מטרת הדיון: אישור מדיניות שימושים לשוק הפשפשים ביפו.

מיקום : השטח התחום בין הרחובות בית האשל ועולי ציון מדרום, רחוב יפת ממערב, רחוב רבי פנחס ורחוב רבי אדא מדרום-מערב, רחוב יהודה מרגוזה ממזרח (ראה מפה מצורפת) .

מתכנן: צוות תכנון יפו והדרום, אגף תב"ע מנהל הנדסה

יזם: המשלמה ליפו והועדה המקומית לתכנון ובנייה.

בעלות: שונים.

רקע כללי:
אזור שוק הפשפשים נבנה כמתחם מסחרי שראשיתו בשלהי המאה ה-19. רוב המבנים בו נבנו עד שנות השלושים של המאה שעברה. הרחוב הדרומי, רחוב בית האשל היה הרחוב ההיסטורי שהוביל מהעיר העתיקה לכוון ירושלים ולאורכו נבנו בתחילת המאה שעברה בתי אכסניות מלווים במסחר ומגורים בקומות העליונות. האזור הפנימי של השוק התאפיין במבנים חד קומתיים, בעלי פתחים גדולים ששימשו בעיקר למסחר. ישנם מספר מבנים במתחם שעליהם נוספו קומות עליונות המשמשות למגורים. בלב המתחם התמסדו במהלך השנים שני 'בזארים' מקורים המכילים בעיקר דוכנים למכירת בגדים ותכשיטים זולים. בקרבתם, ברחובות בן יאיר, בית האשל ועולי ציון, התמקמו חנויות למכירת שטיחים ורהיטים עתיקים. בשאר אזור השוק התקיים ערוב של חנויות 'שוק' עם בתי מלאכה ומספר מצומצם של חנויות אוכל. השוק סבל במשך שנים ממצב פיזי ירוד מתשתיות מתפוררות, מעסקים מטרדים ומפעילות רוכלים שהתקיימה באופן לא מוסדר בשטחים הציבוריים.
המתחם מוקף בחלקו הדרומי בפרויקט מגורים חדש, פרויקט "הרובע", שבו כ- 220 יח"ד ו-31 חנויות, ובאזורי מגורים נוספים. במערב רחוב יפת ומתחם 'הצורפים' שבו בתי מידות היסטוריים נטושים בחלקם, מצפון אזור 'השוק היוני' הפועל כאזור מסחר ומגורים וממזרח גובל השוק באזורי המגורים הסמוכים לשדרות ירושלים. שטח המתחם כ-60,000 מ"ר, סך השטח הבנוי במתחם כ- 40,000 מ"ר.

רקע תכנוני:
בשנות התשעים, כחלק מהשינוי התכנוני שעברה יפו רבתי , אושרה למתחם תכנית "2572-ככר השעון" שבמסגרתה יועד האזור לשימושי מגורים ומסחר, נוספו כ-40,000 מ"ר זכויות בניה לקומות נוספות על גבי המבנים הקיימים, נקבעה ככר/שצ"פ בלב השוק וחלק מהדרכים הקיימות הוגדרו כדרכים משולבות.
במסגרת התב"ע 'מוסד' אזור הסמטאות המקורות כ'אזור מסחרי', בו ניתן לבנות כ-120% בניה בגובה של 7.5 מ', בשאר אזורי השוק נקבעו זכויות בניה למגורים של 190% +40% תמורת שיפוץ, בגובה של 13.5 מ' +קומה חלקית על גג המבנה. קומת הקרקע המסחרית בחלקו הפנימי של השוק לא הוגדרה כ'חזית מסחרית', אולם ניתנה אפשרות לעסקים פעילים להמשיך את הפעילות המסחרית במתכונת של 'שימוש חורג'. במסגרת התכנית ותכניות סמוכות יועדו חניונים ציבוריים תת קרקעיים במטרה לתת מענה לחלק מדרישות החניה הצפויות במתחם, הן כחלק מהשטחים הציבוריים (ככר 'עמיעד', רחוב מרזוק ועזר, שצ"פ

בן גמליאל) והן כחלק מחניונים של פרויקטים פרטיים (פרויקט 'הרובע', פרויקט 'אנדרומדה', פרויקט 'חצרות יפו'), סה"כ כ-1600 מקומות חנייה פוטנציאלים ברדיוס של כ-250 מ'.
בשנת 2004, אושרה ביפו תכנית לפיתוח תיירות שראתה באזור השוק מרכיב חשוב בפיתוח התיירות - כמתחם קניות, בילוי ופנאי וכחלק מ'מרחב שוטטות תיירותי' המשתרע מאזור 'המושבה האמריקאית' במזרח ועד העיר העתיקה ונמל יפו במערב. התכנית ראתה בהפיכת האזור כולו לנגיש ומזמין לתייר/מבקר חשיבות עליונה והמליצה על שדרוג הפעילות המסחרית/ תיירותית במתחם השוק.
במקביל לתכנית האב לתיירות אושרה למתחם השוק תכנית בינוי 2572/2. התכנית כללה והצעה לפיתוח השטחים הציבוריים וכן פתרון תנועתי שמסדיר חלקים נרחבים מאזור השוק לפעילות הולכי רגל בלבד.

מצב קיים בפועל:

בהמשך לאישורן של התכניות השונות עבר אזור צפון יפו והשוק בכללו תנופת פיתוח משמעותית בשנים האחרונות. כחלק מפעילות זו בוצע פיתוח תשתיות לכלל המתחם, כולל הסדרת התנועה ויצירת אזורים ללא תנועת כלי רכב וכן בוצע שיקום לחלק מהחזיתות באזור ככר השעון. בלב המתחם פותחה 'ככר עמיעד', שבה רוכזה פעילות הרוכלים מכל אזורי השוק. בצמוד לה נרכש ושוקם מבנה ציבורי שבו שוכנה מנהלת השוק לצד חלל תצוגות מתחלפות.
כמו כן הוגבלה הפעילות העסקית ברחבי השוק שהתקיימה מחוץ לתחומי החנויות באמצעות סימון ע"ג המדרכות והגברת פעילות האכיפה.
במהלך חמש השנים האחרונות פועל בשוק בתקופת הקיץ שוק לילה, שבמסגרתו מתקיימים אירועי תרבות ונפרשים ברחובות השוק דוכנים המוכרים בגדים/תכשיטים ועוד המושכים אליהם קהל רב.
בהמשך להשקעות הציבוריות הולכות ונפתחות בשוק בשנים האחרונות מסעדות ובתי קפה. כמו כן נכנסות למתחם חנויות אופנה /אביזרים/רהיטים/ יוקרתיות, הדוחקות את רגליהם של עסקי ה'פשפשים' הותיקים. המסעדות החדשות והמחסנים הנלווים אליהם מתפשטים על פני שטחים נרחבים ופעילות החוץ משתרעת בכל שטחי הרחובות הסמוכים.
דאגה הובעה גם מצד הסוחרים הותיקים בשוק החוששים כי השוק יאבד מאופיו הייחודי וכי העסקים 'החדשים' ובתי האוכל יחליפו את מקומם של העסקים הותיקים שפעילותם יוצרת את אווירתו הייחודית של השוק.
כמו כן פעילות מוגברת של בתי האוכל והמסעדות לא תתרום לעידוד בניה חדשה באזור ולניצול זכויות הבניה הרבות למגורים באזור השוק וכן תפגע בטווח הרחוק במגורים החדשים שכבר הוקמו בסמיכות לשוק.
מהסקר שנערך בחודשים האחרונים בשוק עולה כי בתי האוכל והעסקים החדשים שנפתחו במתחם מהווים כ-28% מסך כול השימושים במתחם לעומת 26% שמהווים העסקים הותיקים של השוק (שוק פשפשים בגדים יד שנייה ורהיטים).
בתקופה שעברה מסיום עריכת הסקר נוספו למתחם עסקי אוכל נוספים, מה שמצביע על מגמת ההתפשטות של עסקים אלה.

מדיניות קיימת:

עידוד הפעילות המסחרית בשוק על ידי מתן רישיונות עסק בהליך של שימוש חורג כמופיע בתב"ע המאושרת. פעילות אכיפה לשמירה על הסדר באזורים הציבוריים ולהגבלת פעילות המסחר המתבצעת

בשטח הציבורי. המשך העשרת פעילות השוק באמצעות 'שוק הלילה' בתקופת הקיץ והפעלת המבנה הציבורי לתצוגות אמנות, זאת תוך שמירה על איזון בין הפעילות המסחרית במתחם לבין אזורי המגורים הסמוכים.

<u>מצב תכנוני מוצע:</u>

מטרת המדיניות המוצעת הינה לשמור על אופיו הייחודי של שוק הפשפשים ולתרום לפיתוחו יחד עם שמירה על איזון בין הפעילויות המסחריות השונות, ובינם לבין התפתחות המגורים באזור.
זאת על ידי הגבלת כניסת בתי אוכל למתחם, הגבלת מיקומם ושעות פעילותם, מתן הנחיות ומגבלות לביצוע סגירות חורף לבתי העסק, פינוי העסקים המטרדיים והגבלת שימוש המגורים בקומת הקרקע תוך עידוד הבניה למגורים בקומות העליונות במתחם. כל זאת בכפוף להוראות התכנית התקפה במקום. מוצע:

1. בקומות הקרקע בכל מקום שבו מותר שימוש למסחר לפי התכנית המאושרת יותרו בתנאים: שמושי מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מזנונים, משרדים ושירותים אישיים, שיקום רהיטים, סטודיו לאמנים, ייצור מלאכה זעירה (צורפות, נעליים וכד').
2. על פי התכנית המאושרת רשאית הועדה המקומית להתיר פתיחת בתי אוכל וייצור ומכירת מעשי מלאכה זעירה ואומנות אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהיה מטרד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג (פרסום בלבד ולא כשימוש חורג).
3. לא תאושר פעילות עסקים מטרדיים כגון: עסקי נירוסטה (אחסון, תיקון ומכירה סיטונאית), מוסכים ופחחות, מחסנים גדולים, עסקים יצרניים בקנה מידה גדול וכיוצ"ב. לעסקים אלה לא יחודשו רישיונות העסק ומוצע לפעול באינטנסיביות לפינויים בשיתוף עם המשלמה ואגף רישוי עסקים.
4. לא תותר הקמת עסקי אוכל נוספים מעבר לאלה הקיימים בכל המתחם .
5. פתיחת מסעדות חדשות, בתי אוכל, בתי קפה ופאבים תוגבל לרחובות המסומנים לשם כך בתשריט המצורף. בכול מקרה לא תתאפשר הוספה של יותר מ-5 בתי אוכל ברחוב בית האשל, 2 ברחוב יפת (בקטע המסומן), 2 ברחוב עולי ציון (בקטע המסומן) , סה"כ 9 בתי אוכל חדשים. וזאת בתנאי שלא ימוקמו בצמידות לבתי אוכל אחרים קיימים או מוצעים.
(ההנחה היא שסך השטחים הקיימים והמוצעים לבתי אוכל בכל המתחם לא יעלו על 25% מסך השטחים המסחריים באזור המדיניות).
6. גודל מרבי של מסעדה/בית קפה כולל כל המחסנים הנלווים לא יגדל מ-200 מ"ר.
7. תיאסר פתיחת מועדונים, דאנס קלאב ודיסקוטקים.
8. מתן רישיונות עסק לעסקי הסעדה ואוכל יותנה במילוי דרישות השרות לאיכות הסביבה שיגבילו את עוצמת הרעש, יחייבו מיגון אקוסטי ולא יאפשרו השמעת מוסיקה בשטחים הציבוריים.
9. במסגרת בקשות לרישוי עסק שיוגשו במתחם יחויבו בעלי העסקים לתאם את חזיתות העסק השילוט הסוככים פיתרון למזגנים וצנרות תהיה בכפוף להנחיות לשיקום חזיתות מסחריות במתחם ההיסטורי יפו (לפי המפורט בחוברת הנחיות).
10. פעילות הלילה תהיה בכפוף למפת המדיניות לשימושי לילה ולא יאוחר מהשעה אחת.

11. תותר סגירת חורף רק בתנאי השארת מדרכה ברוחב 2 מ' לפחות, בתאום עם המשלמה ליפו. (במקרה של מבנה לשימור תאום עם מחלקת השימור).

בכל מקרה הסגירה תבוצע מזכוכית ופרופילי אלומיניום בלגי או ברזל בלגי. הסגירה לא תכסה את הפתחים העליונים במידה וקיימים ולא תעלה על 2.5 מ'. גג הסגירה יהיה מישורי ויכלול פיתרון ניקוז מסודר (בכפוף למדיניות הפרגודים העירונית של רישוי עסקים).

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

ממליצים לאשר את המדינות כמוצע לעיל.

בישיבתה מספר 0025-11ב' מיום 16/11/2011 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
גב' שרון בנד-חברוני ממשלמה ליפו הציגה את המדיניות לשוק הפישפשים.
כרמלה עוזרי מבקשת לדעת מה זה עסקים מטרידים?
שרון עונה מדובר על עסקי נירוסטה, לא ניתן למנוע עיסוק בנירוסטה, אך ניתן להגביל את פעילותם כמו שטיפה בחומצה וכד'.
אלחנן משי – יש צורך לתקן במדיניות דבר אחד, כתוב "שלא יאפשרו עסקים מעבר לקיים" יש צורך להגדיר את הקיים, מציע מחתימת החוזה.
עו"ד הראלה אברהם-אוזן – הבהירה שלא מספיק להגביל במדיניות כאשר התכניות התקפות מאפשרות להקים בתי אוכל. יש צורך להכין תב"ע כפי שנעשה ביחס לצפון רחוב דיזנגוף, ובזמן הבינים לפרסם סעיף 77 + 78 .
אדר' אירית סייג מנהלת תכנון דרום מציע לאשר את המדיניות לתקופה של שנתים ולראות אך היא מתפקדת בשטח, ורק לאחר מכן להכין תב"ע עפ"י המדיניות.
עו"ד דורון ספיר – מבהיר שהזכות לבית אוכל תהיה לקטע ברחוב ולא לבנין מסויים. פרסום סעיף 77 + 78 הוא לשלוש שנים לכן זה מגביל את המדיניות בזמן, ובמידה ונגיע למסקנה בתקופה הזו שהמדיניות היא נכונה, תוכן תב"ע עפ"י המדיניות.

<u>הועדה מחליטה:</u>
1. לאשר את המדיניות כפי שהוצגה.
2. יש לפרסם סעיפים 77 +78 לתקופה של שנתיים.
3. יש להביא את המדיניות בעוד שנה לדיון נוסף בועדה לצורך בחינת השפעת המדיניות בפועל , ואופן קידום התב"ע.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, שלמה זעפראני, מיטל להבי ושמוליק מזרחי.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

בישיבתה מספר 0025-11ב' מיום 16/11/2011 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
1. לאשר את המדיניות כפי שהוצגה.
2. יש לפרסם סעיפים 77 +78 לתקופה של שנתיים.
3. יש להביא את המדיניות בעוד שנה לדיון נוסף בועדה לצורך בחינת השפעת המדיניות בפועל , ואופן קידום התב"ע.

<u>מטרתו של דיון זה הינו להסדיר את נושא הכנת התב"ע וכן לדווח לועדה לצורך בחינת השפעת המדיניות בפועל.</u>

נקודת המוצא בדיון שנערך היתה כי התבע התקפה מתירה פתיחת בתי אוכל ולכן נדרשת הכנת תב"ע ואין די במדיניות בעלמא. אולם לאחר בירור מעמיק נמצא כי עפ"י התב"ע, שימוש לבתי אוכל הינו שימוש חורג, כאמור בלשון התב"ע :

10. אזור מגורים א' -

צבוע בתשריט בצבע כתום.
1. התכליות המותרות -

א. מגורים בכל הקומות.
ב. במסגרת "שמוש למגורים" הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שימוש לפניסונים בבנין שלם, באגפים שלמים או בקומות שלמות בלבד.
ג. במגרשים המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" יותרו בקומת הקרקע בלבד, בנוסף לשימושים המותרים ביתר הקומות, גם שימושי מסחר קמעוני, סדנאות לאומנות, משרדים, מועדוני יום לקשיש, תחנות טפול באם ובילד, גני ילדים, פעוטונים ושרותים אישיים.
כמו-כן תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר פתיחת בתי אוכל ויצור ומכירת מעשי מלאכה זעירה ואומנות, אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהיה מטרד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שמוש חורג.
ד. בנוסף לאמור בסעיף קטן ג' לעיל במבנים קיימים ללא סימון חזית מסחרית, בהם קיים בפועל כדין שימוש השונה ממגורים בקומת הקרקע, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר יחידות מסחריות שהשימושים המותרים בהם יהיו כמפורט בסעיף קטן ג' לעיל, אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטרד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שמוש חורג.

לאור הוראות התכנית המובאות מעלה ,הרי שפתיחת בית אוכל אינה זכות ע"פ התכנית אלא מסורה לשיקול דעת הועדה כאשר מדובר בחזית מסחרית,ובאין חזית מסחרית הרי שמדובר בשימוש חורג מתכנית.
מאחר ובחזית מסחרית שיקול הדעת מתייחס להיבט המטרדי ,הרי שניתן במסגרת מדיניות להגביל את מס' בתי האוכל בהתבסס על נימוקים מטרדיים ואין צורך בקידום תב"ע.

לנושא בחינת השפעת המדיניות בפועל, יובא דיווח במהלך הדיון ע"י מנהל אגף רישוי עסקים.

בישיבתה מספר 13-0012ב' מיום 17/07/2013 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

<u>מהלך הדיון:</u>
דורון : מבדיקה נוספת אין צורך להכין תבע מכיוון שבתב"ע הנוכחית יש סעיף שאפשר להגביל את מספר עסקי המזון שיש שם.

<u>הועדה מחליטה:</u>
הועדה רשמה לפניה שאין צורך להכין תבע נוספת להגבלה השימושים. הועדה מחליטה לאשר את המדיניות כמדיניות קבועה למתחם שוק הפשפשים.

משתתפים : דורון ספיר, כרמלה עוזרי, ערן לב, אסף זמיר, שמוליק מזרחי, שמואל גפן