

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה לשימור אתרים

ישיבה מספר: 20240002 ביום חמישי תאריך 25/07/24 י"ט תמוז, תשפ"ד בשעה 14:00
מיקום: חדר הנהלה. קומה ב'

השתתפו:

חברים:

- שלומי נומה (מ"מ שמעון טובול)
אורי אביכור (מ"מ אליעזר חסידיאן)
אדרי' תמר פוריה (מ"מ עומר ליבוביץ')

סגל:

עו"ד איריס בירון נחמני

- אורטל קמחי
רעות ציוני
רן אקסטרמן
גלינה סירוטין
אולג בורוכוב
שיר פוני

מוזמנים:

אדרי' הילה קובריגו

- אדרי' גיל פלד
אדרי' גיל פלד

נעדרו

חברים:

- שמעון טובול (מ"מ משה בן זקן)
פנינה פחימה (מ"מ יוסי בן עמי)

אליסיה סיבר

סגל:

עו"ד חיים טורקל

עומר ליבוביץ'

מוזמנים:

ישראל שטרייכמן

ניצה צפרי - כהן

נעמי ספיר מנחם

ולדיק ליפשיץ

תמרה כהן

מריה מצרפי

- מ"מ יו"ר הועדה
חברת מועצה
בעלת דיעה מיעצת ללא זכות הצבעה
היועץ המשפטי לעירייה
מנהל אגף לרישוי ופיקוח על הבנייה
יו"ר ועדת העיר העתיקה בלשכת המסחר והתעש
נציג לשכת התכנון המחוזית
אדריכלית המחוז
נציג רשות העתיקות, ארכיאולוגית
רכות מנהלת העיר העתיקה
מנהלת מחוז דרום במועצה לשימור אתרים

סדר יום ועדת שימור ישיבה מספר: 20240002 בתאריך: 25.07.2024

הישיבה נפתחה בשעה 14:00 בנוכחות: מר שלומי נומה, אדר' תמר פוריה, מר אושרי אביכזר.

סדר הדיון:

סעיף 1- מסמך מדיניות שימור שכונה ה' – מתחם 14 עפ"י תכנית המתאר 2030

רשימת נושאים תכנוניים

| סעיף | מספר | נושא דיון | שם התכנית/נושא תכנוני | עמ. |
|------|--------------------------|--------------|--|-----|
| 1 | 003/2024 מסמך מדיניות | מסמך מדיניות | מסמך מדיניות שימור שכונה ה' – מתחם 14 עפ"י תכנית המתאר 2030 | 4 |

שם: מסמך מדיניות שימור שכונה ה' – מתחם 14 עפ"י תכנית המתאר 2030

נושא: מסמך מדיניות

סמכות: ועדה מקומית

מטפל התכנית: לביא גוטקינד - מחלקת שימור

כתובת

באר שבע ה'

עיקרי התכנית:

עיקרי התכנית:

מסמך מדיניות למתן הנחיות לשימור בשכונה ה' – מתחם 14 עפ"י תכנית המתאר 2030, בעת הגשת בקשות להיתר.

0145763: תכנית מתאר "באר שבע 2030"

תכנית המתאר שאושרה ונספח השימור בפרט מגדירים מס' הגדרות בנושא השימור בעיר כולה על פי התפיסה כי: "השימור, מהווה חלק מתפיסת התכנון העירוני בכללותו, נועד לתרום לחיזוק אופייה וייחודה של באר שבע באמצעות הבלטת הערכים ההיסטוריים והתרבותיים שלה. שמירת הרובד ההיסטורי מעניק עושר ועומק לגיבוש דמותה וזהותה של העיר וגם למיתוגה כמושכת תיירות."

- **תכנית המתאר ממפה מבנים / מתחמים המומלצים לשימור, לעת הכנת תכנית מפורטת / מסמך מדיניות לשכונה. מסמך זה מהווה מדיניות לתקופת הביניים עד לאישור תכנית / מסמך מדיניות לשכונה ה'.**

בשל התפתחותה האורבנית הייחודית של באר שבע הכוללת מספר שלבים בהקמת העיר וביחוד לאופן תכנונה ופיתוחה לאחר הקמת המדינה, תכנית המתאר מתווה מתחמי שימור נפרדים: העיר העתיקה, המרכז האזרחי, שכונה ב', שכונה ד' ושכונה ה'. בכל מתחם ישנו סימון של גבולות המתחם וסימון נוסף של מבנים בודדים המהווים אתרים לשימור בפני עצמם. לכל מבנה/אתר ולכל מתחם הוראות שימור כלליות הנובעות מעצם הגדרתו כמבנה לשימור / כמתחם לשימור והוראות שימור פרטניות הנובעות מעצם אופיו וייחודו העירוני.

