

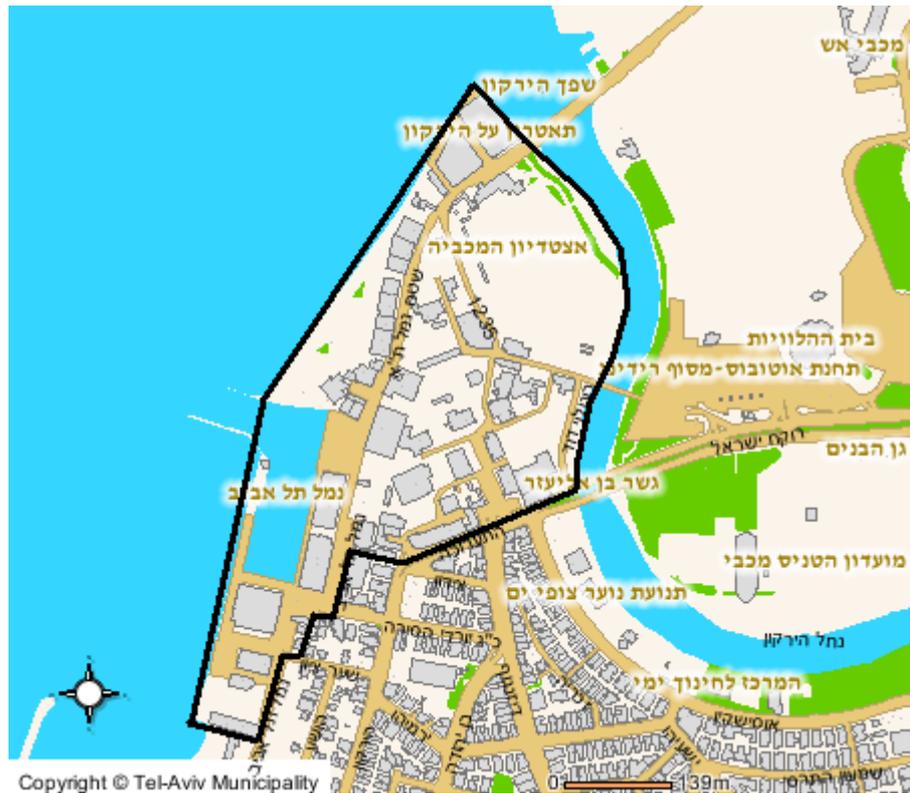
התוכן	מס' החלטה
- מדיניות שימושים למתחם יריד המזרח (3)	23/05/2012
דיון באישור מדיניות (3)	33 - 0012-ב'

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

מטרת הדיון: אישור 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, 74-77, 79, 94, 96, 102, 75, 76, 84	9, 29, 31, 81-93, 95, 97-100, 75, 76, 10
6965		1, 8	2, 6
6962		70-72, 146-149	150-151, 170, 154, 157
7458		1-6	

שטח קרקע: כ - 165 דונם

מתכנון: מחלקת תכנון מרכז

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

בעלות: ממ"י, חברת אוצר מפעלי ים, חברת אתרים, מפרק זמני לחברת פית"א, פרטיים. 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, גיניה אוורבוך 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:

יריד המזרח: המבנים הקיימים שימשו בעבר את מחסני הנמל וגני התערוכה הישנים – "יריד המזרח", משמשים כיום לעסקי מכירת קרמיקה, מטבחים, מוסכים, חנויות, בתי מלאכה, אחסנה, מועדונים וכד'. למרות המיקום האסטרטגי והמורשת ההיסטורית של המתחם, המתחם סבל וסובל מהזנחה של שנים רבות ואינו אטרקטיבי למבקרים.

במתחם היו מבנים יבילים רבים ששימשו לאחסנה ולתפעול העסקים השונים. המבנים היבילים כבר פונו מהמתחם ע"י החברה לפיתוח ת"א.

בשנים האחרונות החל פיתוח של המתחם ונכנסו אליו שימושי מסחר, מועדונים ומסעדות בהתאם למסמך מדיניות העסקים שאושרה ע"י הועדה המקומית.

בימים אלה מתחם יריד המזרח עובר הליך של שיקום ופיתוח של התשתיות והשטחים הפתוחים, בהתאם לתכנית הפיתוח שהוצגה לוועדה המקומית.

החנייה בשני המתחמים סגורה בסופי שבוע ובחגים ובימי חול קיימת תנועה מעגלית של כלי רכב בין שני המתחמים. במתחם יריד המזרח קיימים מתחמי חנייה נוספים בהתאם לזכיינות שהייתה לחברה לפיתוח ת"א.

המבנים בנמל ת"א ואולמות שפך הירקון שופצו ושוקמו ומשמשים כיום לבילוי, תרבות, פנאי נופש ומסחר. נמל ת"א מאכלס מבקרים כמעט לכל אורך היממה, אם כי יש פעילות רבה יותר ומבקרים רבים יותר בשעות הלילה.

