

שם: מסמך מדיניות עבור תכנון ובנייה בעיר העתיקה, ב"ש
נושא: עדכון מסמך מדיניות
סמכות: ועדה מקומית

מטפל התכנית: נעמה לנקרי ביטון

כתובות

באר שבע עיר עתיקה

מטרת הדיון:

עדכון מדיניות 009/2023.

מסמך מדיניות עבור תכנון ובנייה בעיר העתיקה, ב"ש

רקע:

ביוני 2019 נדונה תוכנית מתאר מספר **605-0450627** (אשר כוללת הוראות מפורטות) לשימור ופיתוח העיר העתיקה בוועדה המקומית והומלצה על ידי הוועדה להפקדה בפני הוועדה המחוזית. עקרונות תוכנית המתאר לעיר העתיקה כללו יצירת הנחיות לשימור, ומאפשרת תוספות בניה לצד תוספת שימושים לבניינים הקיימים, כמו גם בניה חדשה, תוך שמירה על "רוח המקום" והתאמת התכנון החדש לבניינים ולמרקם הקיימים. בנוסף מעניקה התכנית תמריצי שימור, באמצעות תוספת אחוזי בניה, עבור שימור ושיפוץ מבנים. כל אלה על מנת להניע תהליך של פיתוח, וכדי למנוע המשך התדרדרות פיזית של המבנים.

תוכנית **605-0450627** נמצאת בשלב השלמת תנאים להפקדה לאחר החלטה להפקדה בתנאים על ידי הוועדה המחוזית. מטרת מסמך זה הוא לתת אפשרות ליוזמות אשר מעוניינות להתקדם לצד התקדמות התכנית המתאר לעיר העתיקה באמצעות תכנית מפורטת (תב"ע) נקודתית זאת עד לאישור תכנית **605-0450627**.

באופן זה יובטח כי לצד התכנון הכולל לעיר העתיקה, תנופת הפיתוח לא תיעצר ותעשה על פי העקרונות המהותיים של תכנית המתאר. (עקרי המדיניות מפורטים בנספח א' למסמך זה).

מטרת המדיניות:

עדכון ופרסום תיקון להנחיות תכנון למגרשים עבור הכנת תכניות מפורטות בעיר העתיקה, באר שבע.

תחום המדיניות:

תת מתחם A2 לפי תכנית המתאר הכוללת בדגש על אזור התכנון המפורט על פי הקו הכחול של תכנית 605-0450627.

תוקף המדיניות:

המדיניות תהיה תקפה עד למתן תוקף (אישור) תכנית 605-0450627 או עד להחלטה אחרת על ידי הוועדה המקומית.

עיקרי המדיניות מוצעת:

ניתן להתקדם עם תכנית נקודתית כל עוד היא תואמת את תכנית 605-0450627 על פי גרסת הוראות תוכנית מס': 66, תשריט מס': 46. גרסאות אלו הן גרסאות התכנית אשר עודכנו לאור החלטת הוועדה המחוזית בתכנית מדצמבר 2022.

להלן מספר הנחיות לתכניות וכללים בטבלה מטה עבור הכנת תכניות מפורטות מתוקף מדיניות זו:

פירוט ההנחיות

<ul style="list-style-type: none"> כל תוכנית שתאושר מתוקף המדיניות מיום אישורה בוועדה המקומית, תכיל בתוכה הוראות לפקיעת תוקף התכנית. במידה לא יצא היתר אשר מימש את התכנית שאושרה תוך 5 שנים יפקעו הזכויות אשר ניתנו בגין תכנית נקודתית זו. הסבר: הוראה זו באה לממש את מטרת המדיניות ולאפשר ליוזמות להתקדם באופן מהיר ובמקביל לתכנית המתאר 0450627-605. 	<p>תוקף לתכנית</p>
<ul style="list-style-type: none"> בקומת מרתף- המאפשרת אורור טבעי בהיותה ממוקמת במפלס הרחוב עקב הפרשי טופוגרפיה, יותרו גם מסחר, מגורים ותעסוקה, מלונאות ומזון בתיאום עם משרד הבריאות. 	<p>עקרונות תכנון נוספים</p>
<ul style="list-style-type: none"> תכניות נקודתיות על פי מדיניות זו יוכלו להטמיע הוראות לתקופת הפטור כפי שקבעה הוועדה המקומית ב מסמך מדיניות לתמרוץ ועידוד פרויקטים להתחדשות עירונית בעיר העתיקה - תכנון: 006/2020 ועדכנו בשנת 2024. 	<p>מדיניות לתימרוץ ועידוד פרויקטים</p>

