגוף, וסיומה ברחוב כג' יורדי הסירה. אורך הכביש הטבעתי כ-1.3 ק"מ. קשיי תנועה הקיימים כיום בכניסות וביציאות נוגעים לכלי רכב ממונעים, לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים מהאזורים המבונים הסמוכים אל תוך המרחב. למרחב 3 כניסות ראשיות לרכבים: כניסה ראשית מכיכר פלומר בהמשך לרחוב דיזינגוף; כניסה מצומת רחובות ירמיהו והירקון; כניסה מרח' הנמל בצד הדרומי. למערך זה מתווספים שני גשרי הולכי רגל ואופניים בצפון גשר ווקופ, ובמזרח גשר התערוכה החדש המחבר את השטח למגרש החניה המזרחי. כיום קיימים בשטח התכנון כ-1000 חניות. כל החניונים בתחומי חצי האי הירקוני הם בתשלום ומבוקרים. מסיבוב ובסמוך לאתר כ-1570 חניות כאשר 70 חניות שייכות לחוף מציצים (בעתיד יהפכו ל-80 חניות עפ"י תכנית חוף מציצים) ו-1500 בחניון רידינג (בעתיד יהפכו ל-1000 חניות מתוך 2500 מכוח תכנית רוקח אבן גבירול).

מצב תכנוני קיים:

על מתחם נמל ת"א ואולמות שפך הירקון חלה תכנית "תא" 3208 נמל ת"א". תכנית זו הסדירה את שטחי הבניה וקבעה את השימושים המותרים: מסחר, מסעדות, סטודיו וגלריות, מתקני שעשועים, מועדוני צלילה, עינוג ציבורי, אולמות אירועים, דיסקוטקים וכד'.

במתחם יריד המזרח חלה תכנית מפורטת 96. על פי תכנית זו החלק הדרומי של מתחם יריד המזרח מיועד ל"אזור מיוחד" ודרכים, והחלק הצפוני הינו ללא יעוד וללא זכויות בנייה ומוגדר כ"אדמות ממשלה". באזור המיוחד מותרים: אחסנה, שירותים אדמיניסטרטיביים לנמל, מסעדות, בתי קפה, מועדונים ושימושים תעשייתיים בהסכמת הועדה.

מדיניות קיימת

הוועדה המקומית דנה בנושא מספר רב של פעמים בתאריכים:

החלטה על תמהיל שימושים ליריד המזרח	15.8.07 מספר החלטה: 22-2007ב'1-
מינוי צוות לבחינת השימושים	26.5.10 מספר החלטה: 10-0012ב'5-
תיקון מדיניות	14.3.12 מספר החלטה: 12-0006ב'1-
תיקון מדיניות	23.5.12 מספר החלטה: 12-001ב'33-
מינוי צוות לבחינת שימושים חורגים	8.1.14 מספר החלטה: 14-0001ב'7-

תמצית ההחלטות מובאות בטבלה להלן עם ההצעות לשינוי.

מדיניות מוצעת לתמהיל שימושים בחצי האי הירקוני:

מטרת המסמך היא להציע עדכון של מדיניות הוועדה המקומית לעניין השימושים הרצויים ביריד המזרח ובנמל תל אביב. העדכון נדרש על מנת לייצר מדיניות אחידה ליריד המזרח ולנמל תל אביב לאור המעבר לניהול משותף, וכן לעודד פעילות מאוזנת ואטרקטיבית לאורך שעות היום והשבוע, שתגרום לשינוי של המצב הנוכחי המושפע מפעילות אינטנסיבית בסופי שבוע לעומת פעילות דלילה ביתר הזמן. המדיניות המוצעת היא לתקופת הביניים עד לאישורה של התכנית המקודמת כיום על כלל המתחם.

המלצה כללית: מוצע שינויי בהרכב הוועדה לשימושים חורגים: ס.ראש העיר דורון ספיר- יו"ר והצוות המקצועי כמו כן לחזור ולבחון את הנושא בעוד שנה.

נושא		מדיניות הועדה המקומית ליריד המזרח מיום 23.5.12	המלצת צוות התכנון
שימושים	תחולה	המלצה והסבר	מסחר
הסעדה	נמל ת"א + יריד המזרח	איסור על פתיחת מרכולים בשטח העולה על 200 מ"ר. מתוקף תכנית 3208 חלה הגבלה בנמל ת"א בלבד על פתיחת חנויות בשטח של עד 200 מ"ר	ניתן לפתוח מרכול אחד בשטח של עד 400 מ"ר. בתנאי של מתן פתרונות לנושא פריקה וטעינה ונגישות כלי רכב. נמל ת"א - ניתן יהיה לשנות הוראה לגבי שטח חנות בהליך של הקלה במסגרת שימוש במבנה קיים,
תרבות - תיאטרות, קולנוע, גלריות, מוזיאונים, מרכזי מידע, סדנאות אמנים כולל מכירה, סטודיו למחול/עיצוב/תנועה, ירידים בינ"ל מתחלפים, אולמות מופעים, שטחי מסחר נלווים עד 10% מהשטח (הגדלה ל-20% באישור הועדה)	יריד המזרח	עד 25% מכלל השטחים בשטח של עד 4,500 מ"ר	ללא שינוי
אולמות אירועים	נמל ת"א + יריד המזרח	לפחות 16% מכלל השטחים (2,900 מ"ר)	16% מהשטחים הבנויים בכלל האזור יוקצו לשימושי תרבות, חינוך וספורט. מהם – 10% לפחות לשימושי תרבות הכוללים גם - מועדוני זמר, מוזיקה, חללי תצוגה ויצירה עבור אמנים ויוצרים, הופעות חינוך וספורט.
פאבים/ברים/מועדונים/דיסקו טקים/דנס בר	יריד המזרח	עפ"י התמהיל מותרים 3 אולמות אירועים (1) ביריד, אחד בצפון הנמל ואחד בנמל (ת"א)	ללא שינוי
משרדים	נמל ת"א + יריד המזרח	עד 4 בשטח של עד 1,500 מ"ר לא תותר פתיחת דיסקוטקים חדשים	1. יותרו עד 3 מועדונים גדולים שכל אחד מהם מעל 500 מ"ר בשטח כולל של 1500 מ"ר 2. יותרו בארים ופאבים קטנים בשטח שלא יעלה על 300 מ"ר כל אחד ובסה"כ לא יעלה על 2000 מ"ר. לא יותר מיקום עסק מסוג זה בחזית הבינוי הפונה לים ולטיילת. מועדון/דיסקוטק העלול להוות מטרד רעש- ימוקם במרחק רב כל הניתן משימושי המגורים הסמוכים למתחם, ובכל מקרה יחויב במיגון אקוסטי על פי הנחיות האגף לרישוי עסקים. שטח עסק: לא יעלה על 500 מ"ר. יותרו פאבים/ברים נוספים – רק במידה ומהווים פעילות משנית לפעילות יום אחרת.
	נמל ת"א + יריד המזרח	נלווים לשימושים המותרים והקשורים לעסק ומשרדי החברה	לאפשר תעסוקה יצרנית כך שסה"כ לא יעלה על 30% מסך השטחים. כמו כן לא יאושרו משרדים בקו ראשון לים.

נושא	מדיניות הועדה המקומית ליריד המזרח מיום 23.5.12	המלצת צוות התכנון
	המנהלת	הגדרות לתעסוקה יצירתית: מקצועות הפרסום, עיצוב ואדריכלות, אמנות פלסטית, מופע ומדיה חדשה, קולנוע, אולפני הקלטות, תכנות מחשב, חברות הזנק, בתי מלאכה לאומנות ועיצוב מדיה ותקשורת, וכדו'. לא תותר תעסוקה של בתי דפוס, מעבדות וכד', וכן לא יותרו בנקים, משרדי ביטוח ועריכת דין המאופיינים במשרדים סגורים.
אכסון תיירותי	אין התייחסות למעט אישור להקמת מלונאות אלטרנטיבית/הוסטל במבנה מס' 4	נמל ת"א+יריד המזרח
נושאים נוספים שעות הפעילות	נמל ת"א ואולמות השפך: לא יותרו פתיחת עסקים חדשים שאין להם פעילות יום למעט מועדוני תרבות	לשנות את ההגבלה לגבי העסקים הבאים: אולמות אירועים, מועדונים, דיסקוטקים ודנס ברים יוכלו להפתח גם ללא פעילות יום. פאבים/ברים: יחויבו בפעילות יום שעות הפעילות יהיו בהתאם למדיניות רישוי עסקים.
שימושים בשטחי החוץ במרחב הציבורי		נמל ת"א+יריד המזרח לאפשר הופעות פתוחות לקהל עד השעה 23:00 כן יותרו יריד מתחלף או קבוע, אירועים, הצבת עמדות זמניות למכירת מזון וחפצי עיצוב ואמנות, יותרו אירועי קידום מכירות עם העדפה לאירועים שפתוחים לקהל הרחב. השימושים בשטחי החוץ - בכפוף לאישור אגף רישוי עסקים ביחס ל- סוג ומיקום הפעילות, השימוש המוצע, משך זמן הפעילות, עיתוי הפעילות, חסויות לאירוע וכד'. כל זאת בכפוף לתכנית העיצוב.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לקבל את השינויים המוצעים.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

בישיבתה מספר 16-0021 ב' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אורלי אראל לא משתתפת בדיון

מהלך הדיון:

אדי אביטן : עדכון מדיניות לתצהיר יריד המזרחי - מונה את הסעיפים שדרושים תיקונים. מבוקש לאפשר מרכול עד 600 מ'.
דורון ספיר : מי צריך מרכול עד 600 מ' ולא 200 מ'.
רבקה פרחי : אנחנו מנסים לייצר משיכה של התושבים למרחב הזה. יש כאן דלילות של מבקרים ואנחנו מבקשים להחיות את המתחם, אנחנו מחפשים את המתכונת הנכונה, לכן אפשר לתת חנות אחת של עד 600 מ' בקרוב נגיע עם תכנית לכל המרחב.
מיטל להבי : הבקשה של מרכול נוגד את התפיסה של השתלטות מרכולים על העיר. בכל הבקשות שיש בדריפת אין שום הוספה לטובת קהילה וחברה. אפילו ה-16% לענין של תרבות מדובר על מועדוני זמר תצוגה ויצירה, אין התייחסות למשהו בעל ערך ואם מרכול יציל אותם אז כדאי לסגור את האזור. במקום הזה הייתי מצפה שיביאו מקומות שיביא ערך שמביא משפחות במשך היום.
אדי אביטן : המסמך הוא מסמך מדיניות, בנובמבר נגיע עם תכנית שנותנת מענה לכל הסוגיות שעלו.
דורון ספיר : אם כך, אז שהמצב ישאר כפי שהוא עכשיו ונקיים דיון עם כל הנוגעים בדבר כשתהיה תוכנית.
דן מנשה - נציג חברת אתרים : אנחנו מבקשים גמישות.
דורון ספיר : התקיים דיון אצל היו"ר עם נציג מחב' אתרים.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון לאחר קיום דיון אצל יו"ר הועדה בנוכחות חברי הועדה + נציגי הצוות + חב' אתרים + היועצת המשפטית.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי, אפרת טולקובסקי, שמואל גפן, מיטל להבי

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לקבל את השינויים המוצעים.

בישיבתה מספר 16-0026 ב' מיום 07/12/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אורלי אראל : לא משתתפת בדיון

מהלך הדיון

אדי אביטן : מציג את העדכונים למדיניות לשימושים ביריד המזרח המצויים בדריפת.
נתן אלנתן : מדיניות השימושים היא לעסקים חדשים שרוצים להיכנס ושידעו מתי אפשר לשכור ומתי לא.
אדי אביטן : מבקשים לעדכן את מדיניות יריד המזרח המנוהל ע"י חברת אתרים. המדיניות הקיימת אפשרה מרכול עד 200 מ' אנחנו ממליצים לאפשר עד 400 מ'. פאבים ומועדונים : ממליצים להתיר עד שלושה מועדונים מעל 500 מ' ובשטח כולל של עד 1500 מ' וכן בארים ופאבים בשטח שלא יעלה 300 מ' ובסה"כ 2000 מ"ר. משרדים : מתבקשים להכניס תעסוקה יצירתית. אחסון תיירותי : ממליצים לאפשר 2 מתקנים. פאבים ובארים יחויבו בפעילות יום על מנת לייצר פעילות רציפה במהלך כל היום.

עידן עמית : מה יהיה כשעסק קיים ירצה לחדש את הרישיון.
 נתן אלנתן : זו מדינות כוללת לכל המתחם אין כאן הפליה.
 גבי לסקי : מה יקרה שעסק צעיר לא יוכל להפעיל גם ביום וגם בלילה האם זו לא עלות גבוהה?
 נתן אלנתן : המדיניות באה לשפר את תנאי העסקים, והעיריה קובעת שימושים שיבואו לרווחת הציבור.
 אנשי המקצוע ישבו עם אנשי הנמל ונעשתה חשיבה לגבי השימושים יש חללים סגורים ולא פעילים, וחשבו
 איך לשפר את המקום מבחינה כלכלית.
 אורנית מורנשטיין : ביחס למרכולים ברגע שהרחבתם ל-400 מ' מדוע להכניס סופר מרקט.
 גבי לסקי : לא מופיע כאן מתחם יחודי ויעודי לפעילות לילדים מקורה, יש להגדיר זאת באופן ברור.
 ראובן לדיאנסקי : כתוב בדרפט תרבות מדובר על תמהיל שימושים.
 נתן אלנתן : צריך להבין שהעסק צריך להיות כלכלי, תדאגי שיהיה במרכז קהילתי לא במקום עיסקי.
 ראובן לדיאנסקי : אנחנו עוסקים בתמהיל שימושים ותכנון, אפשר לחדד זאת. לכתוב במסגרת 16% המוקצים תתאפשר פעילות פנאי לילדים.
 אדי אביטן : מוצע בשינוי לוועדה שחברי הוועדה יהיו : יו"ר דורון ספיר והצוות למשך שנה.
 נתן אלנתן : מקבלים את המלצת הצוות עם הערה על חברי הוועדה. כמו כן מדגישים בקטגוריה של
 התרבות חינוך וספורט יוסף שימושי תנאי בטבלה "שימוש פנאי לילדים".

הוועדה המחליטה :

לקבל את המלצת הצוות ולהוסיף בטבלת הקטגוריה של תרבות חינוך וספורט במסגרת 16% "שימוש פנאי לילדים".
 כמו כן לקבל את המלצת הצוות לנושא שינוי בהרכב הוועדה לשימושים חורגים.

משתתפים : נתן אלנתן, יהודה המאירי, גבי לסקי, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו