

שם: מסמך מדיניות עירונית לטיפול בבקשות במגרשים בעיר העתיקה שיש בהם סכנה לפגיעה בשימור נושא: מסמך מדיניות סמכות: ועדה מקומית **כתובות** באר שבע עיר עתיקה **עיקרי התכנית:** מסמך מדיניות כתובות: כלל תחום העיר העתיקה, באר שבע

מסמך מדיניות עירונית לטיפול בבקשות במגרשים בעיר העתיקה שיש בהם סכנה לפגיעה בשימור

רקע כללי:

בכדי למנוע את הפגיעה בשימור של מבנים בעלי חשיבות היסטורית, פורטו הנחיות ופעולות לשימור והגנה על מבנים אלו בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה. כמו כן בעיר העתיקה ב"ש פורסמה הודעה על פי סעיף 77-78 לחוק התכנון והבניה על הכנת תכנית לעיר העתיקה באר שבע (מס' תכנית בהכנה 605-0450627). בשל גיל המבנים וחומר הבניה המקורי (אבן גיר רכה) - בעיר העתיקה מגיעות לאחרונה בקשות רבות על ידי בעלי נכסים של מגרשים הכוללים מבנים לשימור שנמצאים בסכנה למבנה לשימור אך אינם עומדים בקריטריונים להוצאת צו מבנה מסוכן ע"פ חוק העזר העירוני. בעלי הקרקע הפונים מבקשים לשמר, לשקם ולהשמיש את המבנים ההיסטוריים שנמצאים במצב פיזי ירוד ולפעמים אפילו בסכנה לשימור.

מטרת המתווה:

- מקרה א':** יצירת מנגנון עירוני (נוהל פנימי) עם עדיפות לקידום וטיפול בבקשות להיתר במגרשים אשר נשקפת בהם סכנה למבנה לשימור או לחלק מהמבנה לשימור אך אין הצדקה להוצאת צו מבנה מסוכן לפי חוק העזר העירוני. המתווה המוצע נועד לאפשר לבעל הנכס המבקש לעשות פעולות שימור ושיקום, הצלה, והגנה על המבנים ההיסטוריים המיועדים לשימור במרחב העיר העתיקה ולעשות זאת בתהליך רישוי כזה שייתן עדיפות בקידום בטיפול בבקשות להיתר אלו - בדומה להליך המקוצר הקיים בחוק.
 - מקרה ב':** במצבים של סכנה דחופה ומיידית ליציבותו של המבנה לשימור – בהם יש צורך לפעול על פי סעיף 14 (א) לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה ולתת אפשרות לשימור, שיקום והצלה באופן מידי ודחוף של מבנים ואלמנטים לשימור בלבד תוך מתן התחייבות וערבות להסדרת שאר הבניה במגרש בהיתר בנייה נפרד.
- הבהרה:** במקרה זה מדובר על עבודות חיזוק, תמיכות זמניות, מותחנים, חבקים וכדומה לרבות טיפול בנזקים הגורמים לסכנה מיידית למבנה לשימור, וזאת בתנאי שעבודות אלו אינן מייצרות פגיעה במבנה ו/או בערכי השימור שלו אלא תורמות להצלתו ולשימורו.

תנאי סף למתווה המוצע:

1. הוגשה הוכחת בעלות במגרש.
2. במגרש קיים מבנה לשימור.
3. מח' השימור ומהנדסת העיר תומכים בתכנון המוצע ומאשרים כי יהווה תרומה למרקם העיר ולסביבה.
4. לא נהרס במגרש מבנה לשימור ללא היתר בניה כדון.
5. כל תוספת בנייה שאינה היסטורית או אינה הוסדרה בהיתר בנייה, תוסדר בהליך היתר בנייה מפורט נפרד (חתימה על התחייבות + ערבות במידת הצורך).
6. הנוהל הינו לצורך שימור, שיקום והצלה של המבנה היסטורי, ללא הסדר חריגות בניה ותוספות.
7. השימושים המותרים יהיו על פי היתר / תכנית מאושרת החלה במקום.
8. ההחלטה בסיווג הפניה בין המסלולים השונים (מקרה א' או מקרה ב') תהיה ע"פ שיקול דעת מח' השימור ביחד עם המחלקה למבנים מסוכנים ואיכות הבניה על בסיס בחינת החומר המלא שיוגש.
9. במקרים על פי סעיף 14 (א') – יש לצרף חו"ד מחלקת השימור שמאשרת את תקינות הפתרונות של מהנדס השימור מטעם הבעלים.

המתווה המוצע למקרה א' – היתר מזורז לשימור שיקום, הצלה, והגנה על מבנה/חלק ממבנה שנשקפת בו סכנה

לשימור:

1. המתווה יקודם על בסיס מסמך תיעוד קיים והגשת תוכניות ושרטוטים על ידי אדריכל + מהנדס שימור.
2. השלמת תיאום התכנית עם מח' שימור ומח' רישוי כבר בשלב תנאים מוקדמים להיתר- כגון: השלמת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס, תיק תיעוד, תכניות מהנדס לבטיחות וציבות המבנה, תיאום עם רשות העתיקות וכדו'
3. מתן עדיפות לקידום וטיפול בבקשות להיתר במגרשים אשר נשקפת סכנה למבנה לשימור או חלק ממבנה לשימור אך אין הצדקה לפעולה על פי סעיף 14(א) ו/או הוצאת צו מבנה מסוכן לפי חוק העזר העירוני.
4. מתן אפשרות להגשת בקשה להיתר לשימור, שיקום והצלה של מבנים ואלמנטים לשימור בלבד תוך התחייבות להסדרת יתרת הבנייה שאינה חלק מהמבנה היסטורי המקורי בהיתר בנייה נפרד.
5. הבקשה עברה דיון בוועדת השימור ובוועדה המקומית.
6. מותנה במתן ערבות בנקאית וחתימה על התחייבות לשימור המבנים והאלמנטים לשימור ולהסדרת כלל עבודות הנותרות בהיתר נפרד וסימון הערה זו גם על גבי הבקשה להיתר עבודות ההצלה והייצוב.

המתווה המוצע למקרה ב' – היתר לעבודות הצלה וייצוב במבנה שנשקפת בו סכנה מיידית למבנה לשימור:

1. הגשת סט מסמכים הנדסיים (על גבי מדידה מפורטת) על ידי מהנדס שימור מטעם הבעלים למח' שימור.
2. הוצאת תיק מידע תכנוני (יתכן ידני).
3. אישורי בעלות.
4. קבלת אישור מהנדס הועדה ומח' שימור לתקינות המסמכים שהוגשו.
5. מתן ערבות בנקאית והתחייבות לשימור המבנים והאלמנטים לשימור ולהסדרת כלל עבודות שנעשו ללא היתר בהיתר נפרד וסימון הערה זו גם על גבי הבקשה להיתר.
6. כל אישורי הבטיחות הנדרשים בתנאים לבקשה.

7. הבקשה תובא לאישור רשות רישוי לאחר השלמת הדרישות בסעיפים 1-6 שלהלן.

נספח

תנאים למתן היתר בניה לפי מתווה א':

א. היתר בניה יינתן, לפי הנחיות מדיניות זו ותכנית מפורטת מאושרת במקום ובכפוף להגשת בקשה להיתר בניה כחוק, לרבות חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
ב. כל בקשה להיתר תכלול:

1. את כל הדרישות הכלולות בחוק והנחיות מח' רישוי לתכנית הגשה להיתר ברישוי. (במידה ואין תוספת שטח למבנה לשימור היסטורי תיבחן אפשרות לפטור או הקלה בחישוב שטחים).
2. תכנית הבלוק ובתוכו האתר בקני"מ 1: 250 על רקע מפת מדידה עדכנית על פי החוק, אשר תכלול גם את מגרשי התרשי"צ, פרצלציה של הבלוק וסימון גבול מגרש וגבול עסקה, מדידת הסביבה של המגרש ובמידת הצורך גם סימון מכשולי המדרכה כגון: עצים, עמודי תאורה וריהוט רחוב. גבולות מדידה לפחות כ- 10 מטר לכל צד של המגרש הסטטוטורי.
3. תיק תיעוד בהיקף שיקבע על ידי מח' שימור.
4. חו"ד מחלקת שימור וועדת השימור.
5. תכניות מהנדס לשימור והגנה על המבנים והחומות ההיסטוריים. (תכניות כלל הקומות לרבות מדידת כל הרכיבים הבנויים במגרש כולל החומות וכולל גם קירות פנימיים בתוך המבנה, חזיתות וחתכים בקני"מ 1: 100 / 1: 50 ופרטי שימור בקני"מ הנדרש).
6. מתן התחייבות לשימור המבנים והאלמנטים לשימור והתחייבות להסדרת כלל עבודות שנעשו ללא היתר בהיתר נפרד וסימון הערה זו גם על גבי הבקשה להיתר.

המלצה :
לאשר את מדיניות

החלטות:
מדיניות אושרה