- המדיניות לעיר העתיקה מאמצת את החלטת ועדת השימור בדיון עקרוני מס': דע/005/2023
- המסמך מכיל את הנספחים הבאים:
 - תשריט מצב מוצע מס' 46
 - תקנון (הוראות התוכנית) מספר גרסה 66
 - נספחי השימור שמכילים את כרטסת השימור עבור מבנים בדרגה א, ואת תשריטי השימור.
 - תיק תיעוד (נספח תיעוד מרחבי)

תגובת וועדה מקומית	החלטת הוועדה המחוזית
<p>מקובל מדובר בתקלה טכנית אשר תוקנה ויועלו המסמכים העדכניים יותר.</p>	<p>א לתקן את גרסת מסמכי התכנית להוראות - מס' 66, ולתשריט מס': 46 כפי שנכתב בהחלטת הוועדה המקומית מתאריך 17/06/2024 במקום תוכנית מס': 64, ותשריט מס': 44 (הרשומים במסמך המדיניות).</p>
<p>מקובל- המדיניות תנחה כי התוכניות יהיו על-פי תכנון חושב רישוי, לא מדובר בשינוי למדיניות.</p>	<p>ב מוצע לציין כי התכניות המפורטות יהיו על פי עקרונות תכנון חושב רישוי וכי החלטות יהיו באמצעות מוסדות תכנון. הוועדה מציינת כי הוראות התכנית גרסה 66 בהם דנו בדיון בוועדה המקומית, טרם תוקנו בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, כדוגמת עניין ההיבטים שבסמכות מהנדסת הוועדה המקומית. יש להדגיש כי תכנית/מסמך המדיניות לא יכולים לתת סמכויות שביקול דעת תכנוני למהנדסת/ הוועדה המקומית אלא רק למוסד תכנון, קרי הוועדה המקומית. באותו אופן נדרש להתייחס לוועדת שימור כגורם המוסמך בנושאי שימור ולא למחלקת/ממונה שימור. גם כאן הוועדה מדגישה כי מסמך מדיניות, אינו יכול לסתור את הוראות תכנית המתאר הכוללנית.</p>
<p>מסמכי התכנית המעודכנים יועלו לאתר העירוני ולמערכת המבא"ת לצפייה. מסמך המדיניות מהווה הנחייה זמנית לתקופת הביניים עד לאישורה של התכנית, לפיכך אנו לא רואים צורך בעדכון המסמך בכל חצי שנה. ככל ויהיה עדכון תישקל האופציה לעדכון גרסת ההוראות במדיניות, במידת הצורך.</p>	<p>ג מוצע להתייחס במסמך המדיניות לדרכי עדכון בהתאם להתקדמות תכנית שימור והתחדשות העיר העתיקה. הוועדה מציינת כי נציגי הוועדה המקומית ציינו כי מסמכי התכנית טרם עודכנו בהתאם להחלטת הוועדה מה- 05/12/2022 בתכנית 605-0450627 שימור והתחדשות העיר העתיקה. דרך אפשרית מוצעת היא הוספת הנחיות הקובעות את האופן והזמן שבו יוצגו ויעודכו המסמכים במדיניות בד בבד עם התקדמות תכנית השימור בוועדה המחוזית (לדוגמא: עדכון המדיניות בהתאם לגרסת התכנית העדכנית אחת לחצי שנה). מנגנון עדכון כאמור ייתן מענה למצב שבו מי שמעיין בתכנית 605-0450627 במערכת, לא יראה את הוראות הגרסה אליה מפנה מסמך המדיניות.</p>

מס' דף 3:

ד	מוצע להוסיף התייחסות במסמך לעניין מנגנון התמרוץ בתכניות הנקודתיות, בדגש לעניין תקופת הפטור מתמלה. הוועדה מציינת כי בתכנית שימור והתחדשות העיר העתיקה, ההתייחסות לתמריצים, מתייחסת לתקופה מוגבלת לאחר אישורה.	קיים מסמך מדיניות המלווה את התוכנית בנושא עידוד התמריצים, אנו נטמיע אותו במדיניות. ככל ויהיה צורך יועלה לעדכון?
ה	מסמכים חיצוניים - המסמך מפנה למסמך חיצוני לתכנית, לעניין תמרוץ. הוועדה מציינת כי מוצע לכלול מסמכים "חיצוניים" למסמך המדיניות או לתכנית השימור, כחלק ממסמך המדיניות. מוצע לאפשר צפייה ועיון בכל המסמכים עליו הוא נסמך וכן לציין איזה מסמכים עוברים שינוי.	בהקשר הזה אנחנו לא רואים צורך בשינוי המדיניות, ככל וניתן להעלות ולצרף חומרים רלוונטיים שקיימים שיהיו לעזרת התושבים והיזמים.
ו	שלביות - מוצע לקבוע במסגרת המדיניות מנגנון מעקב ובקרה ברור לבחינה מחדש שלה, בייחוד לעניין סוגיות פרוגרמה לצרכי ציבור, תשתיות, חניה והיקפי הבינוי המותרים. מוצע לפיכך לקבוע נקודת בקרה, לכל הפחות אחת לשנה, עד לאישור התכנית המפורטת לעיר העתיקה, שבהן יוצג בפני הוועדה המקומית סטטוס המימוש של המדיניות וסוגיות ולקחים שנצברו לאורך הזמן ויתאפשר עדכון של הנחיות המדיניות בהתאם.	התייחסות בסעיף ד'
ז	תשתיות - מוצע להתייחס במסמך המדיניות באופן ברור לשלביות שדרוג תשתיות מים וביוב בשכונה, בד בבד עם קידום הפרויקטים להתחדשות.	התכנית המקודמת מתייחסת לכך ואנו מפנים למסמכים.
ח	סיכונים סייסמיים - תחום התכנית חופף אתר קרקע עם חשד להגברה חריגה כתוצאה מקיומו של מצע קשה מאוד בבסיס. תכנית המתאר לבאר שבע מלווה בסקר סיכונים רעידות אדמה הכוללת את תחום תכנית זו. מוצע להוסיף דרישה במסמך המדיניות שתכניות מפורטות יטמיעו את המלצותיו בהוראות התכנית.	נפרסם את הסקר של תכנית המתאר כחלק ממסמכי התכנית המקודמת. ויוטמע בקובץ ההוראו הגנרי של העיר העתיקה.
ט	שימור - בתחום התכנית קיימים כ- 850 אתרים, מבנים ומתחמים לשימור, מתוכם כ- 65 מבנים סווגו לדרגת שימור א', ויתר המבנים סווגו בתכנית המוצעת לדרגת שימור אחת 'שימור'. מוצע להדגיש במסמך המדיניות את השוני בין התכנית המקודמת/ מסמך המדיניות לדרגות השימור לפי סעיפי 77/78	לא רלוונטי, צוין בדיון כי סעיף 77/78 מתייחס אך ורק לבקשות להיתר ואינו מנחה כלל תכניות מפורטות, כפי שחוק התכנון והבנייה מנחה.
י	תכניות לניוד זכויות - הוראות התכנית קובעות כי במגרש הכולל מבנה לשימור בדרגה א' לא תתאפשר תוספת בניה במגרש, על מנת לממש זכויות בנייה קיימות והן זכויות בניה עבור שימור שיקבעו לפי נוסחאות המצורפת למסמכי התכנית תוכן תכנית מפורטת עבור מגרש ללא שימור בתחום העיר העתיקה או מגרש מקבל זכויות עודפות מחוץ לשטח העיר העתיקה, בהתאם לתכנית הכוללנית של באר שבע. מוצע להבהיר במסמך המדיניות את המנגנון והכללים לפיהן ניתן יהיה לקדם תכניות מסוג זה במסגרת הוועדה המקומית, זאת בהתאם לכללים שקבעה התכנית הכוללנית.	אנו נפנה במסגרת המדיניות לסעיף הרלוונטי בתכנית הכוללנית. למדיניות תווסף הערה כי המעוניין בתכנית ניוד זכויות עבור מגרש בדרגה א' יפעל על פי הנחיות תכנית שימור ופיתוח והן במסגרת הוראות התכנית הכוללנית 605-0145763, סעיף 4.1.3 (7).
יא	הוראות גנריות - מוצע לצרף כנספח למדיניות את קובץ ההוראות האחידות לעיר העתיקה, אשר גובש בתיאום בין לשכת התכנון, מחלקת תכנון ומחלקת שימור בעירייה בהתאמה להוראות התכנית המפורטת המקודמת, ולציין במדיניות כי הוראות לתכניות מפורטות יוכנו ויבדקו בהתאם למסמך זה אשר יעודכן מעת לעת.	מקובל - ויועלה למערכת לשימוש פתוח (קובץ וורד) למתכננים.
יב	תנועה חניה - התכנית המפורטת לעיר העתיקה קובעת תקן חניה המבוסס על תקן חניה ארצי ועירוני עם הפחתות והקלות. כמו כן התכנית מסמנת מקומות מרוכזים לחניונים וקובעת רחובות עם מיתון תנועה והיררכית רחובות לתחבורה ציבורית. מוצע להדגיש נושא זה במסמך המדיניות על מנת לוודא כי פתרון התנועה והחניה הנדרש לעיר העתיקה לא ייפגע מהתכניות המפורטות העתידיות. כמו-כן מוצע כי להפנות למדיניות המקודמת בימים אלה בעירייה לעניין פריקה וטעינה בעיר העתיקה.	הנושא מקבל מענה בסעיף ד' לעניין הפתור מחנייה / פתרון חנייה. ישנו הליך מוסדר של ליווי ומעקב לעניין החניות באופן כללי וביחס להיתרים
יג	סקר היסטורי - מוצע לצרף למסמכי המדיניות את מסמך הסקר ההיסטורי הקיים לעיר העתיקה על מנת להגביר את הוודאות בנושא זה ליזמים.	מקובל (יועלה המסמך האחרון שקיים)

מטרת המדיניות

עדכון ופרסום תיקון להנחיות תכנון למגרשים עבור הכנת תכניות מפורטות והיתרי בניה בעיר העתיקה ב"ש.

עיקרי המדיניות מוצעת:

כחלק מהעבודה במימוש מדיניות זו, עלו סוגיות תכנוניות שונות מתוך התוכנית המקודמת לעיר העתיקה (-605 0450627 גרסת הוראות תוכנית מס': 64, תשריט מס': 44, הסיבה לכך שאלו המסמכים אשר היו חשופים לציבור זמן רב יותר ואלו יתנו את הוודאות הטובה ביותר למדיניות עד לאישור תוכנית העיר העתיקה) כגון:

- תוקף תיקון המדיניות

- הקלה בסעיפי אזורי התכנון (נספח בתוכנית המתאר)

- גמישות בכיוון הנסיגות לעת ההיתר

פירוט ההנחיות

<p>כל תוכנית שתאושר מתוקף המדיניות, תפקע לאחר 5 שנים או לחילופין לכשתאושר תוכנית העיר העתיקה, ב"ש.</p>	<p>תוקף תיקון המדיניות</p>
<p>1. בקומת קרקע בכל העיר העתיקה- מסחר, מלונאות, מסחר כולל בתי אוכל, תעסוקה, שימושים ציבוריים ו/או בעלי אופי ציבורי, יותרו שימושי מלאכה שאינם מהווים פוטנציאל למפגע סביבתי בכל הקומות. תנאי למתן היתר- אישור איכות הסביבה. במגרשים פנימיים ו/או בחלקים פנימיים של מגרשים עם חזית לרחוב, יותר בנוסף שימוש מגורים ומלונאות. 2. בקומת מרתף- המאפשרת אוורור טבעי בהיותה ממוקמת במפלס הרחוב עקב הפרשי טופוגרפיה, יותרו גם מסחר, מגורים ותעסוקה, מלונאות ומזון. 3. בקומות עליונות- בנוסף לשימושים המותרים בקומת הקרקע, יותרו מגורים ומלונאות. 4. שימוש במפלס הגג- תותר יציאה לקומת הגג עבור שימוש בגג המבנה.</p>	<p>הקלה בסעיפי אזורי התכנון (נספח בתוכנית המתאר לעיר העתיקה)</p>
<p>תתאפשר נסיגה הן לחצר הפנימית והן לחזית הרחוב, כיוון הנסיגות ייבחן בעת מתן היתר בנייה. לפי תקנון שעבר בוועדה- לא מוזכר נושא הנסיגות- לברר מול תמר נשיא במידה והתקנון / נספחים אינם מחייבים אין להוסיף.</p>	<p>גמישות בכיוון הנסיגות לעת ההיתר</p>

עדכון (2025) למסמך המדיניות העיר העתיקה (009/2023): הוראת שעה לתמרוץ עבור מימוש פרויקטים בעיר העתיקה

רקע:

תוכנית 605-0450627 – תוכנית לשימור והתחדשות העיר העתיקה בבאר שבע – נמצאת בשלב הפקדה בוועדה המחוזית, במסגרת התנגדות עצמית של עיריית באר שבע, הוגשה בין היתר בקשה להטמעת מדיניות זו.

מס' דף: 5

עדכון מדיניות זה מוגש מתוך אחריות ציבורית ומתוך רצון כנה לקדם יישום מיטבי ומאוזן של עקרונות התכנון, במטרה לתמרץ מימוש של פרויקטים בעיר העתיקה על בסיס עקרונות התכנית המופקדת ולאור חלון הזדמנויות הייחודי שנוצר על רקע מעבר יחידות צה"ל דרומה ושינוי מוקדי הביקוש העירוניים – תהליך שכבר החל וצפוי להתעצם בשנים הקרובות.

מטרת עדכון המדיניות:

יצירת מסה קריטית של יחידות מגורים תאפשר להפוך את העיר העתיקה מאזור המתאפיין במסחר ותעסוקה בלבד, למרחב עירוני פעיל עם עירוב שימושים אמיתי, חיי קהילה ותשתיות מתאימות. נכון להיום, ניתן לזהות פוטנציאל מיידי של מאות יחידות דיור במספר פרויקטים קונקרטיים המצויים בשלב תכנוני מתקדם. תמרוץ זמני ומדורג זה עשוי להוות מנוף למימוש בפועל ולהנעת השינוי האסטרטגי הרצוי.

יודגש כי תוספת הזכויות המוצעת במסגרת עדכון זה הינה של זכויות מותנות בדומה למנגנון הקיים בתכנית מס' 605-0450627 אשר לדעתנו אינן צפויות לפגוע באופן מהותי במרחב הציבורי, בערכי השימור או בעקרונות הבינוי של התכנית. הוועדה המקומית מחזיקה בשיקול דעת מלא לבחינת כל פרויקט פרטני, תוך שמירה על רציפות ציבורית, אופיו של המרחב הפנימי ומעברים קיימים

להלן עדכון המדיניות המוצע:

השינוי המהותי הינו עבור – פרק 4 סעיף ג' במדיניות הקיימת המצוין גם כהוראה לטבלה 5 בתכנית המופקדת. להלן הנוסח הקיים:

"מגרשים שגודלם מעל 200 מ"ר הזכויות המוצעות הן:

260% משטח המגרש + תמריצי שימור. בכל אופן מימוש הזכויות במגרש לא יעבור 300% וכל זאת בתנאי אפשרות מימוש כל הזכויות במגרש. "

להלן העדכון המוצע:

במגרשים ששטחם מעל 200 מ"ר הוועדה המקומית תהיה ראשית להוסיף זכויות מעבר לזכויות המפורטות בטבלה ובהוראות לטבלה בהיקף של עד 80% נוספים ותוספת קומה (עד 5 קומות מעל הקרקע סה"כ), בהתאם לשיקול דעתה בכפוף לעמידה בתנאים ובתבחינים המפורטים מטה.

הוראה זו תהיה תקפה לשלוש שנים מיום כניסתה לתוקף של תכנית זו.

תנאים ודגשים:

- תוקף להגשת תכניות בתוך 3 שנים מיום כניסה לתוקף עדכון מדיניות זו.
- תכנית נקודתית אשר תאושר מתוקף מדיניות זו תהיה בעלת תוקף מימוש לזמן מוגבל, כפי שקיים במדיניות התקפה.
- מגבלת מכסה למימוש של עד 1,000 יחידות דיור (מתוך הפוטנציאל הקיים) - לאחר מכן תבוצע בחינה מחדש ביחס למימושים בהיבטי פרוגרמה, חניה ותשתיות וביחס לבחינה כלכלית עדכנית.
- תוספת זכויות מתוקף מדיניות זו תהיה מותנית בעמידה בכלל הנחיות המדיניות התקפה למעט המפורט בעדכון זה.

- יודגש כי עליה עד 5 קומות תואמת את הוראות התכנית הכוללנית מספר 605-0145763

הנחיות עדכון המדיניות:

- מגרשים מעל 200 מ"ר ללא שימור העונים לאחד התבחינים 1-3 תתאפשר עליה ל-5 קומות וזכויות עד 340%.
- מגרשים מעל 200 מ"ר ללא שימור העונים לאחד התבחינים 1-3 עם שימור תתאפשר עליה ל-5. קומות וזכויות עד 380%.
- להלן התבחינים:
 1. מגרשים ששטחם מעל 400 מ"ר
 2. מגרשים ששטחם מעל 200 מ"ר ויש להם חזית לאורך רחובות אלה: העצמאות, קק"ל, הרצל, רמב"ם והחלוץ.
 3. מגרשים ששטחם מעל 200 מ"ר ונמצאים כחלק מבלוק שאינו כולל מגרשים כלואים כמסומן במפה מטה.
- מגרשים קטנים יכולים להתאחד על מנת לענות לאחד התבחינים האפשריים.
- ברחוב טרומפלדור (מקטע רח' סמילנסקי עד רח' העצמאות) נסיגות לרחוב תהיינה החל מקומה 4 לכיוון הרחוב טרומפלדור.

הצגת ניתוח נתונים:

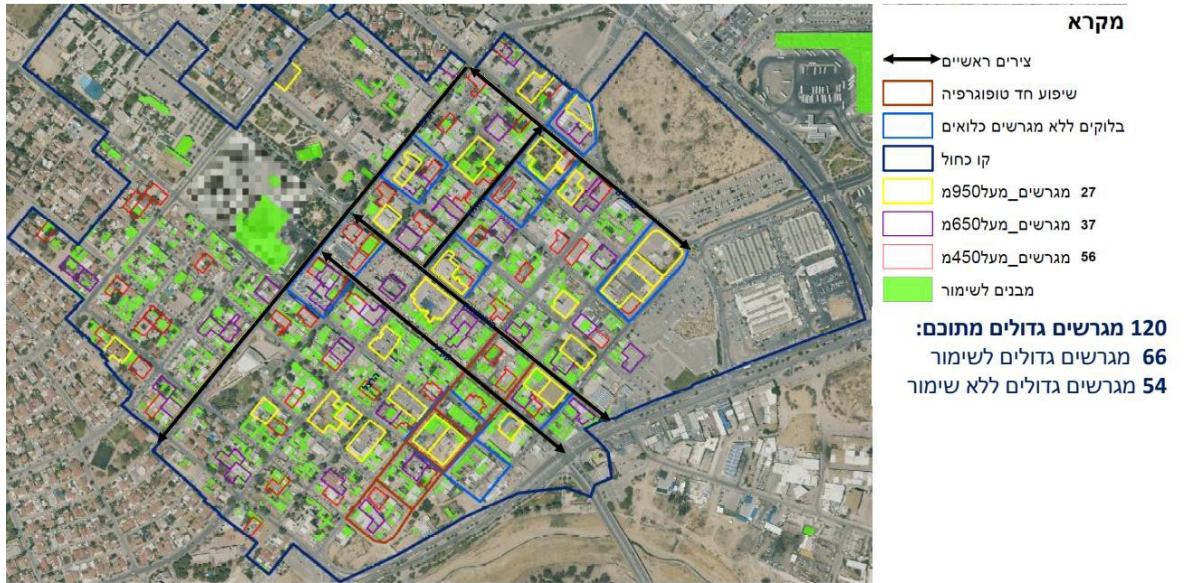
תבחינים למגרשים בהם תתאפשר הגדלת זכויות בנייה*:



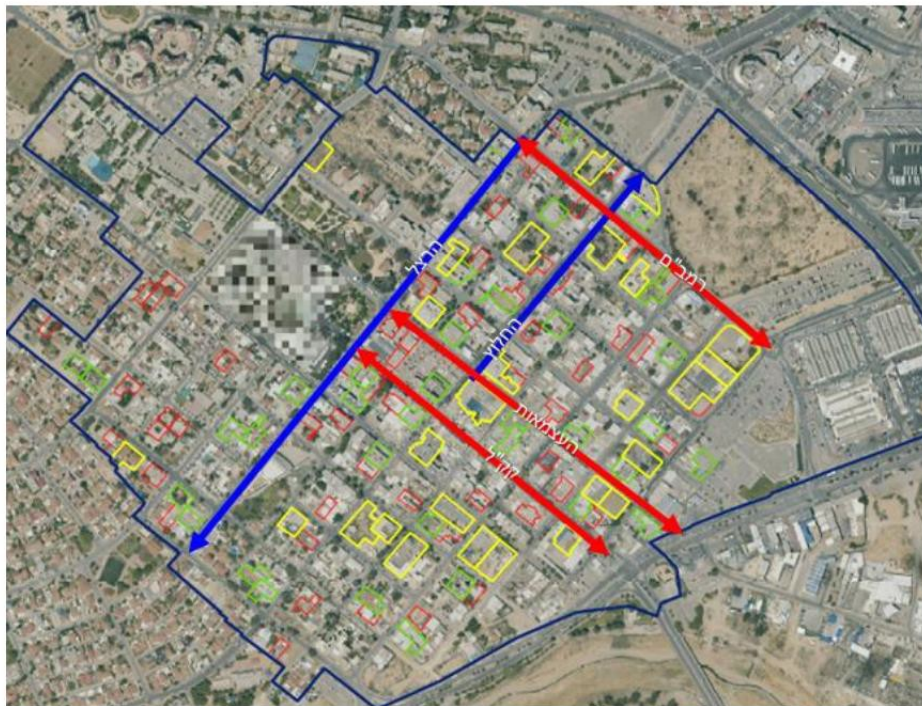
* בהינתן קיומו של אחד מתוך התבחינים המצוינים להלן.



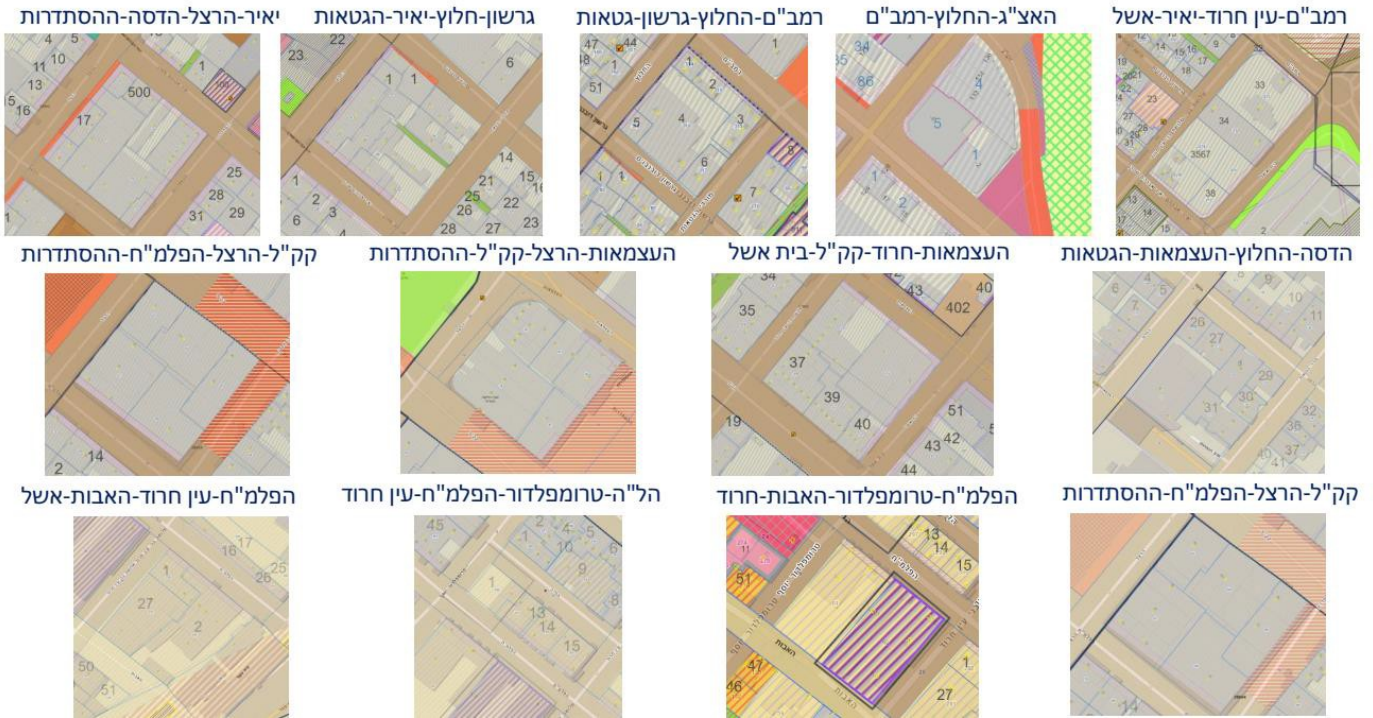
1. הגדלת זכויות בנייה- ניתוח מגרשים גדולים עם/בלי שימור