הנחיות עיקריות למתחם 14 שכונה ה' מתוך נספח השימור והוראות תכנית המתאר ב/ש/2030:

ערך אורבני- מהווה מתחם בעל תכנון שכונתי ייחודי ותקדימי המשלב בניה בקנ"מ וטיפוסי בניה שונים, במערך חדשני וניסיוני.
ערך אדריכלי- במתחם מבנים בעלי סגנון ואופי בינוי ייחודיים ותקדימיים עם מאפיינים אקלימיים, שימוש בחומרים ופרטי גמר מיוחדים כבטון חשוף, גיוון בקנ"מ וטיפוסי ארכיטקטוניים. (בתי שטיח, בלוק רבע הקילומטר ושיכוני בטון חשוף).
ערך היסטורי- לשכונה ערך היסטורי ייחודי בהיותה ניסיון תכנוני לאומי ליצירת תמהיל בינוי וארכיטקטורה חדשנית לשכונות מגורים, המהווה תקדים בקנ"מ ארצי.

עקרונות לשימור:

המתחם כולל בשכונה ה' שני מתחמים לשימור, אתרים לשימור ואזור חייץ, כמופיע בנספח לשימור ובנספח הנופי-סביבתי המשולב.

1. **עקרונות לשימור אזור חייץ ש-14:** גבולותיו של אזור החייץ הם שדרות יעלים, דרך מצדה, שדרות טוביהו וש"י עגנון (למעט "שיכון מצדה"). האזור הוא לשימור מרקמי שכולל הגבלת גובה מבנים עד 6 קומות, שהיחס בין השטחים הציבוריים והפרטיים יישמר וכן רצף השטחים הציבוריים (מבנים ושטחים פתוחים) הקיים במרכז השכונה. כמו כן בניה במבנים הגובלים במתחם, לאורך שדרות טוביהו, תחייב בגשת תיק תיעוד והשתלבות בבניה המרקמית הסמוכה.

2. **עקרונות לשימור ש-2-14 (קויפמן-שלונסקי-טבנקין-הצבי):**

קווי בניין: שמירה על קווי בנין וקווי המגרש הקיימים שמירה על גדלי חלקות קיימות, בכל טור מבנים.

* תאושר חריגה מקווי בנין קיימים לטובת פתרונות מיגון.

חזיתות ופתחים: הבניה לאורך החזיתות תהיה ברצף ובמישור אחד בתאום חומרי גמר וצבע אחידים. *שליכט גוון אדמה/חול בהיר כדוגמת המקור כולל גבהי פתחים אחידים בחזיתות *שמירה על הפתחים המקוריים.

בטיפוס 1 (ראה תמונה) - חומר הגמר בין הפתחים בחזית הראשית יהיה בגוון כהה יותר מחיפוי המבנה העיקרי, דומה ככל הניתן למקור.

גדרות: גבהי גדרות וחומרי גמר אחידים.

מס' דף: 5

*גדר משולבת- גדר בנויה מחופה אבן לקט כדוגמת המקור בגובה כ-1.10 מ' וגדר קלה ממתכת או עץ בגוון טבעי עד גובה מקסימלי של 1.80 מ'.

*גובה המבנה יהיה כפי שמאושר בתב"ע. לא יותרו הקלות בגובה או בקומות.

***סגירת חצר משק ומרפסת כביסה-** הסגירה תהיה מחומר קל- שילוב זכוכית ומתכת. לא יותר גג משופע (רעפים). התוספת תשתלב בבנייה הקיימת.

מיגון- תוספת ממ"ד תותר בחצר האחורית בלבד תוך השארת חצר אפקטיבית.

3. **עקרונות לשימור שיכון לדוגמא מתחם ש-14-3:** במתחם זה יש מספר מקבצי משעולים ובכולם יש לשמור על קווי בנין וקווי המגרש הקיימים, שמירה על מעברים מקורים להולכי רגל, שמירה על גדלי חלקות קיימות. תאום חומרי גמר וצבע כולל פרטי וגדלי פתחים אחידים בחזיתות לכל מכלול השטיח.

(א*) **שטיח המשעולים אזור ניצנה, מעלה עקרים (מאחורי רחוב סיני)-**

חזיתות ופתחים: גמר שליכט כדוגמת המקור בגוון אדמה בהיר ובטקסטורה גסה. יש לשמור על הפתחים המקוריים מבחינת גובה וסגנון.

מיגון ותוספות בנייה- תוספות בנייה, לרבות פתרונות מיגון, יותרו בחצר האחורית. יש לשמור על חצר אחורית אפקטיבית. במידה ואין אפשרות, תותר תוספת בחצר הקדמית בנסיגה של 1 מ' מקו מגרש. גובה התוספת לא יחרוג מהגובה של המבנה המקורי, למעט חדרים כלואים הנדרשים לפתח אוורור עליון. יתאפשר הגבה של התקרה לטובת פתח אוורור של עד 70 ס"מ.

(ב) **מקבץ המשעולים שנונית-גירית-פסמון-חרדון-שממית(למעט משעול עופרים), ומקבץ המשעולים עורב-שלו-קורא-סלעית-זרזיר:**

חזיתות ופתחים- הפתחים יהיו חלונות סרט עליונים וישמרו מבחינת הסגנון והגובה. ניתן לחרוג מגודל הפתחים המקוריים עד לגובה חלון עד 50 ס"מ ובכפוף לאישור מחלקת שימור מבנים. חומרי גמר יהיו כדוגמת המקור שליכט גס בהיר.

הגג של כל מבנה יסתיים במעקה גג-כרכוב כדוגמת המקור. במבנה של 2 קומות תישמר חגורת הבטון בין הקומה ה-1 ל-2.

מיגון ותוספות בנייה- תוספת בנייה לטובת מיגון או ניצול של זכויות בנייה ימוקמו במידת האפשר בחצר הפנימית, יש לשמור על חצר פנימית אפקטיבית. גובה התוספת לא יחרוג מהגובה של המבנה המקורי, למעט חדרים כלואים הנדרשים לפתח אוורור עליון. יתאפשר הגבה של התקרה לטובת פתח אוורור של עד 70 ס"מ.

** **במשעול עופרים** חומרי הגמר בחזית הרחוב צריכים להיות בסגנון המקורי ודומים ככל הניתן לחיפוי של אבן טבעית. יש לשמור על חלקת הגיבון החיצונית שצמודה לכניסת הבית.

(ג) **שדרות יעלים 21-65-** חומרי גמר יהיו דומים למקור ככל הניתן ויהיו שליכט גס בהיר.

תוספות לסגירת המרפסות יאושרו ע"י זכוכית בלבד ובנסיגה מקו 0.

תותר הקמת ממ"ד או פתרון אחר למיגון בחצר האחורית שגודלה מעל 50 מ"ר.

חומרי גמר יהיו אחידים וככל הניתן על פי המקור, *יש להגדיר גובה מקסימלי לבנייה לפי המקור. כולל גדרות ופרטי פיתוח וצמחיה, שימור של מבנים ראשיים במתחם לרבות טיפוח פיתוח השטח המקורי ושימוש בשפה הצורנית הייחודית למקום, שימור תוואי שדרות יעלים וחללים עירוניים המשיקים לו. מתחם זה הינו ייחודי ובעל חשיבות מיוחדת לשימור ארכיטקטוני, יש לקבוע מגבלות על כל תוספת בניה מוצעת למבנים בעלי רגישות שימורית גבוהה כגון- מבני השטיח וסופר בלוקים ייחודיים. בניה במבנים הגובלים במתחם, לאורך שדרות טוביהו, תחויב בהגשת תיק תיעוד והשתלבות בבניה המרקמית הסמוכה.

4. **עקרונות לשימור מבנים בודדים:**

כל בניה בתחום חלק זה של המתחם תחויב בתיאום אדריכלי מיוחד ובהגשת תיק תיעוד בכל חלקה בה קיים אתר לשימור, כל בניה חדשה ותוספת בניה תותנה באי פגיעה ושימור המבנים ההיסטוריים, בשמירה על הצמחייה הוותיקה. כל תוספת בניה למבנה קיים תחויב בהגשת תכנון מפורט לעיצוב חזיתות המבנה ובהגשת תכנון שימור מפורט אשר יכלול הוראות מפורטות ומחייבות באשר לסוג גמר ופרטי המבנה ובאופני השמירה על המבנה הקיים, הגשת פריסות ופרטים לאישור יחידת השימור העירונית. בידי יחידת השימור העירונית הסמכות לשקול העברת זכויות מהחלקה אל מגרש מקבל אחר בשל פגיעה ממשית בערכי השימור של האתר/ המבנה.

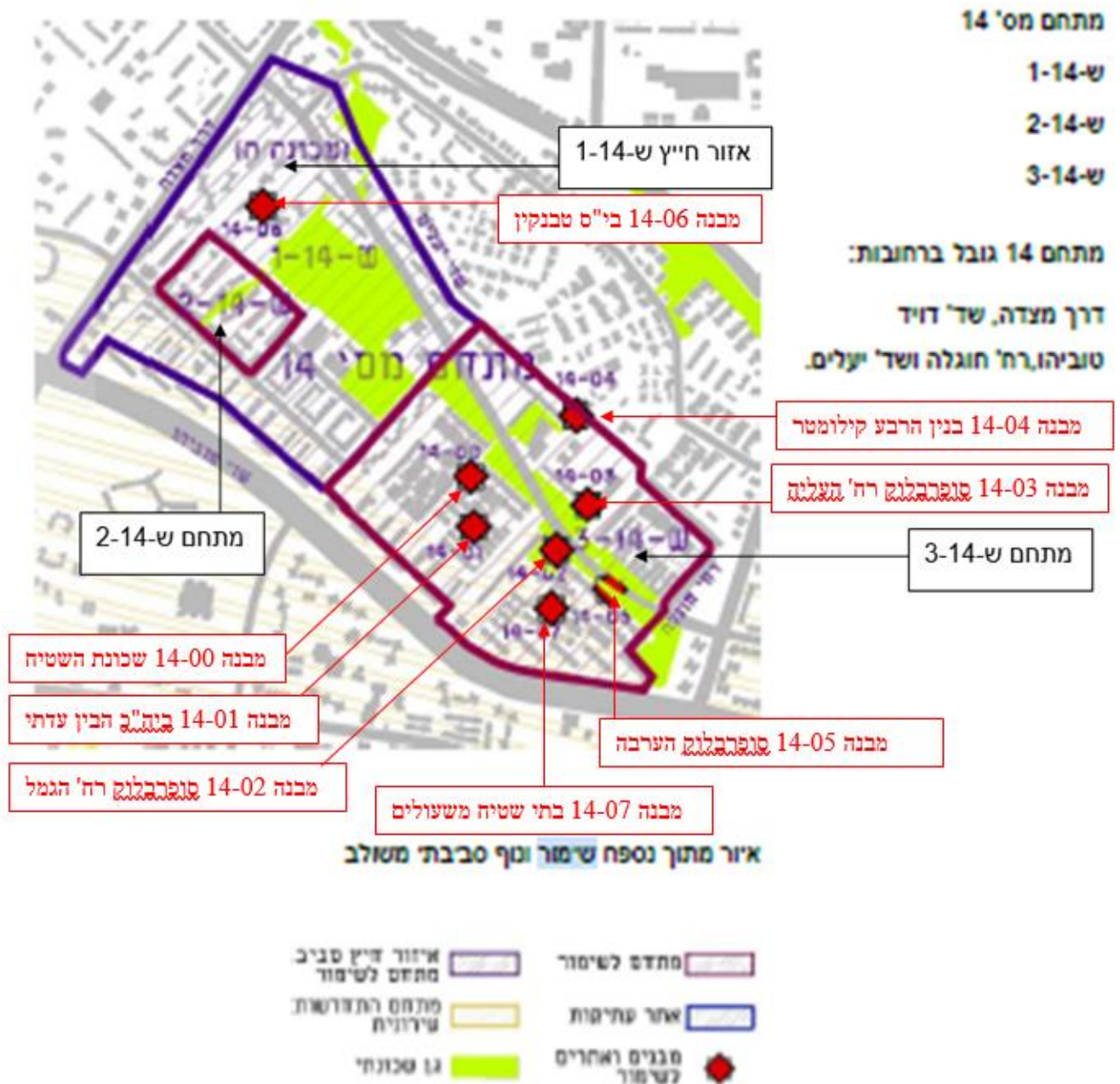
הנחיות עיקריות לשיכון השטיח (מבנה מס' 00-14) מתוך נספח השימור והוראות תכנית המתאר ב/2030:

מתחם "השטיח" המוגדר כמבנה היסטורי לשימור בתכנית המתאר ב/2030, עקרונות לשימור: שמירה על קווי בנין וקווי המגרש הקיימים, שמירה על מעברים מקורים להולכי רגל, שמירה על גדלי חלקות קיימות.

מס' דף: 6

תאום חומרי גמר וצבע כולל פרטי וגדלי פתחים אחידים בחזיתות לכל מכלול השטיח, חומרי גמר יהיו אחידים וככל הניתן על פי המקור, כולל גדרות ופרטי פיתוח וצמחיה.
שימור של מבנים ראשיים במתחם לרבות פיתוח השטח המקורי ושימוש בשפה הצורנית הייחודית למקום, שימור תוואי שדרות יעלים וחללים עירוניים המשיקים לו.

מפת מתחם 14 מתוך נספח השימור בתכנית המתאר:



הנחיות להגשת בקשה להיתר:

תנאי סף להחלת המדיניות המוצעת על הבקשה להיתר:

1. על פי תכנית מתאר יש חובת הכנת תיק תיעוד לשכונה. בתקופת הביניים יתאפשר קידום היתרי בנייה גם במקביל להכנת תיק תיעוד לשכונה. עיריית באר שבע תפעל לקידום מסמך תיעוד לשימור לכל השכונה.
2. אין בבקשה המוגשת כדי פגיעה באופיו של המתחם ו/או המבנה לשימור, מרקם של השכונה ובערכי השימור שלה.

מדיניות מוצעת למגרשים במתחם:

1. **תוספת מיגון:** לאשר למגרשים שבהם מבוקשת תוספת מיגון, להוסיף בניה במגרש תוך שמירה על ערכי המבנים ואופיים האדריכלי וההיסטורי של השכונה.
2. הבנייה החדשה תהיה באופי הבנייה ההיסטורית:
 - א. קו בנייה קדמי יהיה על פי קו בנייה היסטורי של השכונה.
 - ב. הבנייה החדשה תהיה בקווים ישרים וגג שטוח בהתאם לאופי הבנייה המקורית.
 - ג. הפתחים יהיו בפרופורציות של הפתחים הקיימים תוך שמירה על ערכי המתחם.
3. לא יינתנו הקלות לבקשות להיתר בנייה הפוגעות בערכי המבנים ואופיים האדריכלי וההיסטורי של המבנים / המתחמים ו/או השכונה - על פי הוראות תכנית המתאר בש/2030.
4. ככלל בבקשות לתוספת מיגון - הממ"ד יתוכנן בחצר האחורית בצורה שאינה פוגעת בערכי המרקם ואופייה האדריכלי וההיסטורי של השכונה והמבנה.
5. במידה והנחיות המדיניות ו/או תכנית המתאר אינן מאפשרות מימוש זכויות מאושרות בתב"ע שבתוקף, או שמומשה הבנייה בחצר אחורית הבקשה תיבחן מול מהנדסת העיר ואדריכל העיר.
6. תכנית המתאר מדברת על כך שהמבנים בשכונה מהווים מתחם לשימור: הלכה למעשה לא יתאפשר להורסם לחלוטין ו"להחליפם" בבתים חדשים. החל מאישור מדיניות זו היה ובוצעו עבודות הפוגעות במבנה היסטורי או/ו במרקם ואופייה האדריכלי וההיסטורי של השכונה לא יקודם היתר בנייה במגרש.

תנאים למתן היתר בניה לפי מדיניות זאת:

- א. היתר בניה יינתן, לפי מדיניות זו ועל בסיס תכניות מפורטות שבתוקף, הכל בכפוף להגשת בקשה להיתר בניה כחוק, לרבות חישובים סטטיים והצהרת מהנדס על יכולת הנשיאה של המבנה הקיים את התוספת המבוקשת.
- ב. שמירה על עציים בוגרים בבקשה להיתר בניה יש להבהיר אם קיימים בתחום הבקשה עצים בוגרים (כהגדרתם בתיקון 89 לחוק התכנון והבניה). במידה וכן - יש לתאם עם פקיד היערות שבמשרד החקלאות. במידה ולא - יש להגיש הצהרת מודד על כך.

המלצות הצוות:

לאשר מסמך מדיניות

ה ח ל ט ו ת:

לפרסם את המדיניות לציבור ל 30 יום