



# דרגות והנחיות לשימור בעיר העתיקה של ב"ש

## דרגות ועקרונות שימור המבנים

(רשימת השימור - עדכון ע"י אגף הנדסה של עיריית באר שבע)

דצמבר 2016



ועדת השימור העירונית באר-שבע

# עדכון סקר השימור למבנים ולאתרים בעיר באר שבע



## קישור לאתר ה-GIS העירוני של מפת השימור:

1. במהלך חצי השנה האחרונה בוצע עדכון מקיף לסקר המבנים לשימור בתחום הגרעין ההיסטורי של באר שבע (הידוע בכינויו "העיר העתיקה").

2. נבנתה ועודכנה שכבה במפת ה-GIS העירוני שמראה אילו מבנים מיועדים לשימור ומכילה מידע משלים על המבנים לשימור. מפה זו תיפתח לציבור הרחב על ידי הוספת למערכת ה-GIS העירונית קישור למפה: [/http://gis/flexviewers/Shimur](http://gis/flexviewers/Shimur)

3. בנוסף עודכנה רשימת השימור מבחינת הנתונים שבה בכמה מישורים:

- נוספו מבנים בתוך החלקות הפנימיות שלא נראים מהרחוב.
- עודכן קונטור כל מבנה לשימור- על פי הצלבה עם תצלומי אוויר היסטוריים ומפות היסטוריות.
- עודכנו דרגות השימור של המבנים לפי ההגדרות החדשות.
- הוסרו מהרשימה מבנים שכבר אינם קיימים בפועל.
- עודכנו נתוני כתובות, גושים/חלקות, תרש"צים ותצ"רים.
- הכתובות של המבנים עלולות להשתנות עד שיבוצע **בפועל** פרויקט מספור המבנים בעיר העתיקה ולכן הוגדר בכל המסמכים שהמיקום הפיזי במפה הוא הקובע והתשריט גובר על כל השאר.





# דרגות ועקרונות שימור המבנים בעיר ההיסטורית של באר שבע

## דרגת שימור א'

מבנה חשוב אדריכלית ו/או מבנה מונומנטאלי ו/או מבנה נדיר במצב השתמרות גבוהה

## דרגת שימור ב-1

מבנה/מתחם חשוב ברמת השתמרות גבוהה ו/או מבנה מגורים או מסחר מודולרי בסיסי מקורי, המהווה את אבן הבניה של מרקם העיר העתיקה.

## דרגת שימור ב-2

מבנה שלם שעבר תהליך בלתי הפיך של השחתה או מבנים בעלי חשיבות נמוכה (כגון מבני עזר וכד').

## דרגת שימור ג' (שימור מרקמי)

חלק ממבנה ו/או חלק ממתחם מגורים או מסחר היסטורי אך פשוט יחסית המהווה חלק מהמרקם האופייני של העיר העתיקה ובעל חשיבות רק בשל תרומתו למרקם ו/או למקצב הרחוב, ויש לשמרו שימור מרקמי (שהינו שימור פחות כוללני ולרוב יתמקד בטיפול בעיקר בחזית לרחוב).

## מתחם לשימור

קבוצת מבנים ו/או אלמנטים בנויים היוצרים יחד מתחם אשר מהווה עדות לפרק היסטורי חשוב בקורותיה של העיר ההיסטורית ב"ש. המתחם ההיסטורי מהווה לרוב חלק מהמרקם האופייני של העיר העתיקה והינו בעל ערכים היסטוריים ו/או אדריכליים ו/או מקומיים-לאומיים בגינם הוכרז כראוי לשימור כמתחם שלם. בתוך המתחם יקבל כל מבנה דרגת שימור המגדירה את עקרונות השימור המחייבים עבורו.

# דרגת שימור א'

שימור ללא תוספות בניה.

(תוך מתן אפשרות לניוד זכויות הבניה למתחם אחר בכפוף לאישור התכנית).

## עקרונות שימור מחייבים:

- א- שימור המבנה ללא שינויים חיצוניים או פנימיים למעט התאמות הנדרשות להנגשת הבניין והתאמה לדרישות בטיחות בכפוף להנחיות שיינתנו על ידי מחלקת השימור.
- ב- אי הריסת המבנה.
- ג- סילוק תוספות בניה לא מקוריות.
- ד- שימוש בפרטים וחומרים אותנטיים, ככול הניתן.
- ה- שימור ושיחזור ייעשו ככול הניתן לפי טכנולוגיות הבניה המקוריות וע"פ תיעוד מפורט בלבד.
- ו- ביצוע סקר ותיעוד מפורט ע"פ הנחיות מחלקת השימור.

משרד החקלאות לשעבר  
ברחוב העצמאות 8





מרכז אומנויות לנוער  
ברחוב אנילביץ' 21



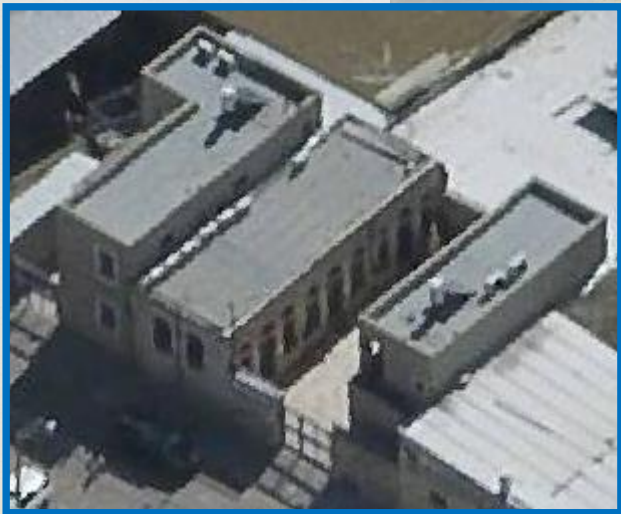
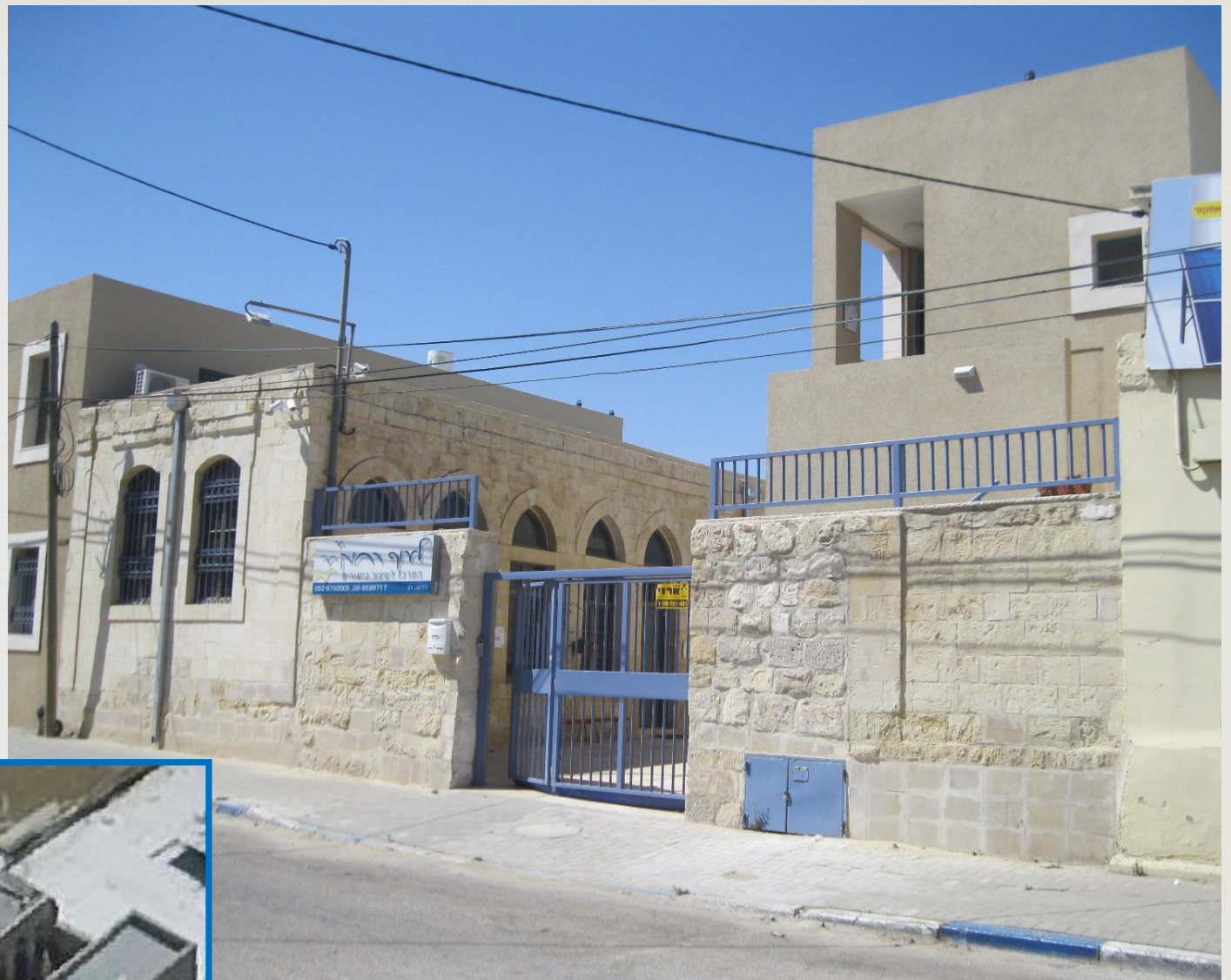
# דרגת שימור ב'-1

שימור עם אופציה לתוספת בניה בנפח הנקבע ע"י מחלקת השימור (תוך מתן אפשרות לניוד יתרת זכויות הבניה למתחם אחר).

## עקרונות שימור מחייבים:

1. אי הריסת המבנה.
2. שימור החזיתות הן כלפי הרחוב והן כלפי החצרות הפנימיות.
3. שמירת הסטרוקטורה המקורית (החלוקה הפנימית המודולרית) ככול הניתן.
4. שימור ושיחזור ייעשו ככול הניתן לפי טכנולוגיות הבניה המקוריות.
5. ביצוע סקר ותיעוד מפורט ע"פ הנחיות מחלקת השימור.





דוגמה: המרכז לשיפור כישורים  
ברחוב הדסה 21





## דרגת שימור ב'-2

שימור אינטגרלי של מעטפת המבנה וחללים ציבוריים תוך מימוש מרבית זכויות הבניה החלות במגרש ו/או במתחם.

### עקרונות שימור מחייבים:

1. שמירה על קטעי חזית מקוריים או אלמנטים אדריכלים מקורים, ושילובם בבנייה החדשה בכפוף להנחיות השימור שיינתנו על ידי מחלקת השימור.
2. ניתן להציע שינויים פונקציונליים בתאום מראש עם מחלקת השימור בחזית אחורית בלבד בתנאי ששינויים אלה ישמרו על המאפיינים של סגנון הבניה.
3. שימור ושיחזור ייעשו ככל הניתן לפי טכנולוגיות הבניה המקוריות, בדגש על חזיתות המבנה.
4. ביצוע סקר ותיעוד שייעשה ע"פ הנחיות מחלקת השימור.



דוגמה: מרכז תנובה  
ברחוב שלושת בני עין חרוד פינת הפלמ"ח



# דרגת שימור ג'

שימור חלק המבנה/המתחם ומימוש כל זכויות הבניה החלות במגרש ו/או במתחם.

בעל חשיבות רק בשל תרומתו למרקם ו/או למקצב הרחוב, ויש לשמרו שימור מרקמי שהינו שימור פחות כוללני ולרוב יתמקד בטיפול בעיקר בחזית לרחוב. (לרבות, חלקי גדר או חומה או חצר).

## עקרונות שימור מחייבים:

1. שמירה על קטעי חזית מקוריים בחזיתות הפונות לרחוב או אלמנטים אדריכלים מקורים, ושילובם בבנייה החדשה בכפוף להנחיות השימור שיינתנו על ידי מחלקת השימור.
2. ניתן להציע שינויים פונקציונליים בתאום מראש עם מחלקת השימור.
3. שימור ושיחזור ייעשו ככל הניתן לפי טכנולוגיות הבניה המקוריות, בדגש על חזיתות המבנה.
4. ביצוע סקר תיעוד מצומצם שייעשה ע"פ הנחיות מחלקת השימור.



דוגמה: טרומפלדור 26 – קיר שנותר ממבנה מפואר



דוגמה: חנויות ברחוב טרומפלדור 32





# מתחם לשימור

**קבוצת מבנים ו/או אלמנטים בנויים היוצרים יחד מתחם** אשר מהווה עדות לפרק היסטורי חשוב בקורותיה של העיר באר שבע. המתחם הינו בעל ערכים היסטוריים ו/או אדריכליים ו/או מקומיים-לאומיים, **ולכן הינו ראוי לשימור כמתחם שלם.**

בתוך המתחם יקבל כל מבנה לחוד דרגת שימור המגדירה את עקרונות השימור המחייבים עבורו.

## עקרונות שימור מחייבים:

- א- **שימור המתחם כולו עם אופציה לתוספת בניה בנפח הנקבע ע"י מחלקת השימור.**
- ב- במתחם לשימור יש להכין תכנית בינוי ופיתוח כוללת המגדירה את השימור והפיתוח במתחם כולו לפני הוצאת היתר בניה לכל מבנה ומבנה בנפרד.
- ג- שמירה על קטעי חזית מקוריים בחזיתות הפונות לרחוב או אלמנטים אדריכליים מקוריים, ושילובם בבנייה החדשה בכפוף להנחיות השימור שיינתנו על ידי מחלקת השימור.
- ד- שימור ושיחזור ייעשו ככל הניתן לפי טכנולוגיות הבניה המקוריות, בדגש על חזיתות המבנים.
- ה- ניתן להציע שינויים פונקציונליים בתאום מראש עם מחלקת השימור.
- ו- ביצוע תיק תיעוד מתחמי שייעשה ע"פ הנחיות מחלקת השימור.

דוגמה: מתחם ורד – מבט אלכסוני מכיוון רחוב הרצל





דוגמה: מתחם ורד – מבט על מתצלום אווירי





דרגה	דרגת שימור א	דרגת שימור ב-1	דרגת שימור ב-2	דרגת שימור ג	מתחם לשימור
<b>סיבת דרוג השימור</b>	מבנה/מתחם חשוב אדריכלית ו/או מבנה מונומנטלי ו/או מבנה נדיר במצב השתמרות גבוה.	מבנה (שלם)/מתחם חשוב ברמת השתמרות גבוהה ו/או מבנה מגורים או מסחר מודולרי בסיסי מקורי, המהווה את אבן הבניה של מרקם העיר העתיקה.	מבנה <b>שלם</b> שעבר תהליך בלתי הפיך של השחתה ו/או פגיעה, או מבנים בעלי חשיבות נמוכה (כגון מבני עזר וכד').	<b>חלק</b> ממבנה/מתחם מגורים או מסחר היסטורי אך פשוט יחסית המהווה חלק מהמרקם האופייני של העיר העתיקה ובעל חשיבות רק בשל תרומתו למרקם ו/או למקצב הרחוב, ויש לשמרו שימור מרקמי שהינו שימור פחות כוללני ולרוב יתמקד בטיפול בעיקר בחזית לרחוב. (לרבות, חלקי גדר או חומה או חצר).	<b>קבוצת מבנים ו/או אלמנטים בנויים היוצרים יחד מתחם</b> אשר מהווה עדות לפרק היסטורי חשוב בקורותיה של העיר באר שבע. המתחם הינו בעל ערכים היסטוריים ו/או אדריכליים ו/או מקומיים-לאומיים, <b>ולכן הינו ראוי לשימור כמתחם שלם.</b> בתוך המתחם יקבל כל מבנה לחוד דרגת שימור המגדירה את עקרונות השימור המחייבים עבורו.
<b>עקרונות שימור מחייבים</b>	<p><b>א- שימור ללא תוספות בניה (תוך מתן אפשרות לניוד זכויות הבניה למתחם אחר בכפוף לאישור תכנית).</b></p> <p>ב- שימור המבנה ללא שינויים חיצוניים או פנימיים למעט התאמות הנדרשות להנגשת הבניין והתאמה לדרישות בטיחות בכפוף להנחיות שיינתנו על ידי מחלקת השימור.</p> <p>ג- אי הריסת המבנה.</p> <p>ד- סילוק תוספות בניה לא מקוריות.</p> <p>ה- שימוש בפרטים וחומרים אותנטיים, ככול הניתן. <b>שימוש בחומרים מודרניים בכפוף להמלצות השימור שיינתנו על פי תיק התיעוד והנחיות העירייה.</b></p> <p>ו- ביצוע סקר ותיעוד מפורט ע"פ הנחיות מחלקת השימור.</p> <p>ז- ביצוע סקר ותיעוד מפורט ע"פ הנחיות מחלקת השימור.</p>	<p><b>א- שימור אינטגרלי של מעטפת המבנה וחללים ציבוריים תוך מימוש מרבית זכויות הבניה החלות במגרש ו/או במתחם.</b></p> <p>ב- שמירה על קטעי חזית מקוריים בחזיתות הפונות לרחוב או אלמנטים אדריכליים מקורים, ושילובם בבנייה החדשה בכפוף להנחיות השימור שיינתנו על ידי מחלקת השימור.</p> <p>ג- ניתן להציע שינויים פונקציונליים בתאום מראש עם מחלקת השימור בחזית אחורית בלבד בתנאי ששינויים אלה ישמרו על המאפיינים של סגנון הבניה.</p> <p>ד- שימור ושיחזור ייעשו ככל הניתן לפי טכנולוגיות הבניה המקוריות, בדגש על חזיתות המבנה.</p> <p>ה- ביצוע סקר תיעוד מצומצם שיעשה ע"פ הנחיות מחלקת השימור.</p>	<p><b>א- שימור אינטגרלי של מעטפת המבנה וחללים ציבוריים תוך מימוש מרבית זכויות הבניה החלות במגרש ו/או במתחם.</b></p> <p>ב- שמירה על קטעי חזית מקוריים או אלמנטים אדריכליים מקורים, ושילובם בבנייה החדשה בכפוף להנחיות השימור שיינתנו על ידי מחלקת השימור.</p> <p>ג- ניתן להציע שינויים פונקציונליים בתאום מראש עם מחלקת השימור בחזית אחורית בלבד בתנאי ששינויים אלה ישמרו על המאפיינים של סגנון הבניה.</p> <p>ד- שימור ושיחזור ייעשו ככל הניתן לפי טכנולוגיות הבניה המקוריות, בדגש על חזיתות המבנה.</p> <p>ה- ביצוע סקר ותיעוד מפורט ע"פ הנחיות מחלקת השימור.</p>	<p><b>א- שימור חלק המבנה/המתחם ומימוש כל זכויות הבניה החלות במגרש ו/או במתחם.</b></p> <p>ב- שמירה על קטעי חזית מקוריים בחזיתות הפונות לרחוב או אלמנטים אדריכליים מקורים, ושילובם בבנייה החדשה בכפוף להנחיות השימור שיינתנו על ידי מחלקת השימור.</p> <p>ג- ניתן להציע שינויים פונקציונליים בתאום מראש עם מחלקת השימור בחזית אחורית בלבד בתנאי ששינויים אלה ישמרו על המאפיינים של סגנון הבניה.</p> <p>ד- שימור ושיחזור ייעשו ככל הניתן לפי טכנולוגיות הבניה המקוריות, בדגש על חזיתות המבנה.</p> <p>ה- ביצוע סקר תיעוד מצומצם שיעשה ע"פ הנחיות מחלקת השימור.</p>	<p><b>א- שימור המתחם כולו עם אופציה לתוספת בניה בנפח הנקבע ע"י מחלקת השימור.</b></p> <p>ב- במתחם לשימור יש להכין תכנית בינוי ופיתוח כוללת המגדירה את השימור והפיתוח במתחם כולו לפני הוצאת היתר בניה לכל מבנה ומבנה בנפרד.</p> <p>ג- שמירה על קטעי חזית מקוריים בחזיתות הפונות לרחוב או אלמנטים אדריכליים מקורים, ושילובם בבנייה החדשה בכפוף להנחיות השימור שיינתנו על ידי מחלקת השימור.</p> <p>ד- שימור ושיחזור ייעשו ככל הניתן לפי טכנולוגיות הבניה המקוריות, בדגש על חזיתות המבנים.</p> <p>ה- ניתן להציע שינויים פונקציונליים בתאום מראש ביצוע תיק תיעוד מתחמי שיעשה ע"פ הנחיות מחלקת השימור.</p>



# כללי: עקרונות השימור למבנים ולאתרים בעיר באר שבע



## עקרונות שימור מחייבים:

1. שימור כל המבנים וחלקי המבנים שנבנו לפני קום המדינה בדגש על מבנים/אתרים מהתקופה התורכית או הבריטית.
2. במבנים שאינם מבנים מדרגה ג' - לא יותר שינוי במעטפת החיצונית של המבנה המהווה פגיעה בערכיו האדריכליים, בקומפוזיציה של החזית ו/או בנפח המקורי. ניתן להציע שינויים פונקציונליים בתאום עם מחלקת השימור בחזית האחורית בלבד ובתנאי ששינויים אלה ישמרו על המאפיינים של סגנון הבניה.
3. אין לבצע חיזוקים לקירות הנושאים ע"י בניית קירות דיפון מבטון, שינויים כאלו עלולים להוביל לשינוי בנפחים, במערך ההנדסי, בחומרי הגמר ובטכנולוגיית הבנייה ולגרום לבעיות פיזיות חדשות.
4. במקרה חריג בו תאושר ע"י מחלקת השימור הריסת חלקים מהמבנה ובנייתם מחדש, ישוחרר המבנה על פי המקור ובהתאם לתייעוד מפורט שיעשה טרם פעולות ההריסה ויאושר ע"י מחלקת השימור.
5. שימור המבנה יכלול גם התייחסות לחומות אבן, שערים, גדרות ועצים מקוריים.
6. שימור קו בנין 0 לרחוב ע"י מבנה ו/או חומה, יהיה מחייב במגרשים הממוקמים בהיקף הרחובות של המבנים.
7. לא תתאפשר בניה בקו בנין 0 צידי בסמוך לבניין לשימור מדרגה א', תותר בניה בקו בניין צידי 3 מ' בלבד, למעט מבנים קיימים לשימור שאושרו ו/או ימצאו כמיועדים לשימור.
8. שימור עקרון החצרות הפנימיות. (לפחות חצר אחת מוצעת שלא תפחת בשטחה מ- 15% משטח המגרש הכולל, 10% משטח המגרש כשטח מחלחל).
9. בתכנון המוצע - מבוקש יישום (ככול הניתן) של תת חלוקות אופייניות גם על מגרשים גדולים שאוחדו בעבר.

