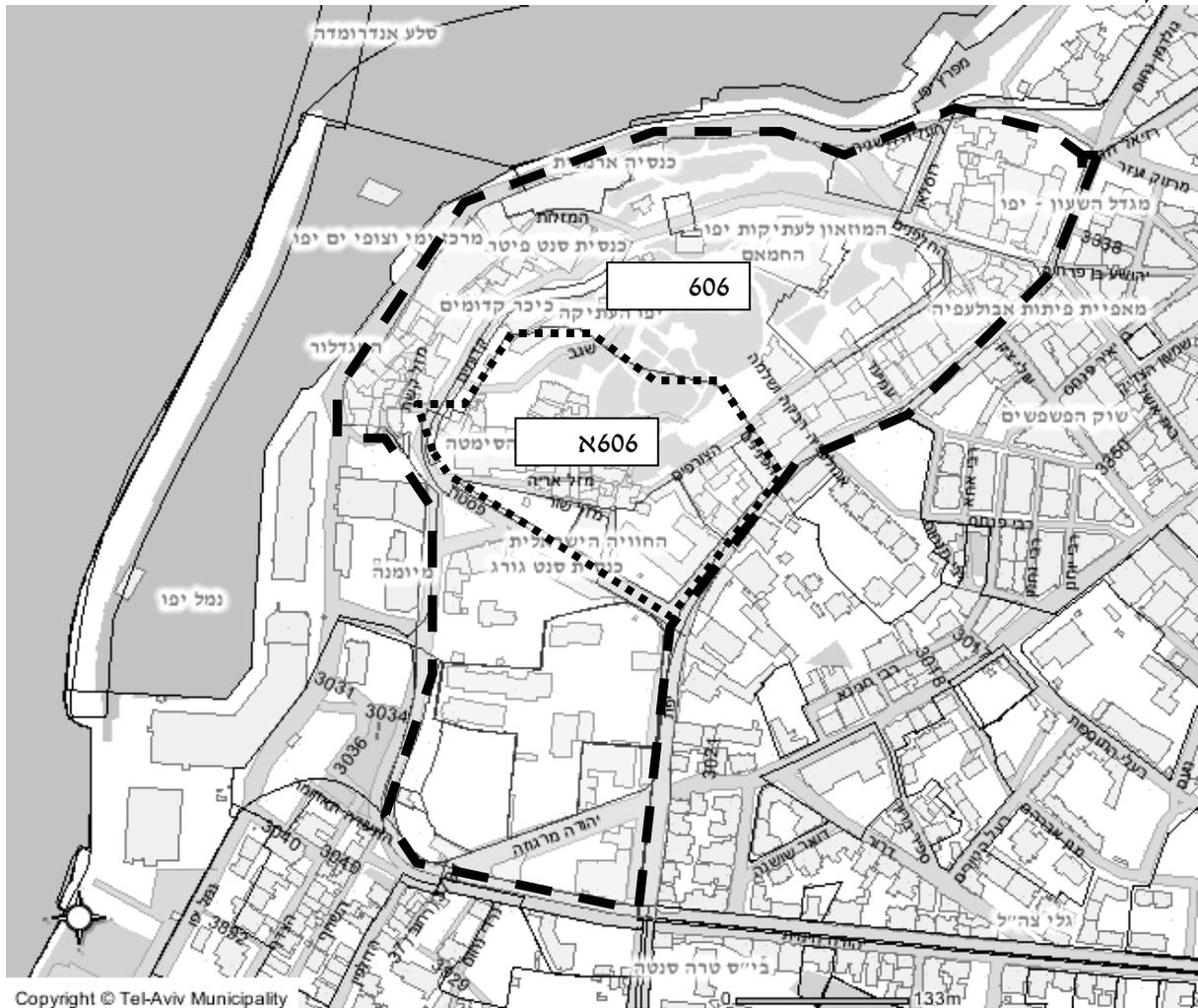


מיקום:



יפו העתיקה - תחום תב"ע 606 ו-606A

יזם:

החברה לפיתוח יפו העתיקה
צוות תכנון יפו והדרום

רקע כללי:

בתחילת שנות השישים, על רקע מצבה הקשה של יפו העתיקה, שסבלה מהרס, עזובה ופשיעה, קיבלו ממשלת ישראל ועיריית ת"א-יפו החלטה לשקם את העיר העתיקה.

לשם כך, הוקמה החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ ואושרה תב"ע מספר 606.

התפיסה העיקרית שעמדה בבסיס התכנון של תב"ע 606 היתה שיקום, שיפוץ ושיחזור המבנים בעיר העתיקה תוך שמירה על אופיים, התאמה למרקם החיים התרבותיים, החברתיים והדתיים והשתלבות בנוף ובקו הרקיע המיוחד. וזאת מתוך כוונה למשוך אוכלוסייה חדשה ולהפוך את האזור למרכז תיירות, בילוי ואומנות.

בהתאם לתפישה זו, התב"ע מייעדת את רוב החלקים הבנויים של יפו העתיקה לשמורה ארכיטקטונית שלגביה נקבע כי: "לא תבוצע כל עבודה ללא רשיון מיוחד מהועדה המקומית שינתן לאחר קבלת חו"ד של

ועדה מקצועית שתכלול נציגים של אגף התכנון במשרד הפנים ואגף העתיקות". כמו כן אוסרת התב"ע בניה חדשה במקום בנינים שיתמוטטו או יהרסו.

התב"ע קובעת כי השימושים שיוותרו בשטח השמורה הארכיטקטונית יהיו כאלה שיותאמו לאופיו המיוחד של המקום כגון: סדנאות ודירות לאמנים, מוזיאונים, בזר מזרחי, גלריות לאמנות, ממכר עתיקות וכו' וכן מועדונים ומסעדות.

מאוחר יותר, בשנת 1987 אושרה תב"ע 606א, אשר מטרתה היתה להרחיב את השטח שהוכרז כשמורה ארכיטקטונית ולאפשר שימושים נוספים.

במהלך השנים, אושרו ביפו העתיקה עבודות בניה הכוללות שיפוץ מבנים, תוספות בניה שוליות, הריסת מבנים ובנייתם מחדש. כמו כן אושרו במסלול של "תכניות בינוי", תוספות של עשרות יחידות לאומנים.

במרץ 2002 הוכנה תכנית יישום לפיתוח התיירות ביפו, האמורה להנחות את עבודת הגורמים המופקדים על פיתוח התיירות ביפו במהלך השנים הקרובות.

תכנית היישום מבקשת ליצור מרחב שוטטות תיירותי רציף ורואה ביפו העתיקה חלק מרכזי במרחב זה. כמו כן ממליצה התכנית על הכנת תב"ע חדשה ליפו העתיקה שתאפשר, בין היתר, תוספת של מלונאות והרחבת השימושים ביפו העתיקה.

מדיניות קיימת:

הכרה בחשיבותה הרבה של יפו העתיקה כמרכז היסטורי ותרבותי ייחודי.
הכרה בצורך בפיתוחה וחיזוקה של יפו העתיקה כאזור לתיירות, מלונאות, מגורים ותרבות.
חיזוק הקשר בין יפו העתיקה לבין סביבתה: הנמל, רציף העלייה השניה, אזור כיכר השעון, השוק היווני ושוק הפשפשים.
שמירה על ערכי הנוף הייחודיים ליפו העתיקה: הגנים והאזורים הפתוחים, קו הרקיע של העיר מכיוונה השונים והמבטים מן הגבעה אל הנוף הקרוב והרחוק.

מצב תכנוני קיים:

בתחום יפו העתיקה חלות תכניות 606 ו-606 א (המהווה חלק מתכנית 606 ומטרתה היתה להרחיב את תחום השטח שהוכרז כשמורה ארכיטקטונית – ראה סימון ע"ג מפה למעלה).

