



08.10.2015

כ"ה בתשרי תשע"ו

### נספח ג'

## דרגות ועקרונות השימור בעיר העתיקה של באר שבע.

### מבוא

עיריית באר שבע הזמינה מאת רשות העתיקות סקר במטרה לאתר את כל המבנים והאלמנטים השונים הראויים לשימור בעיר העתיקה. המבנים נבחנו על בסיס עקרונות של איכות אדריכלית והיסטורית בהתייחס אף לרמת השתמרותם הפיזית וחשיבותם לרקמה העירונית. לאחר שנדגמו סווגו המבנים לשלוש דרגות שימור, להם גובשו עקרונות מנחים לפעולות, עשה ואל תעשה במבנה, המפורטים להלן. חשוב לציין כי כל החלטה לפעולה כל שהיא במבנה שנמצא לשימור, תבחן גם לאורו של תיק התיעוד שיוכן בעבורו לפני מתן היתר הבנייה.

### כללי

#### הסיבות לשימור הרקמה העירונית:

הרקמה העירונית מבוססת על התפיסה המרחבית והאדריכלית של רחובות שתי וערב. רקמה זו נדירה בארץ ישראל ומצויה בשלמות רק בעיר העתיקה של באר שבע, שתוכנה בשלהי התקופה העות'מנית.

#### עקרונות שימור מחייבים:

- א. שימור מבנים מהתקופה התורכית או הבריטית.
- ב. שימור חלקות היסטוריות אופייניות.
- ג. יישום ככול הניתן של תת חלוקות אופייניות גם על מגרשים גדולים שאוחדו- מקסי' עד ל- 900 מ"ר.
- ד. שימור קו בנין 0 בהיקף הרחובות של המבנים.
- ה. קו בנין 0 צידי בסמוך לבנין לשימור מדרגה א, לא יעלה על 2 קומות. (המשמעות היא של נסיגה מהבנין לשימור).
- ו. שימור עקרון החצרות הפנימיות. (חצר לא תפחת בשטחה מ-20% - 15% משטח המגרש הכולל, 10% משטח המגרש כשטח מחלחל).
- ז. שימור שערים, גדרות וצמחייה.

**פירוט דרגות ועקרונות השימור בעיר העתיקה של באר שבע.**

<b>דרגת השימור</b>	<b>דרגת שימור א</b>	<b>דרגת שימור ב-1</b>	<b>דרגת שימור ב-2</b>
סיבת דרוג השימור	מבנה חשוב אדריכלית ו/או מבנה מונומנטלי, מבנה נדיר במצב השתמרות גבוה.	מבנה מגורים או מסחר מודולרי בסיסי מקורי, המהווה את אבן הבניה של מרקם העיר העתיקה, וברמת השתמרות גבוהה לרבות פרטים מקוריים.	מבנה שעבר תהליך בלתי הפיך של השחתה או חלקי מבנה.
עקרונות שימור מחייבים	<p>א. אי הריסת המבנה.</p> <p>ב. שימור המבנה ללא שינויים חיצוניים או פנימיים, שימור הגדרות, שימור הצמחייה.</p> <p>ג. סילוק תוספות בניה לא מקוריות.</p> <p>ד. שימוש בפרטים וחומרים אותנטיים, ככול הניתן.</p> <p>ה. שימור ושיחזור ייעשו ככול הניתן לפי טכנולוגיות הבניה המקוריות.</p> <p>ו. ביצוע סקר ותיעוד מפורט.</p>	<p>א. אי הריסת המבנה.</p> <p>ב. שימור החזיתות כלפי הרחוב והחצרות הפנימיות.</p> <p>ג. שמירת הסטרוקטורה המקורית (החלוקה הפנימית המודולרית) ככול הניתן.</p> <p>ד. שימוש בפרטים וחומרים אותנטיים, ככול הניתן. יותר שימוש בחומרים מודרניים בכפוף להמלצות השימור שיינתנו על פי תיק התיעוד והנחיות העירייה.</p> <p>ה. שימור ושיחזור ייעשו ככול הניתן לפי טכנולוגיות הבניה המקוריות.</p> <p>ו. ביצוע סקר ותיעוד מפורט.</p>	<p>א. שמירה על קטעי חזית מקוריים או אלמנטים אדריכלים מקורים, ושילובם בבנייה החדשה בכפוף להמלצות השימור שיינתנו על פי תיק התיעוד והנחיות העירייה.</p> <p>ב. שימור ושיחזור ייעשו ככל הניתן לפי טכנולוגיות הבניה המקוריות.</p> <p>ג. ביצוע סקר ותיעוד שיעשה ע"פ הנחיות העירייה.</p>
יותר	תוספת בניה מינימלית ו/או שינויים פנימיים מינימליים הנדרשים לתפקוד המבנה שתשתלב בעקרונות שימור המבנה.	בניית תוספת של עד שתי קומות על המבנה המקורי ועד שלוש קומות לידו, בהתאם להמלצות השימור שיינתנו על פי תיק התיעוד ועל פי הנחיות העירייה.	תותר בנייה, בהתאם להמלצות השימור של תיק התיעוד ועל פי הנחיות העירייה.