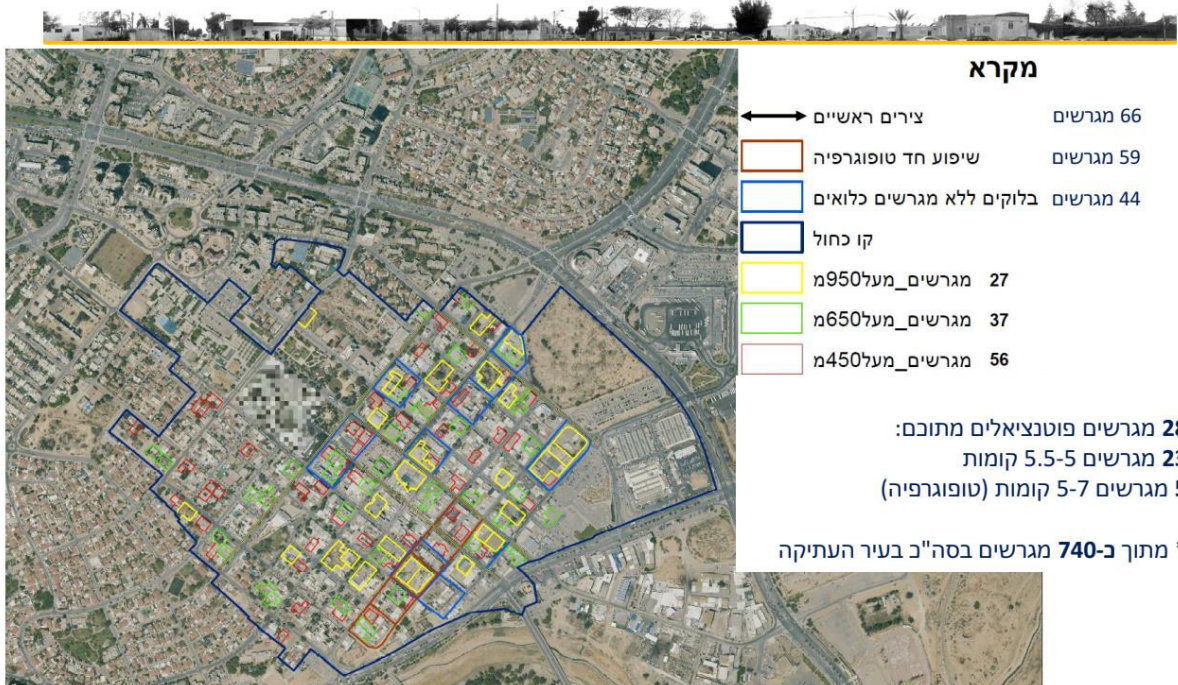
2. הגדלת זכויות בנייה- רחובות ראשיים



3. הגדלת זכויות בנייה- בלוקים ללא מגרשים כלואים



מפה מסכמת



המלצות הצוות:

להמשיך את קידום אישור מסמך המדיניות עפ"י הנוהל של תכנית המתאר הכוללנית אשר כולל: