

### מסמך מדיניות לתימרוץ ועידוד פרויקטים להתחדשות עירונית בעיר העתיקה

אזור 'העיר העתיקה' הינו מתחם בעל מרקם עירוני ייחודי בתחום העיר באר שבע. גודלו של המתחם כ-740 דונם. ייחודו של המרקם ואיכויותיו הופכות אותו למרחב בעל פוטנציאל פיתוח עירוני משמעותי ולמנוף להליכי התחדשות עירונית. תכנית לפיתוח העיר העתיקה, הקובעת את המתווה התכנוני – אדריכלי להליכי הפיתוח בעיר העתיקה תוך הענקת תמריצי זכויות בנייה, אושרה זה מכבר בוועדה המקומית ומהווה מסמך מדיניות לקידום הפרויקטים (עד שתאושר ע"י הוועדה המחוזית).

על מנת לעודד יזמים ויוזמות בתחום העיר העתיקה גובש מסמך 'סל ההטבות' שיפורט להלן. המסמך כולל הקלות שונות ממסמך המדיניות כך שתתאפשר גמישות מירבית בקידום הפרויקטים וזאת מבלי לפגוע בייחודיות המתחם ובערכי השימור שלו.

ההטבות מוצעות הן במסגרת תוכניות נקודתיות המקודמות כיום והן במסגרת היתרי בנייה והן קצובות בלוחות זמנים או בהקצבות אחרות.

להלן סל ההטבות והתמריצים:

- 1. תקן חניה – מדיניות "תקן 0"** מוצע לאפשר בחירה במינימום האפשרי (0) מתוך התקן של החניה עבור 300 מקומות החניה הראשונים שיאושרו במסגרת היתרי בנייה. ההקלה בסמכות וועדה מקומית ככל שהיתר יוצא מכוח תכנית המגדירה פתרון חניות בהתאם לתקן הארצי. האפשרות תינתן בהתאם לחו"ד של מחלקת תנועה שקובעת שכרגע העיר העתיקה יכולה להכיל עוד 300 מקומות חניה במצב החניות הקיים. (ההקלה בסמכות וועדה המחוזית ככל שהיתר יוצא מכוח תכנית המגדירה תקן חניה פרטני לתכנית). מי זכאי? כל בקשה להיתר שאישור הפטור נדון ואושר ע"י הוועדה המקומית. ככל שהיתר עבר דיון / הונפק לא ניתן לקבל את הפטור אלא אם כן החליט מגיש הבקשה להגיש אותה מחדש ולהגיע לדיון בוועדה המקומית ככל שתוקף היתר יפוג והמבקש לא החל בהקמת הפרויקט – תפוג ההטבה והמבקש יחויב בפתרון חניה בהתאם לתקן ולמדיניות הוועדה המקומית שתהיה בתוקף. במידה והנסיבות יאפשרו תוארך החלטת הוועדה המקומית.
- 2. שימוש במכפילי חניה-** יתאפשר שימוש במכפילי חניה תת קרקעיים בלבד ולא בקו הרחוב. זוהי אופציה נוספת שהיתה חסומה עד כה, ונועדה לסייע למי שמעוניין בכל זאת במקומות חניה במגרש בשני היבטים:  
א. עד כה לא התאפשר בכלל שימוש במכפילי חניה לשימוש של מגורים (בכל העיר ב"ש) וכעת תתווסף האופציה הזאת בעיר העתיקה.  
ב. עד כה לא התאפשרו בכלל מכפילי חניה תת קרקעיים בעיר העתיקה וכעת יתאפשרו בכפוף לכל הבדיקות ולקבלת אישור רשות העתיקות והוועדה המקומית.
- 3. פטור מתמהיל יח"ד-** מסמך המדיניות שאושר מגדיר תמהיל יח"ד (סעיף 4.1.2.4. בהוראות התכנית המוצעת לעיר העתיקה). מוצע כעת לפטור למשך 3 שנים מתמהיל יחידות הדיור שנקבע ולאפשר ליזמים להציע תמהיל ייחודי לפרויקט אותו הם מקדמים. פטור זה יחול על כל פרויקט שקיבל אישור ועדה להיתר בנייה במשך תקופת הפטור, ובלבד שישמר שטח יח"ד מינימלי 35 מ"ר.

4. **פטור מהגדרות "איזור" (zoning)** - תכנית העיר העתיקה מציעה עירוב שימושים של מסחר מגורים תעסוקה ותיירות ברוב שטח התכנית ובנוסף מציעה לחלק את המרחב לשלושה אזורים שכל אחד מהם יהיה מוטה שימוש מסוים (מגורים, תעסוקה, מלונאות). מוצע כעת לפטור מנושא החלוקה לאזורים מוטי שימוש ולאפשר להגיש תכניות בהתאם לשימושים שיוצעו ע"י יזמי התכניות. הפטור לא יחול על שימוש מסחרי בקומת הקרקע- שייותר מחייב. הפטור לא ישנה את הקביעה לגבי מהם השימושים האפשריים והאסורים בתוכנית.

פטור זה מוצע למשך 3 שנים או עד אישור התוכנית ואחריהן ייבחן פעם נוספת.

5. **מדיניות לקידום היתרי בנייה הכוללים מורכבות עקב מבנים ואלמנטים לשימור הכלולים בהם לרבות:**

א. הסדרה של מבנה לשימור שאינו מוסדר המצוי בתחום הוראות קולונדה בתכנית התקפה.

ב. הסדרה של מבנים קיימים לא מוסדרים / תוספות בנייה שנוספו על מבנים היסטוריים ואין תואמות את מדיניות הפיתוח של העיר העתיקה, מבנה לשימור חורג מגבולות מגרש- מקרים אילו יקודמו במנגנונים של דחיות הריסה לתקופה של 3 שנים או עד אישורה של התוכנית ובכפוף לעמידה בתנאים הנדרשים במסמך המדיניות (תכנית העיר העתיקה שבהכנה).

6. **בחינת פתרונות מיגון למבנים לשימור** - עפ"י מסמך מדיניות פיקוד העורף בדבר התנאים והכללים בדבר מתן

פטור מהקמת מקלט או הגדלתו התש"פ-2020 (ועדכוניו מעת לעת):

פרק ב', סימן א', סעיף 5. בנינים לשימור: "רשות מקומית, באישור הרשות המוסמכת, רשאית לתת פטור בבקשה להיתר לבניין לשימור אם הוכח כל אלה: א. הבניין לשימור אינו משמש למגורים. ב. לא ניתן להקים מקלט או שיפורי מיגון. ג. בעל המקרקעין וראש הרשות המקומית חתמו על כך כי ידוע להם שבעת שאחד מבעלי התפקידים יורה על החובה לשהות בבתים, בבניינים אחרים, בחדרי בטחון או במקלטים - יהא עליהם לחדול את הפעילות בבניין לשימור. ד. צרכי השימור מצדיקים פטור זה.

• תקנה 7878 - מלונאות: בהקמת מלון בבנין קיים שאינו מלון ושמש' יחידות האירוח בו אינו עולה על 25, יכול ששטחו של מקלט יהיה קטן מהשטח הנדרש ובלבד ולא יקטן מ-10 מ"ר. כמו כן יתאפשר מרחב מוגן במתכונת חדר מדרגות לפי התנאים של פיקוד העורף.

• פרק ב' סימן ג' - מפעלים ובתים שאינם משמשים למגורים: בתי עסק קטנים, תיירות עד 4 חדרי אירוח, מקומות ללא שהיית אדם ועוד- יתאפשר פטור ממיגון מלא ע"פ התנאים (הצעת פתרון חלופי מאושר ע"י פיקוד העורף).

7. **השקעה בתשתיות העיר העתיקה** - בהמשך ההחלטה העירונית ל"ריכוז מאמצים" בעיר העתיקה מתבצעים כעת

מספר מהלכים לשדרוג התשתיות בעיר העתיקה: תוספת תאורה ברחובות, שיפוץ ושדרוג רחובות, שיפוץ רחוב קק"ל.

כל העדכוניים במסמך יהיו בתוקף מיום אישור המסמך בוועדה המקומית  
ובכפוף לתנאים הקבועים במסמך

המלצות:

להמליץ לוועדה מקומית לאשר את המדיניות.

מהלך דיון:

טל אל-על:

נתחיל מהוספת הנספחים אז יש לנו בעצם שני נספחים להוסיף לסדר היום: אחד זה 007, מסמך מדיניות לטיפול בבקשות במגרשים בעיר העתיקה שנהרס בהם מבנה לשימור או חלק ממבנה לשימור והנספח השני הוא 008, מסמך