השימושים המותרים בתחום תכנית 606:

שימושים שיותאמו לאופי המיוחד של המקום, כגון סטודיות של אמנים, כולל דירה של האמן עצמו, מוזיאונים, בזר מזרחי, גלריות לאמנות, מפעלים למלאכת מחשבת, ממכר עתיקות, מזכרות, חפצי אמנות, מועדונים ומסעדות.

השטחים בגושים 7040-7037, 7019 יקראו שטחים לבדור, אמנות ושעשועים, פרט למקומות שיסומנו כאתרים דתיים, בתי חולים ומגרשים מיוחדים.

השימושים המותרים בתחום תכנית 606 א:

1. סדנאות של אמנים.
2. דירות של אומנים בצמוד לסדנאות.
3. מוזיאונים.
4. בזר מזרחי.
5. גלריות לאמנות.
6. בתי מלאכה ליצור מלאכת מחשבת.
7. חנויות לממכר עתיקות ומזכרות וחפצי אמנות.
8. מועדונים ומסעדות.
9. כל מטרה אחרת שתחליט עליה הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית.

* ההדגשות אינן במקור

מצב תכנוני מוצע:

לאחרונה היו נסיונות ויוזמות רבים להסב מבנים ביפו העתיקה לשימושים של מלונאות. שימושים אלו עולים בקנה אחד עם אופיו המיוחד של המקום וכן עם המדיניות העירונית לנושא זה. ומסוגלים למשוך בעקבותיהם שימושים נלווים התומכים בשימוש המלונאי ומשלימים אותו עד לכדי יצירת מארג שימושים אטרקטיבי.

המצב הסטטוטורי, כפי שהוא קיים כיום, אינו מאפשר בנקל להוציא היתרים לצורך כך. לכן, מוצע בזאת לקבוע שימוש של מלונאות בתחום תב"ע 606א, בהתאם לסעיף 9.13 א. בתב"ע 606א, בכפוף לאישור הועדה מחוזית, ולאפשר בכך הוצאת היתרים למלונאות.

בהמשך לכך ולאור השימושים המותרים בתב"ע 606 ולאור כוונת מינהל ההנדסה לקדם תכנית כוללת להרחבת שימושים ביפו העתיקה מוצע בזאת לקבל החלטה עקרונית בדבר מתן אפשרות לשימוש חורג לתקופה קצובה של 10 שנים, בתחום תב"ע 606.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אביעד מור, אדר')

לאפשר בתחום תכנית 606 שימושים של מלונאות, בהתאם לסעיף 13.א.9 ובכפוף לאישור הועדה המחוזית.

בתנאים הבאים:

1. כל בקשה לשימוש למלונאות ידון ויאשר ע"י הועדה המייעצת ליפו העתיקה בראשות מה"ע או מי מטעמו לגבי מיקום השימוש המבוקש, מספר החדרים וגודלם וכדו'.
2. כל היתר בניה יהיה לאחר תאום ואישור החברה לפיתוח יפו העתיקה. היתרי בניה למלונאות יכללו את שיפוץ המבנים, בהתאם להנחיות מה"ע.
3. הגשת אישור היחידה לאיכות הסביבה בעת"א-יפו.

לקבל החלטה עקרונית בדבר מתן אפשרות לשימוש חורג לתקופה קצובה של 10 שנים, בתחום תב"ע 606, בתנאים האמורים לעיל.

בישיבתה מספר 0018-12ב' מיום 18/07/2012 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אביעד מור הציג את הבקשה לשינוי המדיניות. מבקשים לאפשר את השימוש למלונאות, בכפוף למספר תנאים. כאשר ישנה חלוקה לתחום תב"ע 606 ותחום תב"ע 606א.

מיטל להבי: מקריאה מתוך הדרפט. אחמד משראוי הציג תוכנית ליפו מבקשת לדעת את התוצאה הסופית. אנו מקבלים פניות לכך שקו הרקיע לא נשמר האם זו הרחבת שימושים בפרגולות למה הכוונה. מדוע לא מרחיבים גם לשימושים של מגורים. מה"ע: לא הייתי פוסל את ההצעה למגורים. מבקש להבהיר שאם אתם מאשרים את המדיניות המוצעת עדיין צריך היתר לשימוש חורג לבנין.

ארנון: בתוכנית המתאר הכנסנו את נושא מלונאות ביפו כולל יפו העתיקה. אין ספק שיפו זקוקה לרענון יסודי. בעבר קודמה תב"ע והוצגה כאן ולא קבלה אישור. שלחנו אותם לעשות תוכנית נוספת יותר ידידותית. יש צורך להחיות את הנושא. ולכן יש צורך לאשר את השימוש החורג במינון נכון.

שמואל גילר: אדר', חוקר ביפו ופעיל במועצה לשימור אתרים. מבקש להפנות את תשומת לב הועדה לכשלים תכנוניים שנעשו ביפו, כגון המלון שנבנה בימים אלו בקישלה. יפו נכס ברמת מורשת עולמית. מציע לעשות פסק זמן ולבדוק את הרכב הועדה המייעצת. יפו בסכנה רח' יפת בסכנה ועוד רחובות נוספים וזו תהיה בכיה לדורות. לא יכול להיות מצב שעיר כמו יפו לא מקבלת את ההתייחסות הראויה מבחינת שימור. שד' רוטשילד כן ויפת לא?

מה"ע: אני דוחה את הדברים על הסף. ביפו העתיקה יש מח' שימור ויש צוות יפו שמתעסק בשימור ויש כל הזמן התעסקות בנושא הזה.

מיטל להבי: יפו לא כלולה בשימורי מבנים. מבקשת שמנכ"ל החברה ליפו, ירון קליין, יזמין את חברי המועצה כדי להציג את התוכנית לחברי המועצה. מבקשת להוסיף סעיף להחלטה כי אין באישור לשימוש חורג כדי לאשר תוספת מטר בניה אחד.

אביעד מור: אי אפשר להוסיף זכויות בניה, התב"ע המאושרת מאפשרת רק שיפורים נקודתיים לצורך המשך תפקודו של המבנה.

הועדה מחליטה:

לאפשר בתחום תכנית 606 שימושים של מלונאות, בהתאם לסעיף 13.א.9 ובכפוף לאישור הועדה המחוזית ובתנאים הבאים:

1. כל בקשה לשימוש למלונאות ידון ויאשר ע"י הועדה המייעצת ליפו העתיקה בראשות מה"ע או מי מטעמו לגבי מיקום השימוש המבוקש, מספר החדרים וגודלם וכדו'.
2. כל היתר לשימוש חורג יהיה לאחר תאום ואישור החברה לפיתוח יפו העתיקה. ההיתר לשימוש חורג למלונאות יכלול את שיפוץ המבנה, בהתאם להנחיות מה"ע.

3. אין בהחלטה זו כדי להוסיף זכויות בניה מעבר לקבוע בתוכניות המאושרות.
4. במסגרת כל היתר לשימוש חורג תרשם הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין בדבר השימוש המלונאי.
5. הגשת אישור היחידה לאיכות הסביבה בעת"א-יפו.

לקבל החלטה עקרונית בדבר מתן אפשרות לשימוש חורג לתקופה קצובה של 10 שנים, בתחום תב"ע 606, בתנאים האמורים לעיל.

מבוקש ממנכ"ל החברה לפיתוח יפו העתיקה לשתף נבחרי ציבור לקידום התוכנית הכללית ליפו העתיקה.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, פאר ויסנר, ארנון גלעדי ואסף זמיר.

רקע לדיון נוסף:

בעקבות אישור המדיניות לעדכון שימושים ביפו העתיקה התקבלו בעיריית ת"א יפו בקשות לקבלת היתר לשימוש חורג לאיחסון מלונאי (ככר קדומים 1, נתיב המזלות 6). בעקבות התנגדויות שכנים ובמסגרת דיונים בערר הוחלט כי ראוי לקבוע מסמך מדיניות לעניין אישור לשימוש חורג. ועדת הערר קצבה זמן לאישור המדיניות תוך 60 יום מהחלטתה וקבעה כי דיון חוזר בבקשות שהוגשו יתקיים לכל היותר תוך 90 יום. (תאריך ההחלטה היה ב 15.4.13)

עדכון מדיניות מוצעת:

יש מקום לשימושים מלונאיים במתחם במינונים ובמיקומים אשר ישמרו על האיזון העדין בין שכונת מגורי אמנים לפעילות מסחרית- תיירותית אינטנסיבית. צורת הבניה במקום (מעין "קסבה"), האופיינית לערים מזרח תיכוניות עתיקות, גורמת להעדר הפרדה ממשית בין היחידות הסמוכות נושא שעלול להחמיר אם וכאשר יהפכו דירות מגורים לאיחסון מלונאי. בנוסף הצורך והיחודיות של איחסון מלונאי במקום, והפוטנציאל הכלכלי הגלום בו עשויים לגרום לביקוש רב להסבת דירות מגורים לאיחסון מלונאי, ובעקבות זאת לשנוי צביון המקום.

על כן מוצעים נוהלי הרישוי להלן:

1. על מנת לשמור על צביון המקום תוגבל הפיכת יח"ד לאיחסון מלונאי בתחום יפו העתיקה בין הרחובות יפת, פסטר, והעליה השניה.
2. כל בקשה לאיחסון מלונאי תוגש לוועדה המייעצת של יפו העתיקה שתדון בבקשה ובמיקומה הספציפי במתחם בהתאם לקריטריונים המפורטים בנספח א'. הועדה המייעצת תורחב לצורך דיון באיחסון מלונאי ותכלול בנוסף על הנציגים הקבועים: נציג משרד התיירות, נציג חפ"י, ונציג ועד תושבי יפו העתיקה כולם עם זכות הצבעה. ניתן יהיה להוסיף יועצים מקצועיים רלוונטיים ללא זכות הצבעה.
3. תידרש עמידה בקריטריונים בנוסף על עמידה בתנאי משרד התיירות, משרד הבריאות וכד'.
4. הבקשה תוגש יחד עם תכנית הפעלה, תחזוקה, ופיקוח להנחת דעתה של החברה לפיתוח יפו העתיקה.
5. הבקשה תוגש במתכונת המקובלת של הגשה להיתר ותכלול לפחות: תכניות של יחידות האירוח, חזיתות, חתכים אופייניים, ציון חומרי גמר ופרטים.
6. בכל בקשה ידרש תיאום וקבלת הנחיות שיפוץ חזיתות המבנה כולו ע"י חברת ש.מ.מ.
7. לאחר קבלת חו"ד הועדה המייעצת הבקשה תידון בוועדת רישוי עסקים ורישוי בניה ותובא לאישור ועדת משנה א'- מחוז.
8. הקריטריונים לאכסון מלונאי יחולו על כל תחום תב"ע 606 ו 606א.

חו"ד מה"ע:

לא לאשר מלונאות וצימרים ביפו העתיקה, לאור העובדה כי דירות אלה נועדו לאומנים בלבד. המלצה זו מתואמת עם משרד התיירות.

בישיבתה מספר 0015-13ב' מיום 07/08/2013 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אדר' לריסה קופמן החליפה את מה"ע.

מהלך הדיון:

אורית בן אסא: לפני כשנה אושרה בוועדה מדיניות לאיחסון מלונאי ביפו העתיקה. מאז הוגשו מס' בקשות שעברו את ועדת רישוי עסקים ונמצאות כיום בהליך של ערר. החלטת ועדת הערר היא כי נדרשים קריטריונים על מנת לבחון את הבקשות הללו ובקשות נוספות בעתיד. רשימת קריטריונים ונהלי רישוי בדרפט.

אורלי אראל: למרות רשימת הקריטריונים ע"פ חו"ד מהנדס העיר ממליצים לא לאשר מלונאות וצימרים ביפו העתיקה. העמדה המקצועית היא כי לאור העובדה שהדירות האלה נועדו לאומנים בלבד אנחנו ממליצים לא לאשר צימרים וחדרי מלון. המלצה זו מתואמת עם משרד התיירות. יעל דיין: האם יש שוני בין יפו העתיקה לשאר העיר? האם יש אבחנה בין מלונות ובין צימרים? משום שבחלקים שונים של העיר ישנה אפשרות להשכיר חדרים בתוך דירות קיימות.. בנוסף, העניין של מגורי אומנים הוא דבר שכובד ומכובד. יחד עם זאת צריך לקחת בחשבון האם האומן גר שם או לא. יש הרבה אומנים שקבלו דירות אך למעשה לא גרים שם.

אורלי אראל: לגבי האבחנה בין מלונות וצימרים/איחסון מלונאי אנחנו עובדים בתאום עם משרד התיירות ועפ"י קריטריונים מאוד ברורים. רשיון עסק לאיחסון מלונאי נדרש כאשר מדובר על 4 חדרים ומעלה. ובאם תושבים בכלל העיר משכירים את הדירות שלהם לאיחסון מלונאי אין לנו עוגן חוקי ואפשרות לאכוף את זה. אנחנו לומדים את הנושא.

ארנון גלעדי: יפו כן צריכה צימרים. העסקים והגלריות לא מתפתחים שם כי אין מספיק התרחשות בסמטאות. כמגמה, זה כן נכון לאשר צימרים. אך יש לבחון את הנושא, כמה יחידות אנחנו רוצים לאשר שם, לקבוע את המנון והמיקום.

שמואל גפן: לא שמעתי ממך שום התייחסות לתושבים.

ארנון גלעדי: בכל מקום בעיר כמו למשל בכרם התימנים ובנוה צדק אישרנו מלונות בוטיק לצד מגורים. אלחנן משי: ההחלטה צריכה להתייחס גם לבקשות שנמצאות בערר וגם למדיניות כללית.

כרמלה עוזרי: איזה ביקורת יש לנו על האומנים שקבלו דירות.

ארנון גלעדי: זה נכס של האומן, זה שלו.

רשות הכבאות: יש נסיון לא טוב עם המבנים ביפו העתיקה. ויש דרישות מסוימות לאותם מבנים באישורים לכיבוי אש.

דורון ספיר: בעקבות ההמלצות של החברה לפיתוח יפו העתיקה, של משרד התיירות ושל מהנדס העיר אני ממליץ לא לאשר את הצימרים ביפו העתיקה. יש לא מעט פרויקטים למלונאות ביפו העתיקה ובסביבתה בהליכי תכנון וביצוע מתקדמים.

הועדה מחליטה:

בהמשך לדיונים שהתקיימו עם חב' יפו העתיקה משרד תיירות ומהנדס העיר ממליצים שלא לאשר צימרים ואיחסון מלונאי ביפו העתיקה תב"ע 606, 606א (בתחום שמורה ארכיטקטונית) לאור העובדה שהנכסים הוחכרו ע"י חב' יפו העתיקה לאומנים בלבד. נושא שימושי המלונאות ביפו העתיקה יבחן שוב ע"י חב' יפו העתיקה והגורמים הנוספים. לענין הבקשות שנדונו בפני הועדה ככר קדומים 1 ונתיב המזלות 6 הועדה מתקנת את החלטתה בהתאם למדיניות כאמור **ואינה מאשרת את הבקשות לשימוש חורג**

ממגורים למלונאות. הואיל והנושא עומד ותלוי בוועדת הערר וכדי לחסוך מזמנם של הצדדים הרי שלמבקשים ולמתנגדים יהיה את יומם בענין בפני ועדת ערר.

אושר פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, מאיר מוזס, יעל דיין, כרמלה מזרחי, ארנון גלעדי ערן לב שמואל גפן.