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 ארועים, דיסקוטקים וכד'. ביום 10/1/2007 החליטה הועדה המקומית לשנות את תמהיל השימושים בנמל ת"א כדלקמן:

1. לא ינתנו היתרים/רשיונות לאולמות ארועים חדשים למעט לאולמות שאושרו ע"י הועדה המקומית עד ליום 29.1.07 כולל.
2. מס' אולמות השמחה והארועים בתחום התכנית (3208) יוגבלו ל – 3 בהתאם לפריסה הבאה:
3. לא יותרו דיסקוטקים חדשים בכל תחום הנמל

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.

ב - 08/01/2003 וב - 31/01/2003 המליצה הועדה המקומית על הפקדת תכנית "חצי האי הירקוני" תכנית מתאר מס' 3449. בהתאם להמלצה זו יפותח המתחם יחד עם מתחם נמל ת"א ואולמות שפך הירקון כמוקד עירוני לבילוי, נופש, פנאי, מסחר, מלונאות, משרדים ומגורים, תוך יצירת רצף פעילות לאורך טיילת החוף והירקון ושימת דגש על תנועת הולכי הרגל.

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה אישרה פרסום בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ופרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק המגבילים הוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית המוצעת כדי שיתאימו למגמות התכנון החדש. תנאים אלה פורסמו ב - 29/3/2003 לשלוש שנים.

במסגרת התנאים איפשרה הועדה המחוזית לועדה המקומית לאשר שימושים חורגים במבנים קיימים עפ"י מסמך מדיניות שהוצג לועדה המחוזית ולהוציא היתרי בנייה לשיפוץ ושינויים במבנים קיימים בתנאי שההיתר נדרש לשם אחזקה תקינה של מבנה קיים או התאמתו לשימוש חורג מאושר.

ב - 15/8/2007 החליטה הועדה המקומית על תמהיל שימושים למתחם יריד המזרח (דיון 3 בנושא). עפ"י החלטת הועדה:

(תמצית ההחלטה)

בשל מיקומו המיוחד של המתחם וכאזור הממשיך את מתחם נמל ת"א ואולמות השפך מוצע לפתח את מתחם יריד המזרח כאזור בילוי, נופש, פנאי, מסחר ומשרדים תוך שימוש במבנים הקיימים זאת בהמשך ובהתאם להחלטת הועדה המקומית למתחם נמל ת"א ואולמות שפך הירקון ובהתאם להחלטת הועדה המחוזית.

השימושים המומלצים:

1. בתי אוכל
2. מסחר קמעונאי בחנויות עד 500 מ"ר.
3. סטודיו וגלריות לאומנות.
4. מתקני שעשועים ומתקני הפעלה לילדים.
5. משרדים ושרותים אישיים.
6. מועדוני ספורט, מועדוני כושר ובריאות.
7. בתי מלאכה לעבודות אומנות ואומנות,
8. עינוג ציבורי בתוך המבנים בלבד הכוללים: תאטרון, קולנוע, אולמות קונצרטים או שימושים אנלוגיים.
9. מחסנים ושימושים נלווים אחרים הצמודים לעסקים ונדרשים לפעילותם השוטפת.
10. יותר אולם שמחות וארועים אחד בכל המתחם.
11. בארים ומועדונים. ניתן יהיה לשלב דנס בר בתוך מסעדה או בר הכוללים אזור ריקודים מוגבל ובתנאי בידוד אקוסטי מאושר. מספר הבארים, דנס בארים ומועדונים לא יעלה על 8 בסה"כ בכל המתחם (כמו אולמות שמחות, שימושים אלה הינם בעלי חזית אטומה כלפי חוץ ופעילים רק בשעות הערב והלילה. בצורה זו אינם תורמים לפעילות המתחם בשעות היום. הגבלת שימושים אלה תתרום לאיזון הפעילויות במתחם במשך רב שעות היממה).
12. יותרו עסקים להשכרת רכב ובתנאי שחניית כלי הרכב לא תתאפשר במתחם
13. מתקן שטיפה אחד בתוך מבנה קיים – עד לסיום מועד ההיתר לשימוש חורג הקיים.

14. לא יותרו דיסקוטקים למעט מועדון נוער עד גיל 14.
15. לא יותרו מרכולים לממכר מזון (סופרמרקטים).
16. לא יחודשו רשיונות עסק למוסכים קיימים ולא יאושרו מוסכים חדשים.
17. השטחים למסעדות ובתי קפה במתחם לא יעלו על 25% מהשטחים.
18. למרות האמור לעיל, לא יותרו שימושים המהווים מטרדים סביבתיים.
19. לא תותר השמעת מוזיקה מחוץ לכתלי העסק בהתאם לחוק.
20. הועדה מנחה את אגף לרישוי עסקים להקפיד ששטח התפעול של המסעדות יהיה בתחום המבנה.

תמ"א 13 שינוי מס' 4: תמ"א 13 – תכנית מתאר ארצית לחופים קובעת את המתחם לאזור תיירות ונופש, כשהגדרה זו כוללת "שטח המיועד למלונות מדרגות שונות, אכסניות, בתי הבראה, מתקנים למחנאות ומתקני נופש, ושרותים אחרים הנחוצים או מועילים להפעלתם של אלה, ויעוד של "שצ"פ" לאזור של מגרש המכבייה. בשינוי לתמ"א 13 תיקון 4 שאושר במועצה הארצית לתכנון ובנייה ייקבע כי שטח גני התערוכה הישנים יפותח כמתחם סטוטורי שלגביו יקבעו הוראות לאישור תכניות מתאר מקומיות.

מובא לדיון חוזר

רקע לבקשה לדיון החוזר

על מתחם יריד המזרח ונמל ת"א חלה הפקעת שר אוצר לטובת חברת אתרים משנת 1973. בהתאם להסכם שנחתם בין נציגי חברת פית"א (מתחם יריד המזרח) לבין עיריית ת"א יפו וחברת אתרים השטח יופקע בהסכמה לטובת חברת אתרים שתשלם את התמורה להפקעה בשלבים. חברת אתרים מתכוונת להשלים את פיתוח המתחם על פי תכנית הפיתוח שהוצגה לוועדה במסגרת הדיון בתמהיל השימושים שנערך ב- 2007. עד להעברת הניהול לחברת אתרים, ביצעה העירייה עבודות פיתוח מצומצמות שכללו ביצוע מעברים בטוחים להולכי רגל, הסדירה את הכניסה לחניונים והרחיבה את רחבות הדשא והריצוף ע"ח חניות. במקביל, חברת אתרים הקימה ועדה פנימית לבדיקת השימושים הקיימים בכל המתחם (כולל הנמל) ובחינה מחדש של מדיניות השימושים הקיימת כיום. בוועדה חברים נציגים של חברת אתרים, חברת אוצר מפעלים ונציגי מהנדס העיר. המלצות ועדה זו יובאו לדיון בוועדה המקומית בהקדם.

עד להשלמת העבודה של ועדה זו, מוצע לתקן את החלטת הועדה במתחם יריד המזרח במספר נושאים כדלהלן:

היות והיום קשה מאוד להפריד בין שימושים של מסעדות ובארים, בין מרחבים המשמשים מסעדות ביום וסוג של מועדונים/בארים בלילה, מוצע כי ההפרדה וההתייחסות בשימושים אלה תעשה עפ"י שעות הפעילות. בצורה זו נעודד פעילות יום במתחם. כיום פועלים במתחם יריד המזרח - פית"א 4 עסקים הפועלים רק בלילות: תל אביבה בשטח של כ- 600 מ"ר, המימד החמישי בשטח של כ- 300 מ"ר, הקיבוץ בשטח של כ- 400 מ"ר, מבדק מהיר בשטח של כ- 200 מ"ר. בנוסף פועל אולם ארועים אחד (נובה) בשטח של כ- 1000 מ"ר.

בתחום הנמל ואולמות השפך פועלים 6 עסקים הפתוחים רק בלילה: גלינה בשטח של כ- 350 מ"ר, TLV, בשטח של כ- 1200 מ"ר, 3 מועדונים בשטח כולל של כ- 660 מ"ר. בנמל ואולמות השפך קיימים 3 אולמות ארועים עפ"י החלטת הועדה: טראסק (כ- 1400 מ"ר), ארקה (כ- 1100 מ"ר), ומרינרו (כ- 820 מ"ר).

מוצע:

1. לא להתיר פתיחת עסקים חדשים שאין להם פעילות יום.
2. השטח הכולל של הבארים/מועדונים הפתוחים רק בלילות בכל מתחם יריד המזרח, נמל ת"א ואולמות השפך לא יעלה על 3,700 מ"ר. חלוקה בין המתחמים תהייה בהתאם לקיים היום בשטח. לא יותר איחודם.
3. יותרו אולמות שמחות בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
4. יותרו מועדוני זמר מוזיקה והופעות שעונים על שימושי תרבות כמו שבלול, המסבאה והאנגר 11.
5. כמו כן מוצע כי מבנים המתפנים מעסקים קיימים בתחום יריד המזרח ובתחום הנמל לא יושכרו עד לאישור הועדה תמהיל שימושים חדש.

חוו"ד צוות:

לתקן את מדיניות הועדה למתחם יריד המזרח בנושאים הבאים:

1. **בתחום מתחם יריד המזרח** מספר בתי האוכל שאינם פתוחים במשך היום לא יעלה 4. שטח הכולל של עסקים מסוג זה לא יעלה על 1,500 מ"ר. לא יותר איחודם.
2. יותר אולם ארועים אחד במתחם יריד המזרח.
3. מבנים להם מסתיימת תקופת החכירה/שכירות, לא יצאו למכרז חדש ולא יחתמו הסכמי שכירות חדשים עד להשלמת העבודה של ועדת השימושים של חברת אתרים ואישורה ע"י הועדה המקומית.
4. לתקן את סעיף 14 בהחלטת הועדה ולאשר דיסקוטק אחד עבור מועדון נוער עד גיל 18.
5. **למתחם נמל ת"א ואולמות השפך**: לא להתיר פתיחת עסקים חדשים שאין להם פעילות יום השטח הכולל של הבארים/מועדונים הפתוחים רק בלילות בנמל ת"א ואולמות השפך לא יעלה על 2,200 מ"ר. לא יותר איחודם.
6. יותרו עד 3 אולמות ארועים.
7. יותרו עד 3 אולמות ארועים.
8. מבנים להם מסתיימת תקופת החכירה/שכירות, לא יצאו למכרז חדש ולא יחתמו הסכמי שכירות חדשים עד להשלמת העבודה של ועדת השימושים של חברת אתרים ואישורה ע"י הועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0012-ב'10 מיום 26/05/2010 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל הציגה את הבקשה לשינוי המדיניות: צמצום מספר המועדונים במתחם יריד המזרח מ- 8 על פי מדיניות הועדה ל- 4, עפ"י המצב הקיים בפועל. כמו כן לאסור על פתיחת עסקים חדשים הפתוחים רק בלילה או איחוד עסקים קיימים. אלחנן משי הסביר על הפעילות הרב שימושים בנמל ביום ובלילה. משה בלסנהיים הבהיר שלדאנס באר בעלי העסקים יידרשו לאקוסטיקה כמו במועדונים. זאת אומרת מסעדות סגורות. מכיוון שאסור להשמיע מוסיקה מעל כיפת השמיים. חברי הועדה מבקשים להציג להם דוח עסקים קיימים במקום. שואלים כיצד ניתן לעשות שני שימושים ברישוי עסק אחד? יש להשתמש בהנגרים גם בלילה ולא רק ביום. אורלי אראל מבקשת מחברי הועדה לצמצם את מספר עסקים שפתוחים בלילה במתחם יריד המזרח מ- 8 על פי מדיניות הועדה ל- 4 כפי שקיימים היום, במידה ולא יוחלט כך, קיימת אפשרות שמחר כבר יפתח עוד עסק שפועל (מועדון) בלילה. דורון ספיר – מציע למנות ועדה בראשות דורון, פאר, צוות התכנוני, אלחנן משי ומשה בלסנהיים ע"מ שתבחן את הנושא פעם נוספת ויגבש הצעה לאישור הועדה תוך 30 יום מהדיון הנ"ל.

הועדה מחליטה:

למנות צוות בראשותו של פאר ויסנר, צוות תכנוני, אלחנן משי ומשה בלסנהיים ע"מ לבחון את הנושא פעם נוספת ולגבש הצעה לאישור הועדה תוך 30 יום מהדיון הנ"ל. במקביל הועדה מבקשת ממה"ע לשלוח מכתבים לשלושת החברות הפעילות במקום להימנע מחוזים חדשים להשכרות בתקופה הקרובה. יש לקבל דוח שימושים של חברת אתרים. יש לקיים סיור לילה סמוך לדיון בועדה.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, מיטל להבי, פאר ויסנר, אסף זמיר וארנון גלעדי.

מובא לדין חוזר

רקע:

התכנס צוות בראשותו של עו"ד דורון ספיר יו"ר הועדה המקומית. בישיבה זו הוצג דו"ח השימושים של חברת אתרים למתחם יריד המזרח ואולמות שפך הירקון. בישיבה סוכם כי ממליצים לקבל את המלצות הועדה לתמהיל השימושים שהקימה חברת אתרים בשיתוף עם אוצר מפעלי ים.

1. יש להציע פעילות רב עונתית ורב שנתית למגוון רחב של קהלים במשך היום, לתושבי העיר והבאים בשעריה.
2. לחדש את הפעילות ההיסטורית של המתחם: פעילות בינ"ל, מסחרית, תרבותית – ירידית.
3. יש להגביל את מס' הבארים והמועדונים, לעודד פעילויות יום, לעודד פעילויות תרבות.
4. השטח הכולל של הבארים והמועדונים בכל מתחם יריד המזרח, נמל ת"א ואולמות השפך לא יעלה על 3,700 מ"ר. חלוקה בין המתחמים תהייה בהתאם לקיים היום בשטח: בנמל ת"א ואולמות השפך לא יעלה על 2,200 מ"ר, במתחם יריד המזרח 1,500 מ"ר. לא יותר איחודם.
5. יותרו אולמות שמחות בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
6. יותרו מועדוני זמר מוזיקה והופעות שעונים על שימושי תרבות כמו שבלול, המסבאה והאנגר .11

בהמשך לישיבה זו מובא נושא מדיניות שימושים למתחם נמל ת"א ויריד המזרח לדין נוסף בועדה.

חוו"ד צוות:

לתקן את מדיניות הועדה למתחם יריד המזרח בנושאים הבאים:

1. סה"כ השטחים הקיימים במתחם יריד המזרח: כ – 18,000 מ"ר. חברת אתרים תגיש למהנדס העיר טבלת שטחים מעודכנת עם חלוקה לשימושים – מצב קיים, ותכנית עבודה למימוש החלטות הועדה המקומית בעיקר בנושא הגדלת השטחים עבור שימושי תרבות. זאת תוך חודש מיום החלטת הועדה המקומית.
2. כל בקשה לשימוש חורג ו/או היתר שיפוץ ו/או הארכת שימוש חורג תותאם לתכנית זו.
3. שטחים עבור שימושי תרבות לא יפחתו מ – 16% מכלל השטחים (2,900 מ"ר) ויכללו תאטראות, קולנוע, גלריות, מוזיאונים, מרכזי מידע, סדנאות אומנים כולל מכירה, סטודיו למחול/עיצוב/תנועה, ירידים בינ"ל מתחלפים (ספרים, צעצועים וכד'), אולמות מופעים וכד'. יותרו שטחי מסחר נלווים לשימושי תרבות ובתנאי ששטח המסחר הנלווה לא יעלה על 10% מהשטח הכולל בשימוש זה.
4. **בתחום מתחם יריד המזרח** מספר הפאבים לא יעלה 4. שטח הכולל של עסקים מסוג זה לא יעלה על 1,500 מ"ר. לא יותר איחודם.
5. שטחי ההסעדה לא יעלו על 25% מכלל השטחים – עד 4,500 מ"ר.
6. יותר אולם ארועים אחד במתחם יריד המזרח.
7. לא יותרו פתיחת דיסקוטקים חדשים.
8. יותרו מועדוני זמר מוזיקה והופעות שעונים על שימושי תרבות כמו שבלול, המסבאה והאנגר .11
9. יותרו שטחי מסחר אך תאסר פתיחת מרכולים בשטח העולה על 200 מ"ר.
10. יותרו שימושי חינוך כדוגמת בתי ספר ומכללות
11. יותרו שימושי ספורט והפעלות בשטחי הפנים והחוץ
12. תותר הצבת דלפקים על גלגלים בשטחי החוץ.
13. במתחם לא יופעלו עסקי רכב (לרבות מוסכים), לא תותר פתיחה של עסקי רכב חדשים, לא יחודשו רשיונות עסק למוסכים קיימים, חברת אתרים תפעל לפינוי עסקי רכב (לרבות מוסכים) הקיימים, כדי להתאים את הפעילות למתווה תמהיל השימושים.
14. לא יותרו משרדים שאינם נילוויים לשימושים המותרים

15. **למתחם נמל ת"א ואולמות השפך** : לא יותרו פתיחת עסקים חדשים שאין להם פעילות יום למעט מועדוני תרבות.
16. כל בקשה להיתר שיפוץ תכלול בתוכה את מהות השימוש המבוקש.
17. השטחים עבור שימושי תרבות (כאמור בסעיף 3) יפותחו במקביל ובהתאמה לפיתוח ושיפוץ המבנים האחרים במתחם.
18. תוקם ועדה מיעצת שתכלול נציגי הועדה המקומית, נציגים מאגף תכנון העיר ואגף רישוי עסקים, נציגי חברת אתרים שתפעל כדי ליישם את המדיניות, ותבדוק את תמהיל השימושים במתחם.
19. ועדה זו תדווח אחת לשנה לוועדה המקומית על סטטוס תמהיל העסקים.
- 20.

בישיבתה מספר 0006-12'ב' מיום 14/03/2012 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אורלי אראל מנהלת מחלקת תכנון מרכז הציגה את השינויים למדיניות כפי שמופיעים בדברט לעיל. עו"ד דורון ספיר מבקש להוסיף :

סעיף 12 בחו"ד לעיל תותר הצבת דלפקים על גלגלים אך ורק בזמן פעילות העסק, ורק דלפק הקשור לעסק.

סעיף 14 לא יותרו משרדים שאינם נילוויים לשימושים המותרים מלבד משרד שקשור לעסק ומשרדי החברה המנהלת.

סעיף 18 יש לצרף לוועדה לקביעת השימושים את אהרון מדואל, דן להט, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי ואילן רוזנבלום.

מר דן מנשה ועו"ד דני אילון מחב' אתרים העירו מספר תיקונים לחו"ד הצוות לעיל כלהן :

סעיף 2 בחו"ד צוות לעיל מבקשים כי סעיף זה יחול אך ורק לגבי התקשרויות חדשות ולא התקשרויות קיימות, כדי שלא תהיה חשיפה לתביעות.

סעיף 3 מבקשים לתקן ולהוסיף ששטח המסחר הנלווה לא יעלה על 30% ולא 10% כפי שהצוות מבקש. סעיף 16, יש כפילות כי כבר מופיע בסעיף 2. לטענתם, לחברת אתרים יש בעיה עם הסעיף הזה מכיוון שבמקרים רבים חברת אתרים משפצת את הנכס ורק לאחר מכן הנכס יוצא למכרז, לכן בשלב זה עדיין לא יודעים מה השימוש המיועד או לחילופין השיפוץ נעשה במסגרת הליך המכרז זאת אומרת שמי שזוכה במכרזה גם משפץ. התנאי הבסיס במכרז הוא שהשימושים יהיו בהתאם לתמהיל. סעיף 2 מבטיח שההיתר שינתן יבטיח את הגבלת השימוש.

עו"ד דורון ספיר – לגבי שטחי מסחר נלוויים : נשאר 10% שטחי מסחר נלוויים בהתאם לחו"ד הצוות בדראפט, עם אפשרות להגדיל ל 20% באישור הועדה.

אדר' חזי ברקוביץ ענה כי היתר השיפוץ מטפל רק במסגרת, מבחינתי אפשר להוסיף בהיתר שיפוץ השימוש טרם נקבע. אין לראות באישור השיפוץ כאילו אושר השימוש. לחילופין אם הבקשה להיתר שיפוץ לשימוש קיים אז אין בעיה.

ארנון גלעדי מציע - את ההפקעה למתחם חשוב זה העירייה יזמה והיות והיו טעויות בתמהיל השימושים הקודם מציע שבמכרזים שאתרים תפרסם יצויין במפורש שהשימוש המבוקש יהיה באישור הועדה לשימושים חורגים.

אהרון מדואל – צריך להוריד את אי הודאות ליזם כשהוא ניגש למכרז, לכן מציע לפני שאתרים יוצאים למכרז יש לקבל אישור הועדה לשימושים חורגים.

אדר' חזי ברקוביץ מציע להשאיר את רשימת השימושים כפי שהיא ולהביא לאישור הועדה לשימושים חורגים את השימוש לפני היציאה למכרז.

דני איילון – אנחנו מקבלים בהגדרה את מסגרת של תמהיל העסקים, חייבים לשמור לאתרים את החופש לנהל את האתר. הועדה המקומית צריכה לפקח שאכן אנחנו עומדים במדיניות.

אדר' חזי ברקוביץ – הועדה היא גם מאשרת וגם מפקחת.

ארנון גלעדי – המטרה בסופו של דבר ליצור תמהיל של תרבות וביילוי במקום. יש לאסור פתיחת חנויות חדשות למטבחיים וקרמיקה, מתוך כוונה להוריד את מספר החנויות מסוג זה הקיים היום במתחם. יש צורך בודאות ליזם לפני שהוא משקיע כסף. מציע לקבל אישור של הועדה לשימושים חורגים לפני תחילת שיפוץ.

עו"ד דורון ספיר מציע לכתוב במכרז את כל רשימת השימושים האפשריים, ופעם בשנה ועדה מעקב תבדוק את כל השימושים. אני גם חושב שאנחנו לא צריכים לחזור בנו ממה שסוכם אצלי במשרד.

דני איילון – אם אנחנו משפצים לפני פרסום המכרז, אנחנו עדיין לא יודעים מה השימוש ולכן אנחנו רושמים במכרז שימוש טרם נקבע. אם המבנה יוצא לעבודות השיפוץ אחרי המכרז אנחנו רושמים שהשימושים המותרים הינם עפ"י תמהיל על בסיס מה שפנוי באותו הזמן. אדר' חזי ברקוביץ – או שחב' אתרים לוקחת על עצמה לשפץ ואז היזם מגיע לנכס משופץ. במידה ונותנים ליזם לשפץ שיבוא לבקש היתר שיפוץ עם שימוש ספציפי. ובמידה וחב' אתרים לא יודעת את השימוש שתשפץ על חשבונה עם רשימת שימושים. צריך למצוא מנגנוני איזון ובדיקה לשימושים במקום. עו"ד דורון ספיר אתם צריכים להניח את דעת הועדה שעשיתם כל מה שאפשר כדי להגיע למילוי היעד של 16% לפחות לשימושי תרבות. דני מנשה אומר לפרוטוקול כי חברת אתרים מתנגדת לכל השינויים שמוצעים פה, זה שינוי תמהיל השימושים שאושרו בשנת 2007.

נרשמה התנגדות חברת אתרים להחלטה שהתקבלה בדיון.

חוו"ד היועמ"ש עו"ד הראלה אברהם אוזן:
בשל אי דיוקים שנפלו בנוסח ההחלטה שהוכתב לפרוטוקול יובא נוסח החלטה לאישור הועדה בישיבה הבאה:

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי ואהרון מדואל.

הצעת החלטה לדיון ב – 23.5.12:

לתקן את מדיניות הועדה למתחם יריד המזרח בנושאים הבאים:

1. סה"כ השטחים הקיימים במתחם יריד המזרח: כ- 18,000 מ"ר. חברת אתרים תגיש למהנדס העיר טבלת שטחים מעודכנת עם חלוקה לשימושים – מצב קיים, תכנית עבודה למימוש החלטות הועדה המקומית בעיקר בנושא הגדלת השטחים עבור שימושי תרבות (להלן-**תכנית העבודה**). זאת תוך חודש ימים מיום החלטת הועדה המקומית.
2. בהתקשרות חדשה כל בקשה לשימוש חורג ו/או היתר שיפוץ ו/או הארכת שימוש חורג תותאם לתכנית העבודה.
3. שטחים עבור שימושי תרבות לא יפחתו מ- 16% מכלל השטחים (2,900 מ"ר) ויכללו תאטראות, קולנוע, גלריות, מוזיאונים, מרכזי מידע, סדנאות אומנים כולל מכירה, סטודיו למחול/עיצוב/תנועה, ירידים בינ"ל מתחלפים (ספרים, צעצועים וכד'), אולמות מופעים וכד'. יותרו שטחי מסחר גלויים לשימושי תרבות ובתנאי ששטח המסחר הנלווה לא יעלה על 10% מהשטח הכולל בשימוש זה. ניתן יהיה להגדיל את שטח המסחר הנלווה ל – 20% באישור הועדה.
4. **בתחום מתחם יריד המזרח** מספר הפאבים לא יעלה 4. שטח הכולל של עסקים מסוג זה לא יעלה על 1,500 מ"ר. לא יותר איחודם.
5. שטחי ההסעדה לא יעלו על 25% מכלל השטחים – עד 4,500 מ"ר.
6. יותר אולם ארועים אחד במתחם יריד המזרח.
7. לא יותרו פתיחת דיסקוטקים חדשים.
8. יותרו מועדוני זמר, מוזיקה והופעות שעונים על שימושי תרבות כמו שבלול, המסבאה והאנגר 11.
9. יותרו שטחי מסחר אך תאסר פתיחת מרכולים בשטח העולה על 200 מ"ר.

10. יותרו שימושי חינוך כדוגמת בתי ספר ומכללות.
11. יותרו שימושי ספורט והפעלות בשטחי הפנים והחוץ.
12. תותר הצבת דלפקים על גלגלים בשטחי החוץ, אך ורק בזמן פעילות העסק ורק דלפק הקשור לעסק.
13. במתחם לא יופעלו עסקי רכב (לרבות מוסכים), לא תותר פתיחה של עסקי רכב חדשים, לא יחודשו רשיונות עסק למוסכים קיימים, חברת אתרים תפעל לפינוי עסקי רכב (לרבות מוסכים) הקיימים, כדי להתאים את הפעילות למתווה תמהיל השימושים.
14. לא יותרו משרדים שאינם נלווים לשימושים המותרים מלבד משרד שקשור לעסק ומשרדי החברה המנהלת.
15. **למתחם נמל ת"א ואולמות השפד**: לא יותרו פתיחת עסקים חדשים שאין להם פעילות יום למעט מועדוני תרבות.
16. לא יותרו פתיחת חנויות חדשות לעסקי מטבחים וקרמיקה. במידה ויסגר עסק של מטבחים וקרמיקה, לא יפתח עסק חדש מתחום זה.
17. השטחים עבור שימושי תרבות (כאמור בסעיף 3) יפותחו במקביל ובהתאמה לפיתוח ושיפוץ המבנים האחרים במתחם.
18. תוקם ועדה לקביעת שימושים במתחם יריד המזרח (ועדה לשימושים חורגים) שתכלול את נציגי הועדה המקומית, (היו"ר ארנון גלעדי, שלמה זעפרני, דן להט, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי ואילן רוזנבלום), נציגים מאגף תכנון העיר ואגף רישוי עסקים, נציגי חברת אתרים.
19. הועדה לשימושים חורגים תפעל כדי ליישם את מדיניות השימושים במתחם, תבדוק את תמהיל השימושים במתחם ותדווח אחת לשנה לועדה המקומית על מצב תמהיל העסקים.
20. על הועדה לשימושים חורגים להתכנס בתדירות שתאפשר לחב' אתרים לפעול באופן שוטף בקשר לשיווק הנכסים שבמתחם. באחריות יו"ר הועדה לשימושים חורגים לזמן את הועדה.
21. הועדה לשימושים חורגים תתן המלצתה ביחס לשימושים החורגים המבוקשים בנכסים והתאמתם לתמהיל השימושים ולתכנית העבודה.
22. קבלת המלצת הועדה לשימושים חורגים במסגרת בדיקה מקדמית (פרה-רולינג) טרם הוצאת הנכסים למכרז, תייצר ודאות אצל הזוכים במכרז לפני הגשת הבקשה לשימוש חורג.
23. במקרה בו הנכס משופץ ע"י חב' אתרים טרם הוצאתו למכרז והיתר השיפוץ הינו עבור שימוש יעודי ספציפי, הרי שעל חב' אתרים לקבל את המלצת הועדה לשימושים חורגים לשימוש המבוקש טרם הוצאת היתר השיפוץ.
24. אין מניעה שחב' אתרים תקבל היתר לשיפוץ הנכס טרם היציאה למכרז, אשר לא יכלול שימוש. במקרה זה על חב' אתרים לקבל את המלצת הועדה לשימושים חורגים לשימושים טרם הוצאת הנכס למכרז.
25. הועדה ממליצה ליזם הזוכה במכרז שלא להוציא היתר שיפוץ לשימוש מסויים טרם שיוודא כי התקבלה המלצת הועדה לשימושים חורגים עבור השימוש המבוקש.

בישיבתה מספר 0012-12ב' מיום 23/05/2012 (החלטה מספר 33) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לתקן את מדיניות הועדה למתחם יריד המזרח בנושאים הבאים:

1. סה"כ השטחים הקיימים במתחם יריד המזרח: כ- 18,000 מ"ר. חברת אתרים תגיש למהנדס העיר טבלת שטחים מעודכנת עם חלוקה לשימושים – מצב קיים, תכנית עבודה למימוש החלטות הועדה המקומית בעיקר בנושא הגדלת השטחים עבור שימושי תרבות (להלן-**תכנית העבודה**). זאת תוך חודש ימים מיום החלטת הועדה המקומית.
2. בהתקשרות חדשה כל בקשה לשימוש חורג ו/או היתר שיפוץ ו/או הארכת שימוש חורג תותאם לתכנית העבודה.
3. שטחים עבור שימושי תרבות לא יפחתו מ- 16% מכלל השטחים (2,900 מ"ר) ויכללו תאטרות, קולנוע, גלריות, מוזיאונים, מרכזי מידע, סדנאות אומנים כולל מכירה, סטודיו למחול/עיצוב/תנועה, ירידים בינ"ל מתחלפים (ספרים, צעצועים וכד'), אולמות מופעים וכד'. יותרו שטחי מסחר גלויים לשימושי תרבות ובתנאי שטח המסחר הנלווה לא יעלה על 10% מהשטח הכולל בשימוש זה. ניתן יהיה להגדיל את שטח המסחר הנלווה ל- 20% באישור הועדה.
4. **בתחום מתחם יריד המזרח** מספר הפאבים לא יעלה על 4. שטח הכולל של עסקים מסוג זה לא יעלה על 1,500 מ"ר. לא יותר איחודם.
5. שטחי ההסעדה לא יעלו על 25% מכלל השטחים – עד 4,500 מ"ר.
6. יותר אולם ארועים אחד במתחם יריד המזרח.
7. לא יותרו פתיחת דיסקוטקים חדשים.
8. יותרו מועדוני זמר, מוזיקה והופעות שעונים על שימושי תרבות כמו שבלול, המסבאה והאנגר 11.
9. יותרו שטחי מסחר אך תאסר פתיחת מרכולים בשטח העולה על 200 מ"ר.
10. יותרו שימושי חינוך כדוגמת בתי ספר ומכללות.
11. יותרו שימושי ספורט והפעלות בשטחי הפנים והחוץ.
12. תותר הצבת דלפקים על גלגלים בשטחי החוץ, אך ורק בזמן פעילות העסק ורק דלפק הקשור לעסק.
13. במתחם לא יופעלו עסקי רכב (לרבות מוסכים), לא תותר פתיחה של עסקי רכב חדשים, לא יחודשו רישיונות עסק למוסכים קיימים, חברת אתרים תפעל לפינוי עסקי רכב (לרבות מוסכים) הקיימים, כדי להתאים את הפעילות למתווה תמהיל השימושים.
14. לא יותרו משרדים שאינם נלווים לשימושים המותרים מלבד משרד שקשור לעסק ומשרדי החברה המנהלת.
15. **למתחם נמל ת"א ואולמות השפך**: לא יותרו פתיחת עסקים חדשים שאין להם פעילות יום למעט מועדוני תרבות.
16. במתחם יריד המזרח לא יותרו פתיחת חנויות חדשות לעסקי מטבחים וקרמיקה. במידה ויסגר עסק של מטבחים וקרמיקה, לא יפתח עסק חדש מתחום זה.

17. השטחים עבור שימושי תרבות (כאמור בסעיף 3) יפותחו במקביל ובהתאמה לפיתוח ושיפוץ המבנים האחרים במתחם.
18. תוקם ועדה לקביעת שימושים במתחם יריד המזרח (ועדה לשימושים חורגים) שתכלול את נציגי הועדה המקומית, (היו"ר ארנון גלעדי, שלמה זעפרני, דן להט, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי ואילן רוזנבלום), נציגים מאגף תכנון העיר ואגף רישוי עסקים, נציגי חברת אתרים.
19. הועדה לשימושים חורגים תפעל כדי ליישם את מדיניות השימושים במתחם, תבדוק את תמהיל השימושים במתחם ותדווח אחת לשנה לוועדה המקומית על מצב תמהיל העסקים.
20. על הועדה לשימושים חורגים להתכנס בתדירות שתאפשר לחב' אתרים לפעול באופן שוטף בקשר לשיווק הנכסים שבמתחם. באחריות יו"ר הועדה לשימושים חורגים לזמן את הועדה.
21. הועדה לשימושים חורגים תתן המלצתה ביחס לשימושים החורגים המבוקשים בנכסים והתאמתם לתמהיל השימושים ולתכנית העבודה.
22. קבלת המלצת הועדה לשימושים חורגים במסגרת בדיקה מקדמית (פרה-רולינג) טרם הוצאת הנכסים למכרז, תייצר ודאות אצל הזוכים במכרז לפני הגשת הבקשה לשימוש חורג.
23. במקרה בו הנכס משופץ ע"י חב' אתרים טרם הוצאתו למכרז והיתר השיפוץ הינו עבור שימוש יעודי ספציפי, הרי שעל חב' אתרים לקבל את המלצת הועדה לשימושים חורגים לשימוש המבוקש טרם הוצאת היתר השיפוץ.
24. אין מניעה שחב' אתרים תקבל היתר לשיפוץ הנכס טרם היציאה למכרז, אשר לא יכלול שימוש. במקרה זה על חב' אתרים לקבל את המלצת הועדה לשימושים חורגים לשימושים טרם הוצאת הנכס למכרז.
25. הועדה ממליצה לזים הזוכה במכרז שלא להוציא היתר שיפוץ לשימוש מסויים טרם שיוודא כי התקבלה המלצת הועדה לשימושים חורגים עבור השימוש המבוקש. הועדה המקומית מודעת לכך שחברת אתרים מצרפת למכרזים המפורסמים על ידה את מדיניות הועדה!
- משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, שמואל גפן, שלמה זעפראני, מאיר מוזס וכרמלה עוזרי.