

**שם:** מסמך מדיניות עירונית בנושא הוראות קולונדה- בתקופת הביניים- עד לאישורה של תוכנית מס' 605-0450627 לעיר העתיקה

נושא: מסמך מדיניות

**גבולות:**

מסמך זה נוגע לכלל תחום העיר העתיקה, באר שבע

**עיקרי התכנית:**

עיקרי המדיניות המוצעת

מסמך מדיניות לתקופת הביניים עד לאישורה של תוכנית מס' 605-0450627 לעיר העתיקה (להלן: "תקופת הביניים") במגרשים בהם קיימת הוראה לבניית קולונדה בתחום המגרש, לפי תכנית 177/03/5.

**כללי**

1. מסמך זה מהווה נדבך משלים למסמך ההודעה 77-78 על פי חוק התכנון והבנייה על הכנת תכנית לעיר העתיקה באר שבע (מס' תכנית בהכנה 605-0450627). תכנית ההודעה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק, בתוקף עד תאריך 22/02/2022 או עד הפקדת תכנית 605-0450627, לפי המוקדם מביניהם.
2. התכנית שבהכנה מבטלת את הוראות התכנון של קולונדה בעיר העתיקה אי לכך ההודעה לפי סעיפים 77-78 קובעת בסעיף 2.1: "לא יינתנו היתרי בנייה לבניית קולונדות בתחום המסומן בתכנית התקפה (177/03/5) כתחום קולונדות, אלא בנסיבות מיוחדות ובאישור מיוחד מטעם מחלקת שימור ומהנדס העיר".
3. בתכנית 177/03/5 הייתה חשיבות תכנונית לבניית קולונדות ועם השנים עודכן נושא הקולונדות בתכנית 8/177/03/5, בחלקם מצויים מבנים לשימור.
4. מסמך זה נועד לקבוע מדיניות על מנת להקל על היזמים ובעלי המגרשים להתקדם בתקופת הביניים.

**אופן ההסדרה**

מדובר בהסדרה של מבנים קיימים לא מוסדרים / תוספות בנייה שנוספו על מבנים היסטוריים ואינן תואמות את מדיניות הפיתוח של העיר העתיקה.

יזם המעוניין לשקם ולשפץ את המבנה הקיים במגרש שבעלותו, בו מופיעה חובת קולונדה, מופנה לתכנית 8/177/03/5 שבה נגזרות הזכויות מגודל המבנה הקיים במגרש, ללא אפשרות למימוש זכויות סבירות שיצדיקו את המהלך הכולל גם הוצאות של תהליך השיפוץ וגם את הוצאות הבניה החדשה במגרש.

כך נוצר מצב לא הגיוני בשלב הביניים- טרם אישורה של התכנית החדשה (תכנית מס' 605-0450627), בו לא ניתן לקדם או לאשר בקשה לרישוי במגרש, שיש בו מבנה קיים וגם חלה בו חובת מימוש קולונדה בתכנית הישנה, (בדגש על בקשות הכוללות מבנה לשימור) ובקשות רבות נשללו.

כחלק מהפעולות לקידום ופיתוח העיר העתיקה, תוך שימור המבנים ושדרוג המרחב הציבורי, הוחלט להסדיר את המהלך הנ"ל בתקופת הביניים ולפרט את עניין הקולונדות באופן ברור ובכפוף לתנאי הסף ולדגשים שיפורטו בהמשך.

החלטה זו נובעת הן מתוך הרצון ליצור תנופת התחדשות ושימור באזור לרווחת התושבים, הן מתוך ההבנה של צרכי בעלי הזכויות והן מהרצון להחיות ולשמר את האופי הייחודי של העיר העתיקה.

**תנאי סף להחלת המדיניות המוצעת על הבקשה להיתר:**

1. במגרש קיימות הוראות קולונדה לפי תכנית 177/03/5.

## מס' דף: 2:

2. במגרש מקודמת תכנית מפורטת לכלל החלקה תוך הכנת תכנית בינוי ועיצוב המדגימה כיצד ימומשו הזכויות המוצעות מתוקף התכנית שבהכנה ולפי עקרונותיה.
3. לא נהרס במגרש מבנה לשימור ללא היתר בניה כדין, או שנהרס ושוחזר בהיתר.
4. אישור מח' שימור לתכנון המוצע
5. חתימה על התחייבות לאי פגיעה במבנים ואלמנטים לשימור ומתן ערבות בנקאית

### מדיניות מוצעת:

לאפשר בניה בקו "0" במגרשים המסומנים עם הוראות קולונדה בתכנית 177/03/5 "בתקופת הביניים", ובתנאי שמגרשים אלו עומדים בתנאי הסף שלהלן.

המדיניות מציעה פתרון למימוש זכויות לפי תכנית 177/03/5 עבור מגרשים הכוללים מבנים ואלמנטים לשימור ועבור מגרשים בהם יש מבנים קיימים לא מוסדרים / תוספות בנייה שנוספו על מבנים קיימים ואינן תואמות את מדיניות הפיתוח של העיר העתיקה, בתנאי הפקדת ערבות בנקאית עבור אי פגיעה במבנים והאלמנטים לשימור במגרש ובמגרשים הגובלים לו.

המדיניות תהיה בתוקף עד להשלמת התכנית המפורטת במגרש המסדירה את הזכויות החדשות (ו/או עד לאישור תכנית העיר העתיקה - תכנית מס' 605-0450627). המוקדם מביניהם.

הדבר יחייב במקרים מסוימים הוצאת היתר בניה נוסף לאחר שתאושר התכנית המפורטת שתסדיר את הבניה המלאה במגרש ואת שימור המבנה.

המדיניות המוצעת מתחלקת בפועל ל-2 סוגי מקרים:

1. מקרה א' - תוספת בניה במגרש הכולל מבנים קיימים או מבנים ו/או אלמנטים לשימור:
2. א. בכל מקרה המבנה לשימור יסומן בהיתר כמבנה לשימור ושיקום וישומר בפועל לפי הנחיות מח' השימור על בסיס תיק תיעוד לפני קבלת טופס 4 ושחרור ערבות בנקאית.
- ב. מבנים קיימים לא מוסדרים / תוספות בנייה שנוספו על מבנים היסטוריים ואינן תואמות את מדיניות הפיתוח של העיר העתיקה - יסומנו להריסה ודחיית הריסה לתקופה של 3 שנים או עד אישורה של התוכנית המפורטת המסדירה את המגרש ובכפוף לסימון המבנה לשימור (למרות שהתוספות האחרות יסומנו להריסה).
- ג. הזכויות יהיו לפי תכנית מאושרת בתוקף מס' 177/03/5 לפי טור מצב הזכויות ללא קולונדה.  
\*זכויות אלו יהיו לפי כל הנחיות והתניות תכנית 177/03/5 ונגזרותיה, **בנוסף לזכויות אלו תהיה תוספת זכויות עבור שיפוץ מבנים קיימים כמפורט בתכנית מס' 8/177/03/5:**
  - למבנה קיים עד 99.99 מ"ר – תוספת שטח עד 70%, משטח הבנייה
  - למבנה קיים עד 149.99 מ"ר – תוספת שטח עד 50%, משטח הבנייה
  - למבנה קיים עד 199.99 מ"ר – תוספת שטח עד 40%, משטח הבנייה
  - למבנה קיים מעל 200 מ"ר – תוספת שטח עד 30%, משטח הבנייה
  - תוספת השטח המבוקש לבנייה חדשה לא תהיה בתחום הקולונדה ותהיה כפופה לאחוזי הבנייה המותרים עפ"י התכנית מאושרת בתוקף 177/03/5 (אחוזי בנייה עם קולונדות) בשום מקרה לא תינתן הקלה של 6%
  - במגרשים בגודל של 1800-3600 מ"ר המקבלים 300% בנייה לא תינתן תוספת עבור שיפוץ המבנים
- ד. דגשים תכנוניים לבנייה בתחום הקולונדה:
  - התוספת המוצעת לא תהיה בתחום הקולונדה אך תתוכנן באפשרות של סגירה עתידית לאחר אישור תכנית מפורטת המקודמת במגרש.
  - תותר בניית גדרות בגבול המגרש הגובל עם זכות הדרך (בתחום הקולונדה) לפי הנחיות התכנית ומח' השימור.

3. מקרה ב' – תוספת בניה במגרש ריק או מגרש הכולל חומות לשימור בלבד:

א. החומות לשימור יסומנו בהיתר לשימור ושיקום וישומר בפועל לפי הנחיות מח' השימור לפני קבלת טופס 4 ושחרור ערבות בנקאית.

ב. הזכויות יהיו לפי תכנית מאושרת בתוקף מס' 177/03/5 ללא זכויות עבור הקולונדות:  
\*זכויות אלו יינתנו לפי הנחיות והתניות תכנית 177/03/5 ונגזרותיה

ג. דגשים תכנוניים לבנייה בתחום הקולונדה:

- קוו קדמי הינו קו בניין 0.0 – ניתן לשלב חצר מאחורי חומה בקו בניין 0.0 קדמי בהתאם להנחיות מח' השימור.
  - תותר בניית גדרות בגבול המגרש הגובל עם זכות הדרך (בתחום הקולונדה) לפי הנחיות התכנית ומח' השימור.
- ד. התוספת תאושר בתנאי תכנון חצר איכותית לפי הנחיות מח' השימור.

**החלטות:**  
מדיניות אושרה