

**מבקש:**

• **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה**

באר-שבע ת.ד. 15

**אחראי בקשה:**

hagitic@br7.org.il

• קליטת תיקים - כהן חגית

סוג בקשה: מסמך מדיניות

מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: הנגרים באר שבע**

גוש וחלקה: 38014 17

**מהות הבקשה:**

מדיניות אכיפה לשימושים חורגים והקפאת הליכים ברחוב הנגרים לתקופה של שנתיים.

**שכונה: אזור תעשייה**

המלצה על הקפאת הליכי אכיפה של הוראות תכנית מס' 107/102/02/5 ברחוב הנגרים לשימושים חורגים עבור 34 עסקים קיימים (כמפורט בסקר עבירות שבוצע במתחם).

**התייחסות הצוות המקצועי:**

הנדון: "הקפאת הליכי אכיפה של הוראות תוכנית מס' 107/102/02/5 ברחוב הנגרים לתקופה של

שנתיים"

**רקע:**

ברחוב הנגרים/דרך חברון קיימים 34 עסקים, בסקר שבוצע ע"י מחלקת בנייה ונגישות לעסקים, עולה כי ברוב העסקים קיימים שימושים חורגים מתוכנית (תעשייה במקום מסחר) מדובר בעסקים שהיו קיימים ערב כניסתה לתוקף של התוכנית החדשה להתחדשות מתחם הנגרים. כמו כן, קיימים עשרות רבות של חריגות בניה שמהוות פגיעה מהותית בתכליות דיני התכנון הבניה. המשמעות היא שאותם עסקים אינם יכולים לקבל היתר זמני או להוציא רישיון עסק!!

**סקר עבירות/שימושים:**

מצורף למסמך זה סקר חריגות בניה ושימושים לרח' הנגרים/דרך חברון הסקר מתאר בצורה מפורטת את כלל העסקים במתחם, החסמים להוצאת רישיון, סטטוס הבקשות לרישיון עסק שהוגשו, עבירות הבניה והשימושים המותרים לפי תב"ע החדשה ביחס לשימושים הקיימים, בנוסף קיימת התייחסות לעניין מימוש ההיתרים של אותם יזמים שרכשו את הקרקע.

**רקע קצר:**

מדובר בתוכנית מאושרת להתחדשות רח' הנגרים מס' 107/102/02/5 שנכנסה לתוקף ביום 7.7.2005. התוכנית מחלקת את שימושי הקרקע לשני מתחמים:

**מתחם א –** משרדים, מוסדות ציבור מטרופוליניים וכלל עירוניים, מסחר, מלונאות ופנאי, מגורים, דיור מיוחד (דיור מוגן, מעונות סטודנטים).

**מתחם ב-** משרדים, מוסדות ציבור מטרופוליניים וכלל עירוניים, מסחר, מלונאות ופנאי.

### סעיף 8 להוראות התוכנית "הוראות מעבר"

"בניינים ושימושים קיימים שהותרו טרם כניסת תוכנית זו לתוקף (להלן: בניינים ושימושים חורגים" (ובניינים ושימושים קיימים העומדים בניגוד להוראות תוכנית זו והמיועדים לפי תכנית זו להריסה (להלן: "מבנים להריסה") יישארו כבניינים חורגים או כשימושים חורגים או מבנים להריסה באופן שכל שימוש בהם המחייב היתר בניה ו/או היתר לשימוש כדין יוצא בהתאם ובכפוף להוראות תכנית זו ובנוסף תידרש עמידה בתקני איכות אוויר לאזורי מגורים.

יצוין, כי כיום מקודמות ברחוב הנגרים יוזמות בתהליכי תכנון, תכניות מאושרות ותהליכי רישוי המציעות שימושים התואמים את דרישות תכנית 107/102/02/5 ותכנית המתאר. יוזמות אלו ממשות את הרעיון התכנוני לחידוש רחוב הנגרים, לשינוי אופי הבינוי, הרחבת דרכים, חידוש והתאמת תשתיות, וכן חיזוק ותפקוד הרחוב כחלק ממערך עירוני כולל.

### **יישום הוראות התוכנית והמשמעות:**

כאמור, התוכנית נכנסה לתוקף ביום 7.7.2005 אך מימושה של התוכנית לא קודם ע"י היזמים ובעלי הקרקע. לפיכך, וכאמור להלן, נדרשת הועדה לקבל החלטה כי לא תאכוף את הוראות התוכנית עד לתחילת מימושה של התוכנית (הריסת המבנים הקיימים) ע"י היזמים או עד לתקופה של שנתיים, לפי המוקדם בין השניים.

### **הפתרון המוצע:**

הקפאת אכיפת "הוראות התוכנית" החלה במתחם לתקופה של שנתיים מיום החלטת הוועדה ובכפוף לתנאים הבאים:

1. תחולת הוראות מסמך זה יחולו רק על עסקים שתועדו בסקר העבירות שבוצע במתחם (34 עסקים) ו/או שקיימים לפני כניסתה לתוקף של תוכנית מס' 107/102/02/5. ככול וימצא בית עסק במתחם העומד בקריטריונים יצורף לרשימת הסקר ויאושר בהתאם.
2. הגשת בקשה לרישיון עסק תוך 60 יום מיום החלטת הוועדה לאשרר מסמך זה.
3. המצאת אישורים בטיחותיים בהתאם לדרישת גורמי המקצוע.
4. התחייבות של בעל העסק שלא להוסיף כל תוספת ללא היתר כדין.
5. כל בקשה לרישיון עסק שתוגש תיבחן בהתאם לסטטוס ולקידום התכנוני של המגרשים הגובלים.

6. ככל שבמגרש עליו ממוקם העסק לא יתחילו הליכי פיתוח ו/או מימוש התוכניות החלות, יהיה על בעל העסק, בתום השנתיים, להסדיר את הבקשה לרישיון העסק ועבירות הבניה במסגרת ההליכים ע"פ דין.

#### **הבהרה:**

7. מטרתו של המסמך הינה לאפשר לאותם עסקים במתחם להוציא היתרים / רישיונות עסק לתקופה של עד שנתיים בשל הנסיבות המפורטות במסמך אך אין בכך משום קביעה או אמירה לגבי אכיפה במסגרת דיני התכנון ובניה כנגד אותם עסקים.
8. ככל שעסק יעמוד בתנאים האמורים לעיל תינתן המלצה למתן היתר זמני / רישיון עסק לתקופות קצובות של שישה חודשים ועד שנתיים בשה"כ מיום החלטת הועדה.
9. כל מקרה יבחן לגופו על פי נסיבותיו, תוך ביצוע בחינה פרטנית של כלל הוראות החוק והתקנות, כך שהאמור לעיל מהווה קו מנחה בלבד, שיתכן ותתקיים סטייה ממנו מטעמים שיירשמו בהחלטת הבקשה לרישיון עסק מהיבטי תכנון ובניה ולפי הוראות סעיף 1א8 לחוק רישוי עסקים.
10. השיקולים המפורטים לעיל אינם ממצים ואינם קשיחים. מדובר באמות מידה כלליות ומנחות שניתן יהיה לסטות מהן, במקרים שיצדיקו זאת.
11. בנוסף לכך, יהיה מקום לשקול לשנות או לסטות מחלק מהדברים לאחר שיצטבר ניסיון נוסף מהפעלתה של מדיניות זו, וזאת מעת לעת ובהתאם לצורך.
12. ההחלטה תתקבל על בסיס כלל השיקולים הרלוונטיים ואף אם מדובר בשיקול שאינו נמנה עם השיקולים והתנאים שנקבעו לעיל.
13. השיקולים הרלבנטיים או משקלו של שיקול זה או אחר עשויים להשתנות עם הזמן לפי צרכי השעה בהתאם לשינוי נסיבות או היווצרותן של נסיבות חדשות.

#### **המלצות:**

ממליצים לאשר את המדיניות אכיפה.

#### **החלטות הועדה:**

לאשר את המדיניות.