

גרשון דובנבויס 1 > שלושת בני עין חרוד 93 | באר שבע תיק תיעוד מלא | פברואר 2021 | מהדורה 4

תכנית מספר 605-0791558

מקור: אוסף זולטן קלוגר



צילום אוויר של העיר העתיקה באר שבע משנת 1938 (זולטן קלוגר)

שנת הבניה משוערת : 1918-1928

אדריכל מקורי: לא נמצא

שם המזמין : זאת הארץ

מיקום: גרשון דובנבויס 1 | שלושת בני עין חרוד 93

גוש: 38003 חלקה: 97 מגרש: 23

תיעוד אדריכלי והיסטורי: הנדסאי אדרי' עידו שלום

משרד: 09.7411575 | נייד: 050.9559999



79-83	6. תכניות מצב משוחזר	2
79-82	א. שיחזור המבנה לשנת 1928 – תכניות חזיתות וחתך	3
83	ב. שחזור פתחים מקוריים	3
84-90	7. טכנולוגית הבניה – סקר הנדסי	4
91-96	8. מצב פיזי והערכה הנדסית – סקר הנדסי	5-12
97	9. הערכה אדריכלית והיסטורית	5
98	10. השלמות תיעוד בזמן עבודות השימור	6-12
99	11. פרטי עורך התיק	13-51
100	12. מקורות	13-20
		21
		22-23
		24-31
		32-48
		49
		50
		51-52
		53-70
		53
		54-55
		56-58
		59-62
		63
		64-69
		70
		71
		72-78
		72
		73-74
		75-76
		77-78

תוכן עניינים

הקדמה

1. כללי

- א. צילום המבנה או האתר מצב קיים
- ב. מפה ותצלום אוויר עדכניים

2. נתונים כלליים ונתונים סטטוטוריים

- א-ה נתונים כלליים
- ו-יא נתונים סטטוטוריים

3. רקע היסטורי ותרבותי

- א. התפתחות האזור
- ב. צילום ארכיוני של הבית המקורי
- ג. סימון אתרים היסטוריים בקרבת מקום
- ד. הצגה וניתוח מפות היסטוריות
- ה. הצגה וניתוח תצלומי אוויר
- ו. מסמכים היסטוריים
- ז. תולדות המשפחה הבונה
- ח. תיאור שנת הבניה ושלביה

4. תיאור מצב קיים – תיעוד צילומי

- א. צילום אוויר עדכני והסביבה הקרובה
- ב. מפה טופוגרפית עדכנית
- ג. צילום האתר והקשרו הסביבתי
- ד. צילומים כלליים של חזיתות וגגות
- ה. צילומים כלליים של פרטים ארכיטקטוניים
- ו. צילום חללים פנימיים
- ז. צילום שיטת הבנייה
- ח. צילום מפגעים ומצב פיזי

5. תכניות מצב קיים

- א. תכנית האתר
- ב. תכניות הקומות
- ג. חזיתות
- ד. חתכים

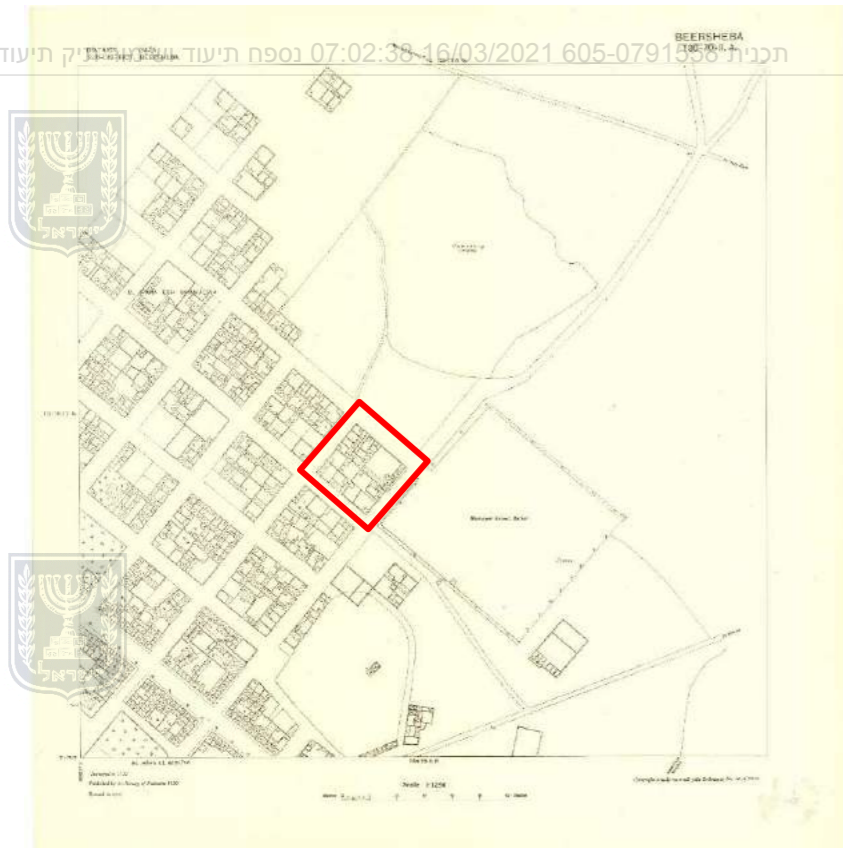


העיר באר נכנסת בשנים האחרונות לתהליכים שונים הקשורים בתכנון העיר, מורשת ותיירות. במסגרת זו נפתחו בה מספר יוזמות שונות המעמידות את העיר העתיקה בבאר שבע במוקד.

מבנה נשוא תיק זה הנמצא ברחוב גרשון דובנבויים 1 פינת שלושת בני עין חרוד 93, ונמצא בחלקה המזרחי של העיר העתיקה. המבנה הינו מבנה אבן חד קומתי, גג שטוח הבנוי מפרופילי ברזל ובטון עתיק יצוק בניהם, הבנוי בקו אפס לרחוב שלושת בני עין חרוד. במקור ועל פי מסמכים היסטוריים, מבנה זה נבנה כחלק בלתי נפרד ממתחם ששימש כחאן (אורחן דרכים) לשירותיהם של הסוחרים שהגיעו לעיר באר שבע על-מנת למכור את סחורותיהם בשוק הבדווי. החאן שימש את הסוחרים למעיין "חניית ביניים" לבהמות הסוחרים. למעשה הסוחרים היו מגיעים אחת לשבוע (יום רביעי) למכור את מוצריהם המיוחדים. בזמן זה הסוחרים היו מכניסים את הסוסים שלהם לחאן ושם הם קיבלו שתיה, אוכל ומקום לנוח עד שהסתיים יום השוק והסוחרים יחזרו על גבי הבהמות שלהם למקום מגורם. למבנה נוספו תוספות בניה, הן בחזית הפונה לרחוב שלושת בני עין חרוד והן תוספות בניה בתוך המגרש הקיימים עד היום.

למבנה היה אגף נוסף בחלקו המזרחי שנהרס עם השנים כמו סככת הבהמות. כיום נשתמרו מהמבנה אגף אחד הפונה לרחוב שלושת בני עין חרוד. מצב השתמרותו של מבנה נשוא תיק זה סביר. האבן בפן החיצוני נמצאת במצב טוב, כך גם בפן הפנימי. המבנה מוגדר לשימור בדירוג ב-1.

הנספח נערך בפורמט של תיק תיעוד מלא של מינהל תכנון משרד הפנים על-ידי הנדסאי אדריכלות עידו שלום, והוכן עבור יזמי המבנה במסגרת תהליך תביע לביצוע עבודות שימור ובניה חדשה במגרש.



באר שבע במפה משנת 1935 - survey of Palestine

בשנת 1935 הסתיים הסקר הקדסטרי הראשון בעיר אשר הביא לקביעה סופית של שמות בעלי הקרקע והבתים. השטח הבנוי חולק ל-10 גושי שומה ובתוך כל גוש סומנו לראשונה חלקות המגורים והמבנים.



1. רחוב שלושת בני עין חרוד 93 חזית ראשית – חזית דרום מזרח





1. כללי

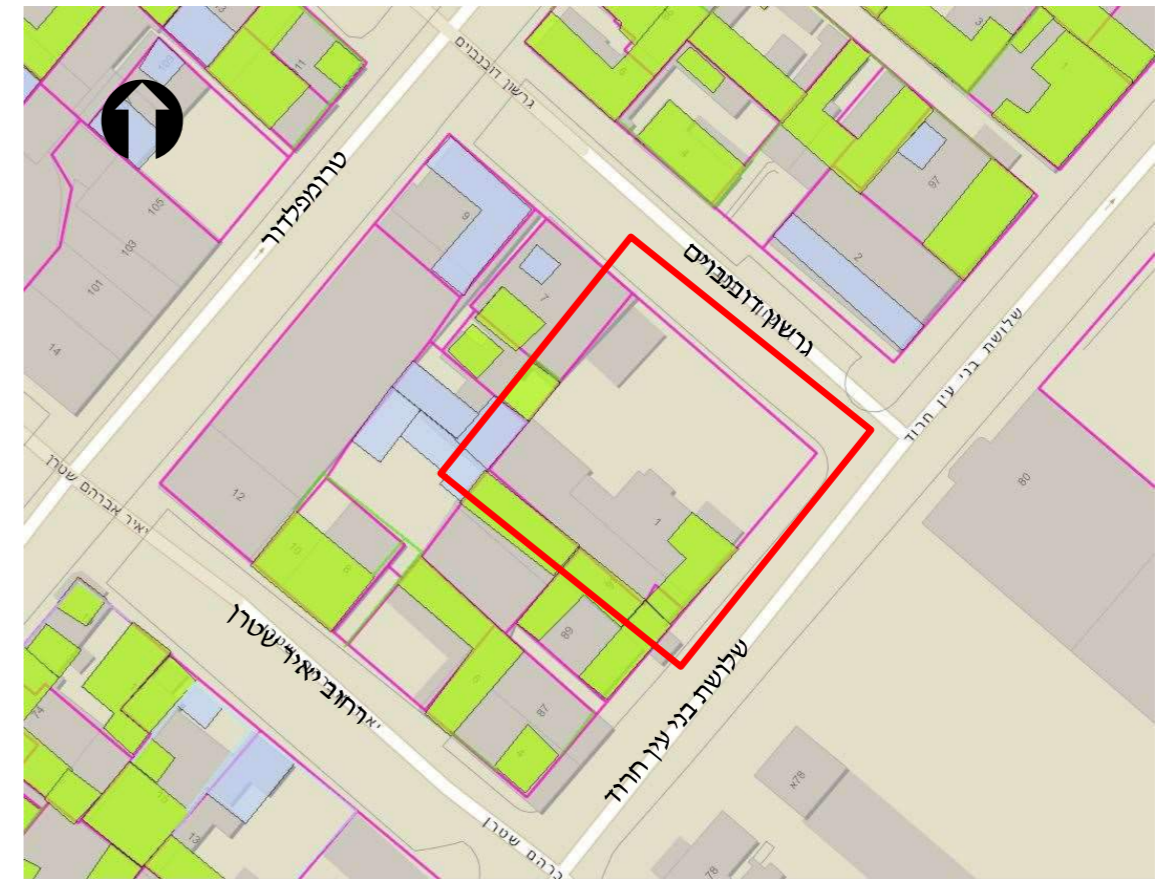
ב. מפה ותצלום אוויר עדכניים



מפת מבנים היסטוריים



מפת מבנים היסטוריים
מתוך: GIS אתר עיריית באר שבע. שנת 2018



תצלום אוויר (מקור: GIS עיריית באר שבע) שנת 2018

מפה עדכנית (מקור: GIS עיריית באר שבע) שנת 2019



2. נתונים כלליים סטטוטוריים

א. שם השכונה: העיר העתיקה

שם הרחוב: גרשון דובנבויס 1 פינת טרומפלדור יוסף 93

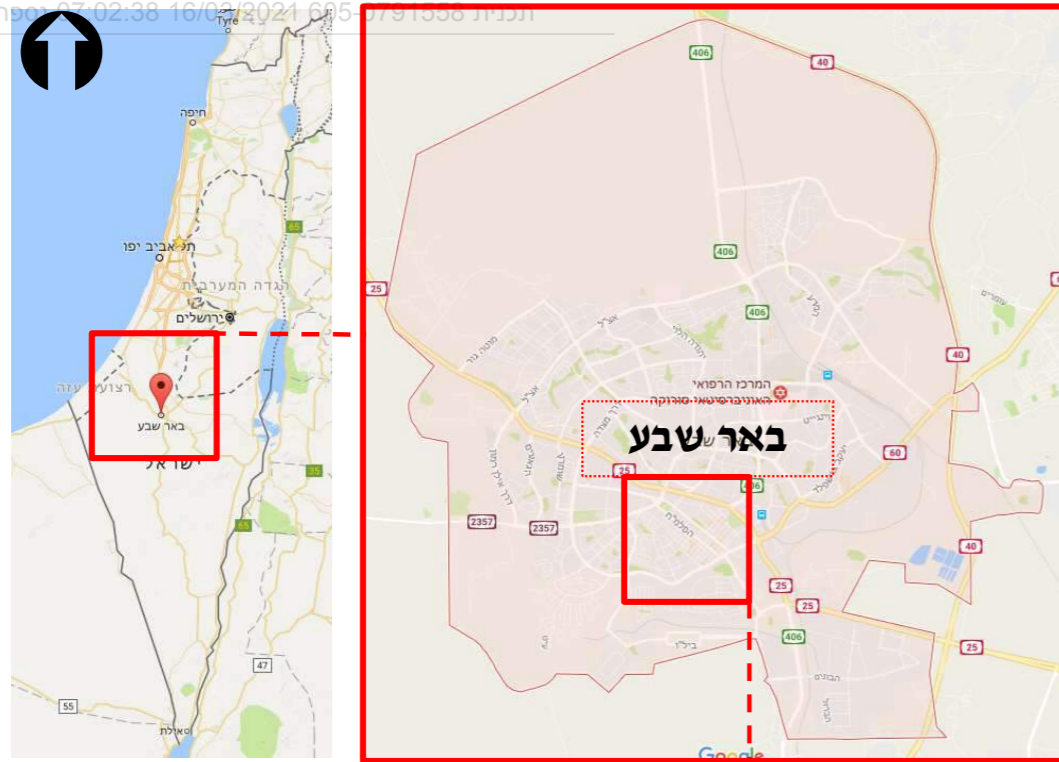
שמות רחובות גובלים : דרום מזרח: רחוב שלושת בני עין חרוד, דרום מערב: רחוב יאיר שטרן, צפון מזרח: רחוב גרשון דובנבויס, צפון מערב: רחוב טרומפלדור.

ב. מספר גוש: 38003 מספר חלקה: 97 מספר מגרש: 23

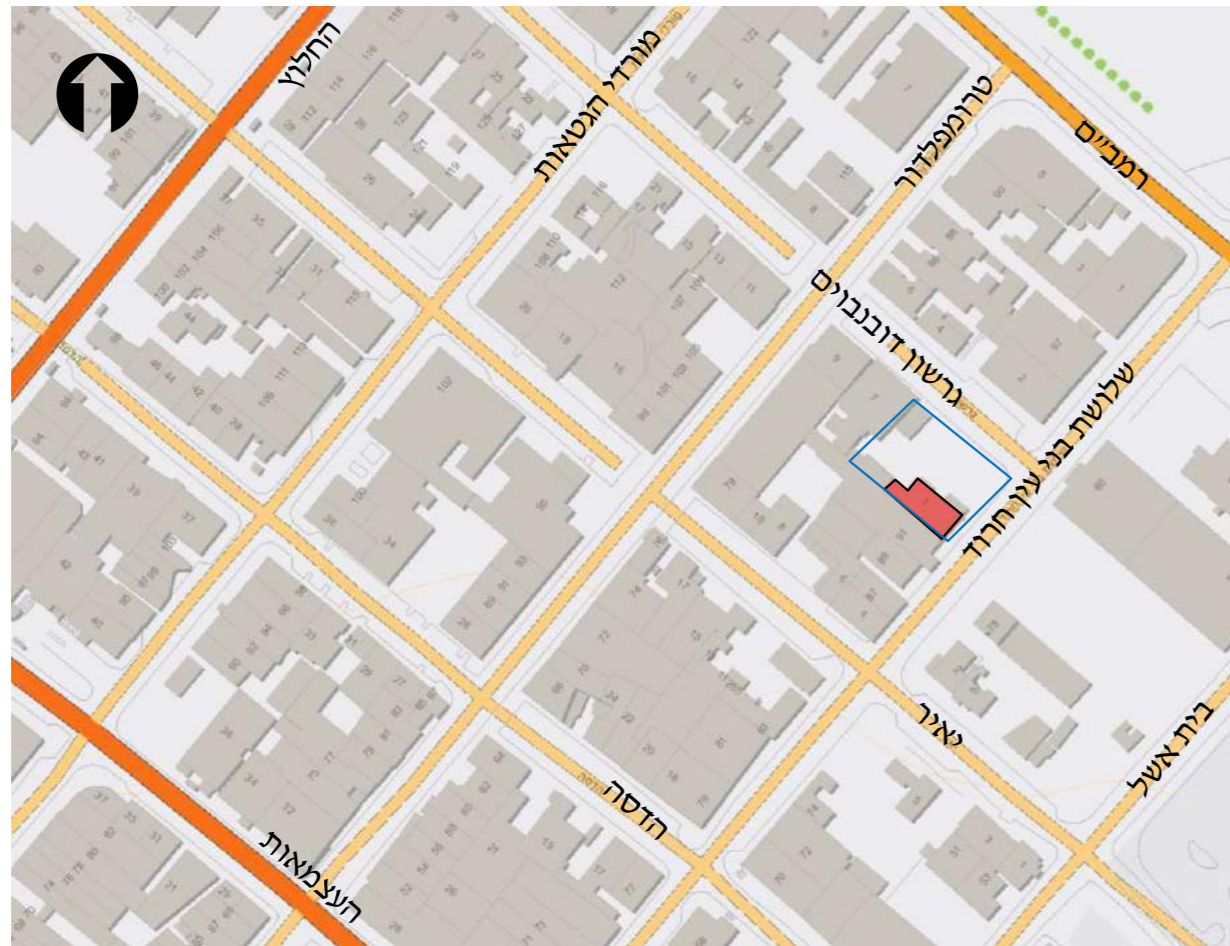
ג. גבולות התכנית מארבעה כיוונים: דרום מזרח: רחוב שלושת בני עין חרוד, דרום מערב: מבנה ברחוב שלושת בני עין חרוד 91, צפון מזרח: רחוב גרשון דובנבויס, צפון מערב: מבנה ברחוב גרשון דובנבויס 7.

ד. סוג בעלות: פרטי.

ה. תיאור תמציתי של האתר: האתר ממוקם בחלקה הדרום מזרחי של העיר העתיקה, בפינת רחובות גרשון דובנבויס ושלושת בני עין חרוד. מבנה אבן בצורת מלבן, בעל קומה אחת וגג שטוח עם פרופילי ברזל ובטון עתיק יצוק בניהם. חזית המבנה בנויה מאבן גזית מסותתת. בחזית הראשית ארבעה פתחים קשתיים זהים, חלק מהפתחים נסגרו וחלק מדלתות הפתחים הוחלפו. המבנה מעוטר בקרניז אבן בולט מסביב למבנה. הכניסה אל המבנה דרך רחוב שלושת בני עין חרוד.



מתוך: גוגל מפות



מתוך: GIS אתר עיריית באר שבע





2. נתונים כלליים סטטוטוריים

ו. שם התכנית המוצעת: 177/03/5

ח. שטח חלקה רשום: 263 מ"ר

ט. שטח בנוי קיים: כ- 96 מ"ר.

י. זכויות בנייה מתוקף תכניות תקפות: התכנית התקפה הינה 177/03/5 מאושרת מתאריך 25/07/85.

יא. זכויות בניה מתוקף תכנית 177/03/5

שטח מגרש מינימלי – 100 מ"ר.

שטח בניה מקסימלי - 150%.

גובה – 3 קומות - קומת קרקע + 2.

קו בנין לחזית: 0 מ'.

קו בנין לצד: 0 מ'.

יעוד: מסחרי ב'

חזית הרחוב אינה כוללת קולונדה



תשריט תכנית 177/03/5 המבנה בייעוד של מסחרי ב'

מקור: <http://www.land.gov.il/iturtabot2/tabat2.aspx?tbMerchav=603&tbMsTochnit=177/03/5>



טבלת זכויות ייעוד ובנייה

הערות	קו בנין מזעריים			מס' יחיד מירבי	מספר קומות מירבי	% בניה מירבי בכל קומה	% בניה בק"ק	% בניה מירבי עם קולונדה	שטח המגרש (מ"ר)	שטח מגרש מזערי לכניה (מ"ר)	הסימון	האזור
	אחורי	צדדי	חזיתי									
1. במקרה 300% בניה, יאושרו סך 150% ב-2 הקומות הראשונות ועוד 150% בשאר הקומות. 2. במקרים של אי מימוש זכויות בניה אלו ראה הערות פרק ה' ס	0.0 או 3.0	0.0 או 3.0	0.0 או קולונדה		3 (ק"ק+2)	80	80	150	100 - 149.9	100	אזור מותחם באזור כוה עם ציון	מסחרי א'
כמו מסחרי א'.	0.0 או 3.0	0.0 או 3.0	0.0 או קולונדה		3 (ק"ק+2)	80	80	150	100 - 1799.9	100	אזור מותחם באזור כוה	מסחרי ב'
									1800 - 3600		אזור עם קוים אלכסוניים בשחור	מסחרי מיוחד
									עפ"י חכנית מס' 22/101/02/5			
1. מגרש מזערי 150 מ"ר - מאושר ליום הפקדת החכנית. 2. מגבלת מגרש מזערי אינה מתייחסת לבקשות לטינוניים ללא תוס' שטחים. 3. ראה פרק ה' סעיף 2. 4. ראה הערות כלליות סעיף 5.	0.0 או 3.0	0.0 או 3.0	0.0	1	1 (ק"ק+1)	60	50	60	150 - 199.9	150	צבע חלכה	מגורים ב'
1. גודל יחיד לא יפחת מ-110 מ"ר ברוטו. 2. ראה פרק ה' סעיף 3.	3.0	3.0	6.0		3 (ק"ק+2)	35		105		1000	צבע צהוב	מגורים ג'
									עפ"י חכנית מס' 36/101/02/5			
1. סה"כ 80% בניה בק"ק במקרה מסעדה. 2. גובה מירבי לקומה יהיה 4.75 מ'. גובה מירבי לבנין 2 קומ יהיה 7.00 מ' מגובה פני המדרכה הסמוכה.	0.0 או 3.0	0.0 או 3.0	0.0	+1 עסק	1	70		70			צבע כחום מותחם כחום כהה עם קוים אלכסוניים בכחום כהה	מגורים משולב אזור סטילנסקי
				+1 עסק	2 (ק"ק+1)	45		75		200		
	0.0 או 3.0	0.0 או 3.0	3.0 או 0.0		3 (ק"ק+2)	60		120			צבע חום מותחם כחום כהה	בניני ציבור
1. כמו מסחרי א' סעיף 1. 2. ראה פרק ה' סעיף 6.	0.0 או 3.0	0.0 או 3.0	0.0 או קולונדה		3 (ק"ק+2)	80	80	150	450 - 1799.9	450	פסים אלכסוניים כאפור ע"ג רקע כחום	שימוש כללי
ראה פרק ה' סעיף 4.									1800 - 3600			
									עפ"י חכנית מפורטת שהכלול חכנית בינוי			מגורים משולב במסחר (יח' חכנון A)
לשימוש כחניה ציבורית ומגורים.									עפ"י חכנית מפורטת שהכלול חכנית בינוי			חניה ציבורית משולבת במגורים (יח' חכנון B)
לשימוש חניה, מסחר ושרותי תחבורה.									עפ"י נספח בינוי מאושר			חניה ציבורית משולבת במסחר (יח' חכנון C)
לשימוש כאזור שימוש כללי וחניה ציבורית, ראה הערה 4 בהערות									עפ"י חכנית מפורטת שהכלול חכנית בינוי			יח' חכנון D
לשימוש מסחרי-שוק עירוני, כולל פתרון לדרישות הועדה המקומית									עפ"י חכנית מפורטת שהכלול חכנית בינוי			יח' חכנון E
									ראה פרק ה' סעיף 10			יח' חכנון F

הערות כלליות

1. באזורי המסחר א' וב' ובאזור לשימוש כללי יוחנה אישור 300% בניה כחנאי מפורש שפתרון החניה הנדרש עפ"י החקן יבוצע בפועל כתחומי המגרש, למעט מקרים בהם ימליץ משרד התחבורה שאין אפשרות לאשר גישה לחניות מסיבות סינומקו ויפורטו על ידי. במקרה זה תאושר ליוזם האופציה מודל חנויות בהתאם לנדרש ברורס מ' ממגרשו.
2. במקום של פתחים קיימים על קו בנין אפס קיים במגרש הגובל יאושר קו בנין אפס כתנאי של בניה שכטים במקום הפתחים. מידות השכטים יהיו בין 1.80 מ' ל-2.20 מ' עפ"י קביעה סופית של הועדה המקומית ו ובתנאי פתרון ניקוז ובקיון לשביעות רצון הועדה המקומית.
3. בקירות הנכנים או העומדים בקו בנין צדדי או אחורי אפס לא יותרו כל פתחים.
4. ביח' חכנון D (צומח אלי כהן) ההנחיות להכנית האזור הכלולנה התייחסות להמשך הטיילת של דרך הנשיאים, כזיקה ישירה לחכנון צומח אלי כהן.
5. באזור מגורים ב', רחובות מס' 20, 21, 43, 44, 45, 55, 56, 57 יהיו קווי הבנין 3.0 מ' לכל צד.





2. נתונים כלליים סטטוריים

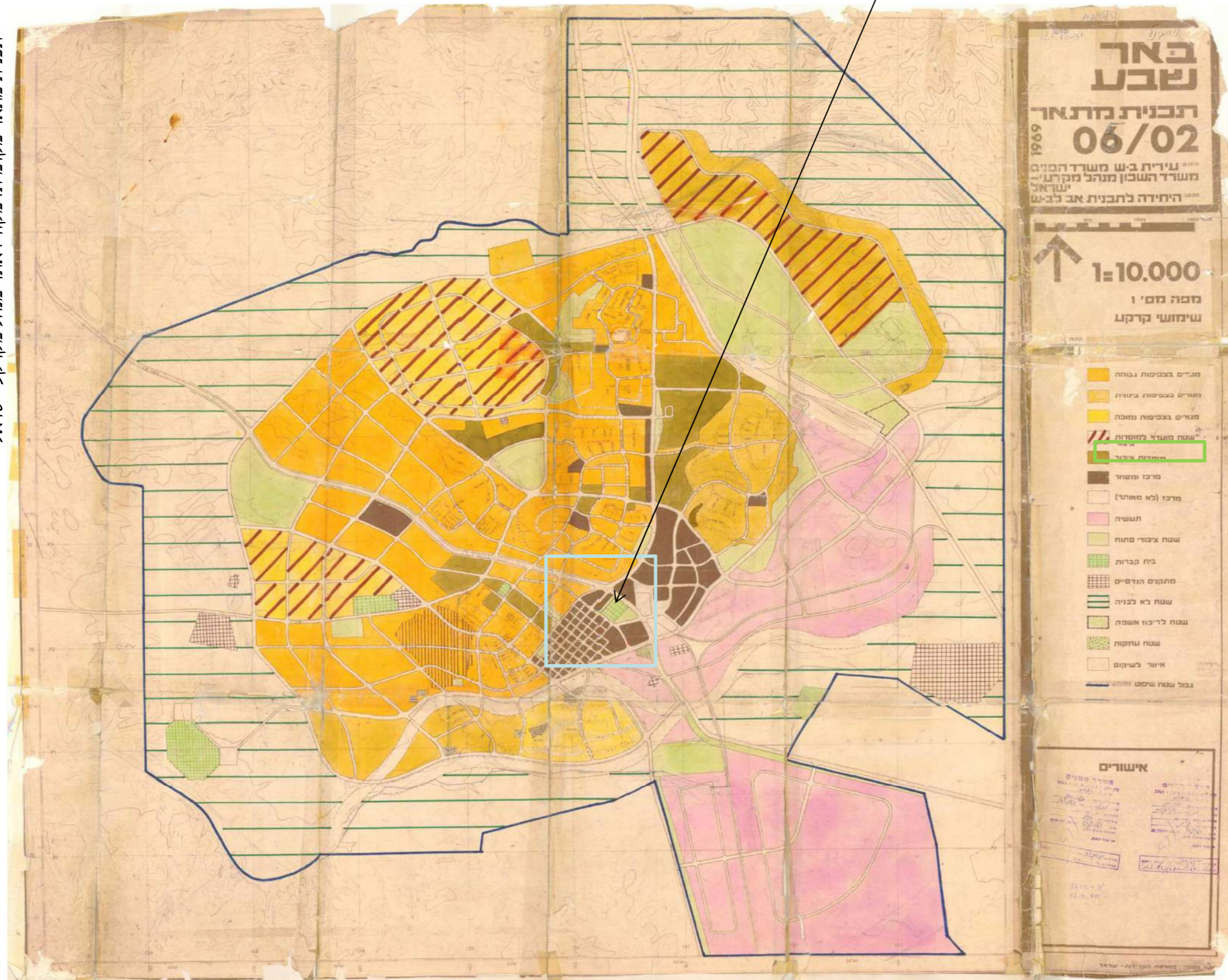
תכנית מתאר מקומית 102/02/5

שנת אישור התכנית 1969

העיר העתיקה

מיקום המבנה
השטח מיועד למסחרי ב

תכנית מתאר מקומית. מקור: אתר מנהל מקרקעי ישראל



שם התכנית

שם הפרק
2. נתונים כלליים
וסטטוריים

רח' גרשון דובנבויס 1 > שלושת
בני עין חרוד 93, באר שבע
גוש: 38003 חלקה: 97

2. נתונים כלליים סטטוטוריים

מידע זה אינו סופי ויעודכן סופית לאחר הגשת תיק מידע תכנוני



תכליות/שימושים

שימושים חורגים

[מתכנית: 177 / 03 / 5]

שימושים חורגים בתחום התכנית כולה ו/או בחלקים ממנה, למעט שימוש למגורים לבעלים הקיימים, יותרו לתקופה שתעודכן מדי פעם בפעם ע"י הועדה המקומית- בתוקף סמכותה לפי סעיף 178 ו- 179 לחוק.

תכליות:

[מתכנית: 177 / 03 / 5]

התכליות לפי תוכנית 102/02/5:

- דרכים
- שטח ציבורי פתוח
- מוסדות ציבור ומוסדות לתועלת הציבור
- חנויות ומבנים למסחר קמעוני וסיטונאי
- בנייני משרדים
- בניינים לשירותים רפואיים
- בניינים להארח ומלונאות
- בנייני בידור ותרבות
- בנייני ושטחי החסנה
- מתקנים לתחבורה ותחנות אוטובוס
- בתי מגורים, פרט לבתי מגורים בני קומה אחת.
- הערה: מותר יהיה לשלב בבניין ובמגרש אחד תכליות ושימושים שונים פרט לאלה אשר עלולים להוות מטרד אחד למשנהו.
- באזור יהיו אסורים התכליות והשימושים הבאים:
- בתי מלאכה ותעשייה זעירה ומגורים בקומת הקרקע.
- מבני ושטחי החסנה הגורמים לדעת המהנדס לתנועת כלי רכב רבה מדי או המאחסנים חומרים מסוכנים בכמויות העלולות לסכן את הסביבה.

שטחי בניה

שטח מגרש מזערי מתב"ע 100 מ"ר [מתכנית: 177 / 03 / 5]

סה"כ אחוז בניה 120 אחוז [מתכנית: 177 / 03 / 5]

במגרשים בהם אין אפשרות ניצול אחוזי הבניה של התוכנית משום מגבלות קיימות (בניה מרבית ע"פ זכויות הבנייה הקודמות, חוסר אפשרות להגדלת הבניה בק"ק, קולונדה קיימת בק"ק וכו') ישארו בתוקף אחוזי הבניה הקודמים המאושרים כפוף להוראות התכנית הקודמת שאינן פוגעות בענין זה.

חישוב שטחים

- א. במסגרת חישוב אחוזי הבנייה יכללו כל השטחים המקורים לרבות גלריות מבני העזר והמרתפים שישימשו את יעודי הקרקע הקבועים בתכנית.
- ב. לא יכללו במסגרת חישוב אחוזי הבנייה המותרים שטחים בשימושים הבאים:
 1. מקלט מאושר - בגודל הקבוע בחוק.
 2. שטחי פסג' במסגרת השימוש הציבורי הנוגע למבנה וברוחב מזערי של 3.0 מ'.
 3. גלריות שישימשו כמחסנים, ארכיב, שרותי משרד ושרותים הנוגעים לניהול בית העסק עצמו על הגלריות יחולו תקנות התכנון והבניה.
 4. מבני עזר- מחסן עד 8.0 מ"ר באזורי מגורים בלבד.

אחוז קומת קרקע 80 אחוז [מתכנית: 177 / 03 / 5]

אחוז קומה טיפוסית 80 אחוז [מתכנית: 177 / 03 / 5]

קומות/ גובה

מס' קומות

3 [מתכנית: 177 / 03 / 5]

קומת קרקע + 2

קווי בניין

קו בנין לחזית

0 מ' [מתכנית: 177 / 03 / 5]

קו בנין לצד

0 מ' [מתכנית: 177 / 03 / 5]

או 3 מ'.

חניה

חניה מתוכנית נושאת

[מתכנית: 177 / 03 / 5]

הועדה המקומית לתכנון ובניה – באר שבע

המידע לצרכי הרצת המערכת בלבד- ואינו מהווה מידע לפי סעיף 119 לחוק התכנון והבניה

תאריך: 13/08/2018

לכבוד ה"ה:

כתובת המבקש:

טלפון:

תעודת זהות של הנכס

גוש: 38003 חלקה: 97

שטח חלקה רשום: 843 מ"ר

מגרש: 23 תב"ע קובעת מגרש: 177 / 03 / 5 / 87

רחוב: שלושת בני עין חרוד מס' בית: 93

רחוב: גרשון (דובינבויים) מס' בית: 1

שכונה: ע.עתיקה

רשימת תכניות רלוונטיות לנתוני תכנון:

תכנית בתוקף	שם תכנית	פרסום הפקדה	פרסום תוקף	י.פ. תוקף
87 / 177 / 03 / 5	תרש"צ 4/08/14		29/01/2002	
59 / 102 / 02 / 5			28/11/1991	3948
177 / 03 / 5	העיר העתיקה +177/03/5 20/11/03/5	20/07/1981	25/07/1985	3230
204 / 102 / 02 / 5	תכנית מתאר להתקנת סוככים עונתיים בעונת החורף		19/05/2013	6593
20 / 177 / 03 / 5		12/08/1993	20/01/1994	4185
6 / 177 / 03 / 5	עיר עתיקה	28/05/1987	01/01/1988	3514
42 / 102 / 02 / 5	תוכנית נושאית- חניה		27/11/1986	3404
23 / 14 / 4 / 4	תכנית מתאר מחוזית חלקית מחוז דרום שינוי מס' 23 אזור באר שבע		08/08/2012	
14 / 4 / 4	תכנית מתאר מחוזית- מחוז דרום		23/01/2000	4845
10 / 10 / 10	תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאים		17/01/2011	2086
38	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה		18/05/2005	5397
תמא / 36 / א	תכנית מתאר ארצית לתקשורת חלק א'- מתקני תקשורת קטנים ועירי		30/05/2002	5079

רשימת התוכניות בתוקף שאינן רלוונטיות לקביעת זכויות הבניה בחלקה:

תכנית	פרסום תוקף
8 / 177 / 03 / 5	07/03/1988

תכנית ראשית:

יעוד: מסחרי ב' מתכנית: 177 / 03 / 5

נתוני תכנון עיקריים:



2. נתונים כלליים סטטוטוריים



הסוכך העונתי, יבנה כמבנה ארעי ובאופן שניתן יהיה לפרקו בכל עת ובתום תקופת ההיתר. היתר להקמת סוכך עונתי (סגירת הדפנות), יינתן גם לבתי אוכל שלהם גגון קיים בהיתר. לא יינתן היתר לסגירת דפנות בלבד, ללא גג. להנחיות נוספות יש לעיין בתקנון התכנית.

הוראות מתוכנית מתאר מחוזית/ ארצית

מתקני שידור קטנים וזעירים (מתכנית: תמא / 36 / א)

תכנית מתאר ארצית לתקשורת חלק א'- מתקני שידור קטנים וזעירים. להרחבה יש לעיין במסמכי התכנית המצויים באתר האינטרנט של משרד הפנים או מנהל מקרקעי ישראל.

חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה (מתכנית: תמא / 38)

תמ"א 38 על תיקוניה (תמ"א 1/א/38 תמ"א 2/38 תמ"א 3/38) - תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. יישום התכנית בחלקה זו כפוף למדיניות העירייה, לתכנון ולמרקם העירוני באזור. התוכנית תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980, למעט מבנים תקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. להרחבה יש לעיין במסמכי התכנית, המצויים באתר האינטרנט של הפנים או מנהל מקרקעי ישראל.

תכנית מתאר מחוזית מחוז דרום: (מתכנית: תממ / 4 / 14 / 23)

תכנית מתאר מחוזית חלקית מחוז דרום שינוי מס' 23 אזור באר שבע להרחבה יש לעיין במסמכי התכנית המצויים באתר האינטרנט של משרד הפנים או מנהל מקרקעי ישראל.

תכנית מתאר מחוזית מחוז דרום: (מתכנית: תממ / 4 / 14)

להרחבה יש לעיין במסמכי התכנית המצויים באתר האינטרנט של משרד הפנים או מנהל מקרקעי ישראל.

הקמת מתקנים פוטו וולטאים (מתכנית: תמא / 10 / ד / 10)

להרחבה יש לעיין במסמכי התכנית המצויים באתר האינטרנט של משרד הפנים או מנהל מקרקעי ישראל.

חובת היטל השבחה

יש לבדוק מול מדור השבחה

הערות כלליות:

1. הגדרת נתוני התכנון בדף מידע זה אינה ממצה את אפשרויות ניצול הנכס ואת המגבלות החלות על הנכס. מבקש המידע מופנה לעיין בתכניות החלות על החלקה.
2. המידע אינו מהווה מידע לצורך הגשת בקשה להיתר בניה.
3. שטח המגרש לצורך קביעת זכויות יקבע לפי מפת מדידה מצבית אלא אם נקבע אחרת בתכנית בניה מפורטת.
4. בכל מקרה של סתירה בין מידע שנמסר בדף מידע זה לבין הוראה בתכנית, תקנה או חוק תגבר ההוראה הסטטוטורית (הוראות התכנית, התקנה או החוק בהתאם לעניין).
5. המידע בנושא תכניות מתאר ארציות/מחוזיות הינו חלקי בלבד וייתכנו דרישות נוספות מהשפעת תכניות מתאר מחוזיות/ארציות לאחר מסירת המידע התכנוני.
6. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית

יש לעיין במסמכי התוכנית, המצויים באתר האינטרנט של מינהל מקרקעי ישראל בכתובת: <http://www.mmi.gov.il/iturtabot/tabapsa>. יש לציין כי המידע המופיע באתר מנהל מקרקעי ישראל הינו באחריותו הבלעדית. להנחיות נוספות בנושא חניה יש לפנות למחלקת תכנון.

הוראות נוספות מתוכנית

חזית מסחרית

אורך מזערי לחזית מסחרית אחת לאורך רחובות בנויים יהיה 10 מ'. כל הבונה חזית מסחרית קצרה מ- 10 מ' יחוייב בתוכנית עיצוב אדריכלי תוך שילוב המוצע בקיים.

הנחיות בניה

- לא יותרו כל בליטות, קרניזים, כרכובים, גגונים למעט:
1. מתקני קרוור /או מזיז אויר ובתנאי שהבליטה לא תעלה על 30 ס"מ וחלקה הנמוך ביותר של הבליטה יהיה בגובה 2.4 מ' לפחות ויוגש פתרון אדריכלי למתקנים אלה לשביעות רצון מהנדס העיר.
 2. מרקיות בהתאם לתנאים כדלקמן.
 3. תנאים לאישור והוצאת היתר בניה להתקנת סוכך (מרקיזה).
 4. (החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה ששיבתה מס' 82/334 מ-3.6.81)
 1. חלקה הנמוך ביותר של מסגרת הסוכך יהיה בגובה של 2.4 מטרים לפחות מעל לפני הרצפה שמתחתיו (או מדרכה או כל שימוש אחר).
 2. חלקו הנמוך ביותר של החומר הפרוש על הסוכך והמשובב ממסגרתו יהיה בגובה של 2.2 מטרים לפחות מעל לפני הרצפה שמתחתיו (או מדרכה או כל שימוש אחר).
 3. בליטת הסוכך כשהוא סגור ומקופל אל קיר הבנין לא תעלה על 0.2 מ' (קופסת הסך)
 4. מסגרת הסוכך והחומר הפרוש עליו יבנו מחומרים בלתי דליקים, בהתאם לתקן ותותקן באופן שתמנע נפילתה בכל תנאי מזג אויר. ההתקנה תעשה עם התחייבות לביצוע תקין כני"ל.
 5. הסוכך לא יתקרב למרחק המגן של חוטי חשמל לא ימנע ויפריע לנטיעות עירוניות קיימות ובכל מקרה יאפשר את תפעולו של מערך התשתית העירונית הגלויה לכל סוגיה (חשמל, טלפון, תמרורים וכיו"ב).
 6. הסוכך לא יפגע במראהו של הרחוב.
 7. לא יבלוט סוכך מעבר לקו הרחוב אלא אם הבליטה לא תעלה על 2.00 מ' ובכל מקרה המרחק בין קצה הבליטה מעבר לקו הרחוב ובין המישור האנכי העובר דרך אבן שפת המדרכה יהיה 0.6 מ' לפחות.
 8. אישור בעל המקרקעין עליו מותקן הסוכך.
 9. שילוט מסחרי לשביעות רצון מהנדס העיר.

(מתכנית: 20 / 177 / 03 / 5 / 5)

הוראות לחיזוק ושימור קירות

התכנית קובעת הוראות בנוגע לחיזוק ושימור מצבם הפיסי הקיים של הקירות.

- א. תותר בליטה של קירות חיזוניים מעבר לקו הבניין. רוחב הבליטה עד 20 ס"מ.
- ב. העיצוב הארכיטקטוני יבנה לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

על אף האמור לעיל תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר /או להגביל את התכנית לבתים מסויימים או באיזורים מסויימים.

(מתכנית: 6 / 177 / 03 / 5 / 5)

שיפוץ מבנים

הועדה המקומית רשאית לאשר שיפוץ מבנים בתנאים ובדרישות כדלקמן:

- א. בתחום שטח שחלה עליו הוראות התכנית להרחבת דרך / או קולונדה, לא יהווה השיפוץ המבוקש בניה הנדסית חדשה (כמו שלד חדש, יסודות, קירות ותקרה).
- ב. בתחום שטח שלא חלה עליו הוראות התכנית להרחבת דרך / או קולונדה לא יהווה השיפוץ בניה חדשה הבאה להגדיל את נפח המבנה החוקי הקיים. אולם המקרה זה יכלול בהגדרת "שיפוץ מבנים"- עבודות הנדסיות (ביסוס) הנוגעות להחלפת גג המבנה החוקי הקיים מקצתו או כולו ובתנאי שאין כאמור בעבודות אלו להוסיף נפח כל שהוא למבנה החוקי והקיים.
- ג. עבודות השיפוצים כני"ל יחוייבו בהגשת תיק בניה, ובאגרות בניה כחוק.
- ד. חובת ההשבחה ותשלום תמורת החניה יחושבו על פי קביעת שמאי.

(מתכנית: 204 / 102 / 02 / 5 / 5)

סוככים עונתיים - תכנית נושאית

הסוכך העונתי, מיועד לסגירה זמנית בעונת החורף בתחום המדרכה הציבורית או הפרטית או בשטח המגרש הפרטי, של בתי אוכל בלבד.



2. נתונים כלליים סטטוטוריים

מפת יעודי קרקע

מיקום המבנה
השטח מיועד למסחרי ב

מקור : GIS באר שבע



מסחרי ב



2. נתונים כלליים סטטוטוריים

טבלת דרגות שימור

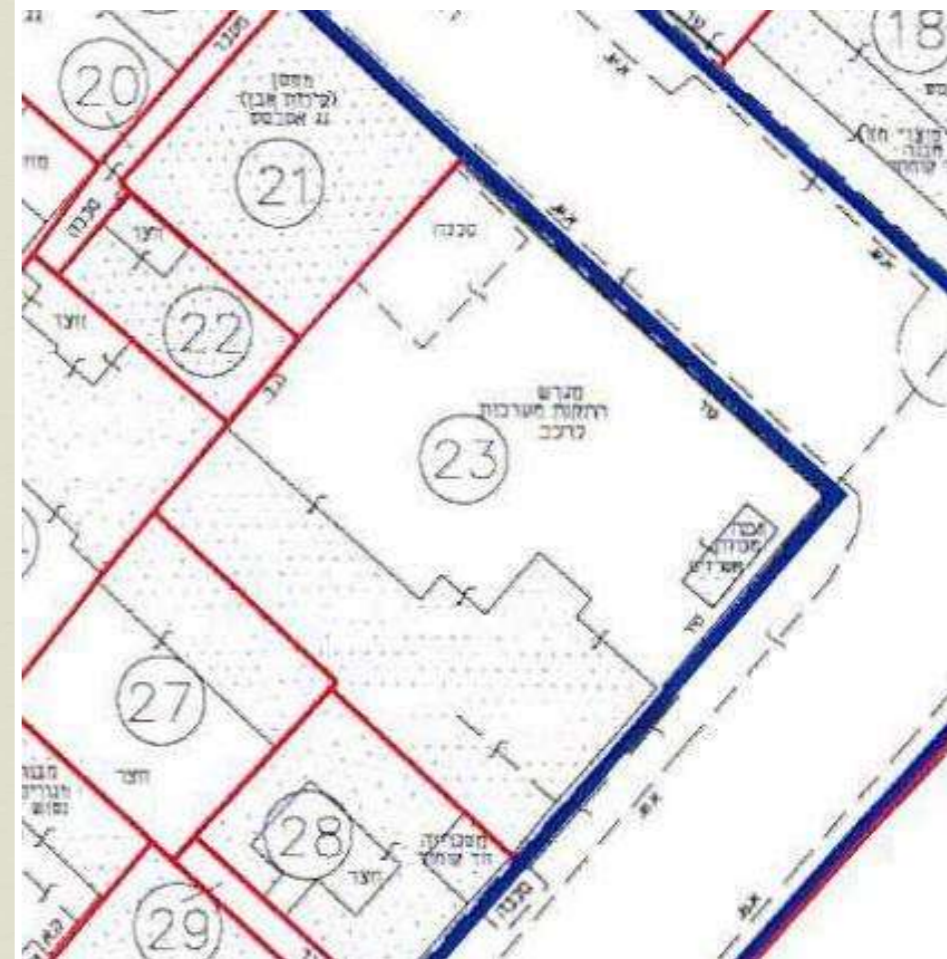


מיקום המבנה
השטח מיועד למסחרי ב'
דרגת שימור ב-2

דרגה	דרגת שימור א	דרגת שימור ב-1	דרגת שימור ב-2	דרגת שימור ג
סיבת דרוג השימור	מבנה/מתחם חשוב אדריכלית ו/או מבנה מונומנטלי ו/או מבנה נדיר במצב השתמרות גבוה.	מבנה/מתחם חשוב ברמת השתמרות גבוהה ו/או מבנה מגורים או מסחר מודולרי בסיסי מקורי, המהווה את אבן הבניה של מרקם העיר העתיקה.	מבנה שלם שעבר תהליך בלתי הפיך של השחתה או חלקי מבנה או מבנים בעלי חשיבות נמוכה (כגון מבני עזר וכד').	חלק 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.
עקרונות שימור מחייבים	<p>א- שימור ללא תוספות בניה (תוך מתן אפשרות לניוד זכויות הבניה למתחם אחר).</p> <p>ב- שימור המבנה ללא שינויים חיצוניים או פנימיים למעט התאמות הנדרשות להשמש הבניין בכפוף להנחיות שיינתנו על ידי יחידת השימור.</p> <p>ג- אי הריסת המבנה.</p> <p>ד- סילוק תוספות בניה לא מקוריות.</p> <p>ה- שימוש בפרטים וחומרים אותנטיים, ככול הניתן.</p> <p>ו- שימור ושיחזור ייעשו ככול הניתן לפי טכנולוגיות הבניה המקוריות וע"פ תיעוד מפורט בלבד.</p> <p>ז- ביצוע סקר ותיעוד מפורט ע"פ הנחיות יחידת השימור.</p>	<p>א- שימור עם אופציה לתוספת בניה בנפח הנקבע ע"י יחידת השימור (תוך מתן אפשרות לניוד יתרת זכויות הבניה למתחם אחר).</p> <p>ב- אי הריסת המבנה.</p> <p>ג- שימור החזיתות כלפי הרחוב והחצרות הפנימיות.</p> <p>ד- שמירת הסטרוקטורה המקורית (החלוקה הפנימית המודולרית) ככול הניתן.</p> <p>ה- שימוש בפרטים וחומרים אותנטיים, ככול הניתן. ייתר שימוש בחומרים מודרניים בכפוף להמלצות השימור שניתנו על פי תיק התיעוד והנחיות העירייה.</p> <p>ו- שימור ושיחזור ייעשו ככול הניתן לפי טכנולוגיות הבניה המקוריות.</p> <p>ז- ביצוע סקר ותיעוד מפורט ע"פ הנחיות יחידת השימור.</p>	<p>א- שימור אינטגרלי של מעטפת המבנה וחללים ציבוריים תוך מימוש מרבית זכויות הבניה החלות במגרש ו/או במתחם.</p> <p>ב- שמירה על קטעי חזית מקוריים בחזיתות הפונות לרחוב או אלמנטים אדריכליים מקורים, ושילובם בבנייה החדשה בכפוף להנחיות השימור שיינתנו על ידי יחידת השימור.</p> <p>ג- ניתן להציע שינויים פונקציונליים בתאום מראש עם יחידת השימור.</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 יחידת השימור.</p>	<p>א- שימור חלק המבנה/המתחם ומימוש כל זכויות הבניה החלות במגרש ו/או במתחם.</p> <p>ב- שמירה על קטעי חזית מקוריים בחזיתות הפונות לרחוב או אלמנטים אדריכליים מקורים, ושילובם בבנייה החדשה בכפוף להנחיות השימור שיינתנו על ידי יחידת השימור.</p> <p>ג- ניתן להציע שינויים פונקציונליים בתאום מראש עם יחידת השימור.</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 יחידת השימור.</p>

רשימת השימור, בה נכלל האתר, אושרה בועדת השימור העירונית מס' 15453 מתאריך 17.1.2012 דרגת השימור: ב-2

לא קיים כרטיס סקר של רשות העתיקות



מפת תרשי"צ 4/08/14 - המבנה הינו מבנה הבנוי על מגרש מס' 23 ולפי תכנית 87/177/03/5



3. רקע היסטורי תרבותי

א. התפתחות האזור

תכנית העיר:

העיר הייתה יצירה חדשה המושגת במרחב, ולא התפתחות אורגנית הנובעת מצרכים גיאוגרפיים של תשבי האזור.

מיקומה נקבע בסמיכות לנקודה שיש בה מעבר נוח של נחל באר שבע אל גבעה קטנה הממוקמת מצפון-מערב. תכנית העיר בדגם הגריד תאמה את הגישה שרווחה באירופה ובאיסטנבול ושקפה מחשבה מודרניסטית ומוסדרת ביחס לעיר והשאירה מקום להתפתחות עתידית, תוך שמירה על קווי המתאר התכנוניים וארגונים המוקפד של העיר. בנוסף דגם זה מעיד על קיומו של כוח שלטוני חזק שהיה מסוגל לבצע את חלוקת החלקות.

דגם הרשת כלל עשרה רחובות אורך (שתי) שנחצו בזווית ישרה ע"י תשעה רחובות רחב (ערב). רחובות אלה שימשו כמסגרת העיקרית של התכנית. כך נוצרה מערכת של שישים חלקות זהות בגודל 60×60 מ' כל אחת (3.6 ד'). כל ריבוע חולק לארבע יחידות שוות כך שכל יחידת משנה הייתה בגודל דונם תורכי (919 מ"ר). לכל חלקה היו שתי חזיתות קדמיות בנות 30 מ' כל אחת לשני רחובות מצטלבים ושתי חזיתות אחוריות הגובלות בחלקות השכנות. רחוב רחוב ממוצע היה 15 מ' למעט הרחוב הראשי שהיה ברוחב 20 מ' וכונה "רחוב עשרים המטרים". רחוב זה שימש כציר אורך מרכזי, חיבר את הדרך שהגיע מעזה לנקודה הגבוהה ביותר בעיר ומשם נמשך לאזור הבארות בנחל באר שבע. יש לציין כי תוואי הדרך קדם לתכנון העירוני.

בחלקה הגבוה של הגבעה שעליה הוקמה העיר הוקמו המוסדות העיקריים של השלטון העות'מאני כגון: מבנה הממשל (הסראייה), בית המושל, המסגד, תחנת דואר, תחנת משטרה ותחנת טלגרף, בית-הספר הממשלתי, הגן של ג'מאל פאשה ותחנת הרכבת אשר נחנכה ב-1915. המבנים שהוקמו בסמיכות זה לזה יצרו מבנה מופרד ושונה מרוב חלקי העיר האחרים (קריספין וגל-פאר תשמ"ז, 15).



Beersheva in the 1930s

צילום אווירי בשנות ה-30 (מקור: ארכיון טוביהו)



סכמה של מבנה בבאר שבע העות'מאנית (תיק תיעוד בית מרקחת הנגב, 2011)



3. רקע היסטורי תרבותי

א. התפתחות האזור

יסוד העיר באר שבע - 1900-1917

האימפריה העות'מאנית שלטה באזור הנגב כבר מראשית המאה ה-16 אולם עד סוף המאה ה-19 היה שלטון זה להלכה ולא למעשה. העות'מאנים לא התעניינו באזור צחיח זה שלא היו בו ישובי קבע ואשר תושביו היו בדואים שחיו חיי נוודות.

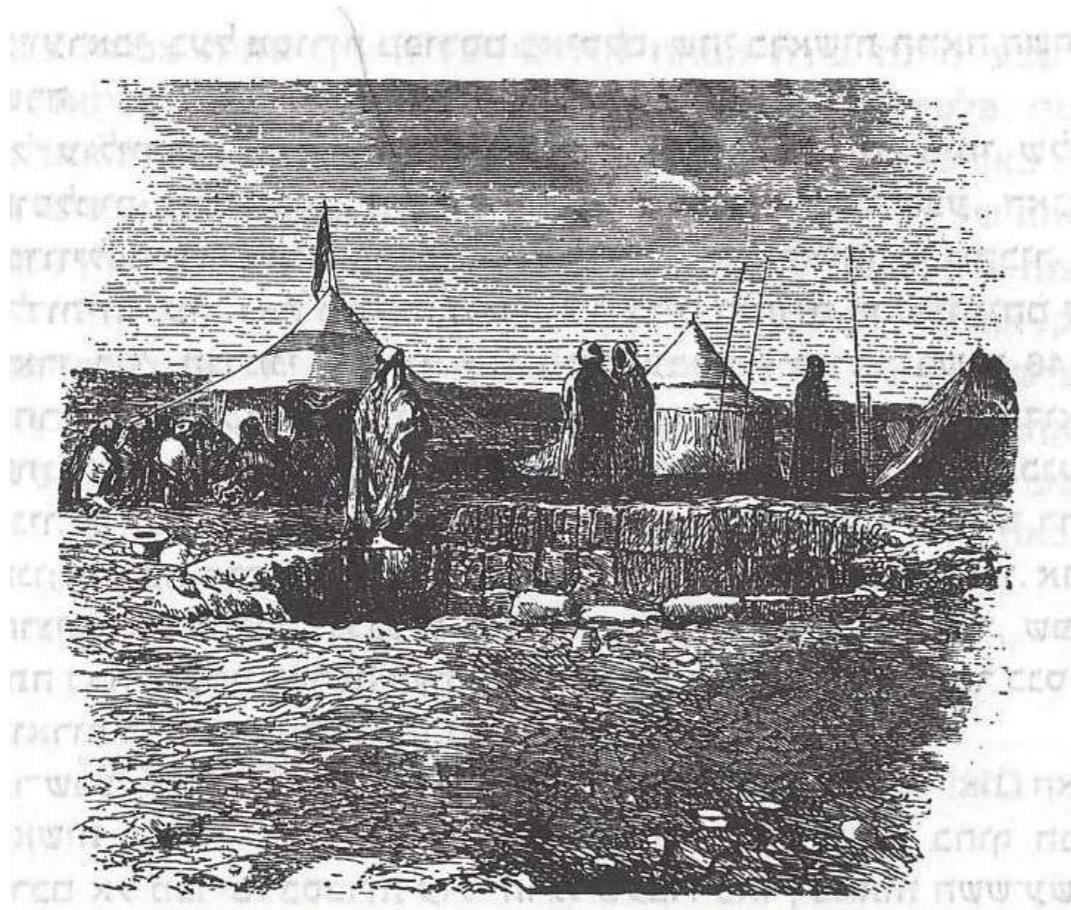
בתקופה זו ניחן האזור באופי מדברי מוחלט. בהעדר שלטון מרכזי חזק, רבו הסכסוכים ומקרי השוד והביזה בין שבטי הבדואים, ואילו השלטון העות'מאני הסתפק בגביית מס סמלי שגבה מדי פעם מהשייח'ים של השבטים.

בספרות עולי הרגל מתוארים במקום עיי חורבות ובארות מים: אדווארד רובינזון בשנת 1838 תיאר גלי חורבות. ואן דה-ולדה עבר במקום בשנת 1852 וסיפר על חמש בארות ועל חורבות – "ראיתי את החורבות ונראה שהבתים היו בנויים מתערובת של אבנים עגולות טבעיות וחימר". אדוארד פאלמר תיאר בראשית 1870: "הגבעה מאחורי הבארות מכוסה חורבות ואבניהן נלקחו או נהרסו וכמעט לא נשאר דבר מהן, רק היסודות" (וילנא תשכ"ז, 17-18).

לקראת סוף המאה ה-19, עם חדירת המעצמות המערביות לאזור, ובייחוד עם חפירת תעלת סואץ וחדירת בריטניה למצרים, קיבל האזור חשיבות יתר והשלטון העות'מאני החל לגלות בו עניין.

הצעד הראשון למימוש השלטון בנגב נעשה בשנת 1890 כאשר רוסטום פחה נשלח בראש משלחת עונשין כדי להשליט סדר באזור ולחזק בו את הנוכחות הטורקית. הוא ביצע את משימתו בהצלחה ובקרב שבטי הבדואים זכורים עד היום העונשים האכזריים שהטיל. בשנת 1900 הופרד אזור באר שבע ממחוז עזה, יוסד מחוז באר שבע והוחל בהקמת עיר מחוז חדשה בבאר שבע (קריספין וגל-פאר תשמ"ז, 5).

שיקולים גיאוגרפיים תרמו לבחירת המקום: במקום מצוי אקוויפר של מי תהום גבוהים המאפשר חפירת בארות בקלות ומספק מים בכמויות גדולות, אזור גבול בין שלושת שבטי הבדויים ששלטו במרחב, צומת דרכים ראשיות של הדרך מעזה לבאר שבע ומחברון לבאר שבע, שטח מישורי נמוך ומוגן (קריספין וגל-פאר תשמ"ז, 9).



מראה באר שבע לפי תיאור עולי הרגל בשנת 1864 (וילנא, 18).



באר שבע בשנת 1902, ביגר, שילר 30



3. רקע היסטורי תרבותי

א. התפתחות האזור

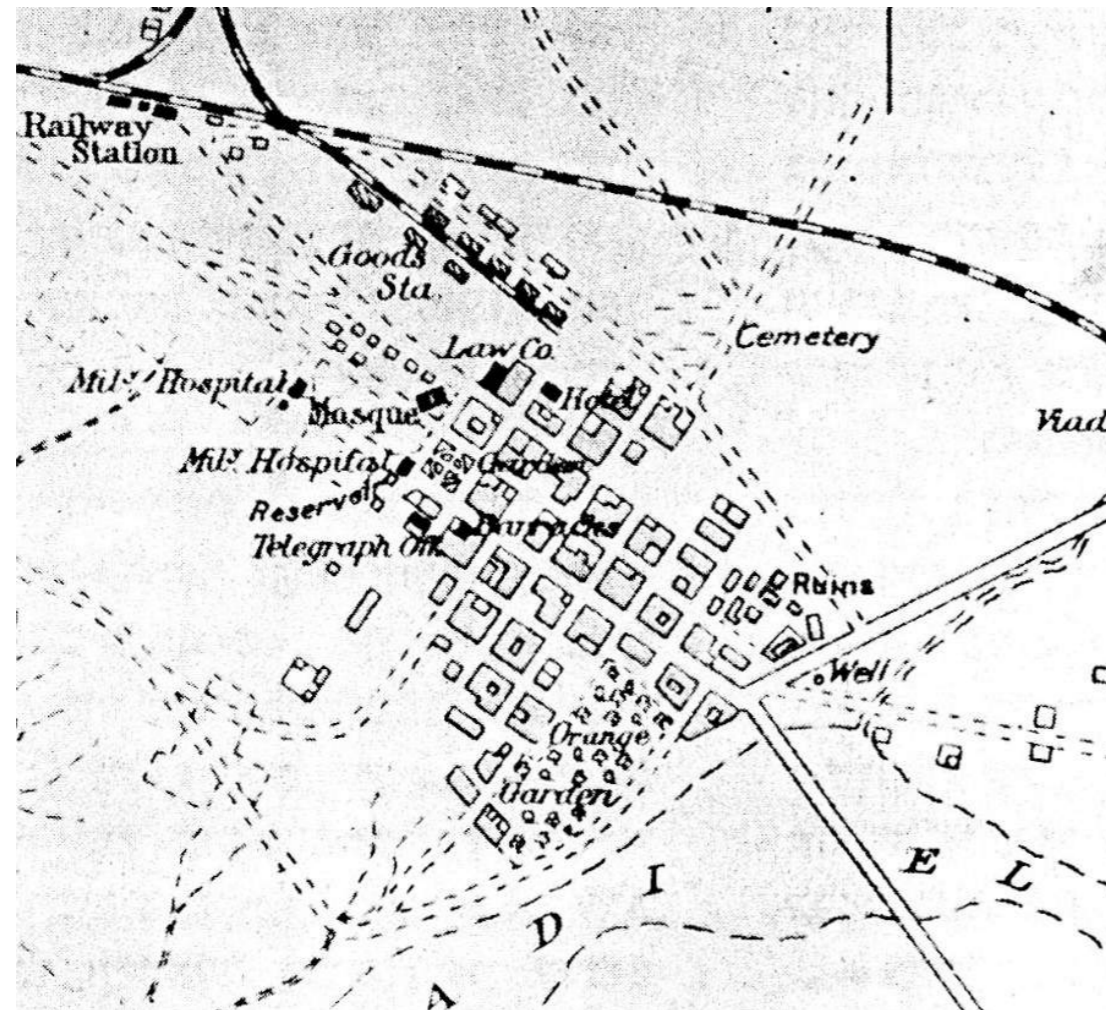
ב-7 באפריל 1900 מונה איסמעיל כמאל ביי למושל המחוז הראשון, אך הוא לא תרם רבות להתפתחות המקום. ב-1901 מונה מושלה השני – מוחמד ג'ראללה והוא היה מייסדה בפועל של העיר. בימי שלטונו נרכשו 2000 דונם מידי המוחמדין. אדמה זו נתנה למועצה העירונית על מנת למכרה לכל מי שיחפוץ בכך. השלטון דאג שכל משפחה בדווית שתרצה, תקבל ללא תמורה דונם בעיר החדשה. רוב המתישבים הראשונים היו ערבים מעזה וחברון ושיחיים בדווים אשר שותפו במנהל (ביגר ושילר 1991, 33).

בין השנים 1904-1908 משל בבאר שבע מחמד עצאף ביי. בשנים אלה הוקם בית המושל, טחנת קמח, בית-ספר, משרד הדואר, תחנת טלגרף והשוק הבדווי. הוקם מסגד מונומנטאלי בסמוך לבית המושל. באר שבע תפקדה כעיר מחוז פעילה והייתה מוקד כלכלי ומסחרי אזורי.

ייסודה של באר שבע נתן מענה לצרכים גיאופוליטיים עות'מאניים וביטוי למדיניות סולטאנית שמטרתה הייתה הגברת לכידותו של האימפריה. העיר תוכננה בדגם רחובות מוקפד על-ידי שני אדריכלים ערבים: סעיד וראג'ב נאשאשיבי ושני מהנדסים זרים גרמני ושוויצרי ותוארה כעיר גנים (קריספין וגל-פאר תשמ"ז, 13).



מראה באר שבע בשנת 1911 (וילנאי תשכ"ז, 44)



באר שבע 1917, (מקור: מוזיאון הרכבת).





3. רקע היסטורי תרבותי

א. התפתחות האזור

תקופת מלחמת העולם הראשונה – 1917:



פעילות של תפירת מדים בחזית אחד המבנים שיתכן ששימש כחנות, 1914 (ספריית הקונגרס האמריקאי)

בתקופה זו הפכה באר שבע למרכז צבאי תורכי חשוב ונקודת הערכות להתקפה על מצרים דרך מדבר סיני שנועדה לכבוש את תעלת סואץ מידי הבריטים. העיר הפכה לבסיס ראשי לאספקה ושירותים, חנו בה כוחות צבא גדולים וחלה בה תנופת בניה ופיתוח:

נסללו הדרכים הראשיות לכיוון עזה וחברון, מסילת הרכבת אשר הושלמה ב-1915 הוארכה ובעיר הוקמו בתי מלאכה לתיקון ותחזוקת קו הרכבת.

ביצורים וחפירות הוקמו בגבעות הסובבות את העיר ומחנות אוהלים וצריפים הוקמו בשולי העיר.

נחפרו בארות נוספות לאספקת מים, מבני ציבור חוברו לחשמל באמצעות גנרטור, בית-הספר נסגר והוסב לבית חולים צבאי, נפתח בית מרחץ ציבורי. מפעלי הבניה משכו לעיר מאות תושבים. אוכלוסייתה גדלה בכ- 400% מ-800 נפש ב-1909 ל-3000 נפש בשנת 1916.

בתאריך 31.10.1917 נכבשה העיר בידי הגנרל אלנבי. עם סיום המלחמה איבדה באר שבע את חשיבותה האסטרטגית וחדלו להתקיים בה המפעלים שהוקמו בעת המלחמה. פיתוחה הפיזי ותנופת הבניה נעצרה ונסוגה (קריספין וגל-פאר תשמ"ז, 25-26).



3. רקע היסטורי תרבותי

א. התפתחות האזור

תקופת השלטון הבריטי 1917-1948

לאחר כיבוש באר שבע ע"י הבריטים, היא נבחרה כמושב המושל הבריטי. הממשל הצבאי נמשך כשלוש שנים ולאחריו הוחל המנדט על ארץ-ישראל והוכרז על ממשל אזרחי.

באר שבע הייתה בתקופה זו עיר מחוז קטנה וחסרת חשיבות ולכן לא דאגו לפיתוחה. רק לקראת סוף שנות ה-20 וראשית שנות ה-30 החלה התפתחות בתחומים עירוניים שונים. בשנת 1942 הוקמה משטרת "טארגט", התפתחו מלאכות ותעשיות זעירות כגון: נגריות, מפעלים לצביעת אריגים וצמר, מפעל חייטות ושרותי רכב. בסקר בעלי מלאכה שנערך בעיר בשנת 1943 נמנו 44 מפעלים שהעסיקו 85 עובדים (טל תשל"ח, 53).

עיקר הפעילות הכלכלית התרכזה ברחוב הראשי (קק"ל) – המסחר בחלקו העליון, המלאכות הזעירות בחלק התחתון ושרותי הארחה, מסעדות ובתי קפה היו מפוזרים לכל אורכו. שוק הבהמות בדרום מזרח העיר התפתח מאוד ובעיקר המסחר בסוסי רכיבה וגמלים. בדרום העיר הוקם בית מכס. לעיר נוספו שני בתי ספר לבנים ולבנות ונבנו כנסיות. איכות החיים העירונית עלתה: נסללו וזופתו רחובות רבים, הוסדרה מערכת הניקוז העירונית ונטעו עצים.

בתקופה שלפני מלחמת העולם השנייה חל שגשוג כלכלי מאחר והשלטון נזקק לעיר כבסיס עורפי חשוב. הוקמו מפעלי בניה לבניית מחנות ומתקנים צבאיים, שדה תעופה וכדומה. התחום המסחרי התפתח נוכח כח הקניה הגדול של החיילים ועלית רמת החיים של תושבי המקום. פעילות זו גרמה להתפתחות בתחומי העיר השונים ולגידול רב בשטחה הבנוי ומספר התושבים. בין השנים 1922 ו-1946 גדלה האוכלוסייה ב-275% - 2356 תושבים בשנת 1922 לעומת 6490 נפש ב-1946 (טל תשל"ח, 67).

התפתחות השטח הבנוי היתה מצומצמת בתקופת המנדט בהשוואה לערים אחרות, וזאת בעיקר משום שהתשתית הקיימת הייתה מפותחת יחסית. אזורי המגורים היו היחידים שגדלו בצורה משמעותית בעקבות גידול האוכלוסייה. בסוף התקופה העות'מאנית כלל השטח הבנוי כ-40 ריבועי בניה בשטח של 144 ד' ולקראת סוף המנדט השתרע השטח הבנוי על 85 ריבועי בניה שהם 306 דונם (ביגר ושילר 1991, 52).

צילום: בנו רותנברג



כיבוש באר שבע 1948 רחוב העצמאות

צילום: בנו רותנברג



ב-21 בחודש אוקטובר 1948 נכבשה העיר באר שבע, בעזרת כוחות משולבים של חטיבת הנגב וחטיבה 8. בתצלום לאחר הכיבוש ליד אחד ממבני העיר עומדים במרכז יצחק שדה)



3. רקע היסטורי תרבותי

א. התפתחות האזור

תקופת מלחמת העצמאות וראשית המדינה

עם צאת הבריטים מהארץ ב-13.5.48 פלש אל באר שבע גדוד של הצבא המצרי שכלל כ-400 לוחמים. התושבים הערבים עזבו את העיר לרצועת עזה, חברון וכדומה. במסגרת מבצע יואב נכבשה באר שבע ע"י צה"ל והאזור היה נתון תחת ממשל צבאי עד להקמת רשות מוניציפלית בשנת 1950. אוכלוסיית העיר כללה חיילים משוחררים שהשתתפו בקרבות הנגב, עולים ממזרח אירופה ועוזבי קיבוצים וישובים עירוניים. בשנים הראשונות מעמדה של העיר לא היה ברור, ולכן לא נשלחו אליה עולים באופן יזום. רק בפברואר 1950 הוקמה בעיר רשות מוניציפלית והיא הפכה לעיר פיתוח קולטת עליה. בשנה זו נשלחו אליה 6500 עולים חדשים, פי 4 והאוכלוסייה הקיימת (ביגר ושילר 1991, 53-54).

העיר העתיקה לא התאימה לקליטת העולים הרבים ונדרשה הרחבת תחום שטח התכנון העירוני ולהקים אזורי מגורים חדשים. תחום הבינוי המנדטורי כלל שטח של 3,890 דונם, הוועדה המחוזית הציעה להגדילו ל-25,700 דונם. רוב השטחים היו מצפון ומצפון מזרח לעיר העתיקה והם תוכננו לפי מודל של "יחידות שכנות בעיר גנים". העיר העתיקה חדלה לשמש מרכז מסחרי עבור התושבים הערבים והבדווים, הבתים שננטשו אוכלסו בתושבים יהודים ועד לשנת 1955 הוקמו בעיר העתיקה משרדי העירייה, משרדים ממשלתיים שונים, בסיס צבאי של פיקוד דרום, חנויות, מסעדות וכדומה.



מקור: ביגר, שילר 1991, 55

רחוב העצמאות



מפת העיר העתיקה באר שבע (הוועדה לשימור אתרים באר שבע והדרום). המפה מציגה את התפתחות הבנייה עד לשנת 1945. המבנה הנחקר נמצא באזור שבנייתו הושלמה עד לשנת 1935.



3. רקע היסטורי תרבותי

א. התפתחות האזור

יעודי הקרקע

לא הייתה הגבלה על ייעודם של השטחים באזורים השונים בעיר, אך למרות זאת ניתן לזהות חלוקה לייעודים עיקריים:

מבני ציבור - כפי שתואר לעיל מבני הציבור התרכזו בחלק הצפון-מערבי, בכניסה אל העיר מכיוון עזה.

אזור מסחרי - האזור המסחרי ששימש את המסחר האזורי והבין אזורי התמקם באופן ספונטני ברחוב הראשי משני עבריו ולכל אורכו. בתקי העות'מאנית הוא התקיים ברחוב הראשי ובתקופת המנדט התרחב אל עבר גדת הנחל וממערב לרחוב הראשי.

אזור מלאכה ותעשייה זעירה - השתלב באזור המסחר והתרכז בחלק הדרומי של העיר תוך עירוב באזורי המגורים.

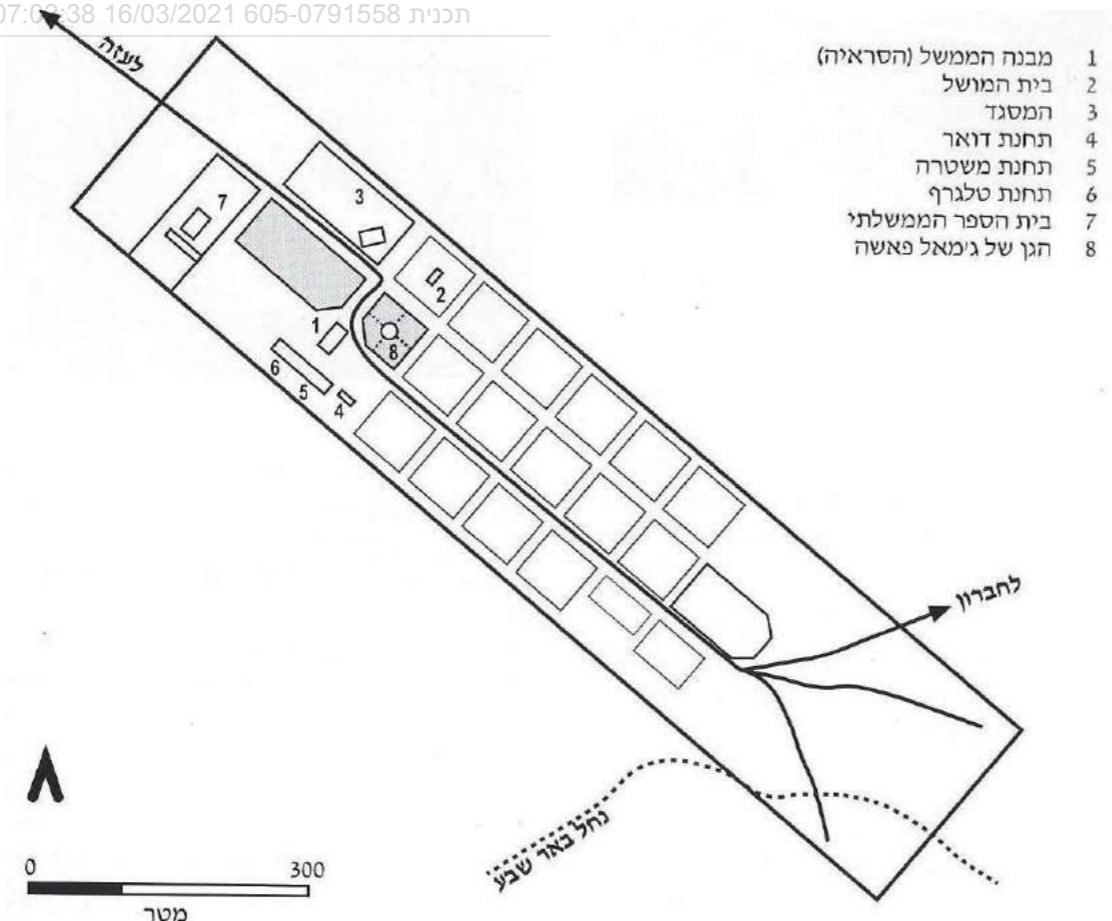
שצ"פים - תוכננו 4 גני נוי ציבוריים אשר התרכזו בשני מוקדים: האחד בצפון העיר סביב מבני הציבור השני בדרום העיר ליד שוק הבהמות וסמוך לצומת הדרכים המובילה לחברון. בנוסף השתרע גן ירק ממערב לרחוב הראשי, מעל גדת הנחל.

בית עלמין - תוכנן בחלק המזרחי של העיר.

אזור מגורים: הבתים נבנו ביוזמת המתישבים בסגנון של "חצר פנימית" בכל השטחים הפנויים משימושי הקרקע האחרים (קריספין וגל-פאר תשמ"ז, 17-18).

בשוליים הצפוניים של העיר נמצאה תחנת הרכבת, המחסנים ובתי מלאכה.

מקור: גרדוס, מאיר וגליצנשטיין תשס"ח, 169



שרטוט סכמטי של דגם העיר (גרדוס, מאיר וגליצנשטיין תשס"ח, 169).

מקור: ארכיון המלחמה האוסטרלי



תצלום אוויר משנת 1917, צולם ע"י טייסת מס 1 של חיל האוויר האוסטרלי



3. רקע היסטורי תרבותי

א. התפתחות האזור

לרוב הבאר שבעים, הרואים בשוק הבדוויי משהו די שולי בחיי העיר באר שבע, תוספת של ססגוניות הטובה לתיירות. קשה להעריך את חשיבותו של השוק בעבר, וזאת במיוחד שבימינו חדל השוק מלהיות באמת שוק בדווי אמיתי, ושרוב המוכרים בו הם ערבים מהגדה, הבאים עם סחורות כפריות ולא בדוויות טיפוסיות (מקור: אתרים וסיפורים, אילן גל-פאר 9.3.1979).

בתחילת המאה ה-19 בשנת 1906 הוקם השוק הבדוויי בבאר שבע על-ידי הקאימקאס אצף ביי (מושל העיר), השוק היה מוסד תפקודי שהבדווים היו תלויים בו תלות של ממש. עלינו לזכור שבתחילת המאה היה גם ביקוש רב לתוצרתם של הבדווים וביום רביעי בכל שבוע בו הייתה העיירה הקטנה משנה את אופייה. יום זה הפך ליום העיקרי בחיי העיר. על-פי עדותו של עיתנאי בשנת 1912, "שקט ודממה שוררים תמיד בכל העיירה, ורק יום רביעי, שהוא יום השוק, מכניס בה רוח חיים". באותו היום היו מתקיימות ישובות בית הדין של השבטים ומשרדי הממשלה, הרחובות היו מתמלאים בדווים. העיר הרדומה בכל ימות השבוע הייתה מתעוררת לחיים, החנויות היו מלאות קונים והמסעדות ובתי המלון באורחים מהסביבה. לפנות ערב היו רואים בדווים ברחובות שעדיין לא סיימו את עסקיהם ונשארו ללון בעיר. למחרת, ביום חמישי בצהריים הייתה חוזרת העיר לשלוותה. תיאור משנת 1946 מספר על...המון שוק של בדווים מכל קצוות הנגב, הרוכלים נוהגים לפרוש את סחורותיהם על גבי שטיחים ועבאיות ומוכרים את ממכריהם או בעסקת חליפין למשל, קפה בעד חמאה וגבינה, אריגים וכלי סידקית בממקום צמר וכן רתמות, אוכפים ועוד. חשיבותו של השוק נראית בכך ששטחו היה כ-5% משטח כל שאר העיר בתקופה ההיא. לבדווים זה היה יום מיוחד שאפשר להם לפגוש בדווים אחרים, משבטים רחוקים, לשבת בנחת בבתי הקפה הרבים ברחוב קרן קיימת, לקנות מסחורות העיר ועוד. לקראת שנות ה-20, החלה מציאות זו להשתנות. אחד הגורמים שהשפיעו על שינוי זה היה התחבורה הממונעת. הביקוש לגמלים לתובלה ירד, וכן גם לבשר הגמלים. בשנות ה-30 פקדו את העיר בצורות רבות, חוסר עשב, נשחטו כבשים רבים ונמכר במחירים נמוכים מאוד, אבל השוק עדיין המשיך לפעול, אך בהיקף קטן יותר. לעומת זאת בתקופת מלחמת העולם השנייה החל השוק להתעורר וחזר לפעילות מכיוון שהצבא הבריטי היה זקוק לדברי מאכל רבים והמסחר לחיטה ושעורה (לבירה) וכבשים שגשג. אך מלחמת השחרור גרמה שוב לערעור המסחר הבדוויי ואורח החיים שהשתנה בימינו גרם לשינוי מהותי בהשענות הבדווית על השוק המסורתי



עם התפתחות העיר שהחלה להקיף בבנייה את השוק, נבנו לאורך הצלע הצפונית של השוק (רחוב שלושת בני עין חרוד) חנויות ששירתו את הלקוח הבדווי. אנו משערים שבין החנויות היו נפחיות לפזול פרסות לסוסים, חנויות למכירת רתמות ואוכפים לבהמות ואטליזים שמכרו בשר כבש, בתי קפה ועוד... בתמונה למטה אנו רואים את שורת החנויות המרשימה הזו שהייתה לשורת החנויות הראשונה שנבנתה לאורך צידו של השוק, ומנתה בראשיתה 9 חנויות שנבנו בשנת 1928, בתמונה למטה ניתן לראות את ארבע החנויות ששרדו ומימין למבנה היו עוד 5 חנויות שנהרסו וחומה שהקיפה את המתחם, מתחם זה היה חאן שבו מסרו הבדווים את הסוסים שלהם למשמר וטיפול בבואם לשוק.



ב. צילומים היסטוריים של המבנה



תמונה של המבנה משנת 1979, ניתן לראות את דלתות העץ של הפתחים הקיימים עד היום. אפשר לראות שהמבנה הפינתי כבר לא קיים.

מקור: עיתון "אתרים וסיפוריהם" עמוד 24-25 מאת אילן גל פאר 9.3.1979



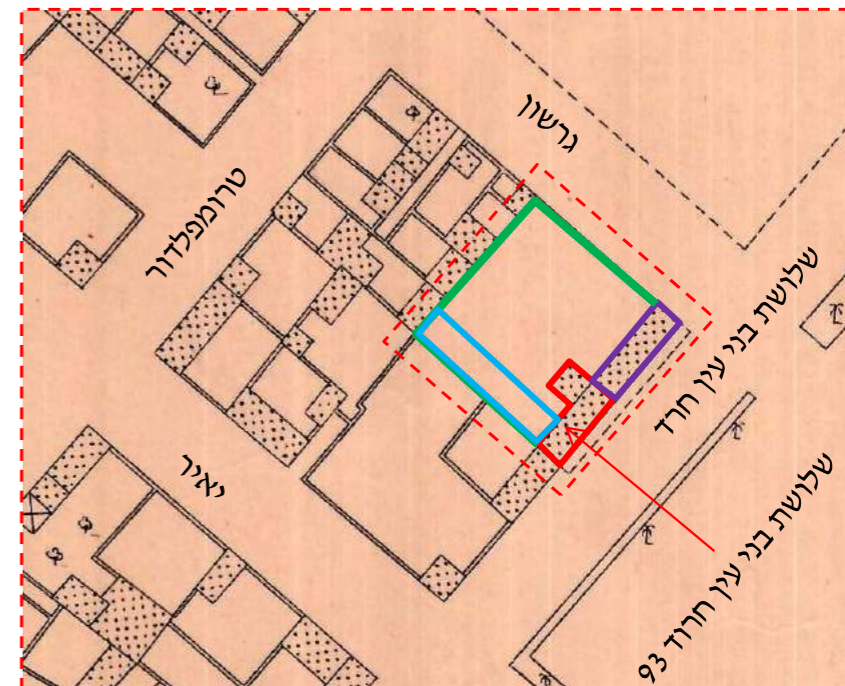
3. רקע היסטורי תרבותי

ב. צילום ארכיוני של הבית המקורי



צילום אוויר אלכסוני של העיר העתיקה באר שבע משנת 1938 זולטן קלוגר

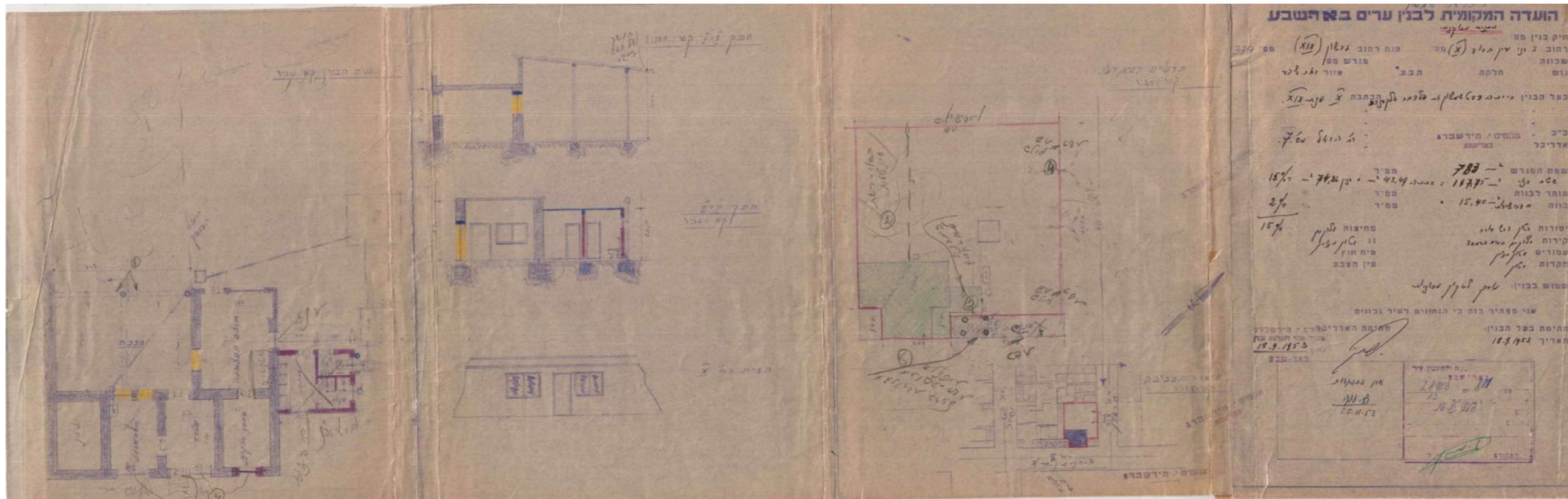
מקור: אוסף ד"ר אבי ששון



מפה מפורטת של באר שבע משנת 1930,

קני"מ 1:1250 (Published by the survey of palestine 1930)

- במפה זו ניתן לראות את החאן בנוי בשלמותו.
- באדום** – מסומן מבנה נשוא תיק זה שקיימות בו 4 חנויות עד היום.
- בסגול** – מסומן המבנה הפינתי שהיווה 4 חנויות נוספות שנהרסו.
- בכחול** – מסומנת הסככה שהיוותה משכן לבהמות של הבדווים.
- בירוק** – חומה שהקיפה את החאן שמרה על הבהמות מגניבה.



היתר בניה משנת 1953 –

בעלים: ריינה רצט שמשון ופלדמר אלכסנדר

תאור: מסמך זה מהווה היתר בניה לתוספת מבנה חדש ושינויים במבנה הקיים.



3. רקע היסטורי תרבותי

ג. סימון אתרים היסטוריים הקיימים בקרבת מקום



מבנה לשימור בדרגה ב'-1, רחוב שלושת בני עין חרוד 83



מבנה לשימור בדרגה ב'-1, רחוב שלושת בני עין חרוד 97



מבנה לשימור בדרגה ב'-2, רחוב שלושת בני עין חרוד 89-91



מבנה לשימור בדרגה ב'-2, רחוב שלושת בני עין חרוד 83



שלושת בני עין חרוד 70 – מועדון הברקה צילום: אלכסנדרה לרר יולי 2017



מפת אתרים היסטוריים בקרבת המבנה

מקור: GIS באר שבע



פברואר 2021

23



שם התכנית

ג. סימון אתרים היסטוריים

שם הפרק

3. פרק היסטורי ותרבותי

רח' גרשון דובנבויים >1 שלושת בני עין חרוד 93, באר שבע
גוש: 38003 חלקה: 97

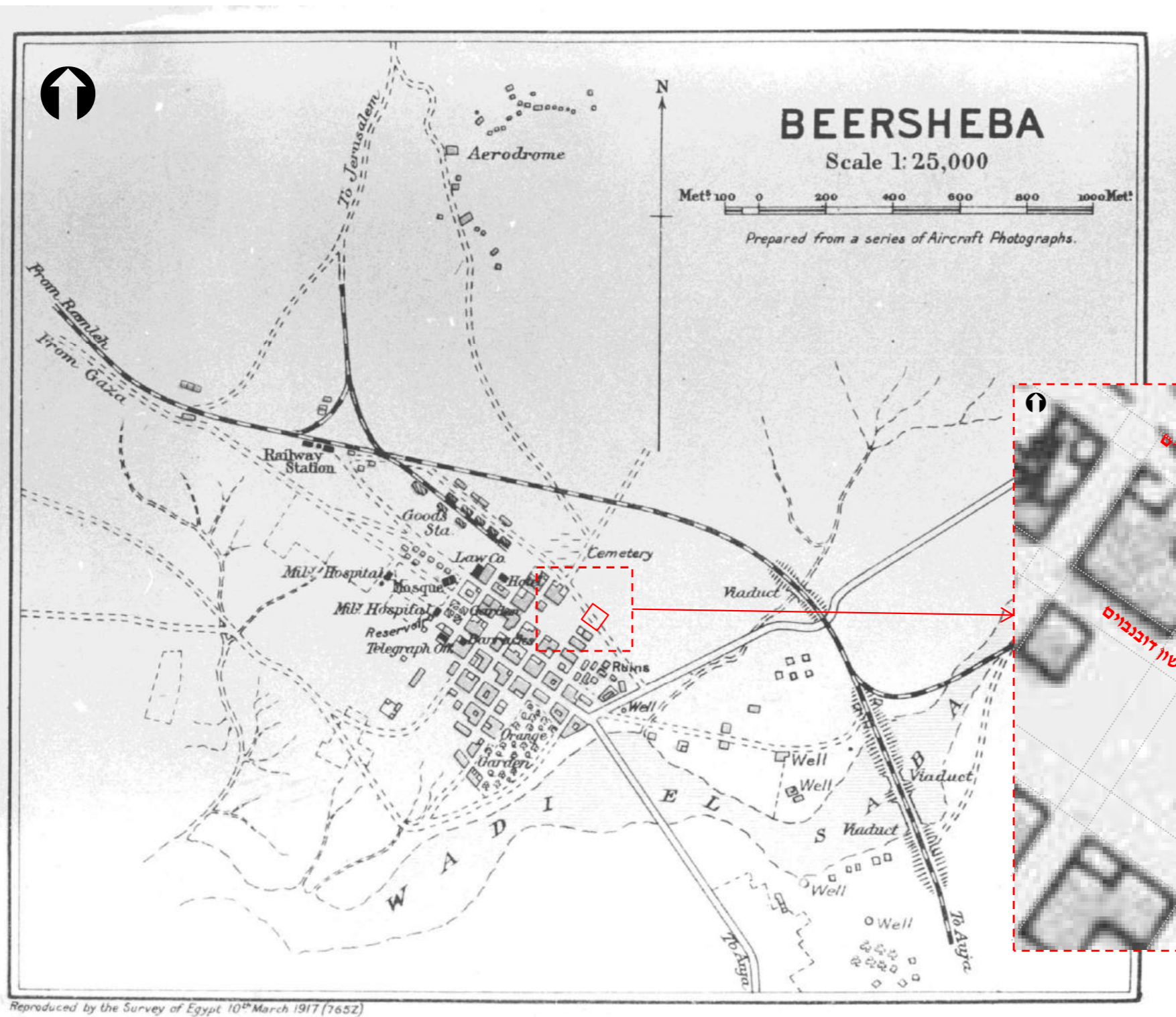
© כל הזכויות שמורות
שלום אדריכלות ושימור מבנים

3. רקע היסטורי תרבותי

ד. הצגה וניתוח של מפות היסטוריות מתקופות שונות

מס מפה	תאריך המפה	מקור	קני"מ
1	1917	מוזיאון הרכבת	1:25,000

מקור: מוזיאון רכבת ישראל, חיפה



במפה זו, הנערכה על-ידי הבריטים (על בסיס תצלומי אוויר) בחודש מרץ 1917 ניתן להבחין שהבלוק שבו נמצא מבנה נשוא תיק זה אינו קיים כלל

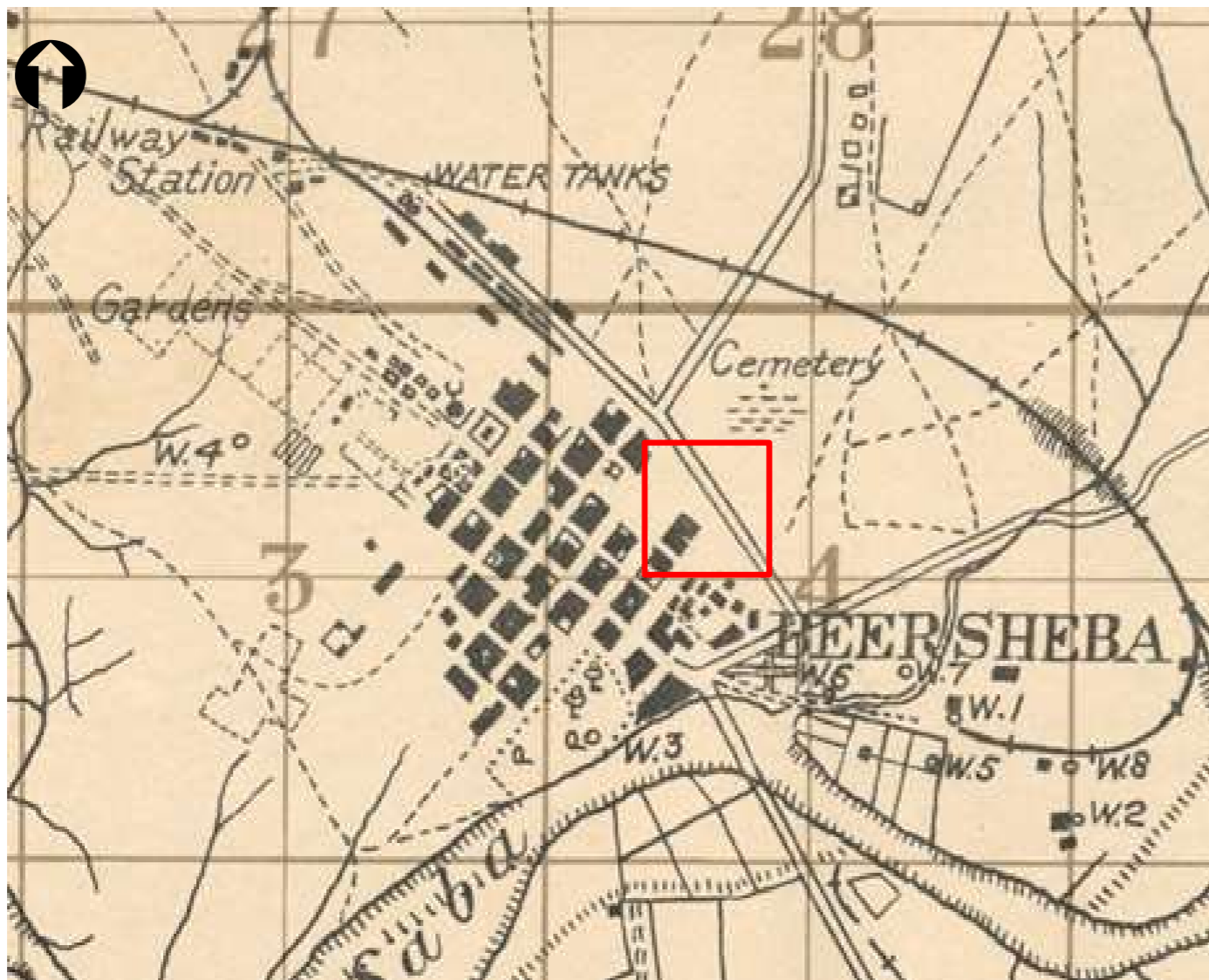
הגדלה של מפה





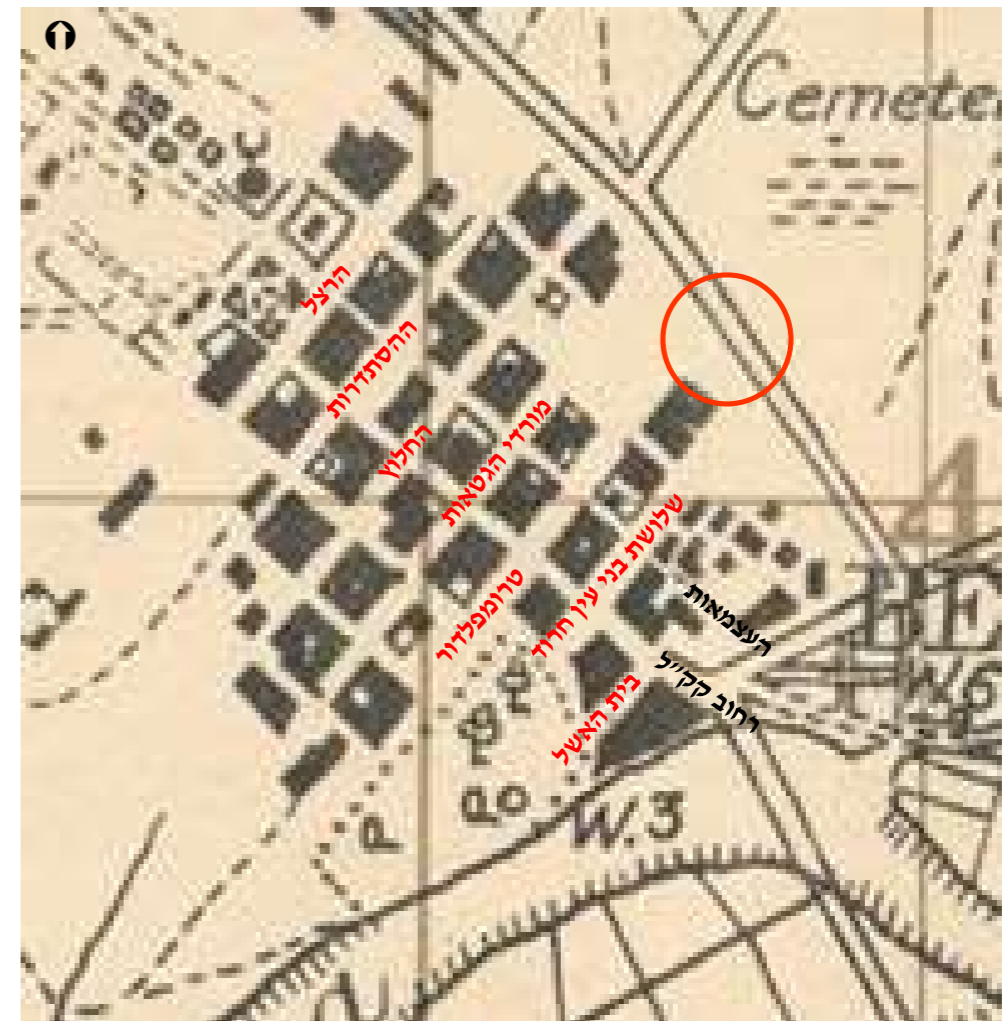
מס מפה	תאריך המפה	מקור	קני"מ
1	1917	מוזיאון הרכבת	1:25,000
2	1918	מפה בריטית	1:50,000

מקור: אוסף ד"ר אבי שרון



באר שבע במפה בריטית ממלחמת העולם הראשונה

גם במפה זו משנת 1918 מבנה שלושת בני עין חרוד אינו קיים

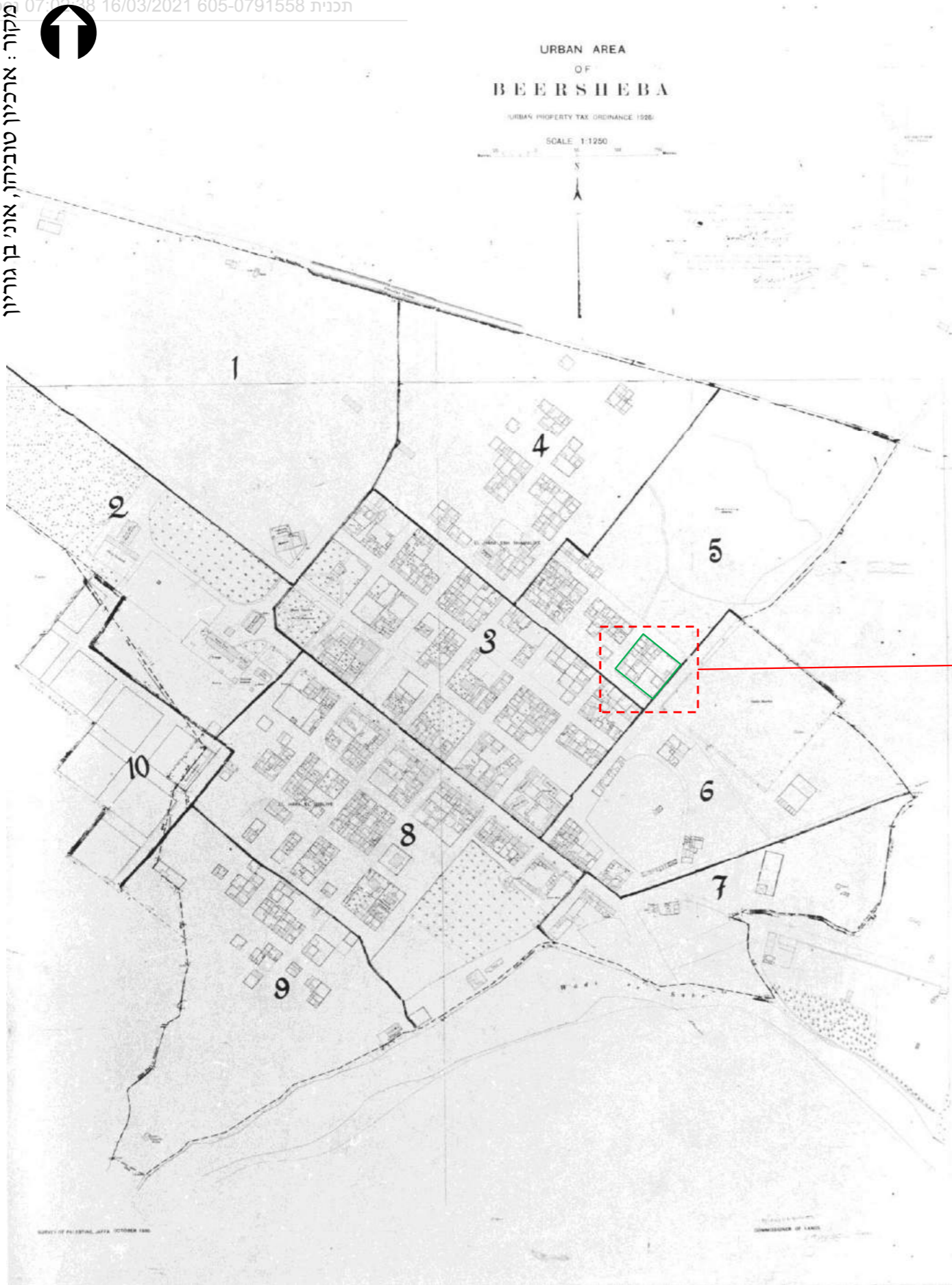


הגדלה של מפה



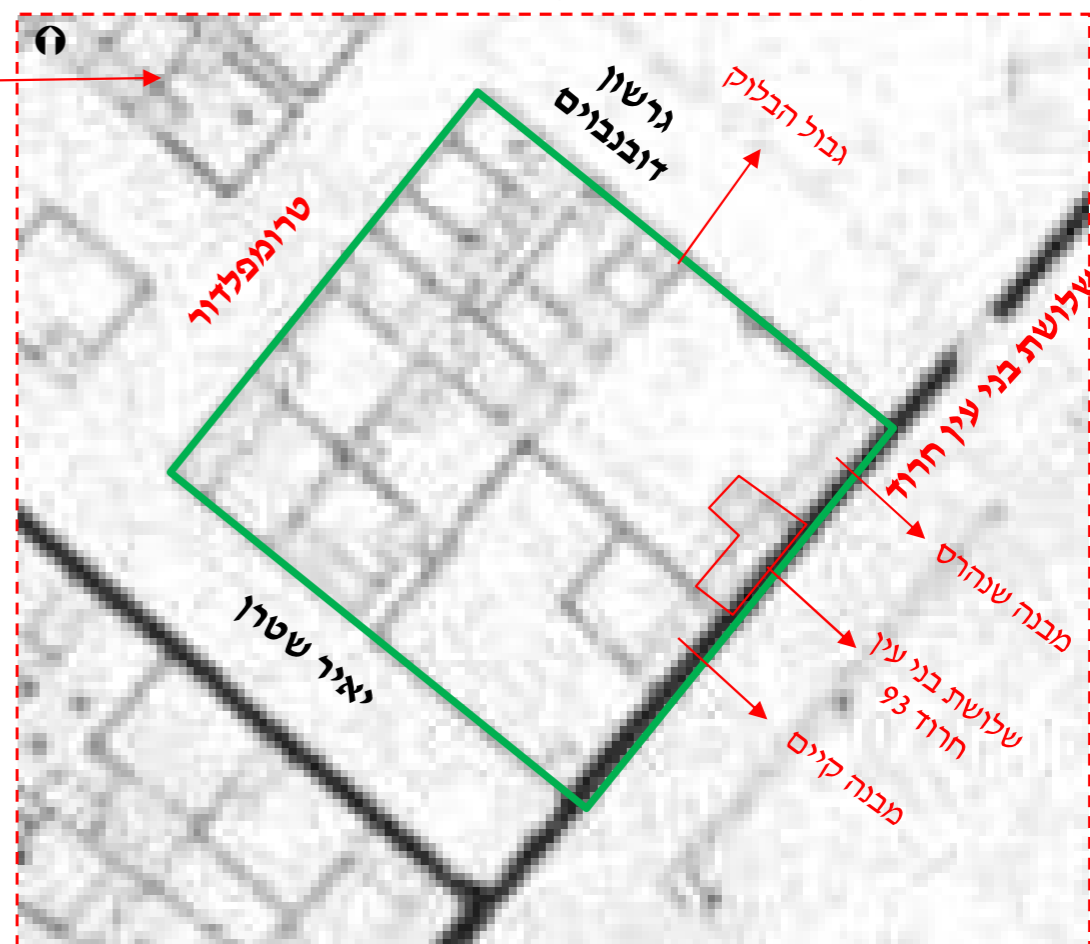


מקור: ארכיון טוביהו, אוני בן גוריון



מס מפה	תאריך המפה	מקור	קני"מ
1	1917	מוזיאון הרכבת	1: 25,000
2	1918	מפה בריטית	1: 50,000
3	1928	ארכיון טוביהו	1: 1250

במפה זו, משנת 1928 שנערכה על-ידי הבריטים ניתן לראות את המבנה בשלמותו. מבנה זה מתוארך הבינוי (לפי מפה זו) בין השנים 1918-1928



מפת חלוקה לתשלום מס רכוש עירוני



שם התכנית
ד. ניתוח מפות היסטוריות

שם הפרק
3. פרק היסטורי ותרבותי

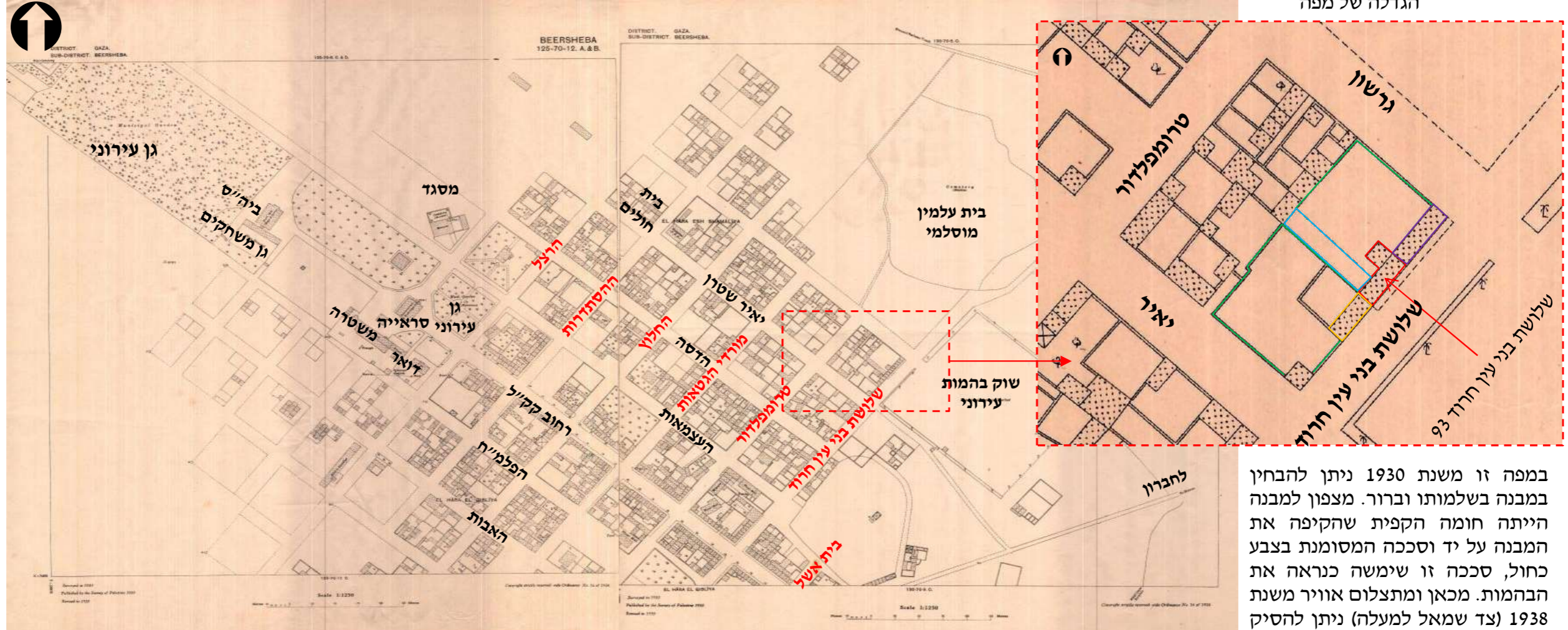
רח' גרשון דובנבויס 1 > שלושת בני עין חרוז 93, באר שבע גוש: 38003 חלקה: 97



ניתן לראות את הבהמות שמסתובבות בחצר

מס מפה	תאריך המפה	מקור	קני"מ
1	1917	מוזיאון הרכבת	1:25000
2	1918	מפה בריטית	1:50000
3	1928	ארכיון טוביהו	1:1250
4	1930	אוסף ד"ר אבי ששון	1:1250

מקור: אוסף ד"ר אבי ששון



הגדלה של מפה

במפה זו משנת 1930 ניתן להבחין במבנה בשלמותו וברור. מצפון למבנה הייתה חומה הקפית שהקיפה את המבנה על יד וסככה המסומנת בצבע כחול, סככה זו שימשה כנראה את הבהמות. מכאן ומתצלום אוויר משנת 1938 (צד שמאל למעלה) ניתן להסיק שהמבנה שלנו שימש כחאן.

מפה מפורטת של באר שבע משנת 1930, קני"מ 1:1250 (Published by the survey of palestine 1930)



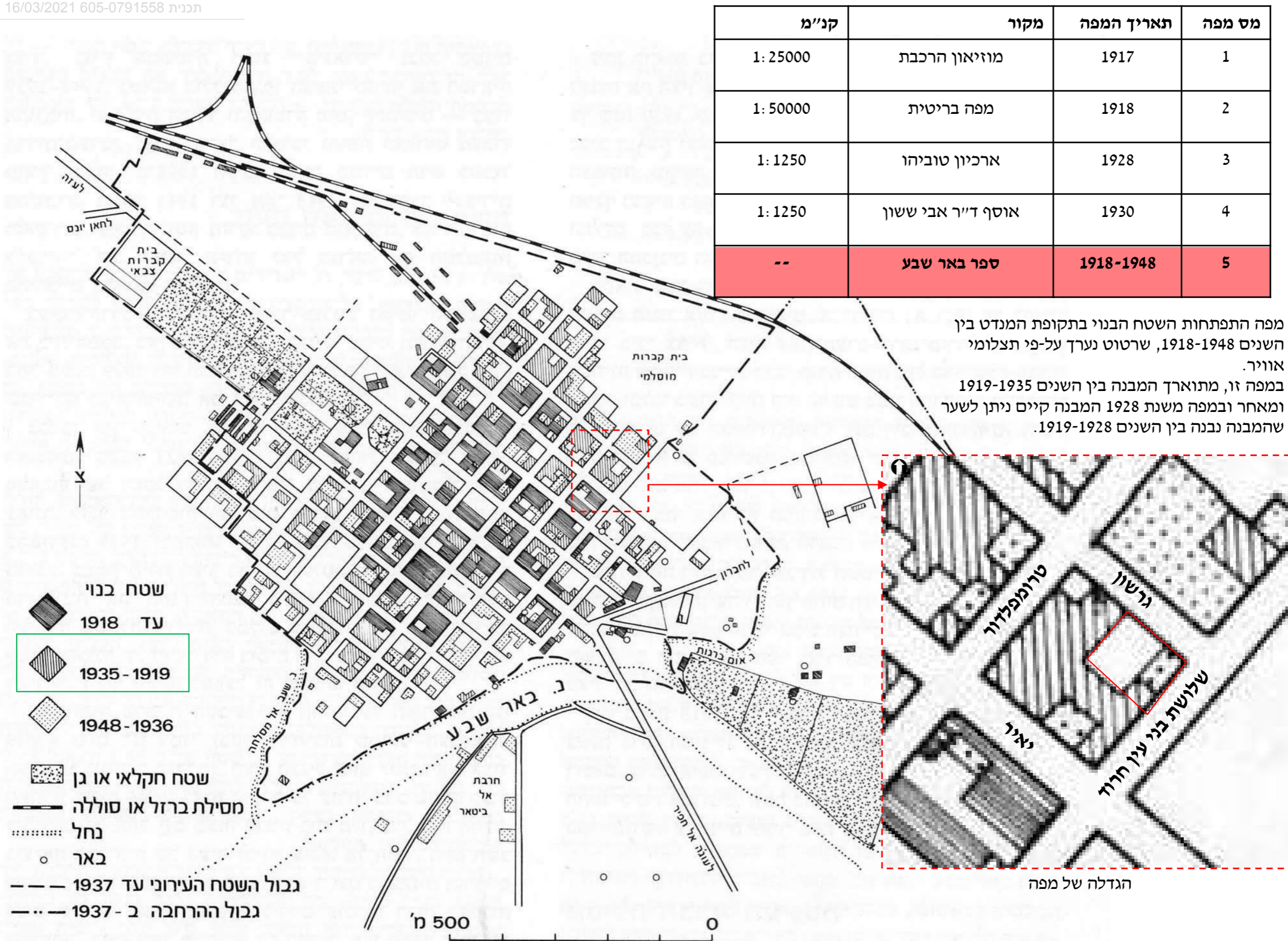
שם התכנית
ד. ניתוח מפות היסטוריות

שם הפרק
3. פרק היסטורי ותרבותי

רח' גרשון דובנבוים 1 > שלושת בני עין חרוד 93, באר שבע גוש: 38003 חלקה: 97



מקור: ספר באר שבע



מס מפה	תאריך המפה	מקור	קני"מ
1	1917	מוזיאון הרכבת	1: 25000
2	1918	מפה בריטית	1: 50000
3	1928	ארכיון טוביהו	1: 1250
4	1930	אוסף די"ר אבי ששון	1: 1250
5	1918-1948	ספר באר שבע	--

מפה התפתחות השטח הבנוי בתקופת המנדט בין השנים 1918-1948, שרטוט נערך על-פי תצלומי אוויר. במפה זו, מתוארך המבנה בין השנים 1919-1935 ומאחר ובמפה משנת 1928 המבנה קיים ניתן לשער שהמבנה נבנה בין השנים 1919-1928.

- שטח בנוי עד 1918
- שטח בנוי 1919-1935
- שטח בנוי 1936-1948
- שטח חקלאי או גן
- מסילת ברזל או סוללה
- נחל
- באר
- גבול השטח העירוני עד 1937
- גבול ההרחבה ב-1937

5. התפתחות השטח הבנוי בתקופת המנדט (1918-1948). שרטוט על-פי תצלומי אוויר



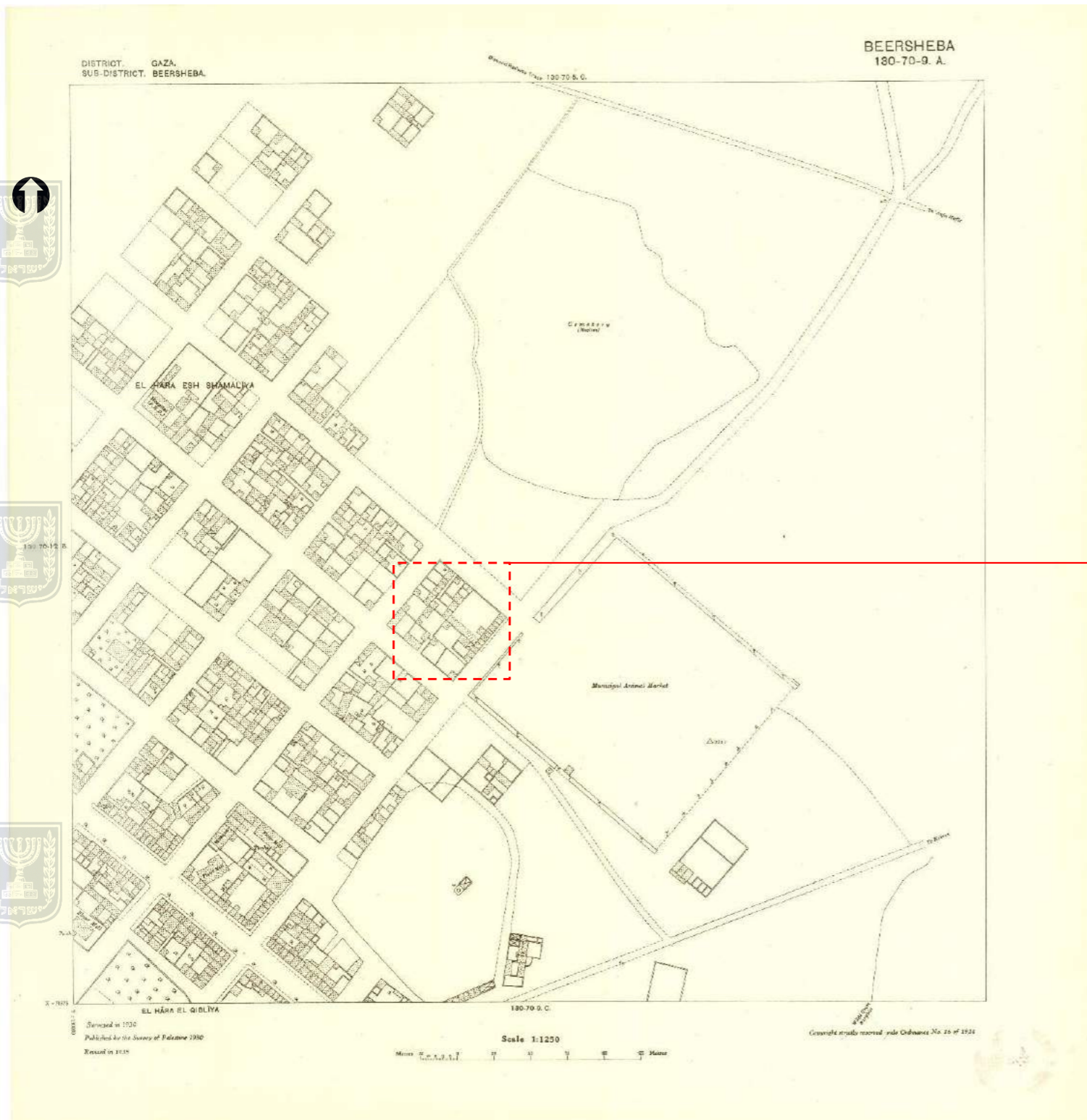
שם התכנית
ד. ניתוח מפות היסטוריות

שם הפרק
3. פרק היסטורי ותרבותי

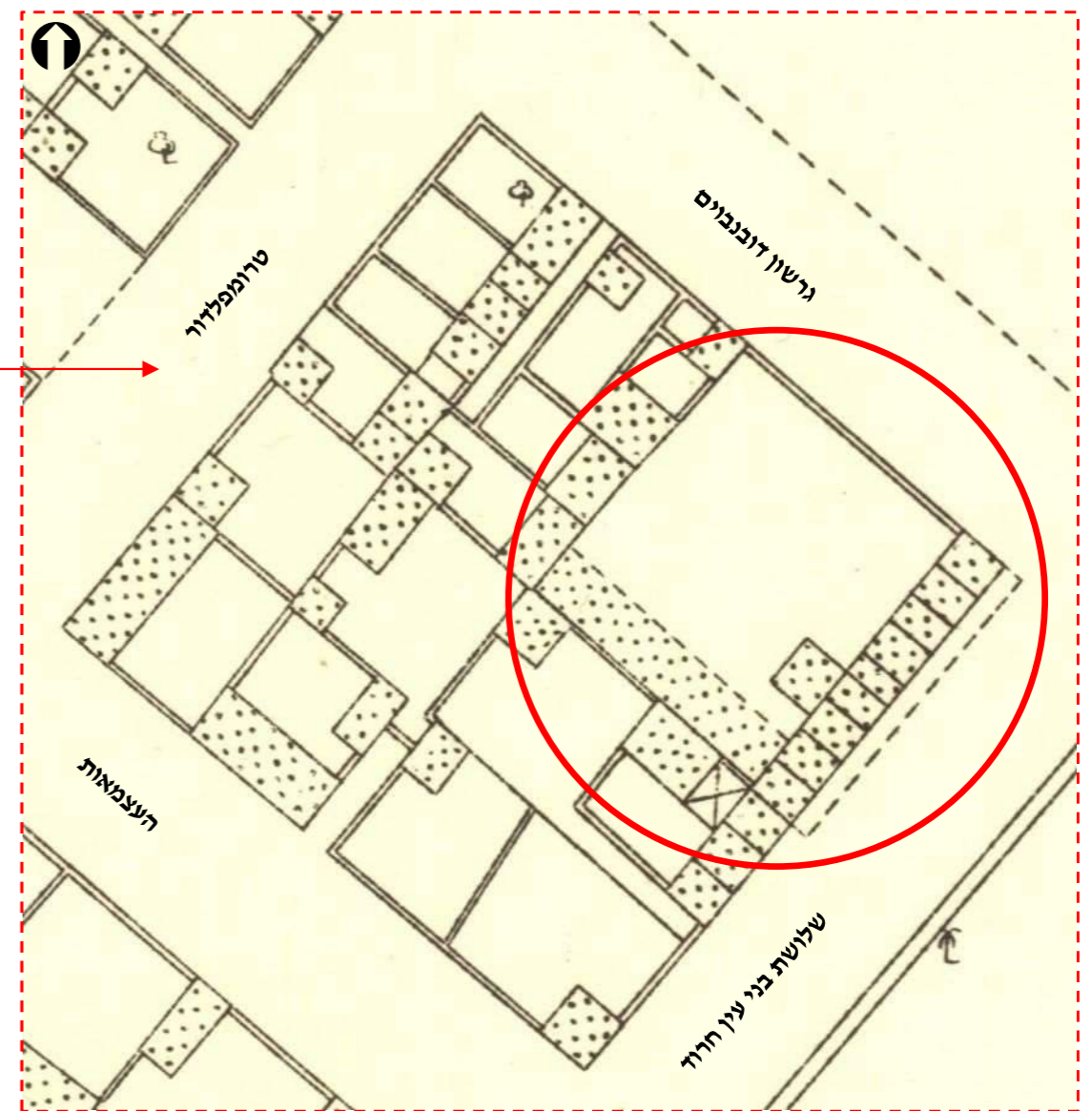
רח' גרשון דובנבויים 1 > שלושת בני עין חרוד 93, באר שבע
גוש: 38003 חלקה: 97



מקור : מפי"י



מס מפה	תאריך המפה	מקור	קני"מ
1	1917	מוזיאון הרכבת	1: 25000
2	1918	מפה בריטית	1: 50000
3	1928	ארכיון טוביהו	1: 1250
4	1930	אוסף די"ר אבי ששון	1: 1250
5	1919-1935	ספר באר שבע	--
6	1935	מפי"י	1: 20000



באר שבע במפה משנת 1935.

בשנת 1935 הסתיים הסקר הקדסטרי הראשון בעיר אשר הביא לקביעה סופית של שמות בעלי הקרקע והבתים. השטח הבנוי חולק ל-10 גושי שומה ובתוך כל גוש סומנו לראשונה חלקות המגורים והמבנים.

המבנה הנבדק נמצא בגוש שמספרו 5 חלקה 81. ניתן ללמוד שקיימות 9 חנויות ממכר, מחסן וסככה.



פברואר 2021



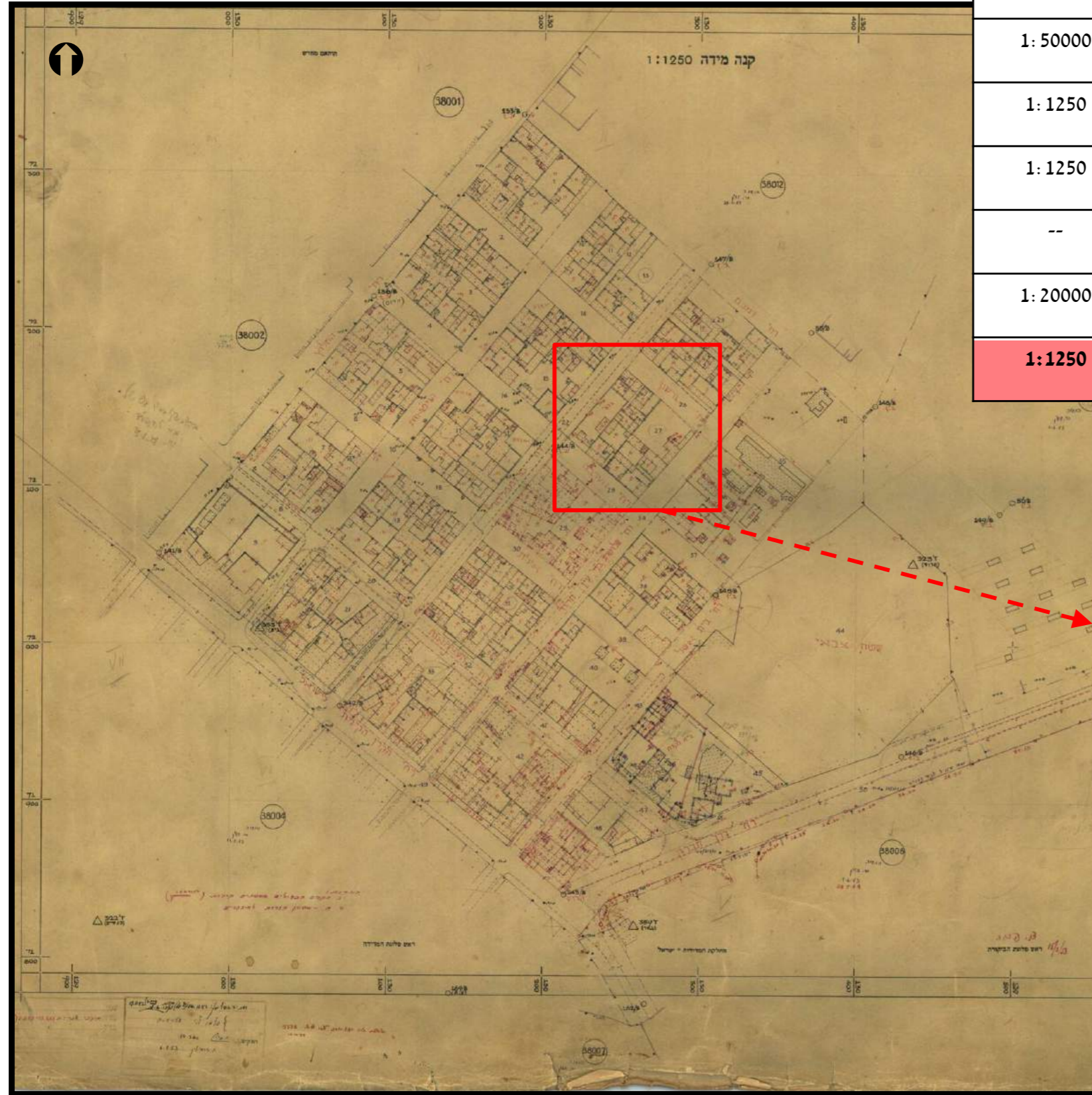
שם התכנית
ד. ניתוח מפות היסטוריות

שם הפרק
3. פרק היסטורי ותרבותי

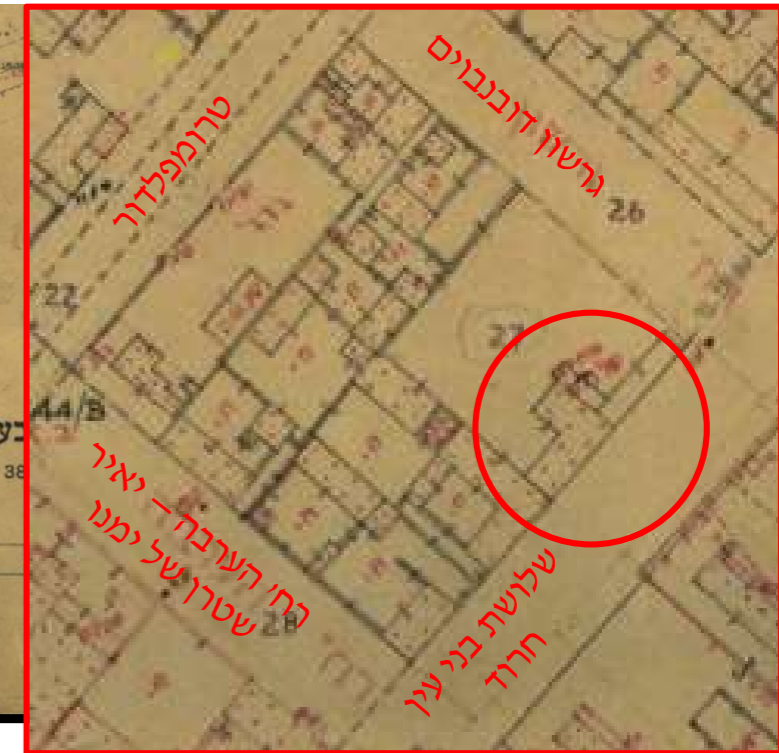
רח' גרשון דובנבויים >1 שלושת בני עין חרוד 93, באר שבע גוש : 38003 חלקה: 97



מס מפה	תאריך המפה	מקור	קני"מ
1	1917	מוזיאון הרכבת	1: 25000
2	1918	מפה בריטית	1: 50000
3	1928	ארכיון טוביהו	1: 1250
4	1930	אוסף ד"ר אבי ששון	1: 1250
5	1919-1935	ספר באר שבע	--
6	1935	טל, תשלח ע"מ 76	1: 20000
7	1953	ארכיון עיריית באר שבע	1: 1250



מפת גושים וחלקות משנת 1953
 מבנה שלושת בני עין חרוד 93 מסומן בעיגול במפת ההגדלה ונראה כפי שבנוי כיום. ניתן לראות מימין למבנה את המבנה המקורי שהיה בצמוד למבנה נשוא תיק זה ובפינת הרחובות גרשון דובנבויים ושלושת בני עין חרוד. במפה בעמוד הבא, מבנה זה אינו קיים וגם בהיתר משנת 1953 המבנה הפינתי לא קיים ולכן ניתן להניח שהמבנה הפינתי והחומה נהרסו בשנת 1953.



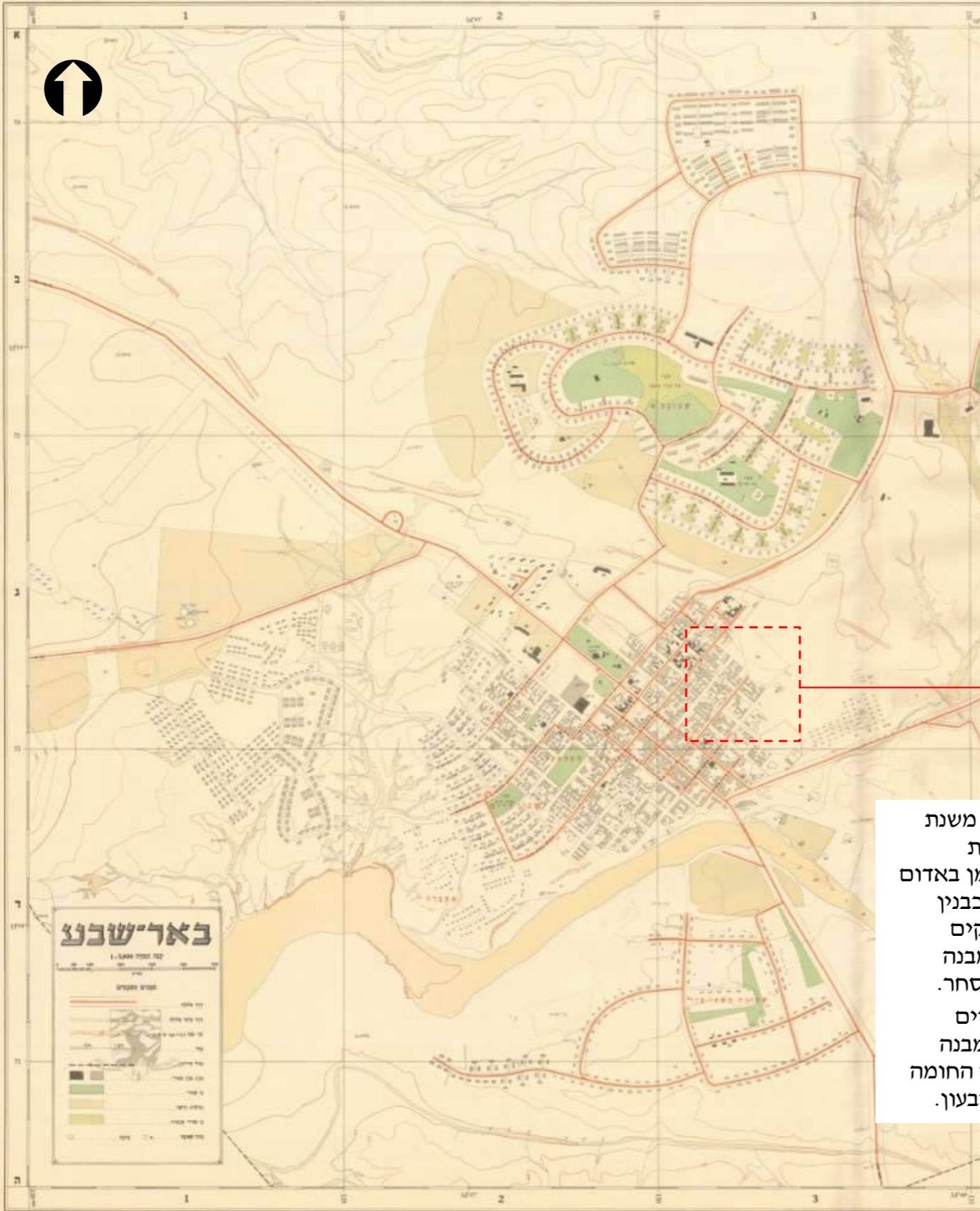
מפת גוש חלקה משנות ה-50 המוקדמות (מקור: ארכיון עיריית באר שבע) מבנה נשוא תיק זה מופיע במפת הגושים.

הגדלה של חלקה 97, שלושת בני עין חרוד 93



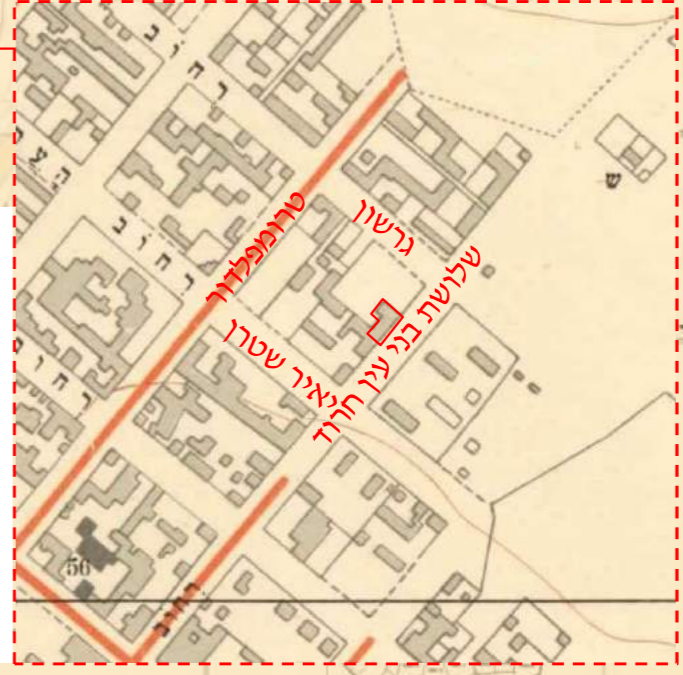


מקור : מרכז למיפוי ישראל



מס מפה	תאריך המפה	מקור	קני"מ
1	1917	מוזיאון הרכבת	1: 25000
2	1918	מפה בריטית	1: 50000
3	1928	ארכיון טוביהו	1: 1250
4	1930	אוסף ד"ר אבי ששון	1: 1250
5	1919-1935	ספר באר שבע	--
6	1935	טל, תשלח ע"מ 76	1: 20000
7	1953	ארכיון עיריית באר שבע	1: 1250
8	1957	מרכז למיפוי ישראל	1: 5,000

באר שבע במפה משנת 1957. ניתן לראות שהמבנה המסומן באדום מסומן במקרא כבנין ומכאן אנו מסיקים שבשנים אלו המבנה שימש כמבנה מסחר. כמו כן, אנו למדים שבשנת 1953 המבנה מימין נהרס וגם החומה שהקיפה את הרבעון.



שם התכנית
ד. ניתוח מפות היסטוריות

שם הפרק
3. פרק היסטורי ותרבותי

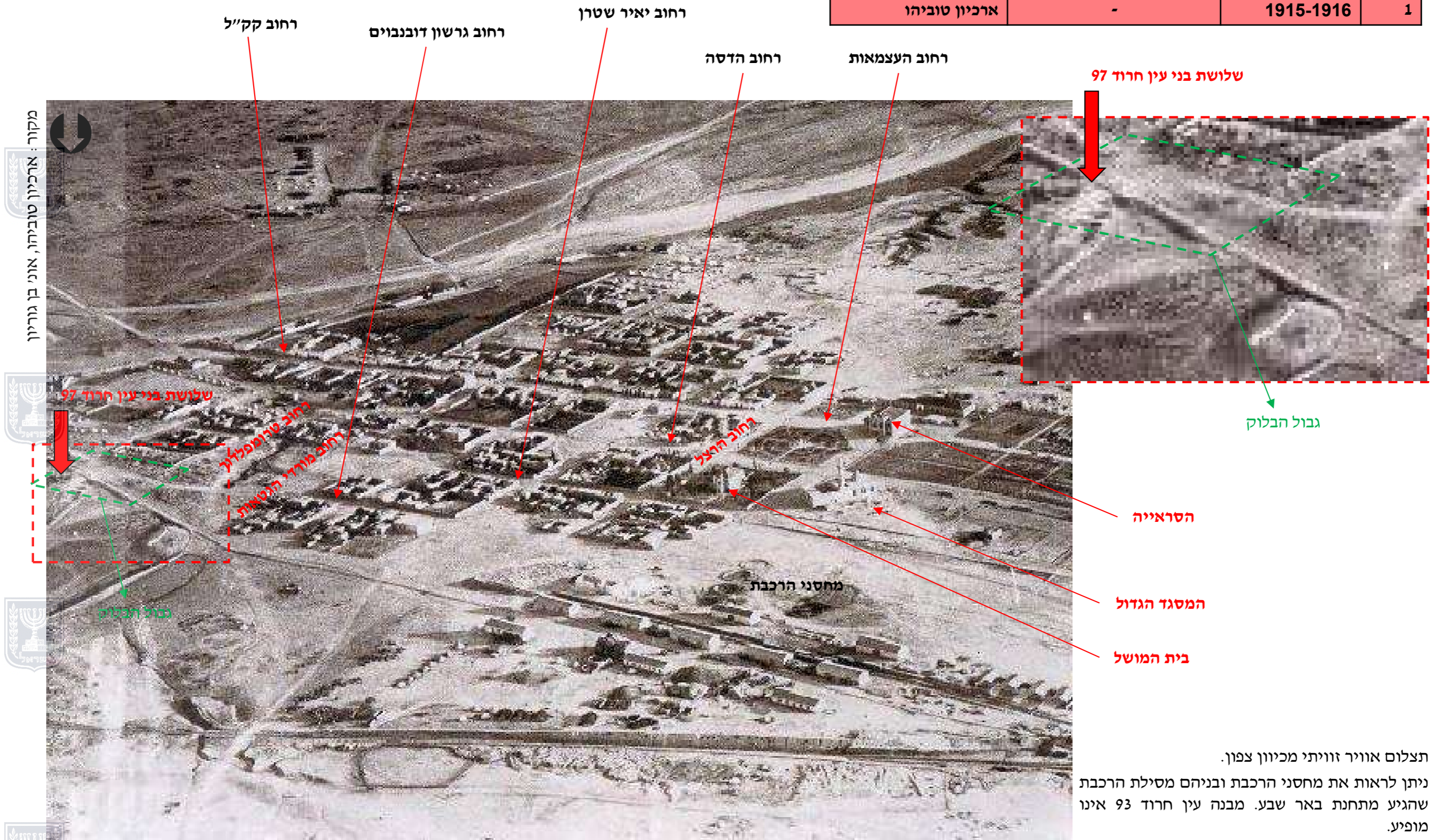
רח' גרשון דובנבויים 1 > שלושת בני עין חרוז 93, באר שבע
גוש : 38003 חלקה: 97



4. רקע היסטורי תרבותי

ה. הצגה וניתוח של תצלומי אוויר מתקופות שונות

מס'	תאריך התצלום	שם התצלום	מקור
1	1915-1916	-	ארכיון טוביהו



תצלום אוויר זוויתי מכיוון צפון. ניתן לראות את מחסני הרכבת ובניהם מסילת הרכבת שהגיע מתחנת באר שבע. מבנה עין חרוד 93 אינו מופיע.





מס'	תאריך התצלום	שם התצלום	מקור
1	1915-1916		ארכיון טוביהו
2	1.3.1917	Bir- 1.3.1917 Je.300 Saba - 100-111	ארכיון טוביהו

מקור: טל תשלח עמוד 76,77

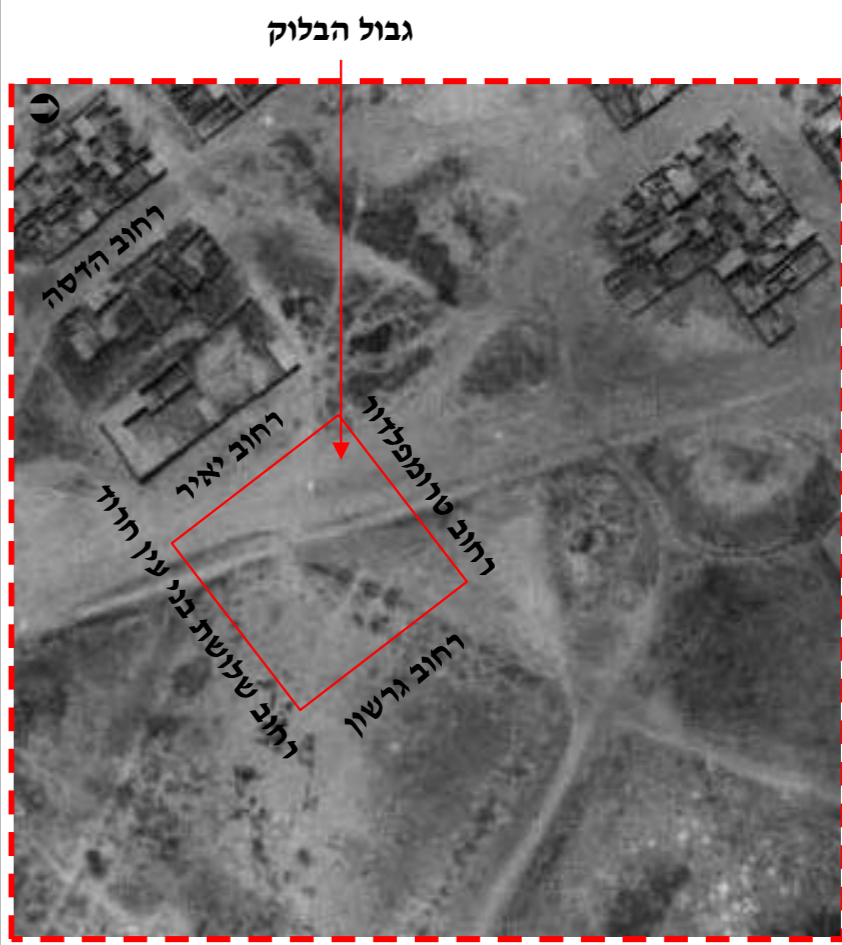


תצלום אוויר אלכסוני מכיוון צפון מערב. תצלום זה צולם בתאריך 1.3.1917 וניתן לראות את אזור העתיד להיבנות בין השנים 1919-1928. בצילום זה ניתן לראות בברור שהבלוק עדיין לא החל להיבנות.





מס'	תאריך התצלום	שם התצלום	מקור
1	1915-1916		ארכיון טוביהו
2	1.3.1917	Bir- 1.3.1917 Je.300 Saba – 100-111	ארכיון טוביהו
3	28/5/1918	DAFH 2-37-304-1576	מפ"י



לפי ניתוח תצלום אוויר זה רחוב גרשון דובנבויים הנמצא בחלקה הדרומי של העיר עדיין לא סלול. מבנה נשוא תיק זה אינו קיים (מסומן באדום מיקום עתידי), וניתן לראות מתצלום זה את מחסני הרכבת והמסילה בניהם. מצד דרום מערב ניתן לראות בלוק אחד שהתחיל את רחוב גרשון דובנבויים (מסומן בכחול).

תצלום אוויר של באר שבע, תאריך 28/5/1918.

מקור: מרכז למיפוי ישראל



שם התכנית
ה. ניתוח תצלומי אוויר היסטוריים

שם הפרק
3. פרק היסטורי ותרבותי

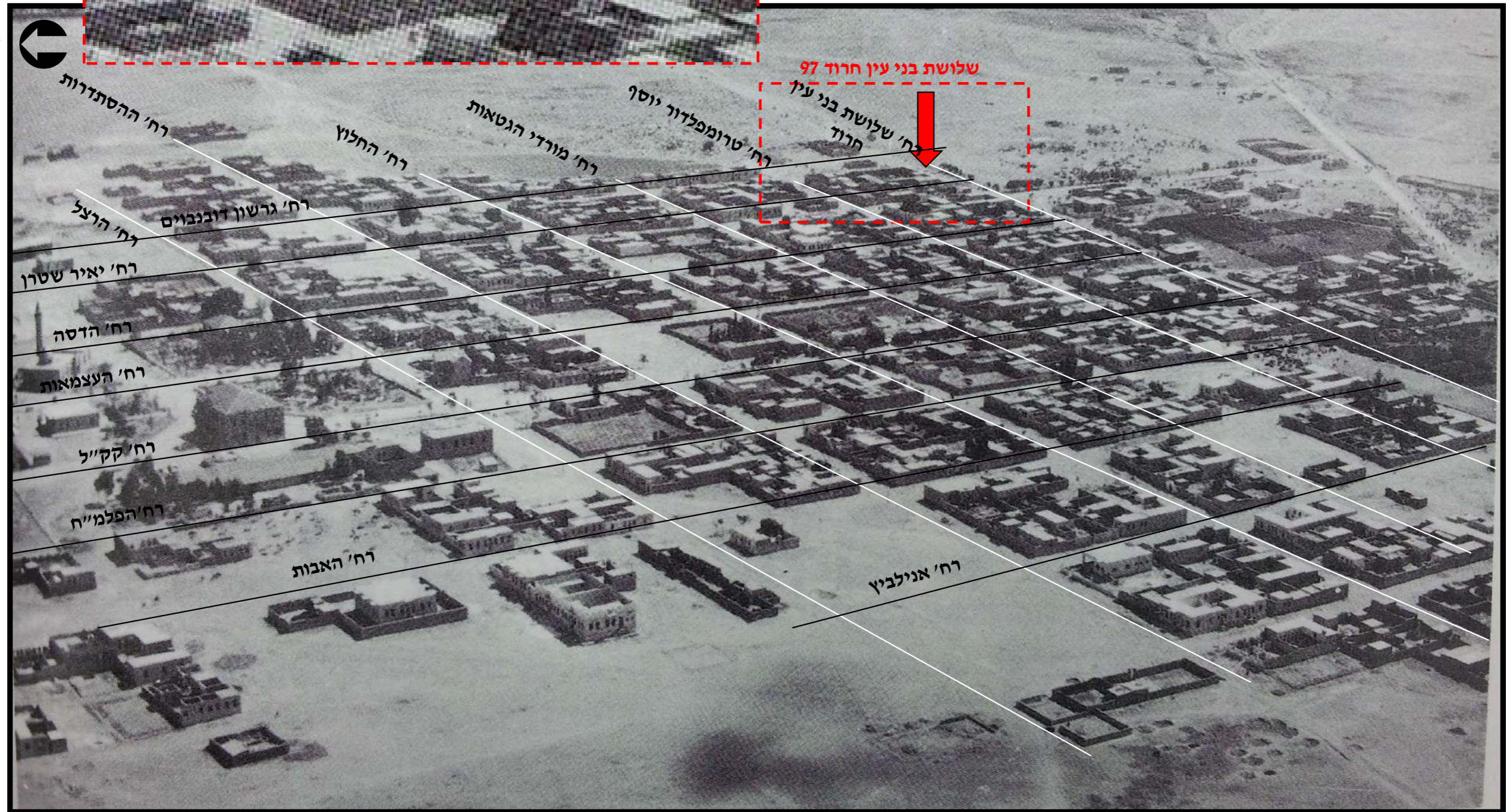
רח' גרשון דובנבויים >1 שלושת בני עין חרוד 93, באר שבע
גוש: 38003 חלקה: 97



מס'	תאריך התצלום	שם התצלום	מקור
1	1915-1916	-	ארכיון טוביהו
2	1.3.1917	Bir- 1.3.1917 Je.300 Saba – 100-111	ארכיון טוביהו
3	28/5/1918	DAPH 2-37-304-1576	מפ"י
4	1930	-	י. גרדוס וא. שטרן, ספר באר שבע

והמסילה בניהם. מצד דרום מערב ניתן לראות בלוק אחד שהתחיל את רחוב גרשון דובנבויים (מסומן בכחול).

מקור: מרכז למיפוי ישראל

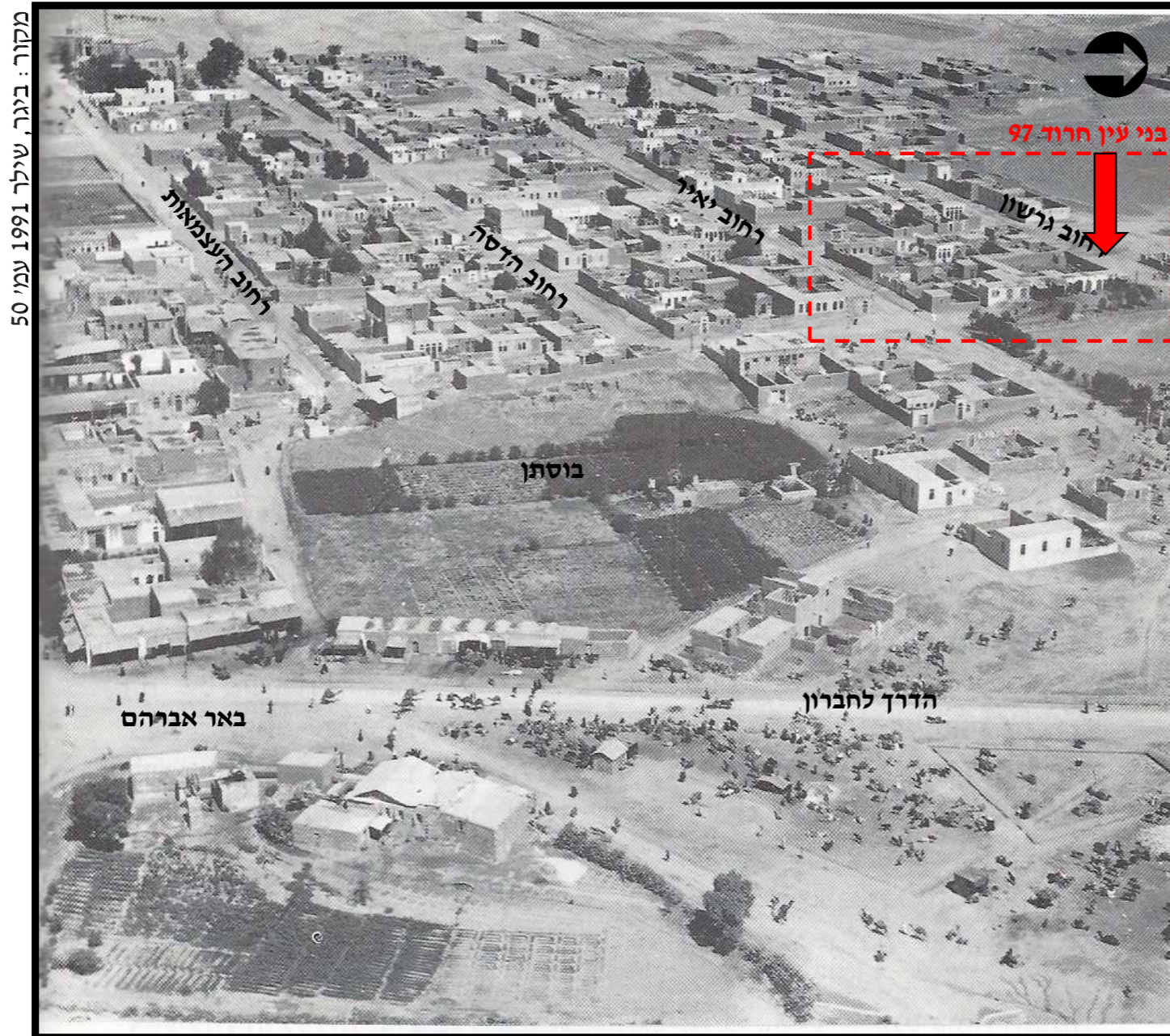


באר שבע בתצלום אוויר משנות ה-30. בולט תכנון ה"שתי וערב" – התקופה העות'מאנית





מס'	תאריך התצלום	שם התצלום	מקור
1	1915-1916	-	ארכיון טוביהו
2	1.3.1917	Bir- 1.3.1917 Je.300 Saba – 100-111	ארכיון טוביהו
3	28/5/1918	DAPH 2-37-304-1576	מפ"י
4	1930	-	י. גרדוס וא. שטרן, ספר באר שבע
5	סוף שנות ה-30 של המאה ה-19	-	ביגר, שילר 50,1991



מקור: ביגר, שילר 1991 עמ' 50



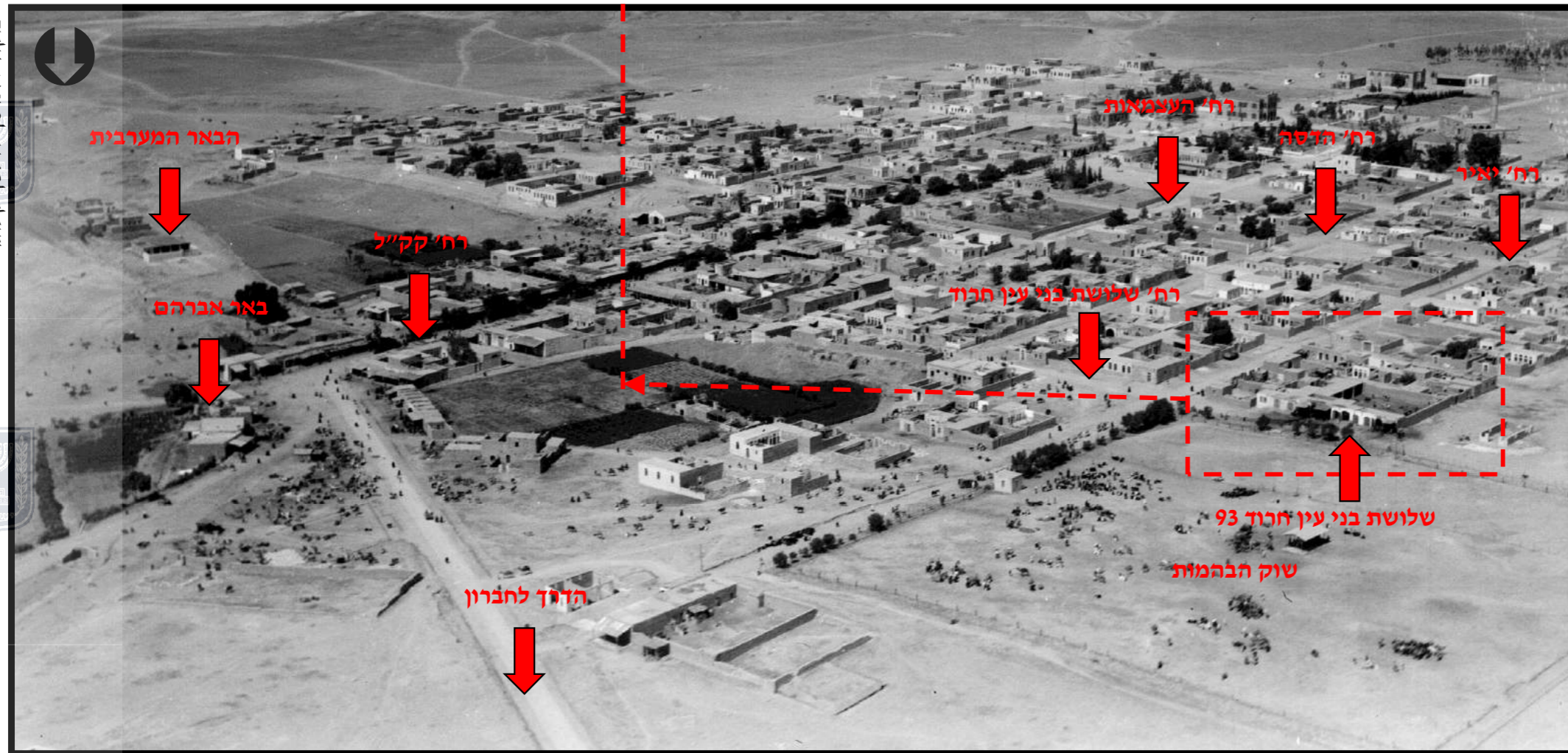
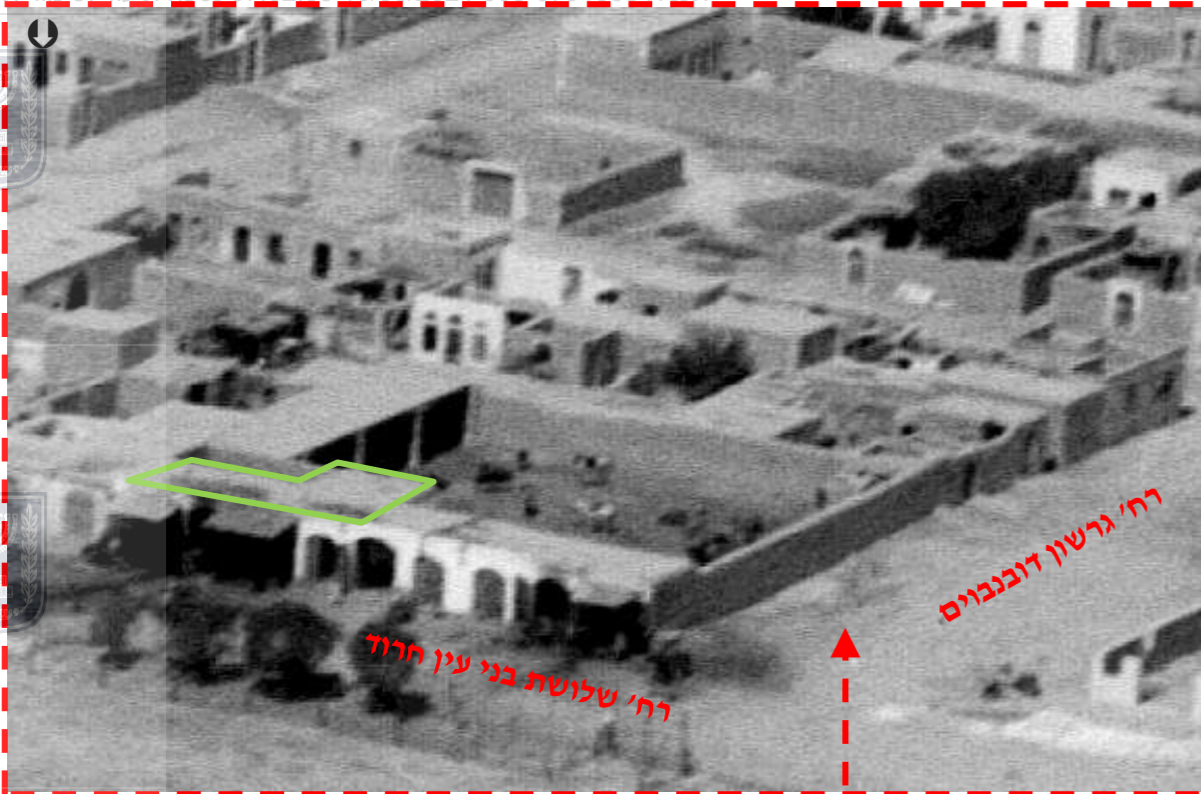
הגדלה של צילום. נראה שמבנה נשוא תיק זה נמצא בשלמותו, ניתן לראות את ארבעת הקשתות דרכן נכנסו לכל חנות, בפינת הרחוב לכיוון מזרח המשיך המבנה באותו סגנון בניה, אך נראה שהמשך המבנה נהרס ולא נמצא כיום.

באר שבע בתצלום אוויר מסוף שנות השלושים של המאה ה-20



מס'	תאריך התצלום	שם התצלום	מקור
1	1915-1916	-	ארכיון טוביהו
2	1.3.1917	Bir- 1.3.1917 Je.300 Saba – 100-111	ארכיון טוביהו
3	28/5/1918	DAPH 2-37-304-1576	מפ"י
4	1930	-	י. גרדוס וא. שטרן, ספר באר שבע
5	סוף שנות ה-30 של המאה ה-19	-	ביגור, שילר 50,1991
6	1938	-	ארכיון העיר באר שבע אוסף זולטן קלוגר

הגדלה של צילום. בצילום זה ניתן לראות את מבנה נשוא תיק זה בבירור. נראה שהמבנה נבנה בשלב אחד וכלל ארבע חנויות. הפתחים הקיימים עד היום היו סגורים בדלתות עץ בעלות שתי כנפיים. ניתן להבחין שכבר בשנת 1928 (עמי) החומה ההיקפית בנויה, חומה זו ושימשה מקור אבטחה לשמירה על הסוסים של הבדווים שהגיעו ביום רביעי לשוק.



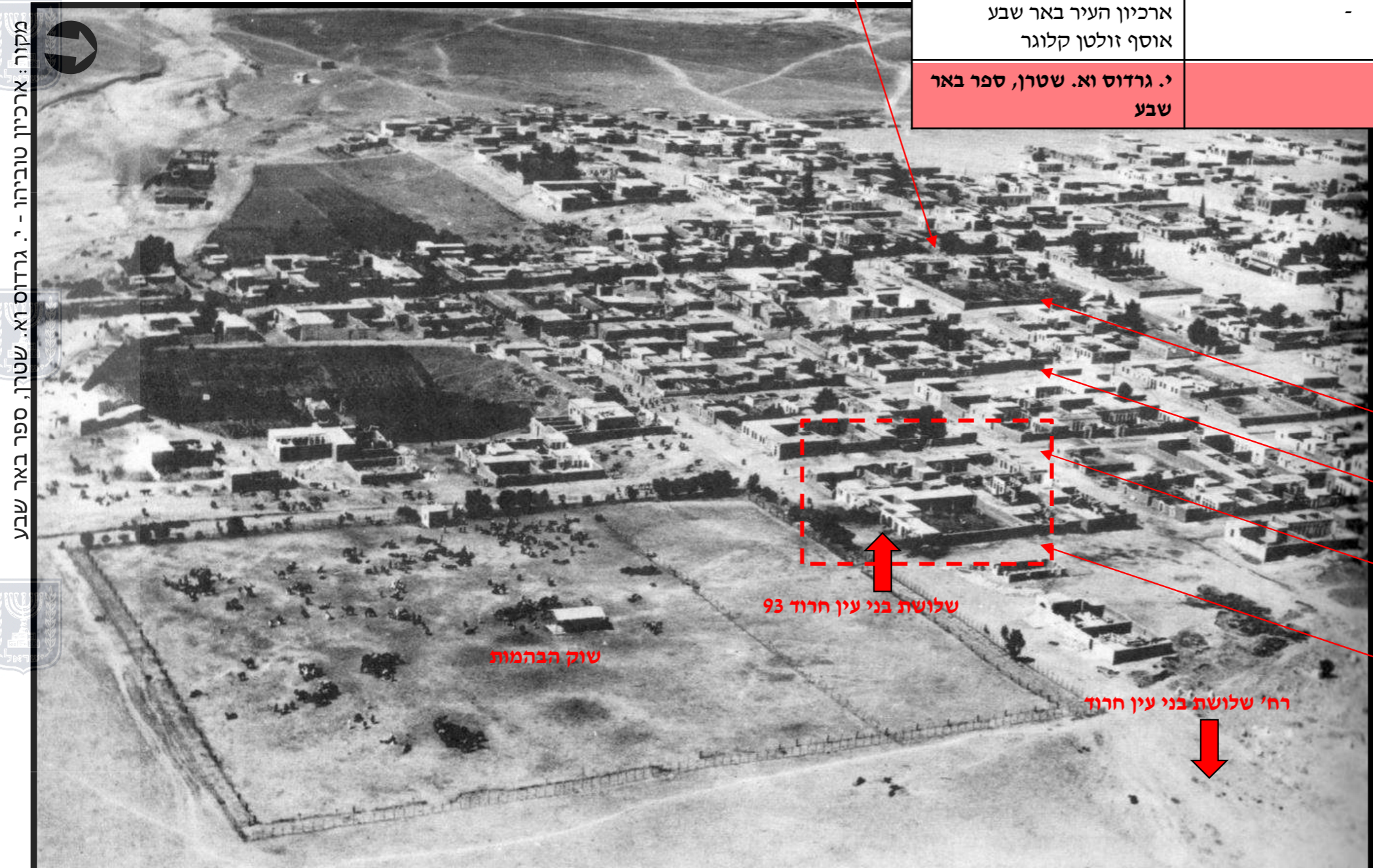
צילום אוויר של העיר העתיקה באר שבע משנת 1938 זולטן קלוגר

הגדלה של צילום.



מס'	תאריך התצלום	שם התצלום	מקור
1	1915-1916	-	ארכיון טוביהו
2	1.3.1917	Bir-Saba – 1.3.1917 Je.300 100-111	ארכיון טוביהו
3	28/5/1918	DAPH 2-37-304-1576	מפ"י
4	1930	ארכיון טוביהו	י. גרדוס וא. שטרן, ספר באר שבע
5	סוף שנות ה-30 של המאה ה-19	-	ביגר, שילר 50,1991
6	1938	-	ארכיון העיר באר שבע אוסף זולטן קלוגר
7	1938	-	י. גרדוס וא. שטרן, ספר באר שבע

רחוב 20 המטרים
קק"ל של ימנו

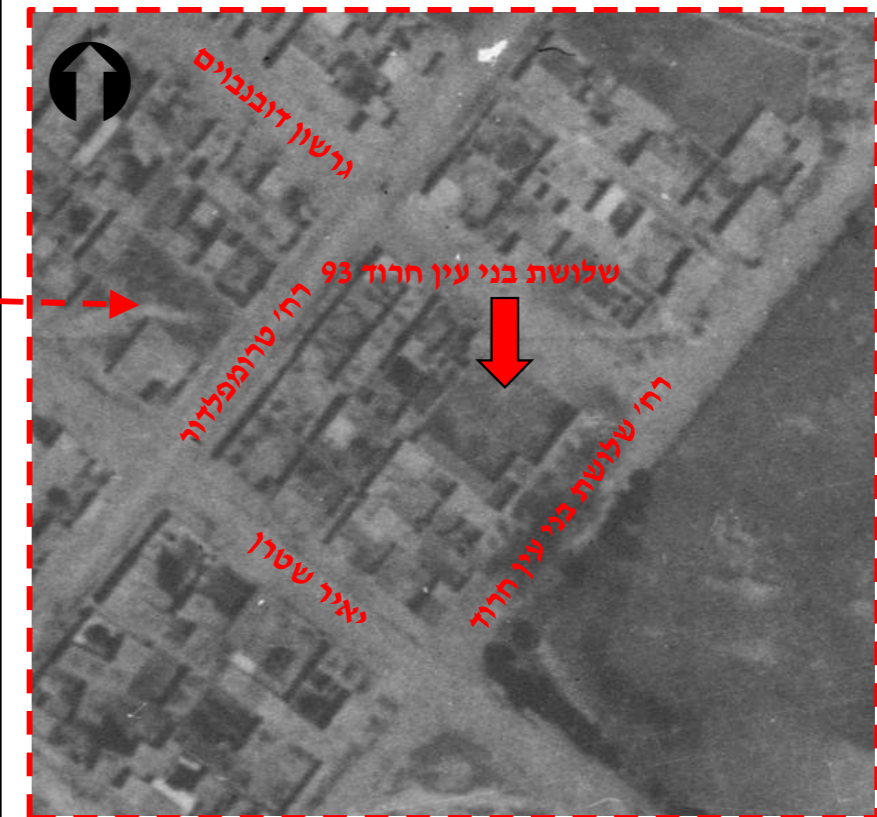
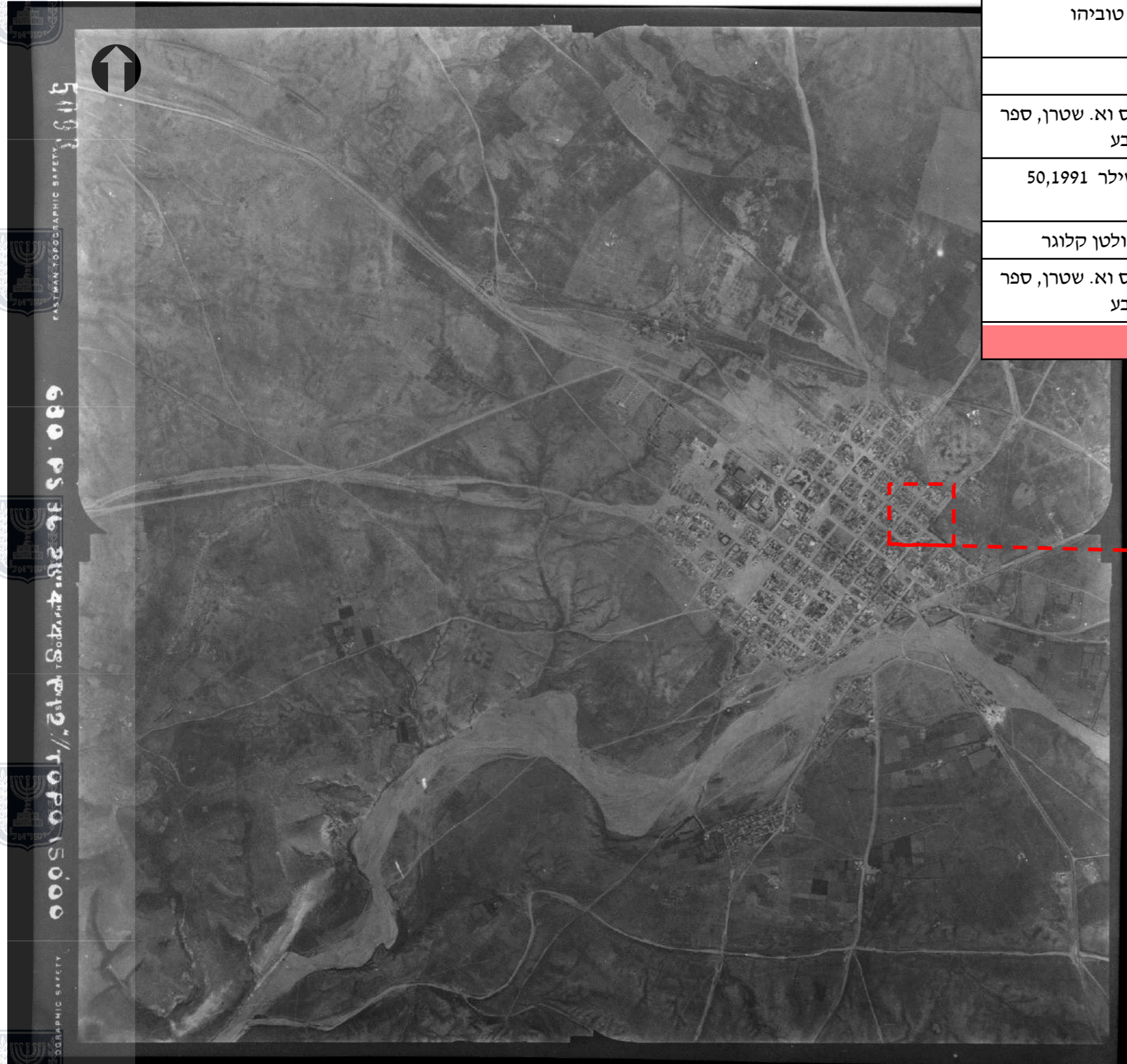


בצילום אוויר זה ניתן לראות את החאן במלוא הדרו, שוק הבהמות נמצא בפינה השמאלית התחתונה של הצילום וברחוב שלושת בני עין חרוד הצמוד לשוק הבהמות.

באר שבע בשנת 1938 – תצלום מהאוויר. השטח המגודר בתחתית התמונה הוא שוק הבהמות



מס'	תאריך התצלום	שם התצלום	מקור
1	1915-1916	-	ארכיון טוביהו
2	1.3.1917	Bir- 1.3.1917 Je.300 Saba – 100-111	ארכיון טוביהו
3	28/5/1918	DAPH 2-37-304-1576	מפ"י
4	1930	-	י. גרדוס וא. שטרן, ספר באר שבע
5	סוף שנות ה-30 של המאה ה-19	-	ביגר, שילר 50,1991
6	1938	-	אוסף זולטן קלוגר
7	1938	-	י. גרדוס וא. שטרן, ספר באר שבע
8	1945	5093	מפ"י

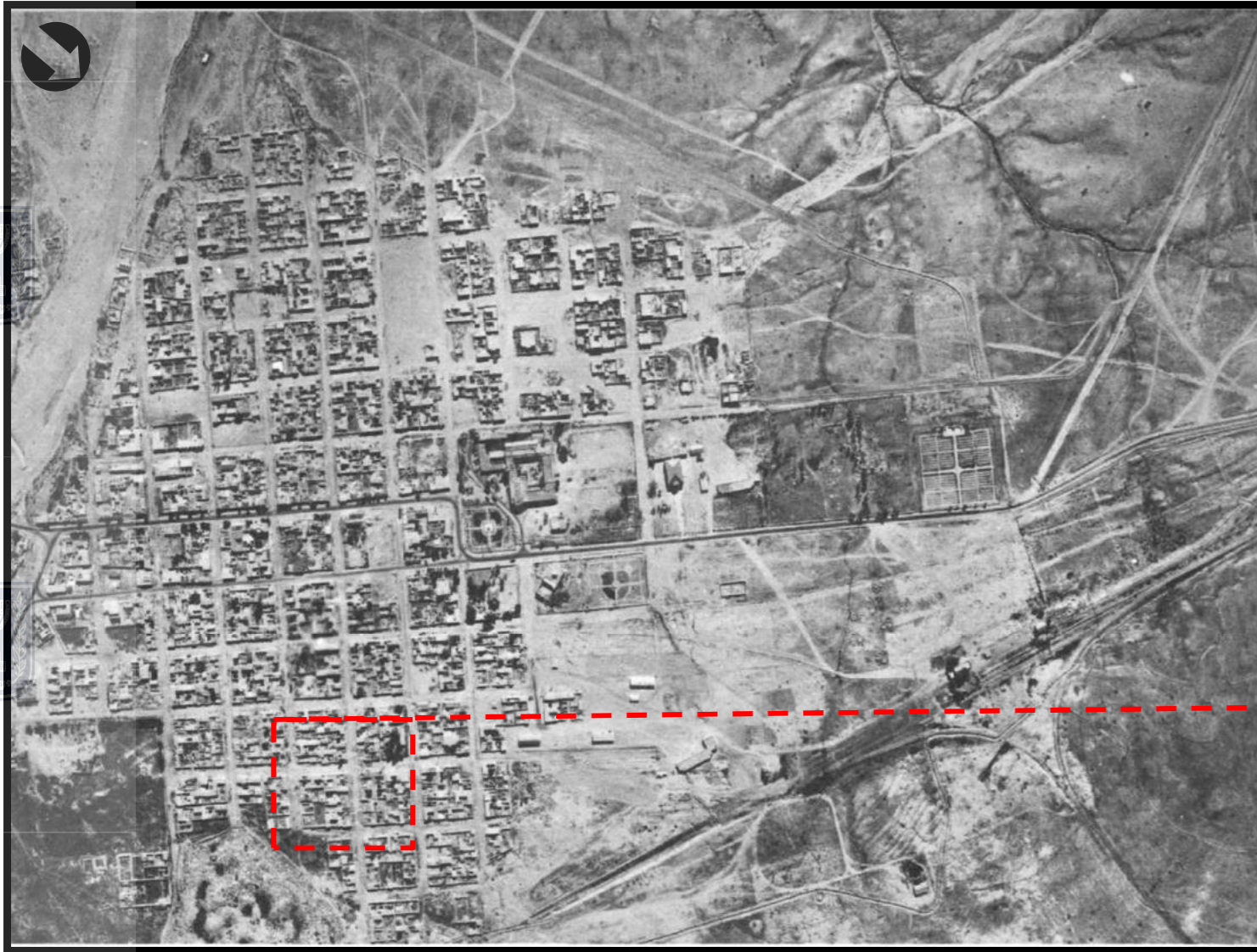


בצילום אוויר זה אין שינוי מהצילום הקודם. המבנים עדיין קיימים בשטח והחומה הקיפה את החאן.





מקור: גרדוס ושטרן 1979



באר שבע בתצלום אוויר משנת 1948 – באר שבע בסוף תקופת המנדט

מס'	תאריך התצלום	שם התצלום	מקור
1	1915-1916	-	ארכיון טוביהו
2	1.3.1917	Bir- 1.3.1917 Je.300 Saba – 100-111	ארכיון טוביהו
3	28/5/1918	DAPH 2-37-304-1576	מפ"י
4	1930	-	י. גרדוס וא. שטרן, ספר באר שבע
5	סוף שנות ה-30 של המאה ה-19	-	ביגר, שילר 50,1991
6	1938	-	אוסף זולטן קלוגר
7	1938	-	י. גרדוס וא. שטרן, ספר באר שבע
8	1945	5093	מפ"י
9	1948	-	גרדוס ושטרן 1979

הגדלה של צילום. בצילום זה ניתן לראות פתח שנפער בחומה שהקיפה את החאן. בתצלום אוויר זה ניתן להבחין שבחצר החאן כבר אין בהמות שמסתובבות ובמקום כנראה יש אשפה, ואין סככה ששימשה את הבהמות.





מס'	תאריך התצלום	שם התצלום	מקור
1	1915-1916		ארכיון טוביהו
2	1.3.1917	Bir- 1.3.1917 Je.300 Saba – 100-111	ארכיון טוביהו
3	28/5/1918	DAPH 2-37-304-1576	מפ"י
4	1930	-	י. גרדוס וא. שטרן, ספר באר שבע
5	סוף שנות ה-30 של המאה ה-19	-	ביגר, שילר 50,1991
6	1938	-	אוסף זולטן קלוגר
7	1938	-	י. גרדוס וא. שטרן, ספר באר שבע
8	1945	5093	מפ"י
9	1948	-	גרדוס ושטרן 1979
10	1949	8-5272	מפ"י



הגדלה של צילום אוויר. כמו בצילום בעמוד הקודם משנת 1948 גם בצילום זה ניתן לראות פתח שנפער בחומה שהקיפה את החאן. בתצלום אוויר זה ניתן להבחין שבחצר החאן כבר אין בהמות שמסתובבות ובמקום כנראה יש אשפה, ואין סככה (מסומנת בצהוב) ששימשה את הבהמות.

באר שבע בתצלום אוויר משנת 1948 – באר שבע בסוף תקופת המנדט



מס'	תאריך התצלום	שם התצלום	מקור
1	1915-1916		ארכיון טוביהו
2	1.3.1917	Bir- 1.3.1917 Je.300 Saba – 100-111	ארכיון טוביהו
3	28/5/1918	DAPH 2-37-304-1576	מפ"י
4	1930	-	י. גרדוס וא. שטרן, ספר באר שבע
5	סוף שנות ה-30 של המאה ה-19	-	ביגר, שילר 50,1991
6	1938	-	אוסף זולטן קלוגר
7	1938	-	י. גרדוס וא. שטרן, ספר באר שבע
8	1945	5093	מפ"י
9	1948	-	גרדוס ושטרן 1979
10	1949	8-5272	מפ"י
11	1961	53/ממ	מפ"י



הגדלה של צילום אוויר.
בצילום אוויר זה אנו למדים שהמבנה שהיה ממוקם
בפינת הרחובות גרשון ועין חרוד נהרס, וגם החומה
שהקיפה את המתחם נהרסה.



№ 215
1594
115,42

חמ/53
1594



שם התכנית
ה. ניתוח תצלומי אוויר היסטוריים

שם הפרק
3. פרק היסטורי ותרבותי

רח' גרשון דובנבנים >1 שלושת
בני עין חרוד 93, באר שבע
גוש: 38003 חלקה: 97



מס'	תאריך התצלום	שם התצלום	מקור
1	1915-1916		ארכיון טוביהו
2	1.3.1917	Bir- 1.3.1917 Je.300 Saba – 100-111	ארכיון טוביהו
3	28/5/1918	DAPH 2-37-304-1576	מפ"י
4	1930	-	י. גרדוס וא. שטרן, ספר באר שבע
5	סוף שנות ה-30 של המאה ה-19	-	ביגר, שילר 50,1991
6	1938	-	אוסף זולטן קלוגר
7	1938	-	י. גרדוס וא. שטרן, ספר באר שבע
8	1945	5093	מפ"י
9	1948	-	גרדוס ושטרן 1979
10	1949	8-5272	מפ"י
11	1961	ממ/53	מפ"י
12	10.10.1964	8544	מפ"י



הגדלה של צילום אוויר. בצילום זה ניתן לראות שהמבנה הפינתי נהרס כמו גם החומה ההיקפית. ניתן להבחין בסככה המוגבהת ששימשה לרכבי המוסך.

חומות הרוסות

סככה מוגבהת

באר שבע בתצלום אוויר משנת 1964, (מקור: מפ"י)



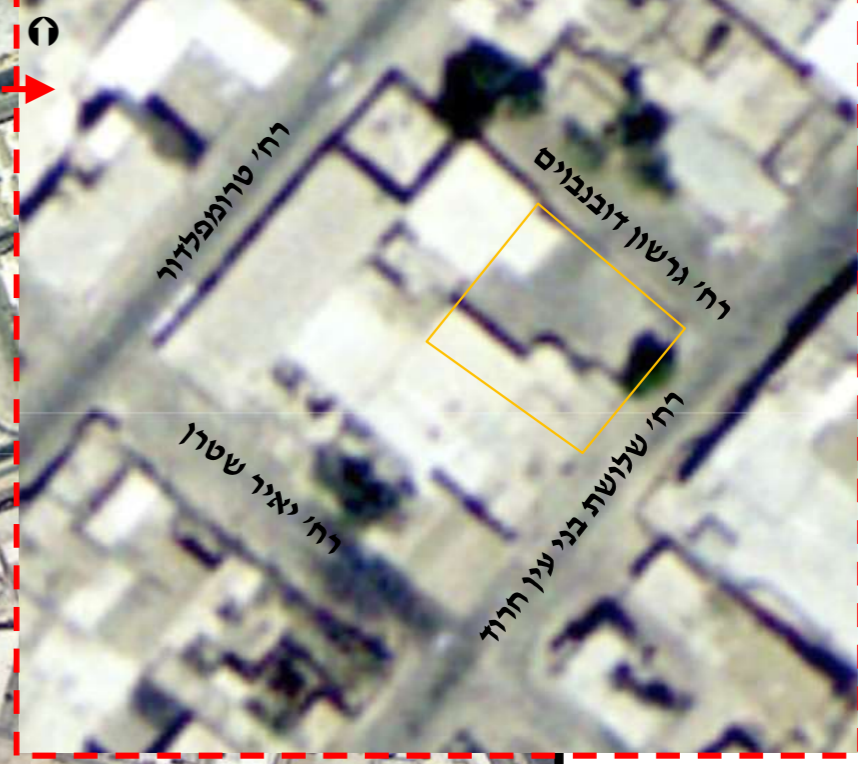
שם התכנית
ה. ניתוח תצלומי אוויר היסטוריים

שם הפרק
3. פרק היסטורי ותרבותי

רח' גרשון דובנבונים >1 שלושת בני עין חרוד 93, באר שבע
גוש: 38003 חלקה: 97



מס'	תאריך התצלום	שם התצלום	מקור
1	1915-1916		ארכיון טוביהו
2	1.3.1917	Bir- 1.3.1917 Je.300 Saba – 100-111	ארכיון טוביהו
3	28/5/1918	DAPH 2-37-304-1576	מפ"י
4	1930	-	י. גרדוס וא. שטרן, ספר באר שבע
5	סוף שנות ה-30 של המאה ה-19	-	ביגר, שילר 50,1991
6	1938	-	אוסף זולטן קלוגר
7	1938	-	י. גרדוס וא. שטרן, ספר באר שבע
8	1945	5093	מפ"י
9	1948	-	גרדוס ושטרן 1979
10	1949	8-5272	מפ"י
11	1961	ממ/53	מפ"י
12	10.10.1964	8544	מפ"י
13	2005	תצלום אוויר העיר העתיקה	אתר המפות הממשלתי



תצלום אוויר העיר העתיקה, באר שבע בשנת 2005 (מקור: אתר המפות הממשלתי)

נראה כי בין השנים 2005-2018 לא נערכו שינויים במבנה.





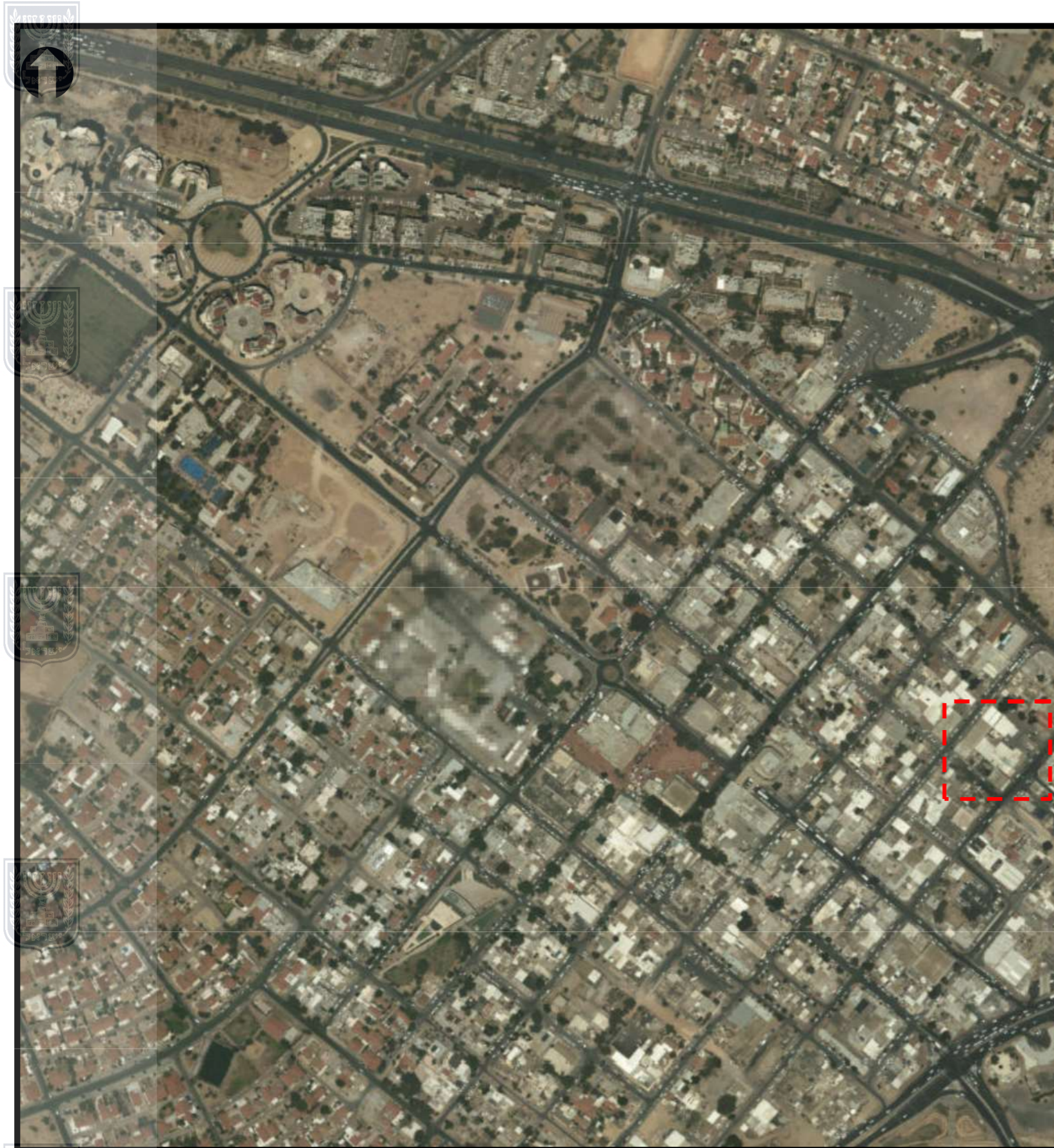
מס'	תאריך התצלום	שם התצלום	מקור
1	1915-1916		ארכיון טוביהו
2	1.3.1917	Bir- 1.3.1917 Je.300 Saba – 100-111	ארכיון טוביהו
3	28/5/1918	DAPH 2-37-304-1576	מפ"י
4	1930	-	י. גרדוס וא. שטרן, ספר באר שבע
5	סוף שנות ה-30 של המאה ה-19	-	ביגר, שילר 50,1991
6	1938	-	אוסף זולטן קלוגר
7	1938	-	י. גרדוס וא. שטרן, ספר באר שבע
8	1945	5093	מפ"י
9	1948	-	גרדוס ושטרן 1979
10	1949	8-5272	מפ"י
11	1961	ממ/53	מפ"י
12	10.10.1964	8544	מפ"י
13	2005	תצלום אוויר העיר העתיקה	אתר המפות הממשלתי
14	2007	תצלום אוויר העיר העתיקה	אתר המפות הממשלתי



תצלום אוויר העיר העתיקה, באר שבע בשנת 2007 (מקור: אתר המפות הממשלתי)

נראה כי בין השנים 2005-2018 לא נערכו שינויים במבנה.





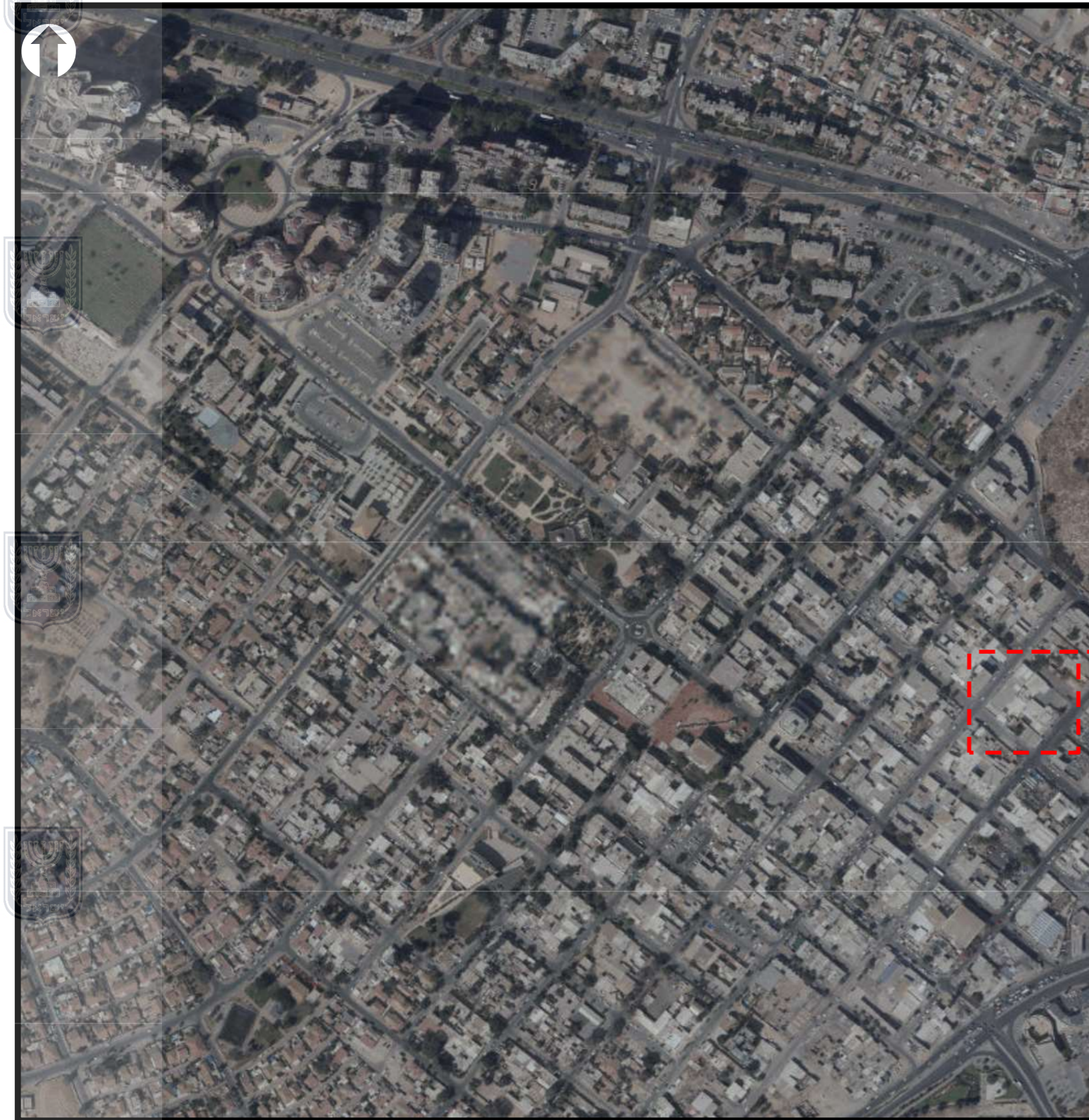
מס'	תאריך התצלום	שם התצלום	מקור
1	1915-1916		ארכיון טוביהו
2	1.3.1917	Bir- 1.3.1917 Je.300 Saba – 100-111	ארכיון טוביהו
3	28/5/1918	DAPH 2-37-304-1576	מפ"י
4	1930	-	י. גרדוס וא. שטרן, ספר באר שבע
5	סוף שנות ה-30 של המאה ה-19	-	ביגור, שילר 50,1991
6	1938	-	אוסף זולטן קלוגר
7	1938	-	י. גרדוס וא. שטרן, ספר באר שבע
8	1945	5093	מפ"י
9	1948	-	גרדוס ושטרן 1979
10	1949	8-5272	מפ"י
11	1961	ממ/53	מפ"י
12	10.10.1964	8544	מפ"י
13	2005	תצלום אוויר העיר העתיקה	אתר המפות הממשלתי
14	2007	תצלום אוויר העיר העתיקה	אתר המפות הממשלתי
15	2010	תצלום אוויר העיר העתיקה	אתר המפות הממשלתי



תצלום אוויר העיר העתיקה, באר שבע בשנת 2010 (מקור: אתר המפות הממשלתי)

נראה כי בין השנים 2005-2018 לא נערכו שינויים במבנה.





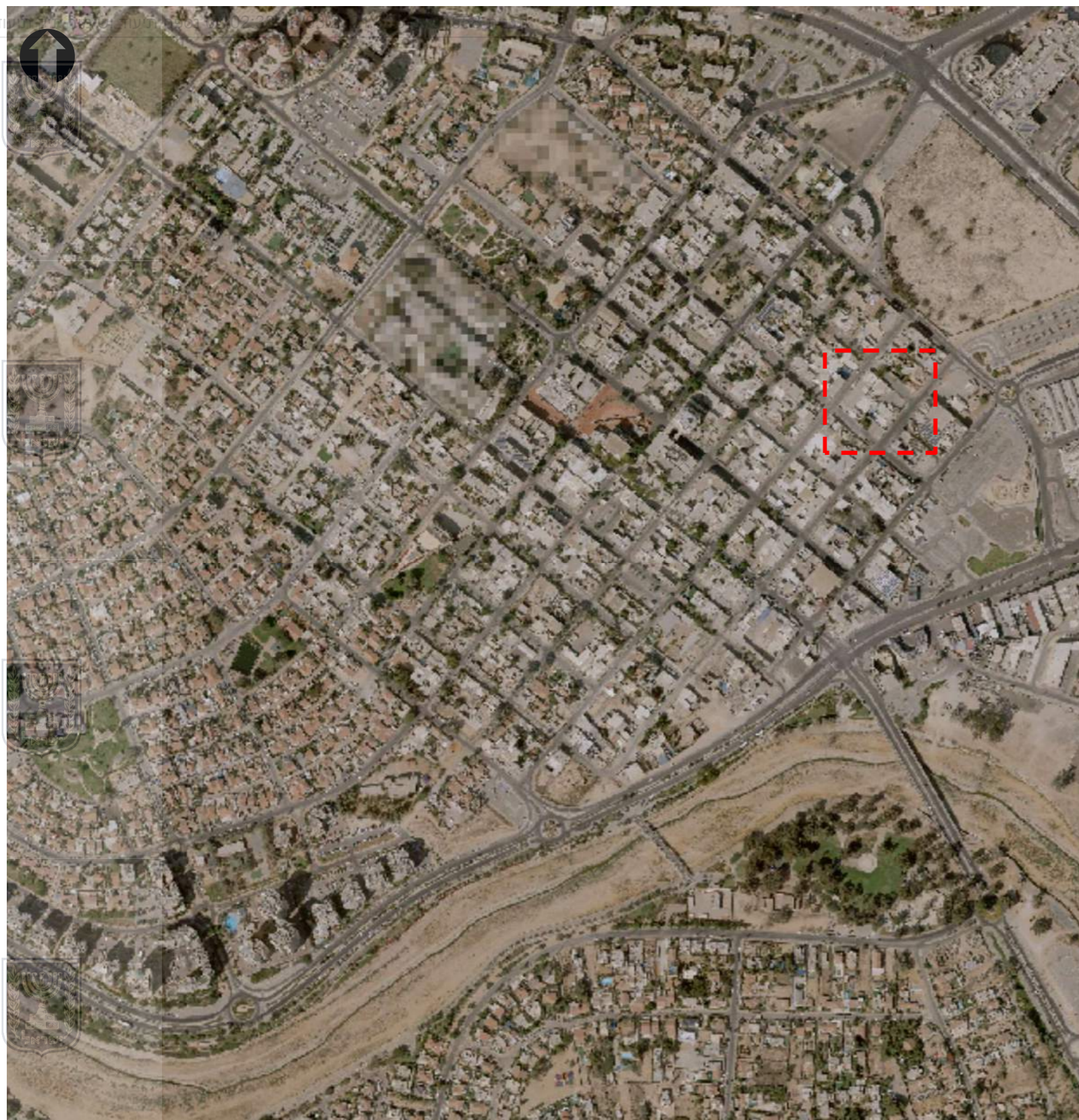
מס'	תאריך התצלום	שם התצלום	מקור
1	1915-1916		ארכיון טוביהו
2	1.3.1917	Bir- 1.3.1917 Je.300 Saba – 100-111	ארכיון טוביהו
3	28/5/1918	DAPH 2-37-304-1576	מפ"י
4	1930	-	י. גרדוס וא. שטרן, ספר באר שבע
5	סוף שנות ה-30 של המאה ה-19	-	ביגר, שילר 50,1991
6	1938	-	אוסף זולטן קלוגר
7	1938	-	י. גרדוס וא. שטרן, ספר באר שבע
8	1945	5093	מפ"י
9	1948	-	גרדוס ושטרן 1979
10	1949	8-5272	מפ"י
11	1961	ממ/53	מפ"י
12	10.10.1964	8544	מפ"י
13	2005	תצלום אוויר העיר העתיקה	אתר המפות הממשלתי
14	2007	תצלום אוויר העיר העתיקה	אתר המפות הממשלתי
15	2010	תצלום אוויר העיר העתיקה	אתר המפות הממשלתי
16	2018	תצלום אוויר העיר העתיקה	אתר המפות הממשלתי



תצלום אוויר העיר העתיקה, באר שבע בשנת 2018 (מקור: אתר המפות הממשלתי)

נראה כי בין השנים 2005-2018 לא נערכו שינויים במבנה.





תצלום אוויר העיר העתיקה, באר שבע בשנת 2019 (מקור: GIS עיריית באר שבע)

מס'	תאריך התצלום	שם התצלום	מקור
1	1915-1916		ארכיון טוביהו
2	1.3.1917	Bir- 1.3.1917 Je.300 Saba – 100-111	ארכיון טוביהו
3	28/5/1918	DAPH 2-37-304-1576	מפ"י
4	1930	-	י. גרדוס וא. שטרן, ספר באר שבע
5	סוף שנות ה-30 של המאה ה-19	-	ביגר, שילר 50,1991
6	1938	-	אוסף זולטן קלוגר
7	1938	-	י. גרדוס וא. שטרן, ספר באר שבע
8	1945	5093	מפ"י
9	1948	-	גרדוס ושטרן 1979
10	1949	8-5272	מפ"י
11	1961	ממ/53	מפ"י
12	10.10.1964	8544	מפ"י
13	2005	תצלום אוויר העיר העתיקה	אתר המפות הממשלתי
14	2007	תצלום אוויר העיר העתיקה	אתר המפות הממשלתי
15	2010	תצלום אוויר העיר העתיקה	אתר המפות הממשלתי
16	2018	תצלום אוויר העיר העתיקה	אתר המפות הממשלתי
17	2019	תצלום אוויר העיר העתיקה	GIS עיריית באר שבע



נראה כי בין השנים 2005-2019 לא נערכו שינויים במבנה.



4. רקע היסטורי תרבותי

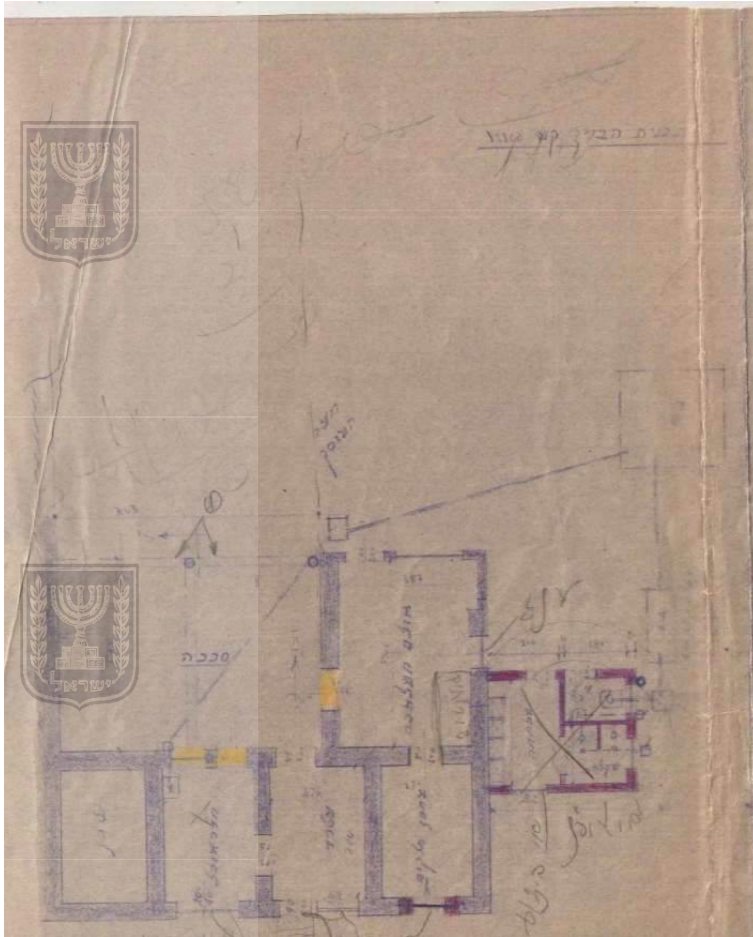
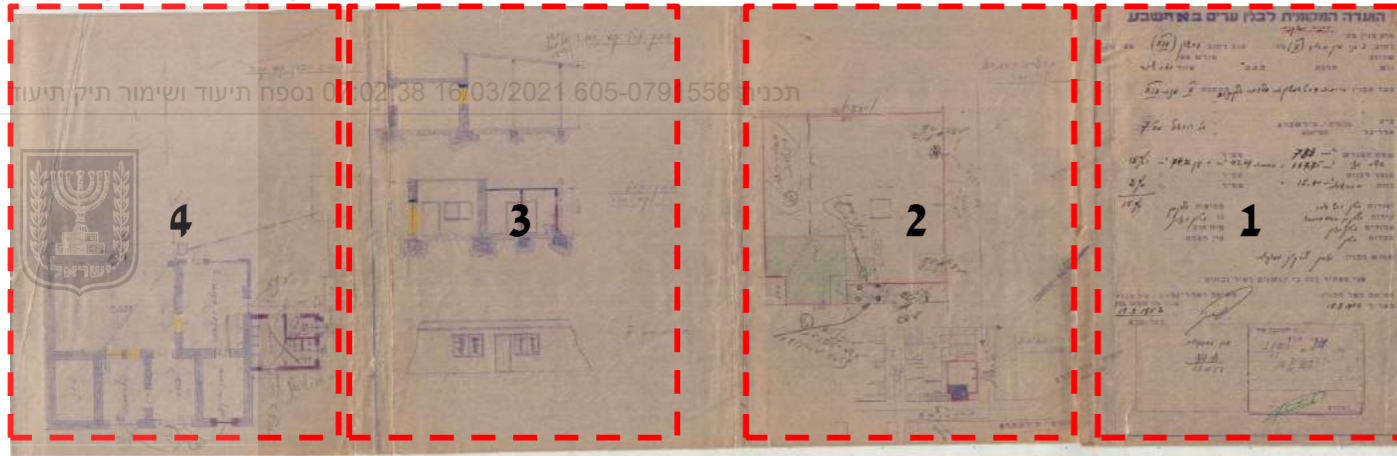
1. מסמכים היסטוריים

שם המוצג: היתר בנייה לתוספת מבנה שירותים למוסד לתיקון מכוניות.

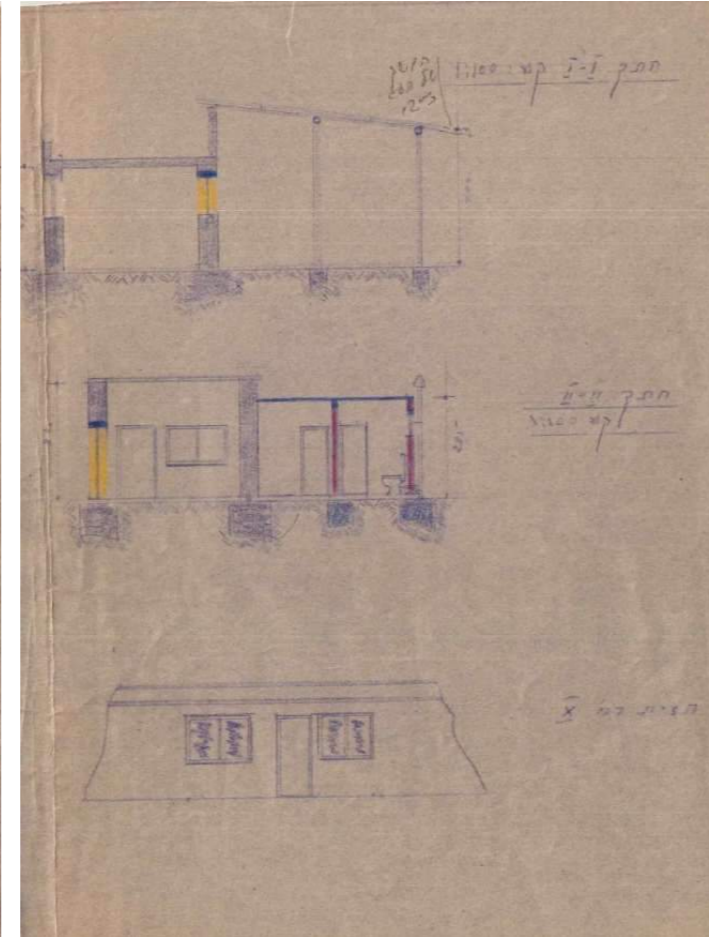
תאריך: 19.9.1953

מקור: אגף הנדסה – ארכיון עיריית באר שבע

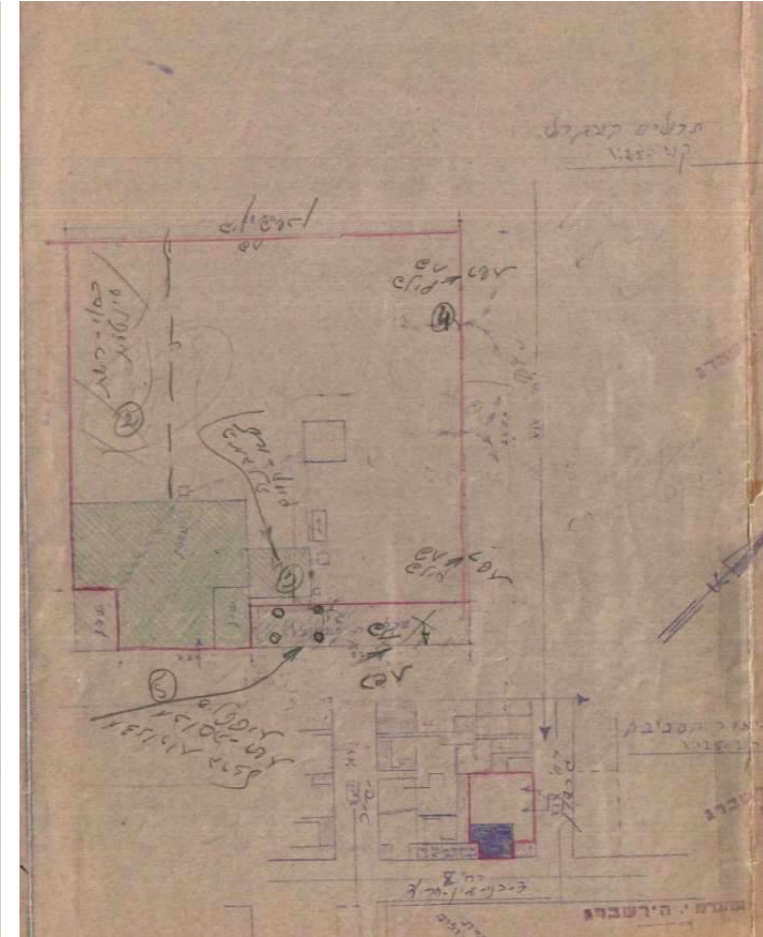
פירוט: בראש התכנית מצוין ריינה שמשון ופלדמר אלכסנדר כבעלי הבניין, אינג' הירשברג עורך ההיתר.



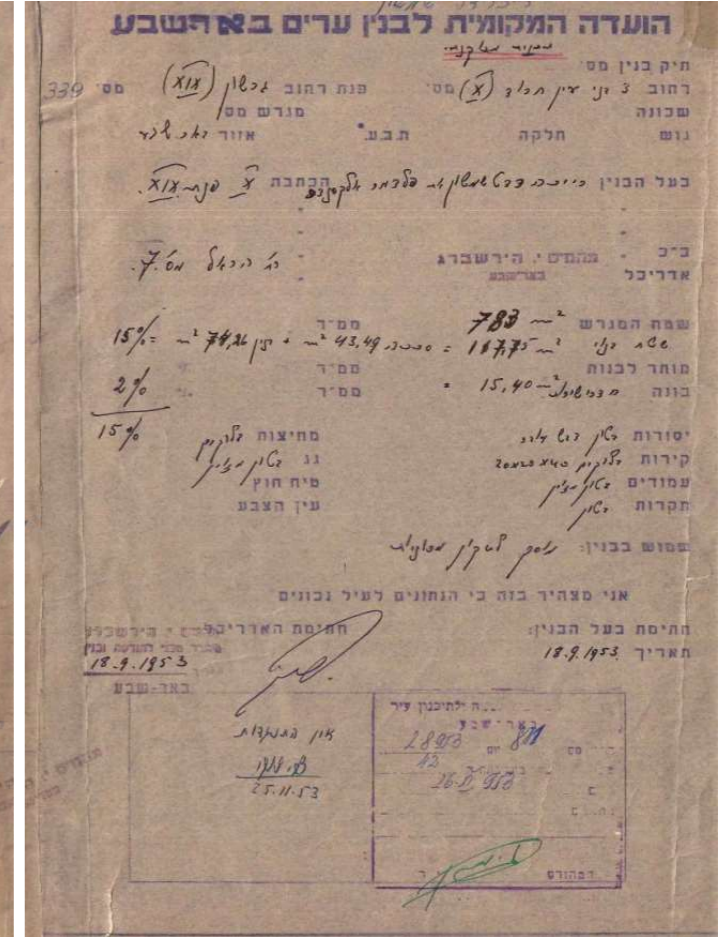
4



3



2



1

הערות:

1. התוספת מתייחסת למבנה השירותים שנבנה בחזית הצפון מזרחית של המבנה ההיסטורי.

2. בהיקף המגרש מסומן באדום התקנת גדר רשת.

3. בפינה הימנית, היכן שהיה ממוקם המבנה הפינתי ממוקם מיכל דלק במקום.

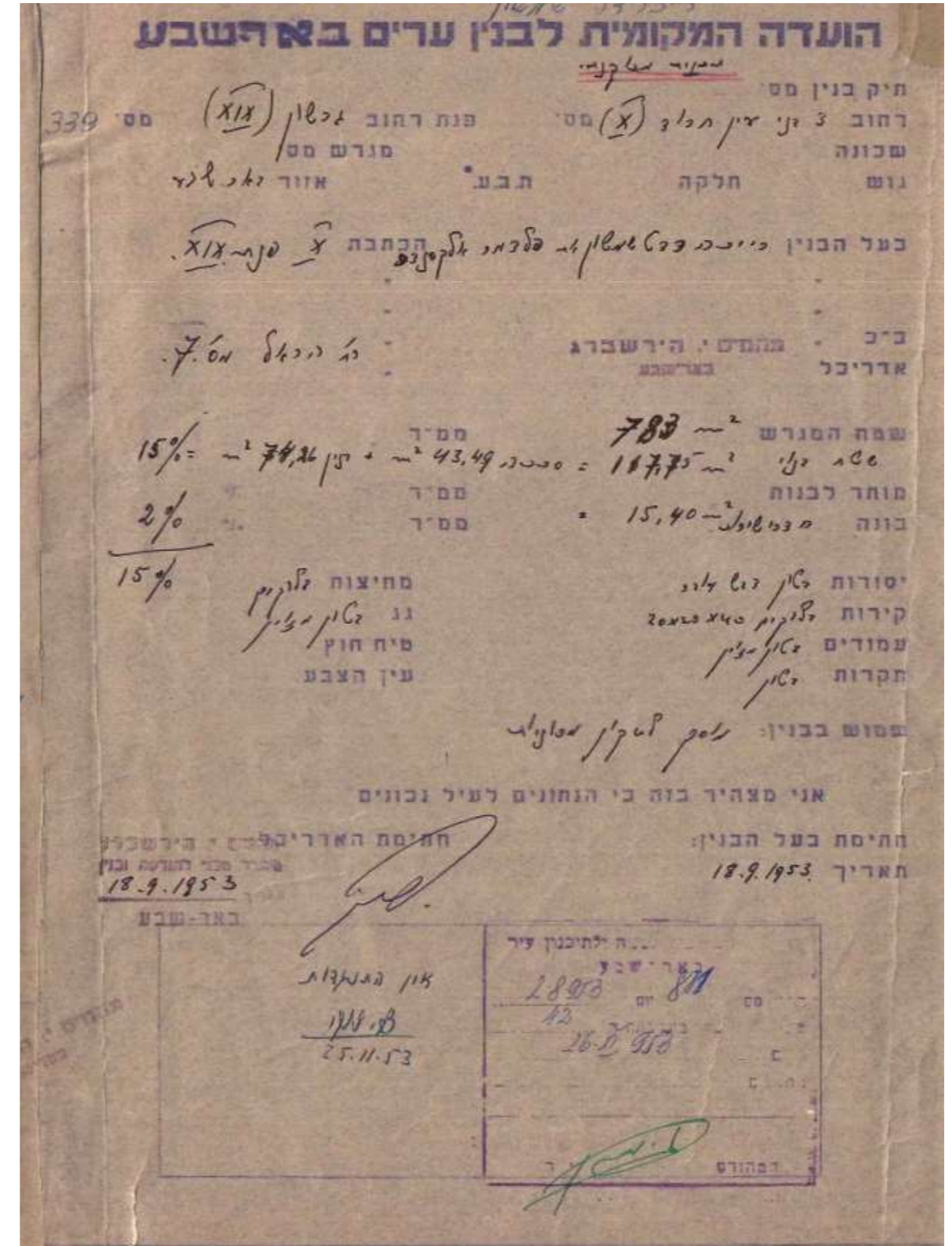
4. פנים המבנה נעשו שינויים קטנים כמו פתיחת פתח לדלת.



4. רקע היסטורי תרבותי

ז. תולדות המשפחה הבונה

בשנת 1953 הוגש היתר בניה ע"י ריינה שמשון ופלדמר אלכסנדר. מכאן אנו למדים שריינה ושמעון היו בעלי המבנה לאחר מלחמת העצמאות.



שם התכנית
 ז. תולדות המשפחה הבונה

שם הפרק
 3. פרק היסטורי ותרבותי

רח' גרשון דובנבויס 1 > שלושת בני עין חרוד 93, באר שבע גוש: 38003 חלקה: 97

4. רקע היסטורי תרבותי

ח. תיאור שנת הבנייה ותאריכים של תוספות בנייה מניתוח תצלומי האוויר, מפות והחומר שהתקבל מארכיון עיריית באר שבע וארכיון טוביהו עולה כי היה שלב אחד עיקרי.

שלב א': □

על-פי ניתוח המפה משנת 1928 (מפת חלוקה לתשלום מס רכוש עירוני (ארנונה) אנו למדים שהחאן נבנה בשלב עיקרי אחד. שלב זה כלל מבנה בצורת האות ר' שכלל 9 חנויות, מאחר ולא היה פתח בחומה אנו מניחים שחנות אחת שמשה חלל מעבר לסוסים לחצר האחורית ומחסן.

המתחם כלל חצר להאכלת הבהמות וסככה שהגנה בפני השמש של הנגב ומקום לישון.

מבנים אלו נבנו באבן גזית נשורה בסיתות מוסאמסם בפן החיצוני, ובפן הפנימי חיפוי טיח על בסיס סיד.

שלב ב': □

בשנת 1948 נפתח פתח בחומה בצד הצפון מזרחי של הבלוק והסככה לא נראית יותר, כנראה ונהרסה.

שלב ג': □

שלב זה נראה לראשונה בהיתר בנייה משנת 1953. חמש החנויות בפינת הרחובות גרשון דובנבויס ושלושת בני עין חרוד נהרסו, וגם החומה ההיקפית נהרסה והוחלפה בגדר ברזל.

מקרא:

שנת 1928 □

שנת 1948 □

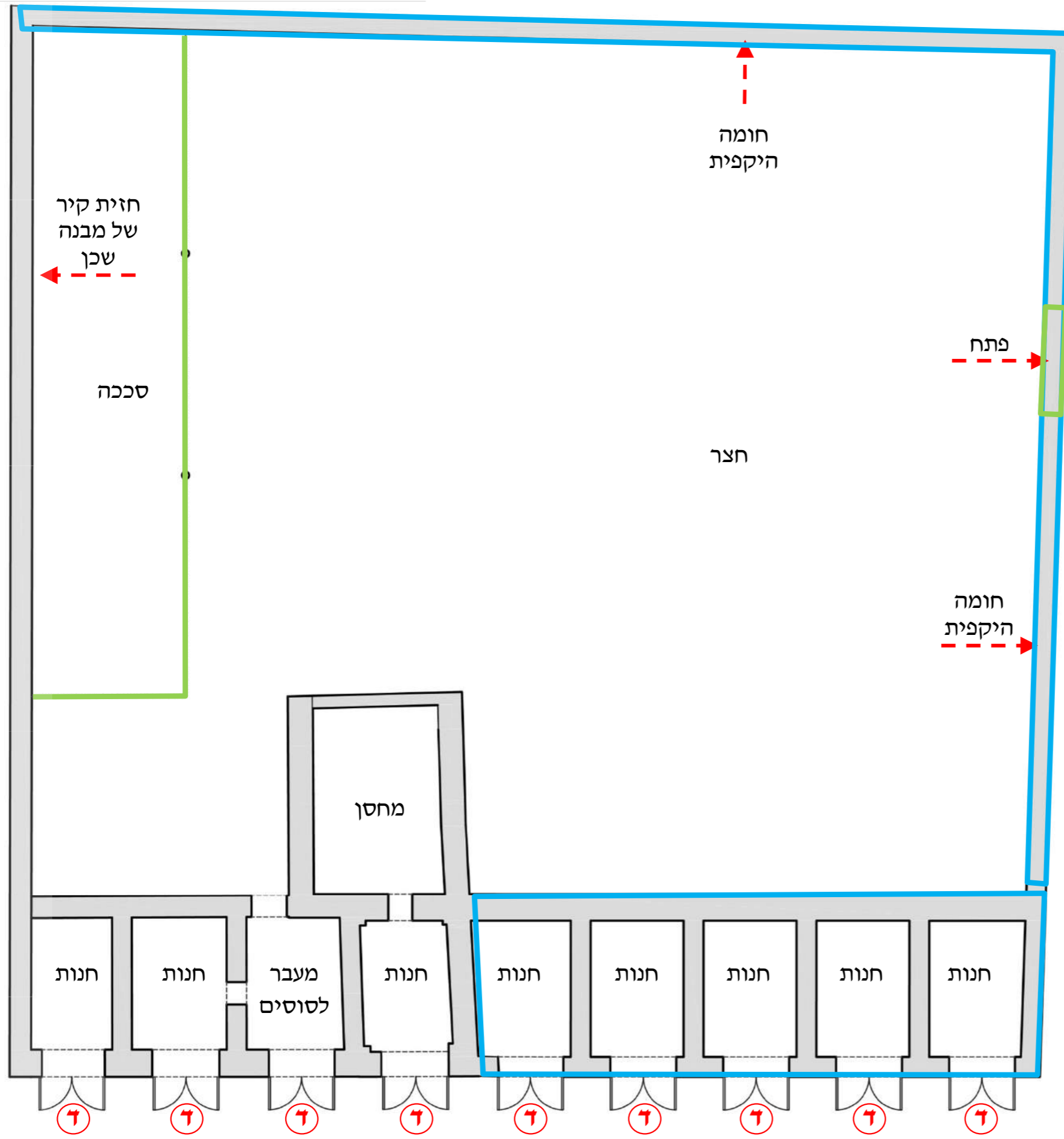
שנת 1953 □

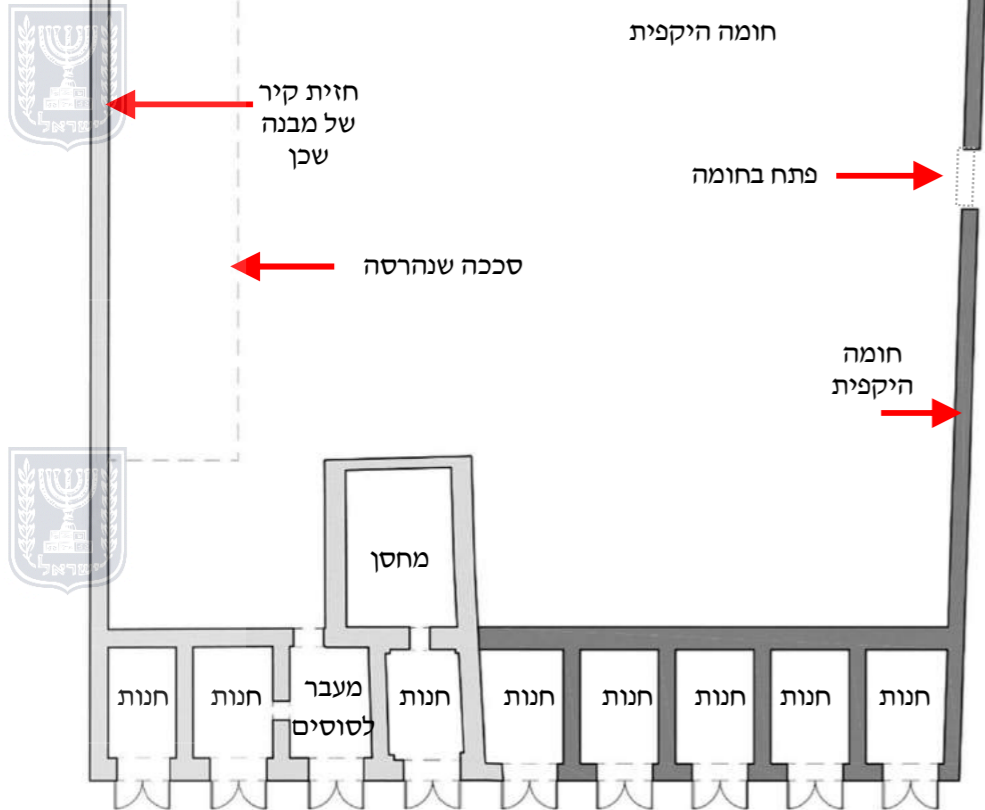
פתח חלון מקורי ח

פתח דלת מקורי ד

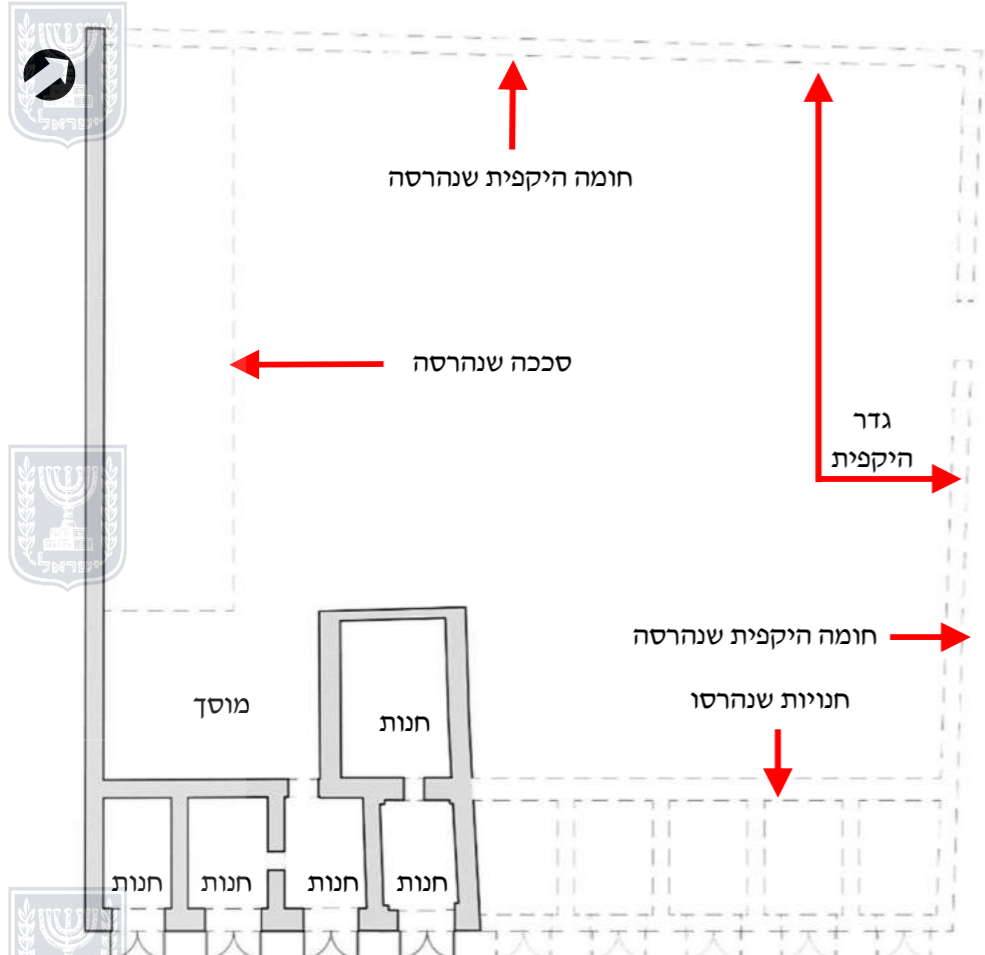
פרט מקורי פ

חלון מקורי/דלת מקורית ח ד

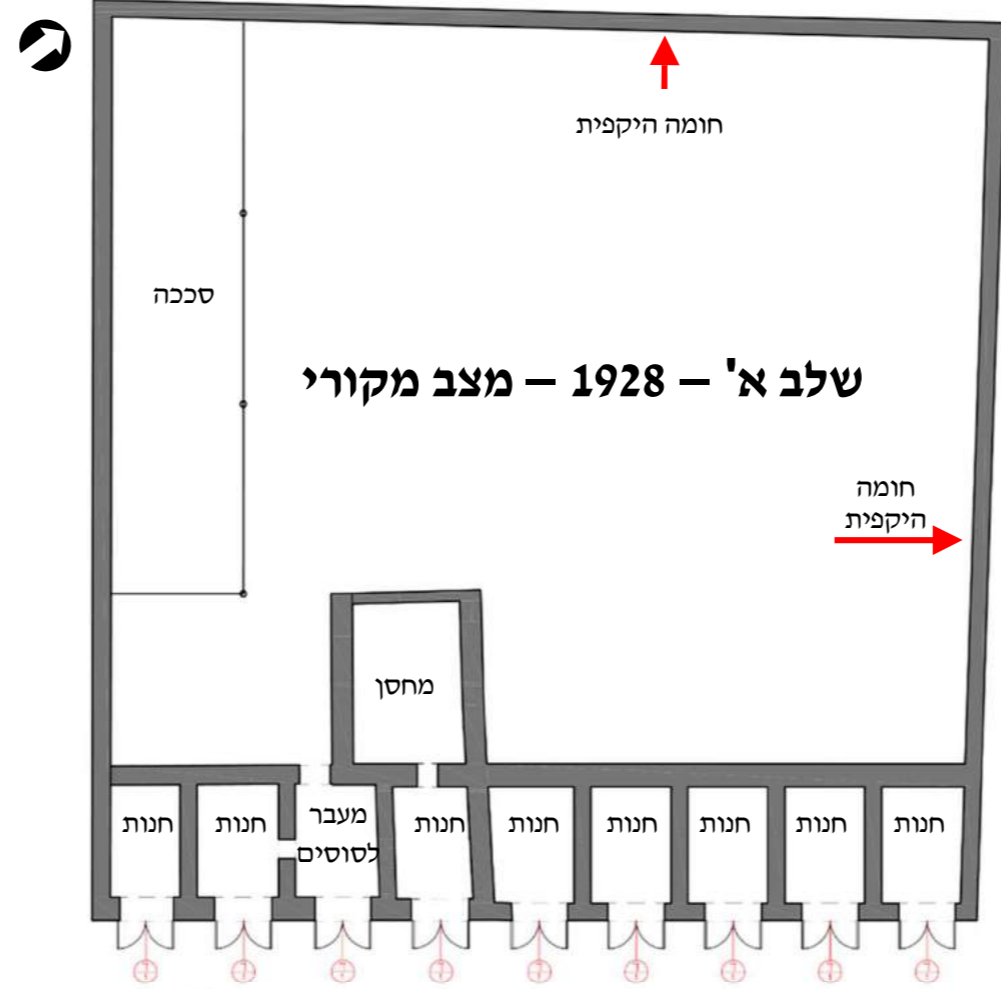




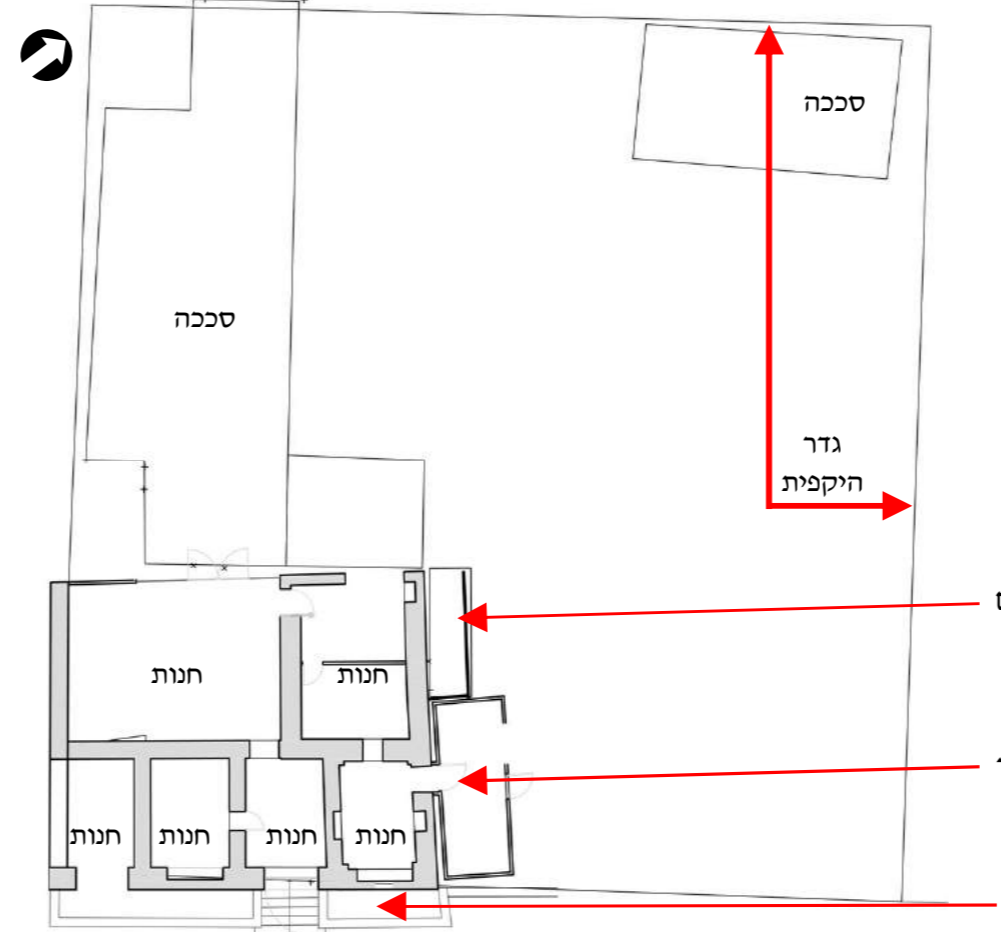
שלב ב' - 1948



שלב ג' - 1953



שלב א' - 1928 - מצב מקורי



שלב ד' - מצב קיים

ח. תיאור שנת הבנייה ותאריכים של תוספות בנייה

- מקרא:**
- קירות/אלמנטים מקוריים שנהרסו -----
 - קירות מקוריים שנהרסו [dark grey box]
 - קירות מקוריים קיימים [light grey box]



4. תיאור מצב קיים

א. צילום אוויר עדכני



מקרא:

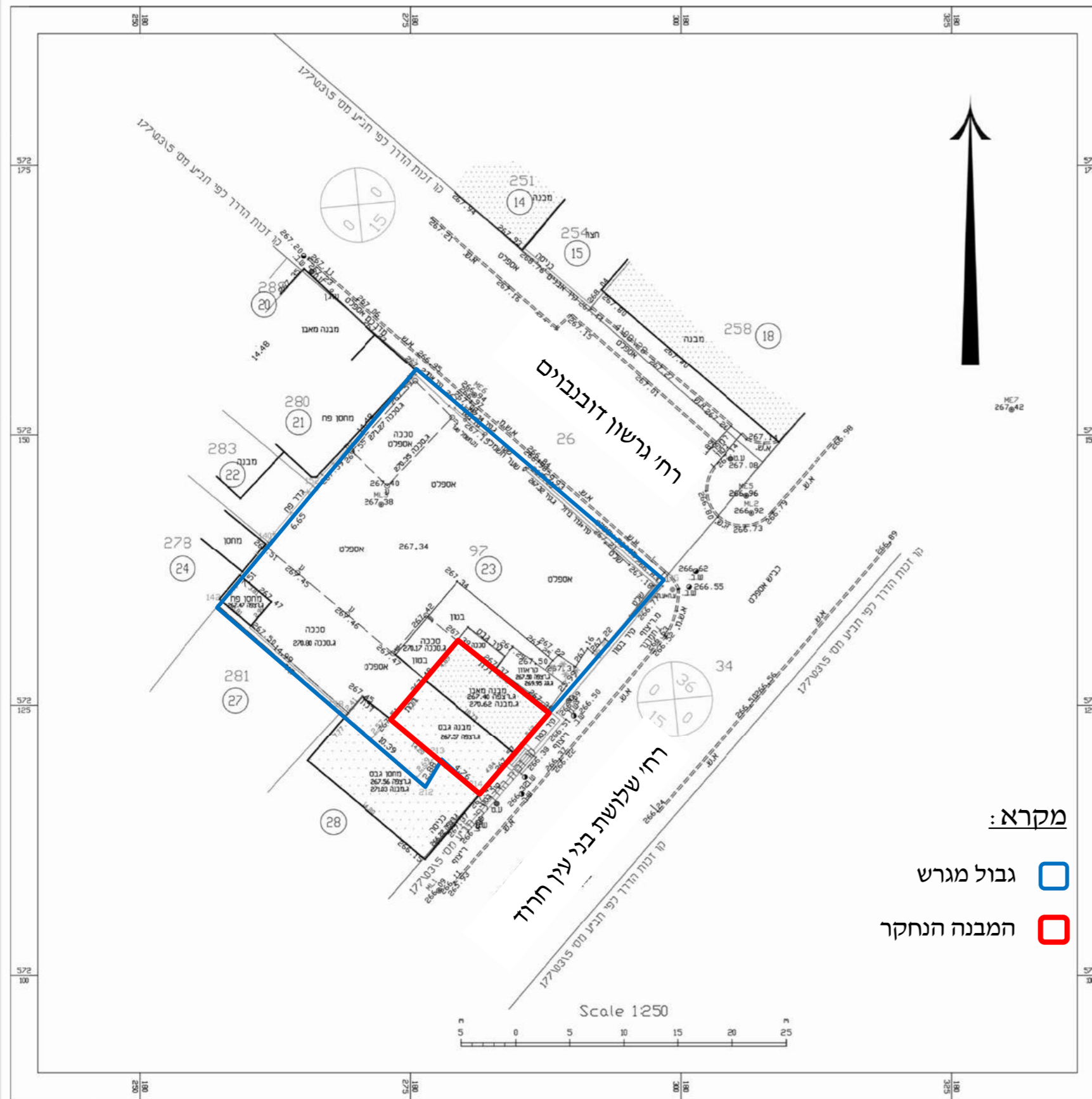
- גבול הבלוק
- גבול מגרש
- המבנה הנחקר

מקור: GIS אתר עיריית באר שבע. שנת 2018



4. תיאור מצב קיים

ב. מפה טופוגרפית קני"מ 1:250 | עדכון מפה מתאריך 18.03.2019



מקרא:

- גבול מגרש
- המבנה הנחקר

מקרא		מפה מצביית			
נקי גובה	93	כתובת	רח' שלושת בני עין חרוז		
ג. רצפה	280866B	מספר סידורי	באר שבע		
ג. גג		הבעלים			
עמוד כלפון		שטח רשמי (מ"ר)	843	שטח מפורט	23
שוחת מים		מגרש	40814	שטח מגרש (מ"ר)	843
שוחת מים		מספר חלקה	97	מספר חלקה	38003
שוחת ניוב		מספר חלקה	97	מספר חלקה	38003
שוחת ניקוז		מספר חלקה	97	מספר חלקה	38003
ע.ח.מ.ג.		מספר חלקה	97	מספר חלקה	38003
עמוד תאורה		מספר חלקה	97	מספר חלקה	38003
עץ ומספרו		מספר חלקה	97	מספר חלקה	38003
דר עפר ומצעים		מספר חלקה	97	מספר חלקה	38003
מבנה בית		מספר חלקה	97	מספר חלקה	38003
משטחי גגות		מספר חלקה	97	מספר חלקה	38003
שפת נביש אספלט		מספר חלקה	97	מספר חלקה	38003
אבו שפה		מספר חלקה	97	מספר חלקה	38003
קר		מספר חלקה	97	מספר חלקה	38003
גדר רשתתי		מספר חלקה	97	מספר חלקה	38003
קו בניין		מספר חלקה	97	מספר חלקה	38003
גבול חלקה		מספר חלקה	97	מספר חלקה	38003
גבול מגרש		מספר חלקה	97	מספר חלקה	38003
נקי גבול ישנה		מספר חלקה	97	מספר חלקה	38003
נקי גבול חדשה		מספר חלקה	97	מספר חלקה	38003

נתוני רשת וגבולות

1. המדידה בוצעה ברשת ישראל 2005:12
 2. גבולות הבקרה שעליהן מבוססת המדידה הן: 266.297 שגובה 27560
 3. גבולות החלקות חושבו מ: תחילת מספר 336:1999

תרשים סביבה קני"מ 1:2500

חלקה 97			
מ"ר	קואורדינט	קואורדינט	קואורדינט
שטח	מערב	מזרח	צפון-דרום
140	180262.05	572139.91	
142	180257.21	572134.17	
151	180275.68	572156.06	
152	180266.34	572144.99	
158	180268.53	572124.34	
212	180276.37	572117.53	
213	180277.85	572120.00	
214	180281.46	572116.90	
36	180298.41	572136.60	

הצהרת המודד

אני מאשר כי מפה זו הוכנה ונערכה במנה מידה 1:2500 והיא העתק נכון של המפה הטופוגרפית על סמך מדידה שרשמית ביום 18.03.2019. על סמך המדידה שביצעתי למפה זו אני מאשר את כל הפרטים ומאפייניהם שצוינו בהתאמה על בקרת איכות שביצעתי למפה זו. דרגת דיוק אופיינית היא: 3. במפה. מדויקים לפי האמור דרגת דיוק אופיינית היא: 3. דרגת דיוק אבני היא: 3. המפה הוכנה לפי חקנות המדידות ממדידות ומפיקי. התשע"ז-2016. תאריך גמר התכנית: 01.04.2019

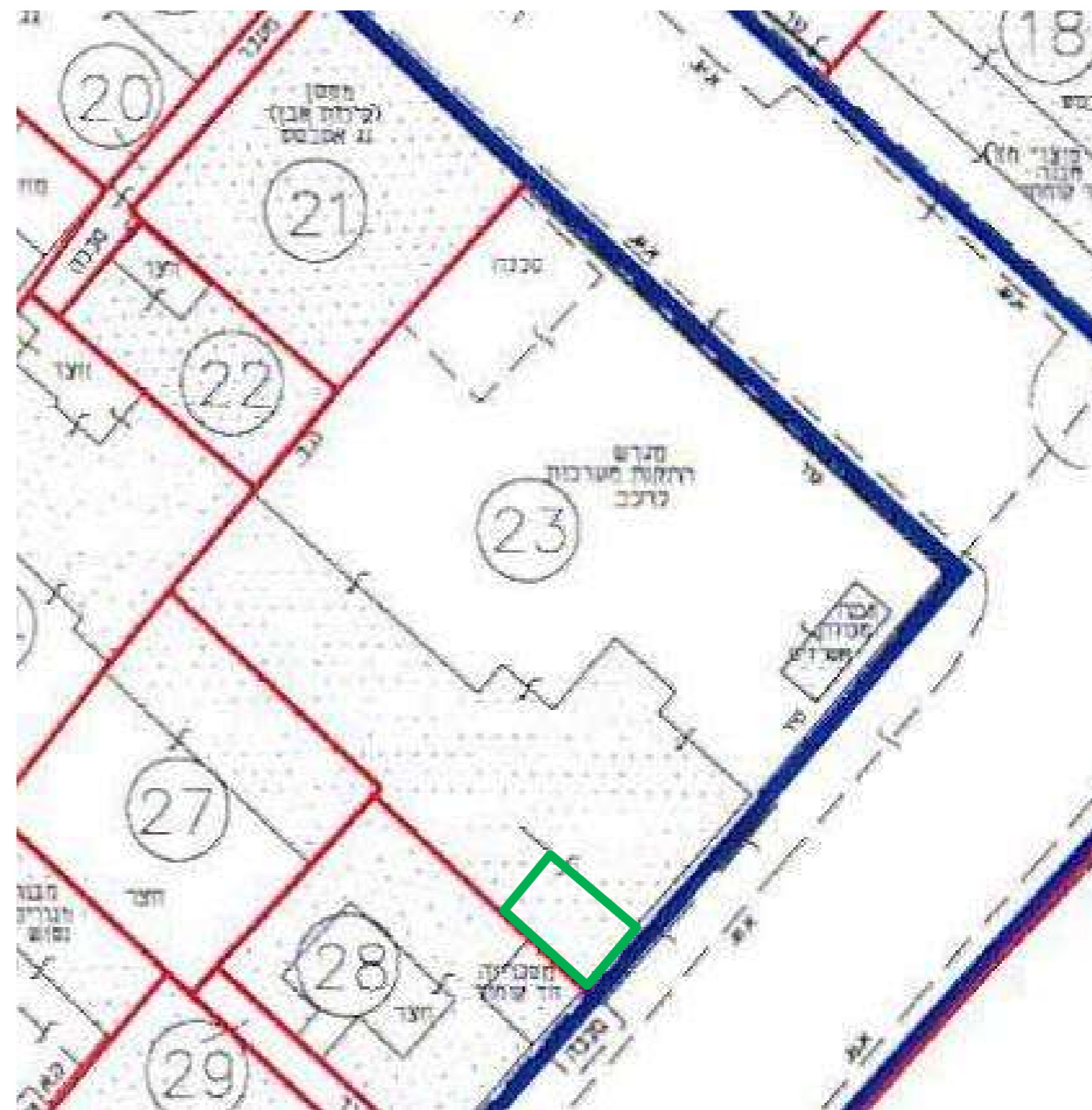
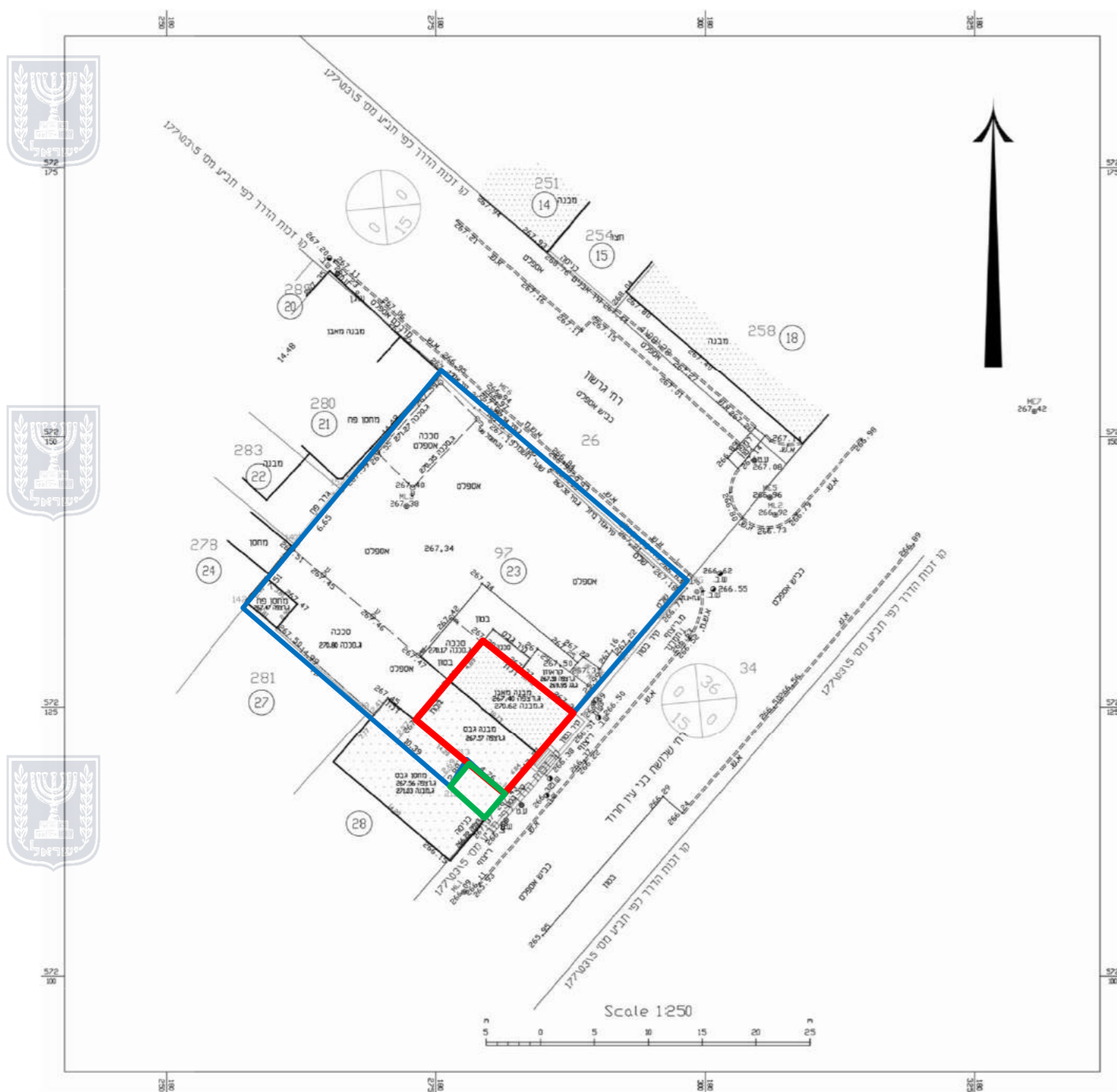
כתיב: 699
 שם המודד ומענו: מספר רשיון: חתימה

מדידות שרותי ביצוע מ.ש.ב. בע"מ
 משה כוי, 14. ראשני"צ
 מספר: 03-9414820
 פקס: 03-9611437
 Email: nashov@nashovned.co.il

4. תיאור מצב קיים

השוואה בין מפת תרש"צ לבין מדידה טופוגרפית

קיימת סתירה בין שתי המפות. במפת התרש"צ קווי המגרש כוללים חנות נוספת ששייכת למבנה הנחקר ואילו במפת המדידה ישנה גריעה של החנות השייכת למבנה ההיסטורי.



מפת תרש"צ 4/08/14 - המבנה הינו מבנה הבנוי על מגרש מס' 23 ולפי תכנית 87/177/03/5



4. תיאור מצב קיים

ג. צילום האתר בהקשרו הסביבתי

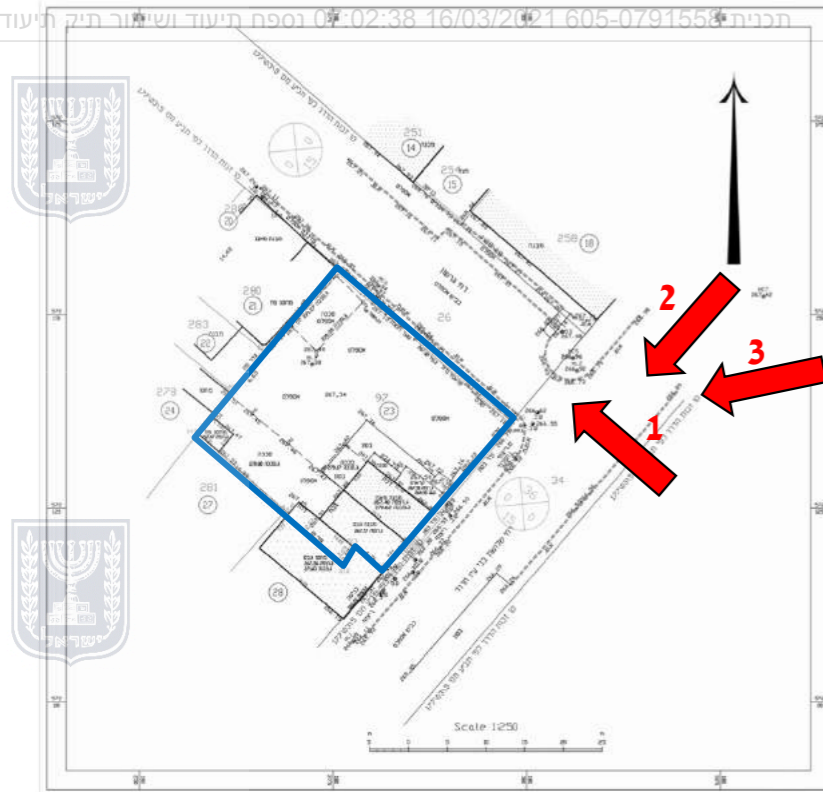
העיר העתיקה של באר שבע מורכבת בעיקר מבתים ומבנים בני מאה שנים בעלי צביון אדריכלי ערבי. רוב הבתים היו בעלי קומה אחת, ונבנו מכמה סוגי חומרים: אבני חול, אבני גיר רך ואבנים בשימוש משני שנאספו מאתרי עתיקות, אבנים שנחצבו בסביבה ולבנים מחומר מעורב בקש.

הבנייה הערבית בתקופה העות'מאנית בבאר שבע מאופיינת בעיקר במבני אבן בנינו ליניארי לאורך דרך עפר, כאשר בית אחד קרוב או צמוד לשני ללא עומק בניה ממשי (קרואנקר 1985, 163).

בתחילת תקופת המנדט הבריטי סגנון הבניה והארכיטקטורה המשיך את המסורת העות'מאנית.

בשנות השלושים עם ראשית תנופת הבניה הגדולה שבאה לעיר חלו מעט שינויים: החלו להרבות בבניית בתים בסגנון הליוואן, החלונות נבנו בצורה מלבנית בקווים ישרים כאשר המשקופים שלהם בולטים מעט החוצה. את הגגות המשיכו לבנות שטוחים, כאשר רבים מפסי הרכבת המפורקים שמשו כקורות לתמיכת הגג (טל תש"ח, 103).

מיקומו של המבנה הנחקר, בחלק הדרומי של העיר ולצד הרחוב הראשי אשר כלל טורי חנויות ששימשו בעיקר את הבדווים בסביבה (וילנאי תשכ"ז, 43). מספר לנו שייעודו היה מסחרי.



רחוב שלושת בני עין חרוד

שלושת בני עין חרוד 93

רחוב גרשון דובנבונים



3. צילום



2. צילום מצומת הרחובות שלושת בני עין חרוד וגרשון דובנבונים מימין מבנה נשוא תיק זה, מבנה אבן גיר וארבעה פתחים קשתיים.

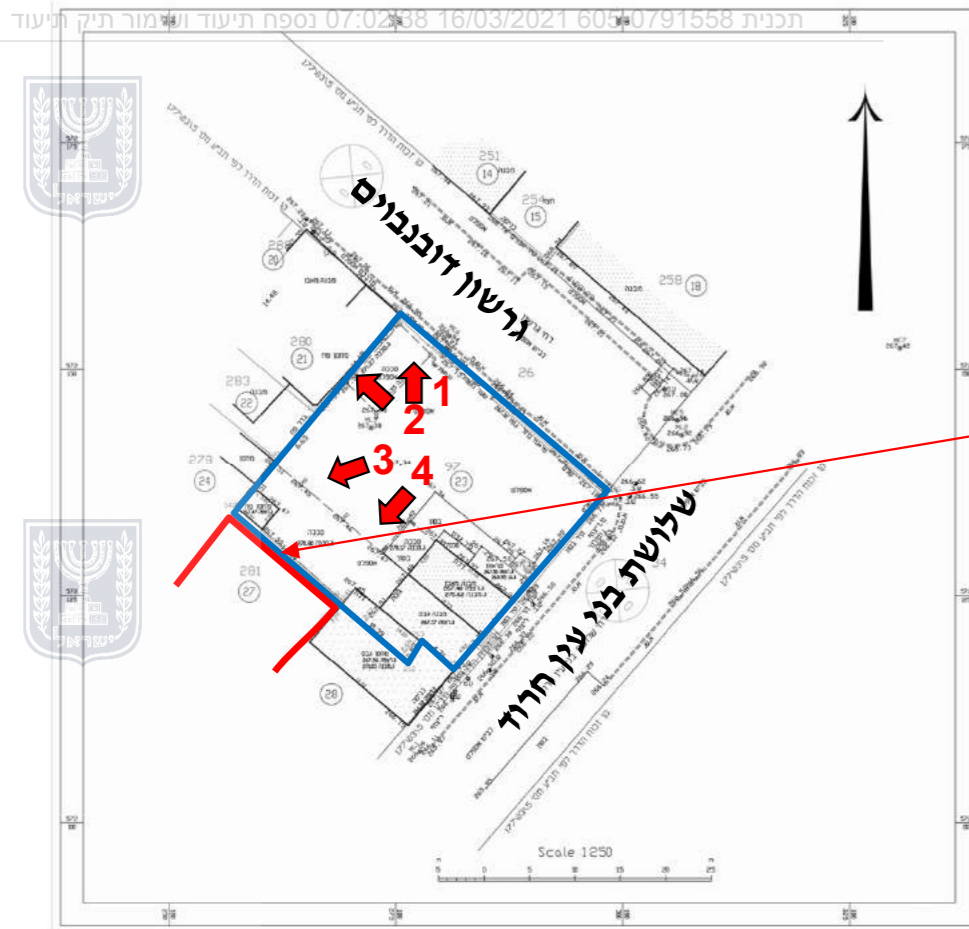


1. צילום מרחוב שלושת בני עין חרוד מכיוון דרום מזרח לכיוון צפון מערב



4. תיאור מצב קיים

ג. צילום האתר בהקשרו הסביבתי



הגדלה של חומה/גדר היקפית. ניתן להבחין בפח אסכורית שמקיף את החלקה אך מאחורי פח זה קיים קיר אבן של חלקה מספר 281



קיר אבן מקורי מחופה בקיר גבס

קיר אבן מקורי מחופה בקיר גבס

רחוב גרשון



צילום לכיוון חלקה 281

צילום לכיוון חלקה 281

צילום מתוך חלקה 97 לכיוון צפון מערב חלקה 280



4. תיאור מצב קיים

ג. צילום האתר בהקשרו הסביבתי

שלושת בני עין חרוד 93

רחוב שלושת בני עין חרוד

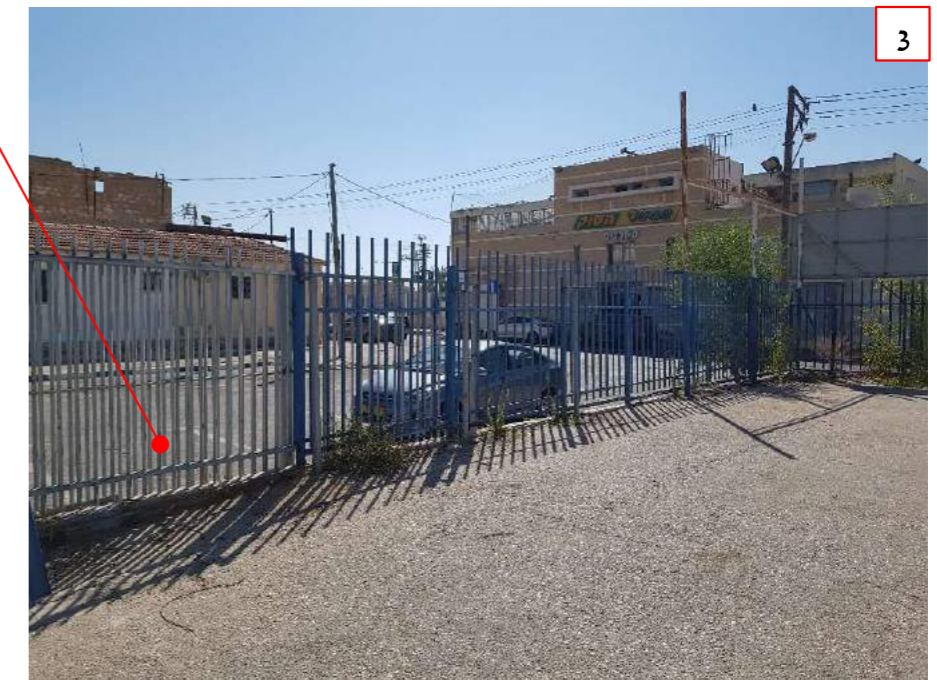
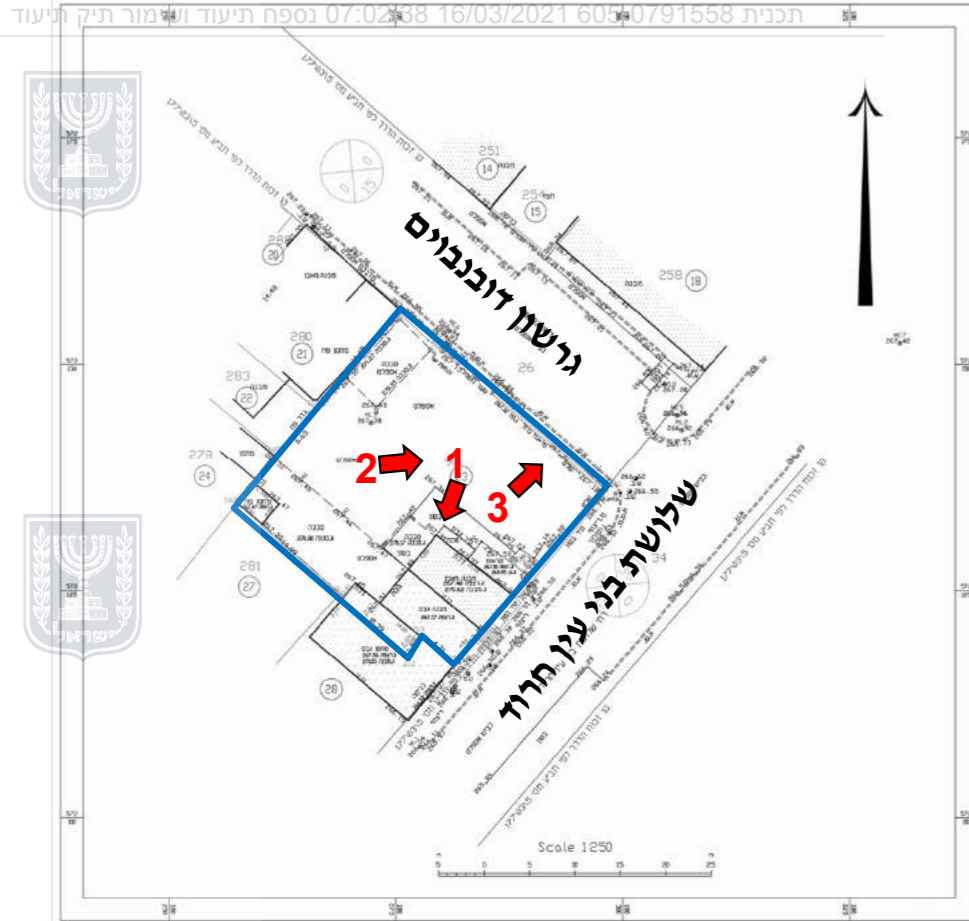


1



2

רחוב גרשון דובנבויס



3

רחוב גרשון דובנבויס

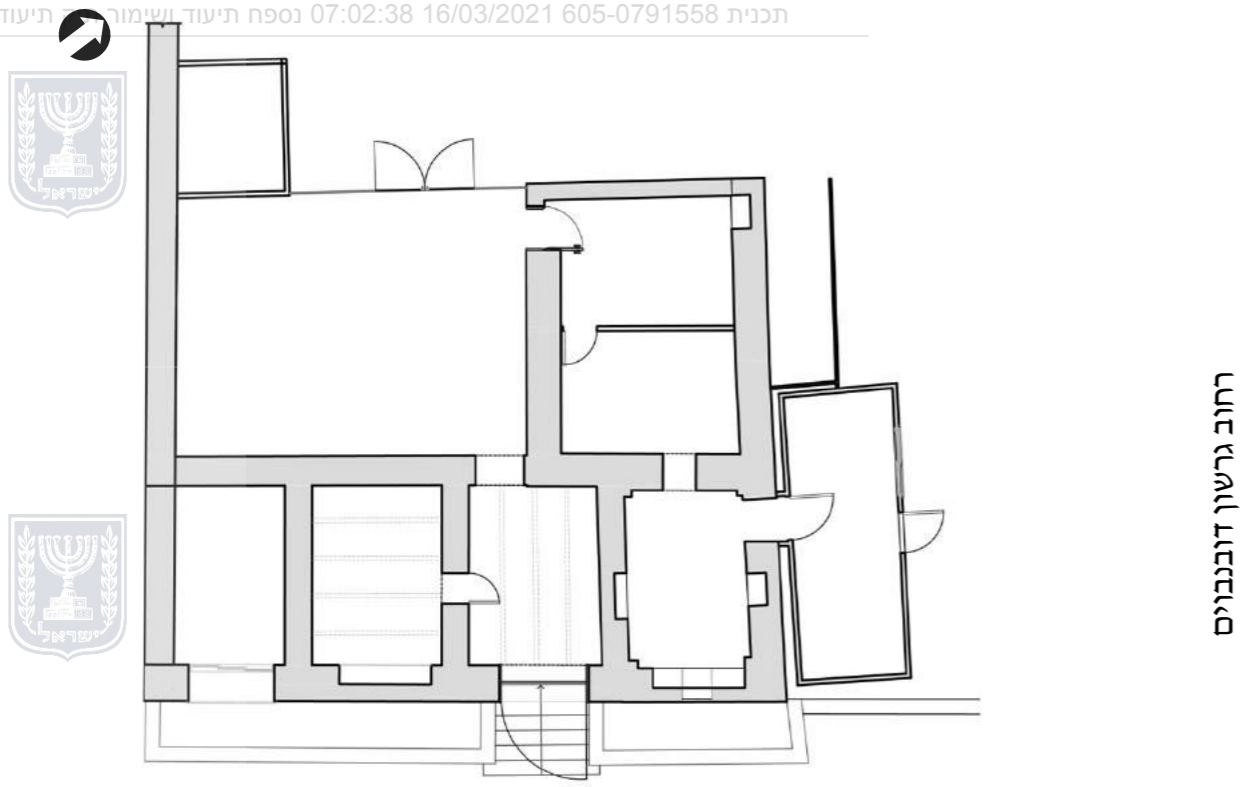
צילום מתוך חלקה 97 לכיוון צפון מזרח – רחוב גרשון דובנבויס



4. תיאור מצב קיים – תיעוד צילומי

ד. צילומים כלליים של חזיתות המבנה

חזית דרום מזרחית



1 2
חזית דרום מזרחית
 רחוב שלושת בני עין חרוד



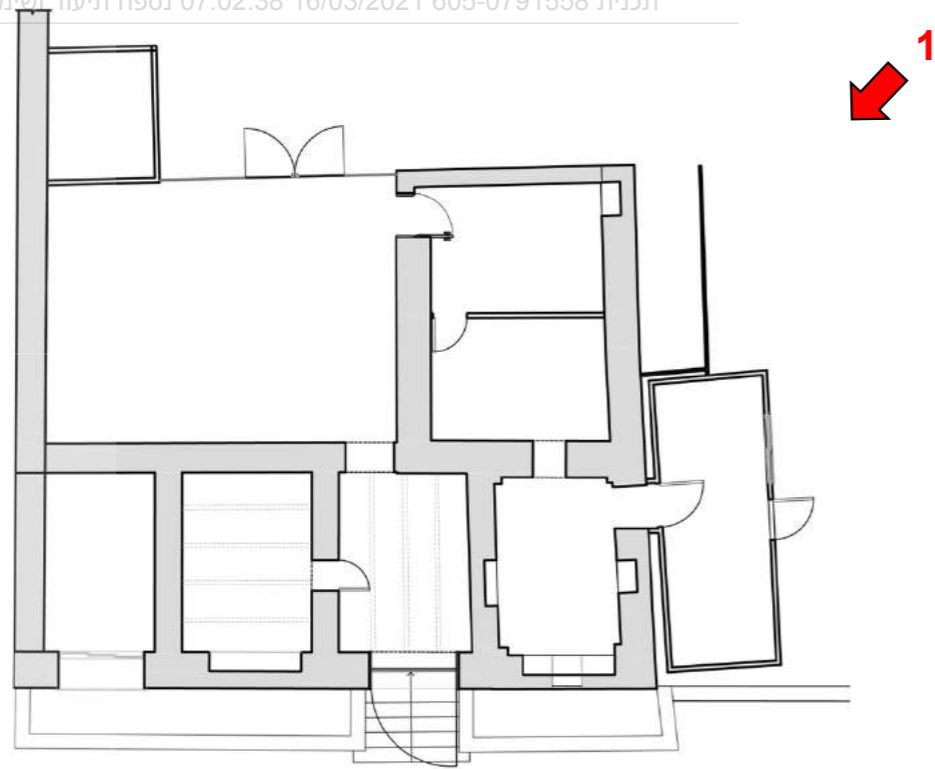
חזית דרום מזרחית – פונה לרחוב שלושת בני עין חרוד
 חזית במצב טוב אשר חופתה בטיח על בסיס צמנט אשר מזיק לאבן הטבעית. ניתן לראות את החומה ומדרגות שנבנתה בין השנים 1961-1979.



4. תיאור מצב קיים – תיעוד צילומי

ד. צילומים כלליים של חזיתות המבנה

חזית צפון מזרחית



רחוב גרשון דובנבונים

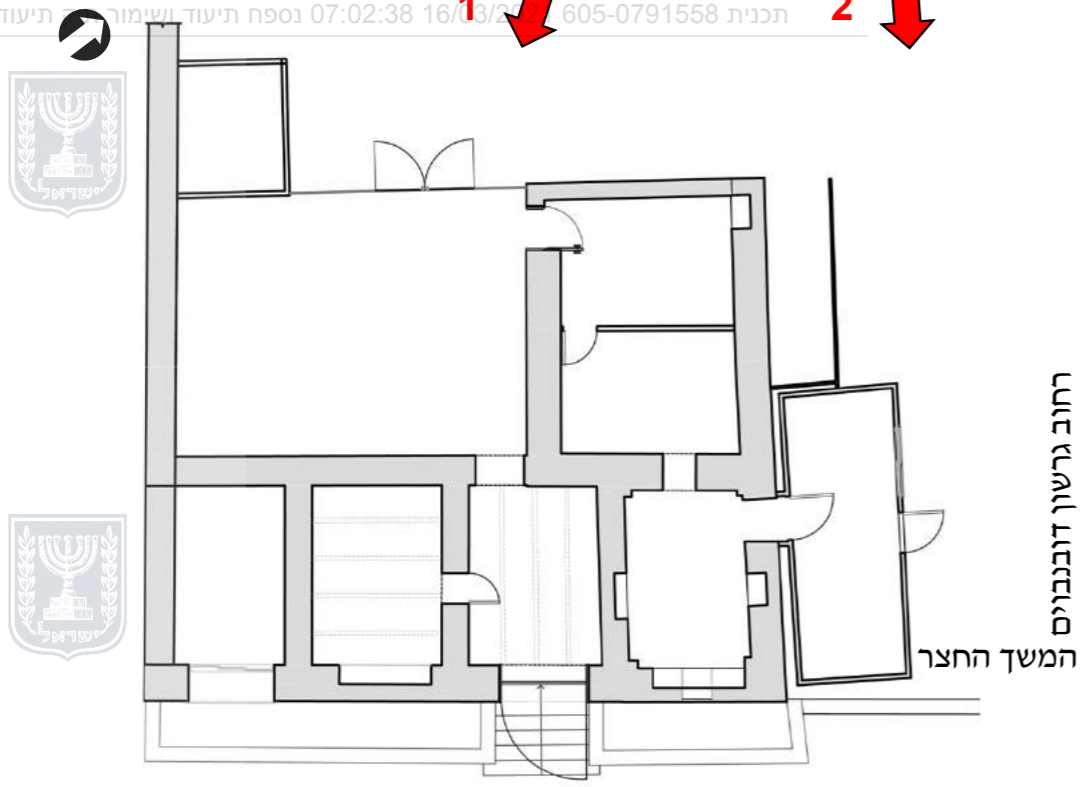
חזית צפון מזרחית

רחוב שלושת בני עין חרוד



חזית צפון מזרחית – פונה לרחוב שלושת בני עין חרוד





חזית צפון מערבית

רחוב שלושת בני עין חרוד

רחוב גרשון דובנבויים

המשך החצר



חזית צפון מערבית – פונה לפני החצר

4. תיאור מצב קיים – תיעוד צילומי

ד. צילומים כלליים של חזיתות המבנה

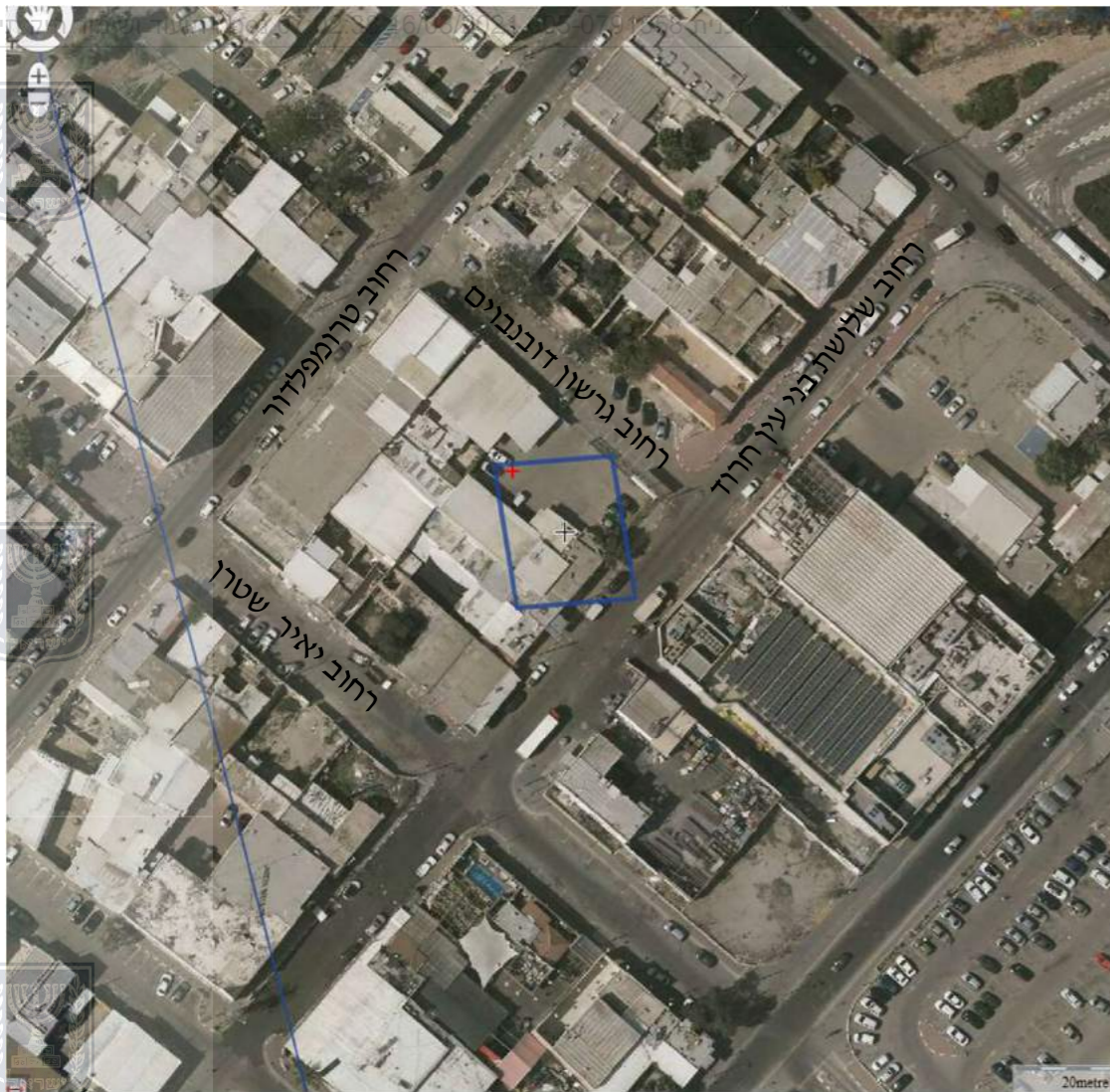
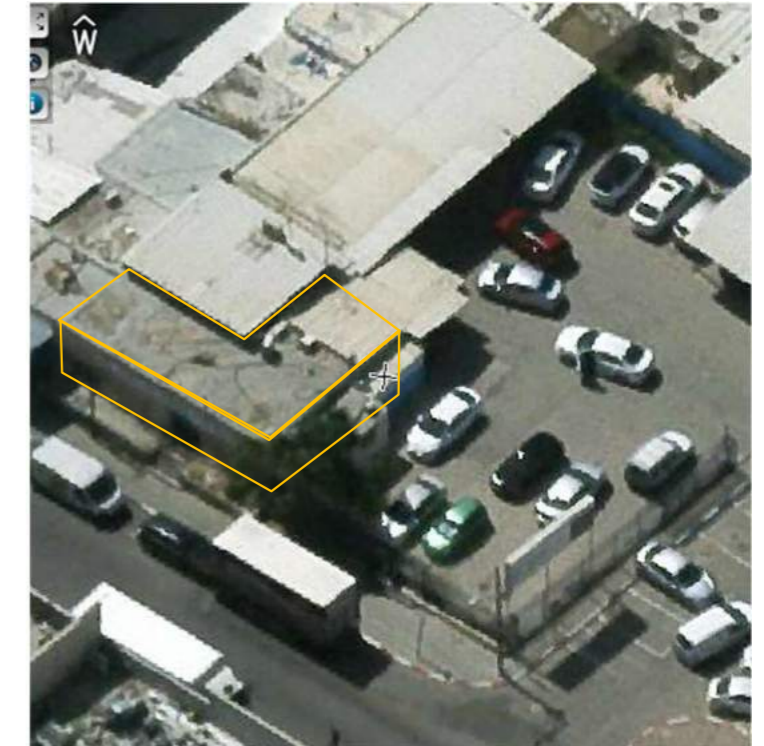
חזית צפון מערבית



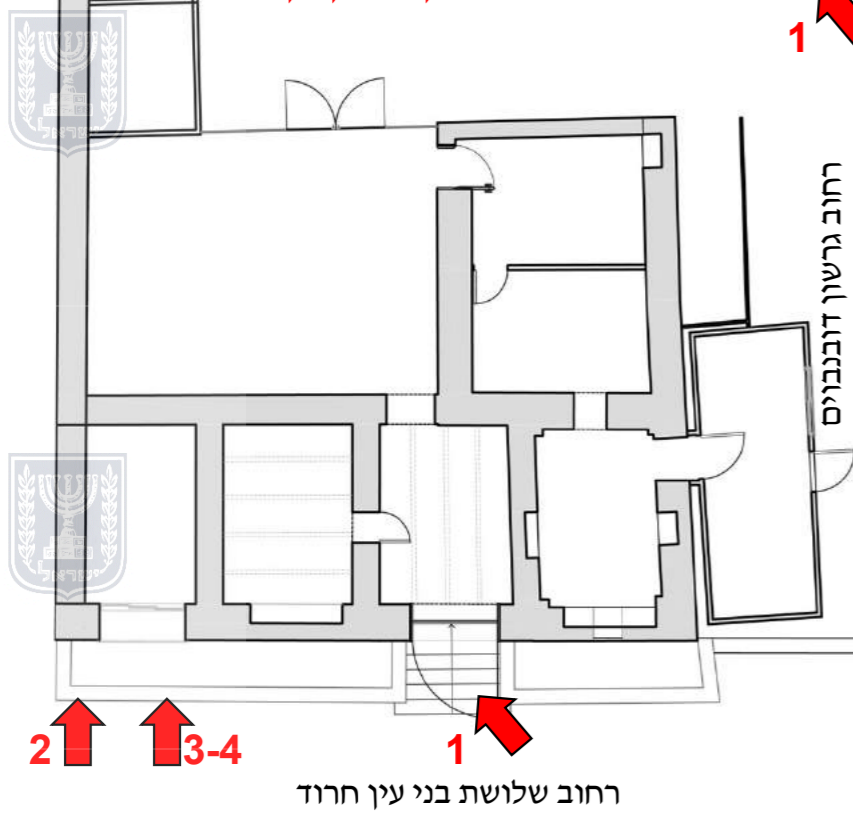
4. תיאור מצב קיים – תיעוד צילומי

ד. צילומים כלליים של חזיתות המבנה והגגות

צילומי גגות



תכנית קומת קרקע



4. תיאור מצב קיים – תיעוד צילומי

ה. צילומים מפורטים של פרטים ארכיטקטוניים



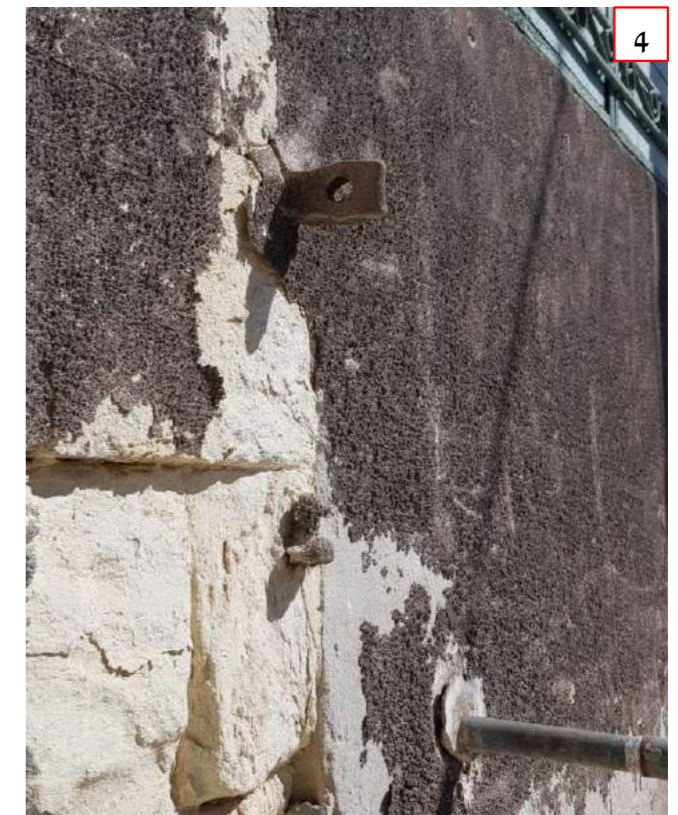
1. פרט קשת – כניסה מקורית לחנות פתח דלת מקורי שנחסם במדרגות



2. פרט קרניז אבן



3. פרט ציר ברזל לדלת

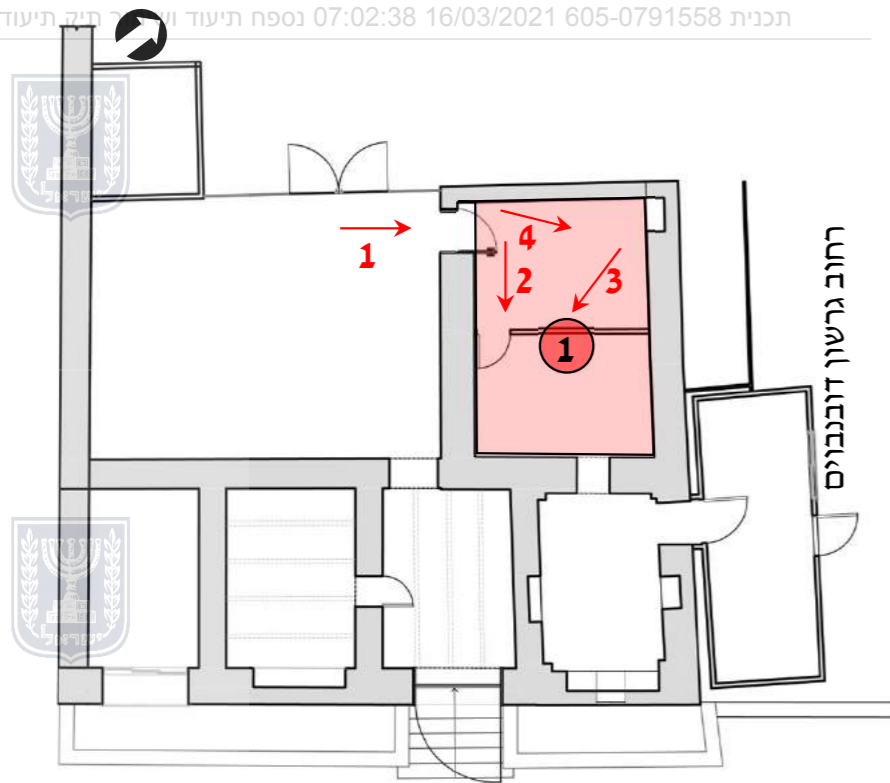


4. פרט אוזן למנעול דלת עץ עם בריח ברזל



5. פרט חתך בקיר אבן



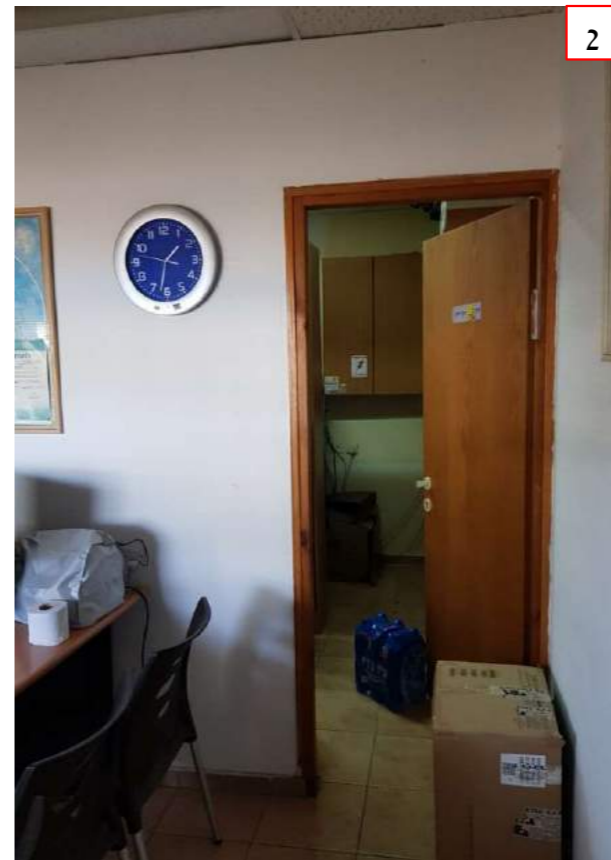
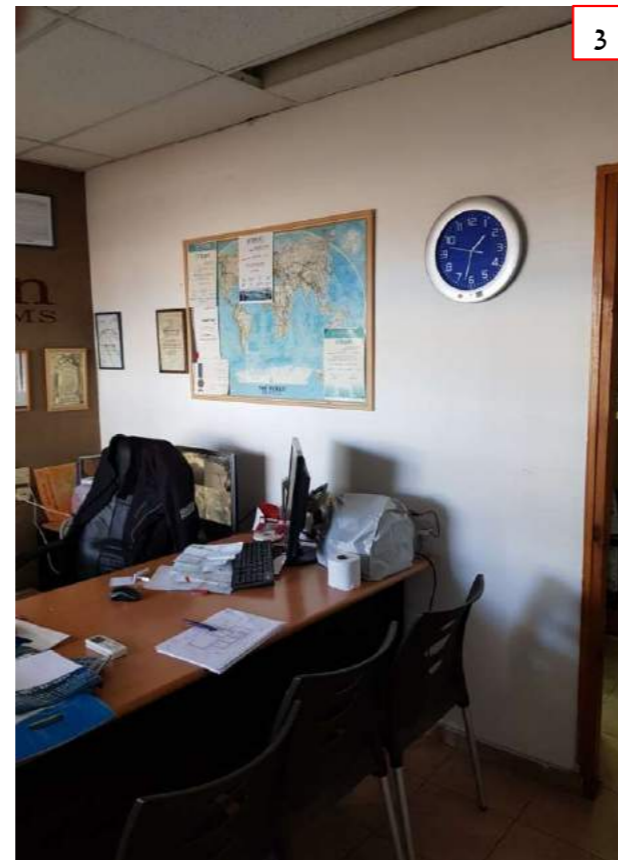


קומת קרקע
רחוב שלושת בני עין חרוד

4. תיאור מצב קיים - תיעוד צילומי

1. צילומים מפורטים של החללים

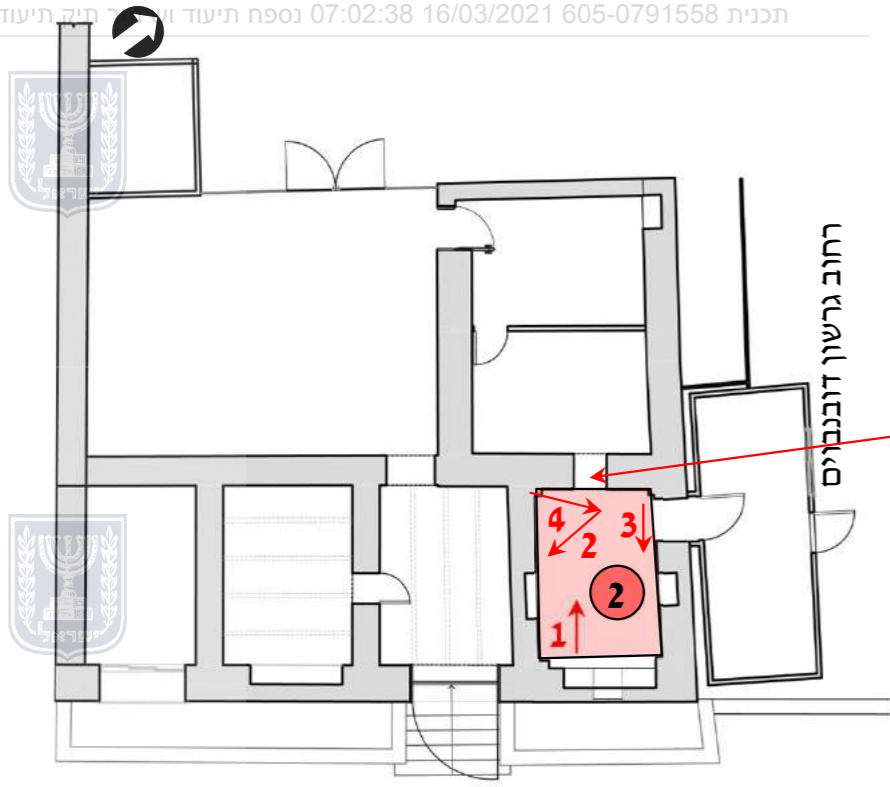
חלל 1



4. תיאור מצב קיים – תיעוד צילומי

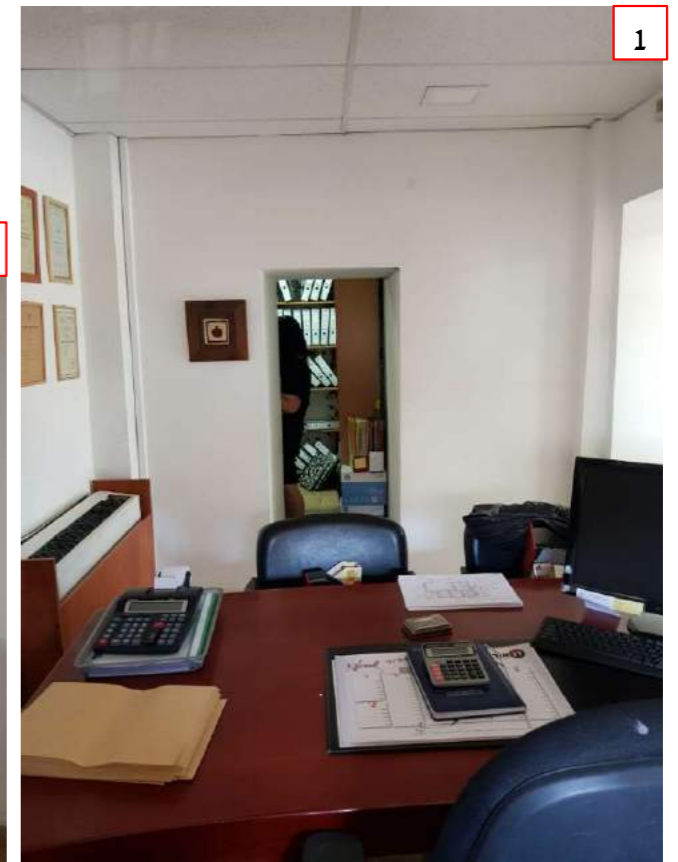
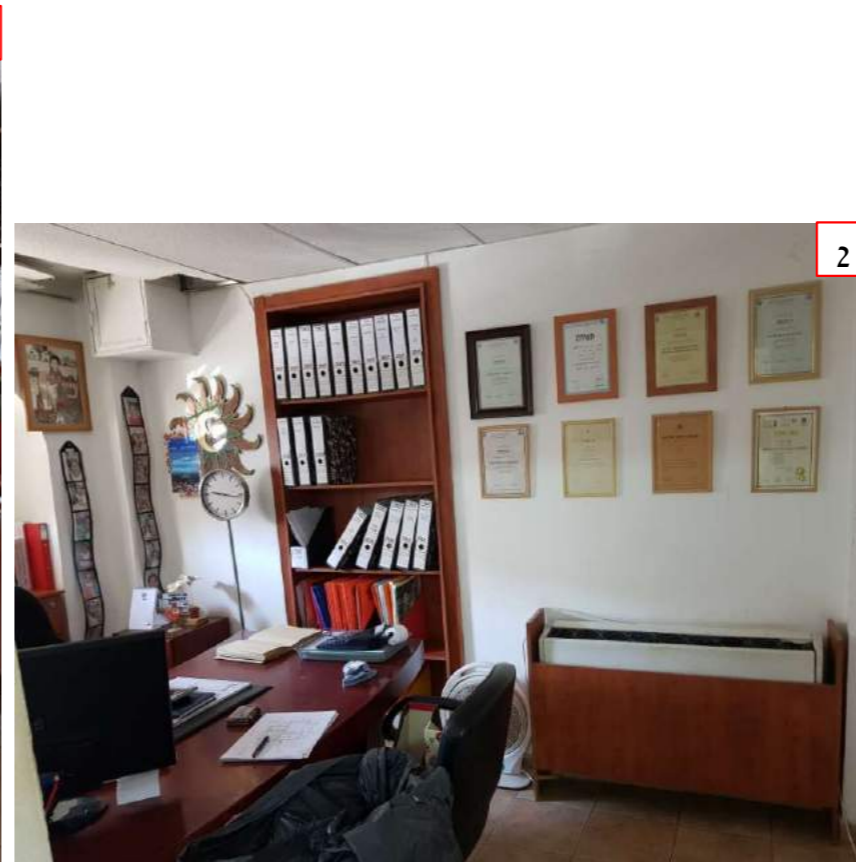
1. צילומים מפורטים של החללים

חלל 2



לא כנראה פתח מקורי - לא ניתן לתעד מאחר והפתח מחופה בקירות כבס

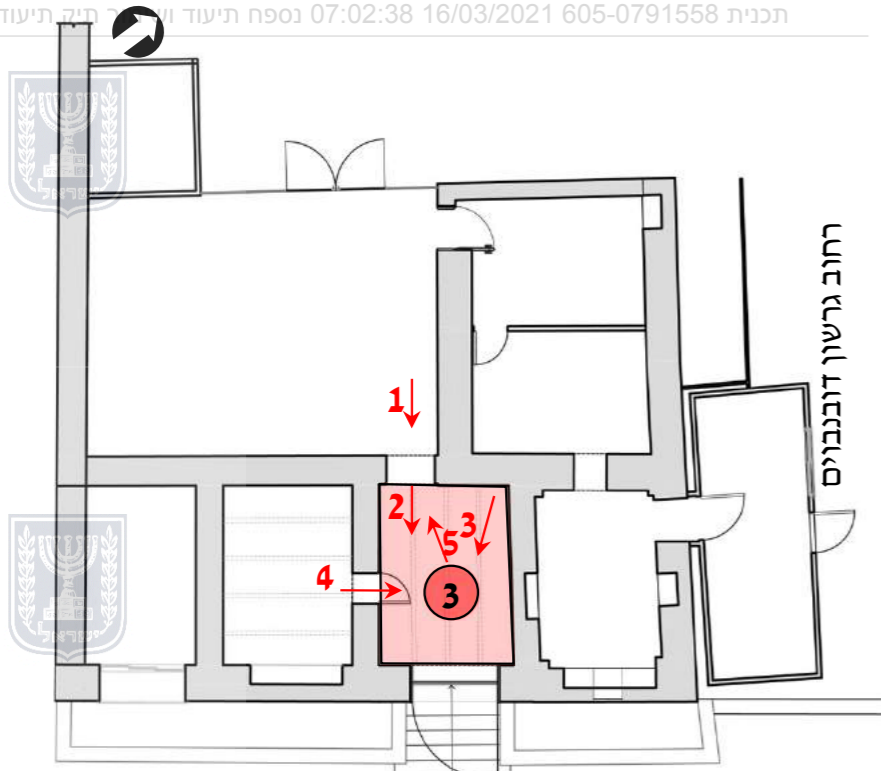
קומת קרקע
רחוב שלושת בני עין חרוד



4. תיאור מצב קיים – תיעוד צילומי

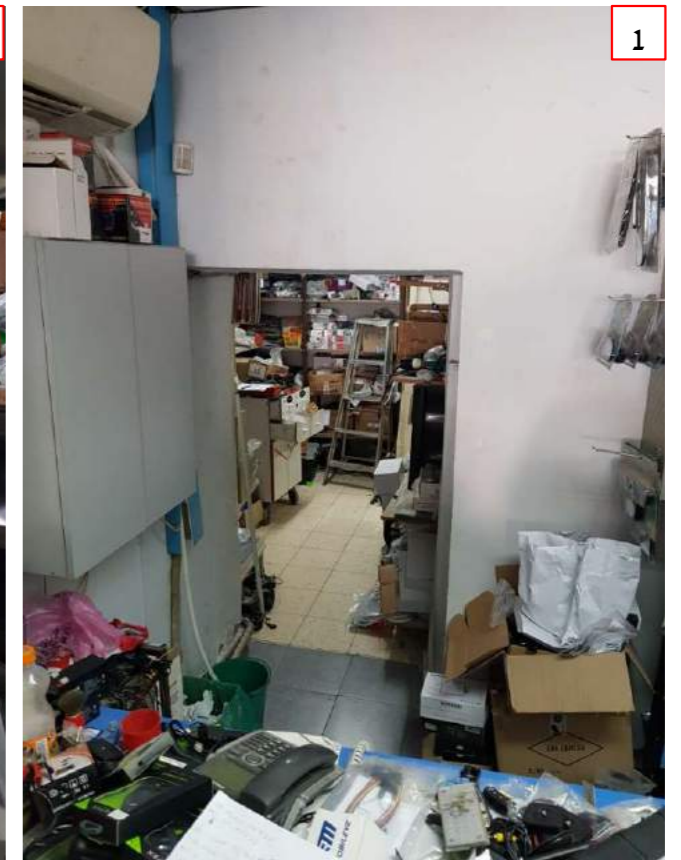
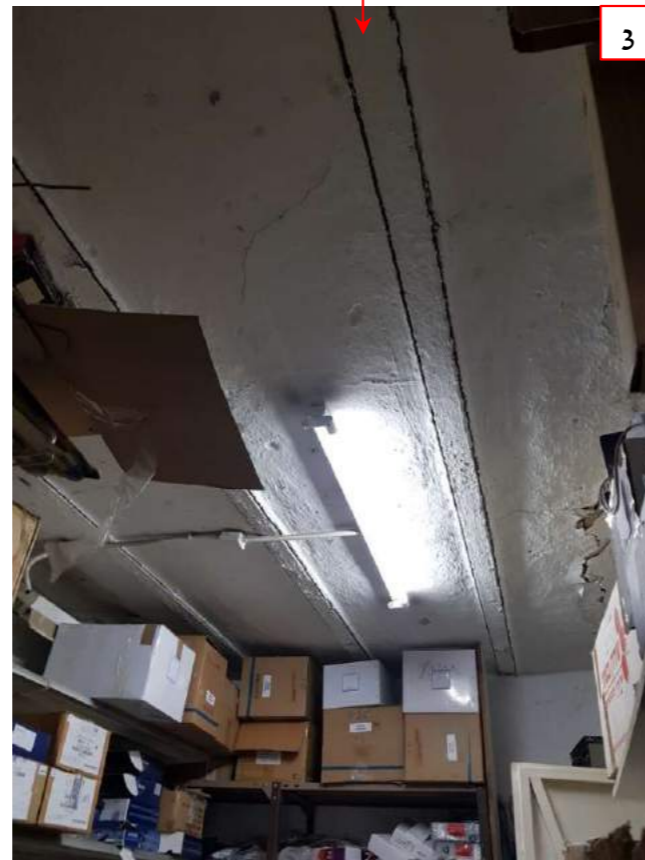
1. צילומים מפורטים של החללים

חלל 3



קומת קרקע
רחוב שלושת בני עין חרוד

ריילסים
בתחתית התקרה

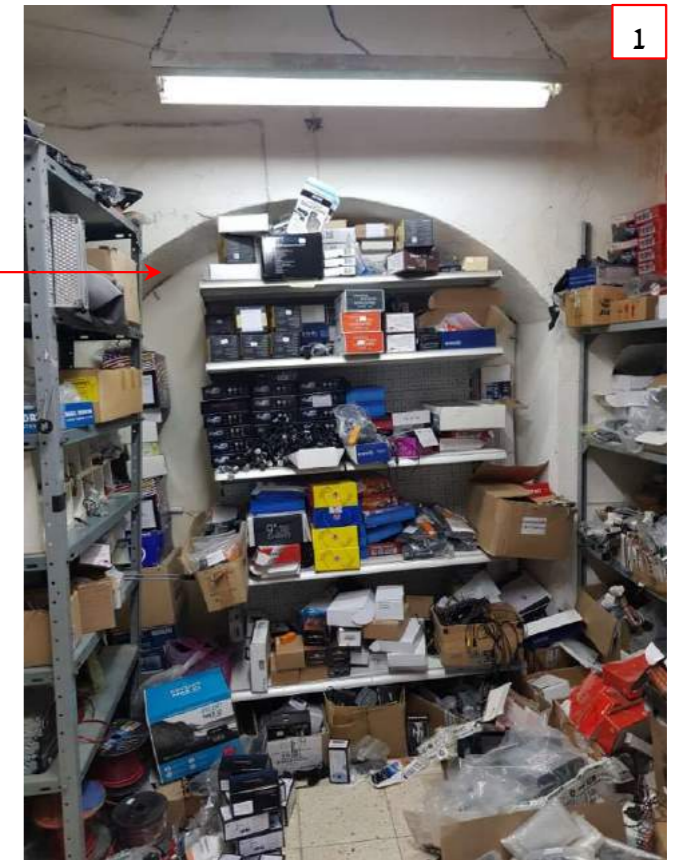




4. תיאור מצב קיים – תיעוד צילומי

1. צילומים מפורטים של החללים

חלל 4 – בחלל זה ניתן להבחין בקשת מקורית מחופה בטיח על בסיס סיד.



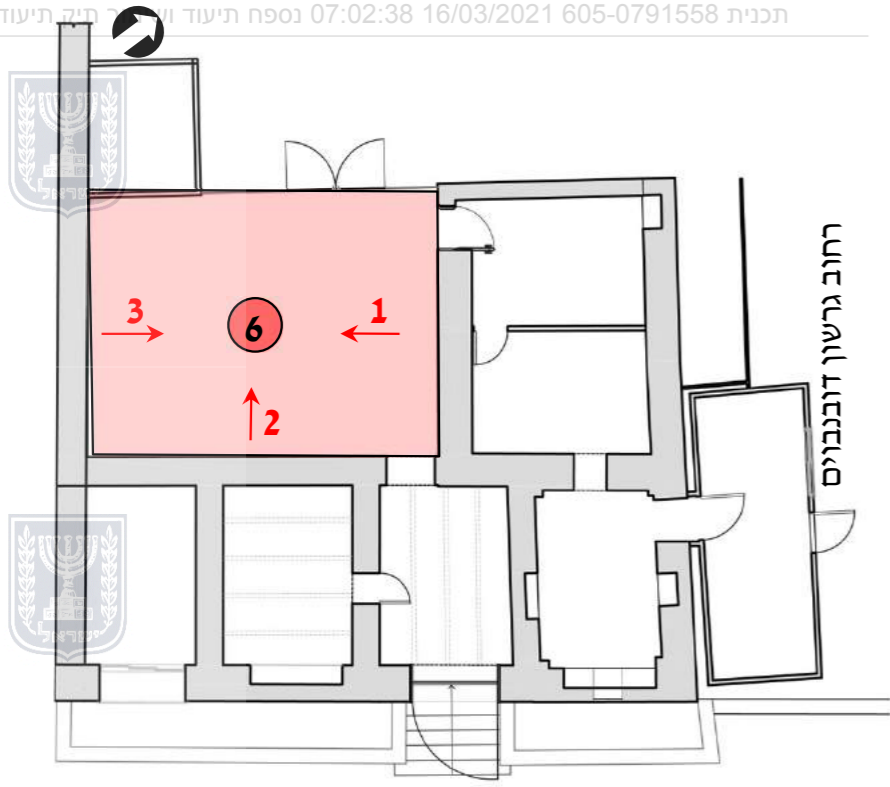
4. תיאור מצב קיים – תיעוד צילומי

1. צילומים מפורטים של החללים

חלל 5

”יושלם לעת קבלת היתר, במידה ויתגלו ממצאים שימוריים שאינם ידועים לעת עתה – הטיפול בהם יתואם מול מחלקת השימור.”



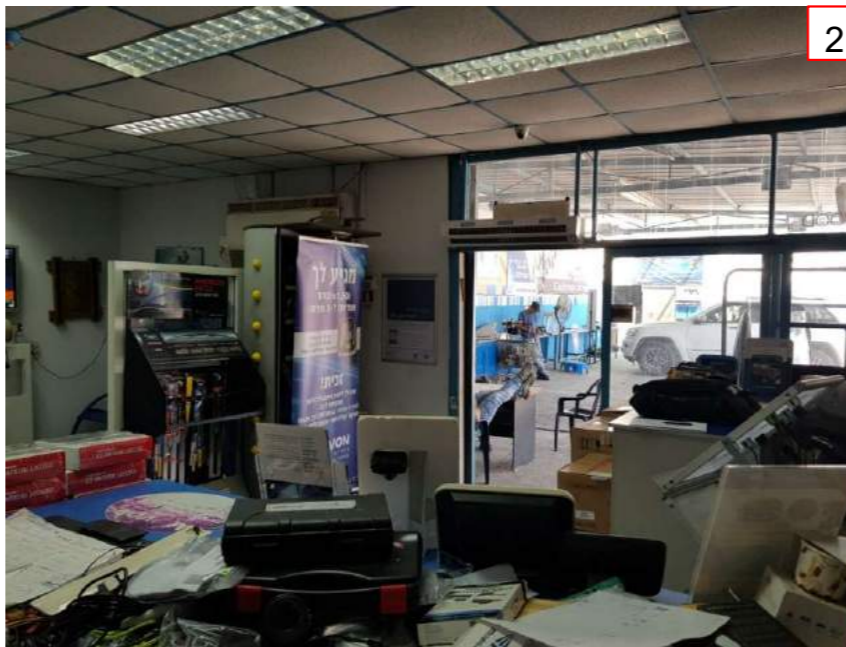
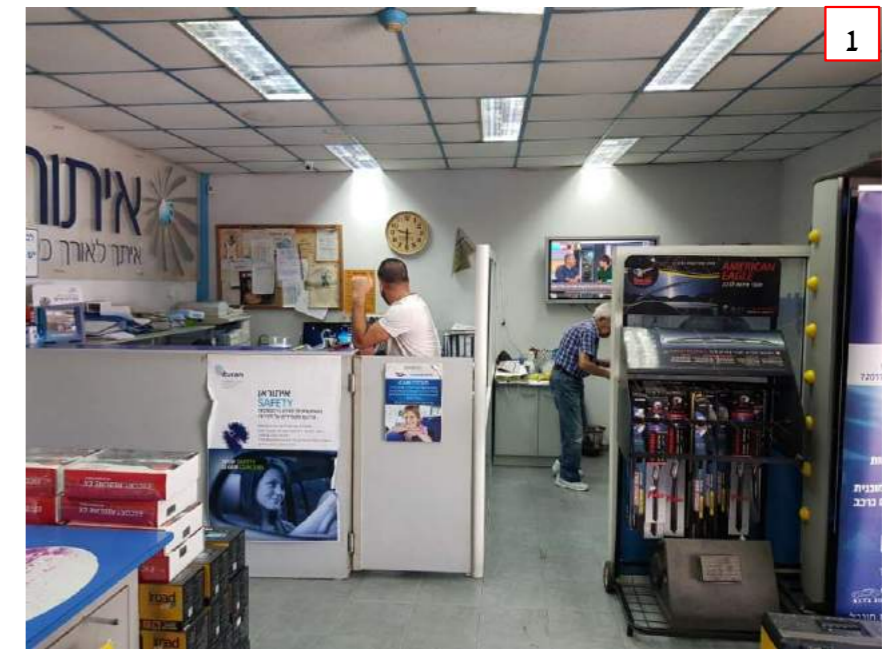


קומת קרקע
רחוב שלושת בני עין חרוד

4. תיאור מצב קיים - תיעוד צילומי

1. צילומים מפורטים של החללים

חלל 6



4. תיאור מצב קיים – תיעוד צילומי

ז. צילומים של שיטת הבנייה

יסודות ומסדים:

מסד המבנה הקיים הינו טרסה מוגבהת מאוחרת המשמשת כקיר תמך לחזית הדרום מזרחית, קיר תמך זה בנוי מאבני גוויל. קיר תמך זה נבנה גם בשל הניסיון לעצור את התדרדרות והתפוררות האבן מעליית מים קפילרית.



1. קיר תמך, חזית דרום מזרחית

קירות:

קירות המבנה הינם קירות נושאים חד פנים הבנויים מאבן גזית מסוג אבן גיר כלפי חוץ ואבן גוויל בפן הפנימי, החזית הדרום מזרחית הינה החזית היחידה שניתן לסקור והיא בנויה מאבן גיר רכה בעל סיתות גס (טובה) במידות 20-55/30 ס"מ. עובי הקיר בחזית הדרום מזרחית 55 ס"מ.



2. קיר נושא בפנים המבנה

גגות:

גג המבנה הינו גג בטון יצוק על פרופילי ברזל IPN. עובי בטון בין 15-18 ס"מ. קורות הפלדה מונחות בכיוון המתיחה, מזרח – מערב הנשענים ע"ג הקירות הנושאים ובמרחק של 60 ס"מ אחת מהשנייה.



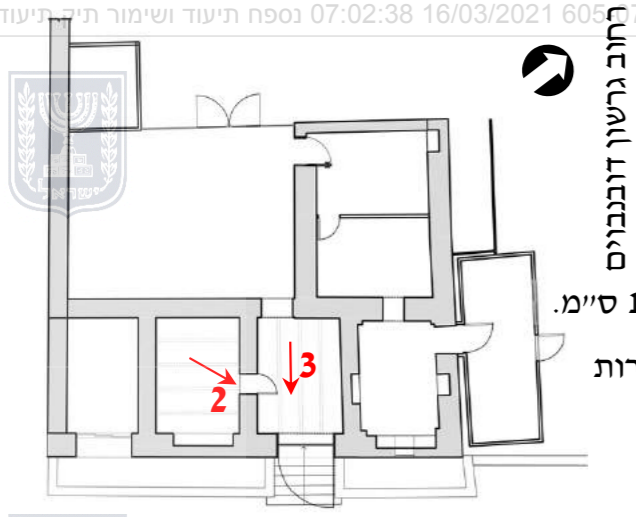
31. קורות פלדה של התקרה הנשענת ע"ג קירות נושאים

פתחים:

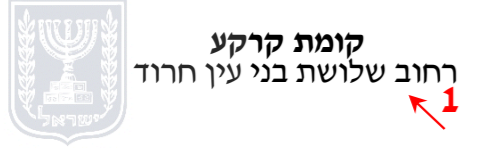
פתחי המבנה המקורי נראים בחזית הראשית הפונה לרחוב שלושת בני עין חרוד, ניתן לזהות 4 פתחים מקוריים שחלקם נאטמו ע"י בלוקים וחלקם ע"י דלתות שאינן מקוריות. הפתחים הם פתחים רחבים וקשתות אבן בנויות. פתחי הפנים המקוריים משמשים מעבר בין החללים (החנויות). רוחב הקיר הינו 55 ס"מ.

חומרי בניה:

אבן גיר- קירות החוץ בנויים מאבן גזית, קירות הפנים בנויים מאבני גוויל. ברזל – גג המבנה בנוי קורות פלדה מסוג IP הנשענות על גבי הקירות הנושאים ובניהם יצוק בטון עתיק. עץ – דלתות החזית הראשית היו מעץ.



רחוב גרשון דובנבויים



קומת קרקע רחוב שלושת בני עין חרוד

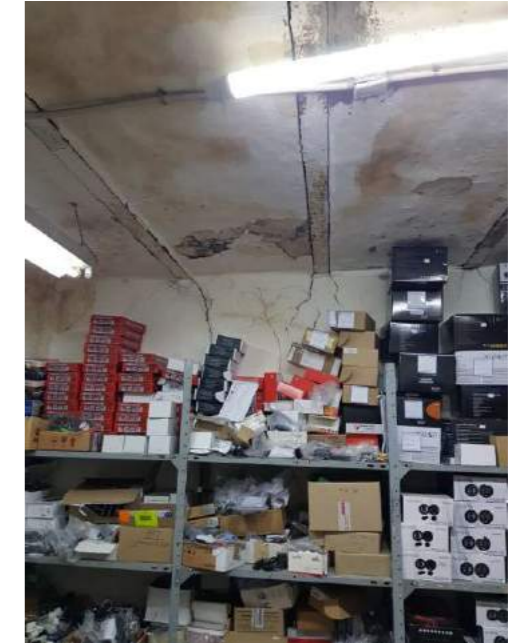




4. תיאור מצב קיים – תיעוד צילומי

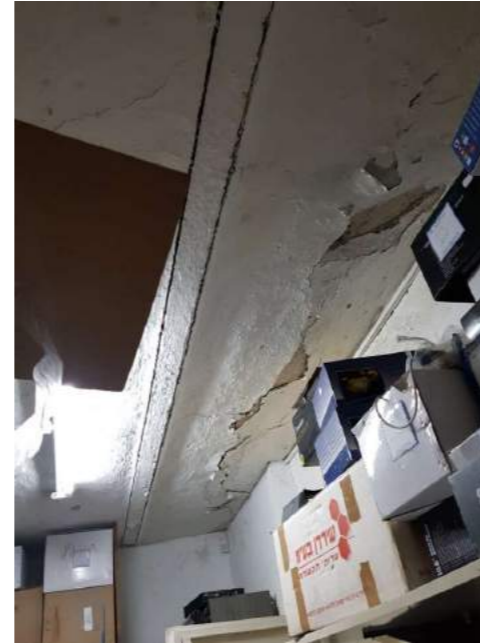
ח. מפגעים ומצב פיזי נוכחי של המבנה

חלודה:



1. קורות פלדה חלודות

טיח:



2. התפוררות טיח

רטיבות החודרת מהגג שאינו אטום.

בלייה ומישקים חשופים:



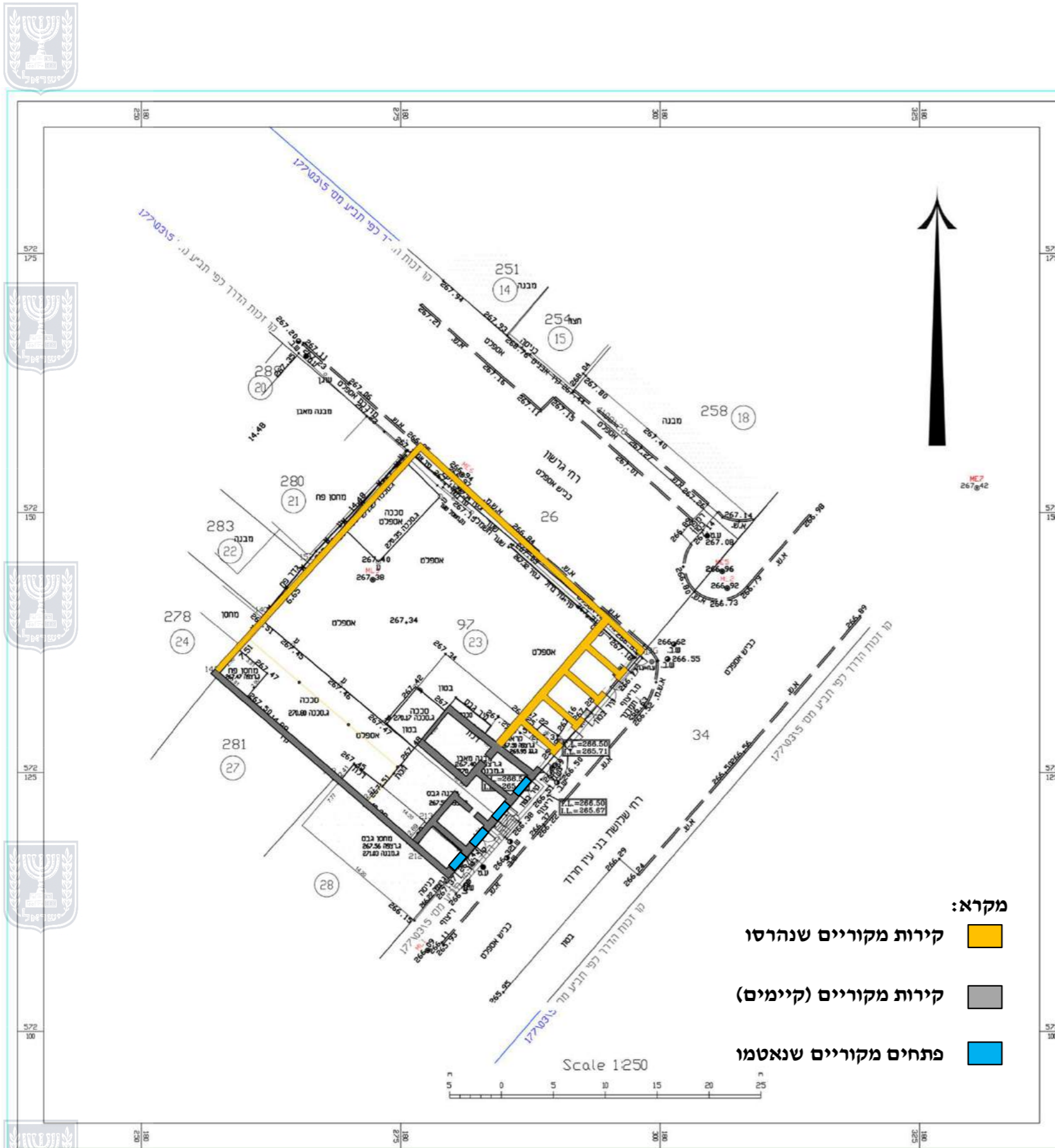
3.

בחזית הדרום מזרחית הפונה לרחוב שלושת בני עין חרוד ישנם קטעים רבים אשר המישקים ללא חומר מליטה והאבן מתפוררת עקב עליית מים קפילרית.



5. תכניות מצב קיים – תיעוד אדריכלי

א. תכנית האתר בקני"מ 1:250



מקרא:

- קירות מקוריים שנהרסו
- קירות מקוריים (קיימים)
- פתחים מקוריים שנאטמו

מקרא		מפה מצבית	
89.40	נק גובה	93	רח' שלושת בני עין חרוד
ג.צ.פ.ה	ג.צ.פ.ה	280668	מספר סידורי
ג.ג.	ג.ג.	843	מגרש
ש.מ.ר.ש.מ.ר.א	ש.מ.ר.ש.מ.ר.א	40814	תכנית מפורטת
843	ש.מ.ר.ש.מ.ר.א	843	ש.מ.ר.ש.מ.ר.א
23	מגרש	97	חלקה
23	מגרש	38003	מספר ת.מ.ר.א
הערות			
1. הגבולות ושטח חלקה נלקחו מתצ"מ מס' 3361999			
נתוני רשת וגבולות			
1. נהמדידה בוצעה ברשת ישראל 2005/12			
2. נקודות הבטרה שגיליתן מבוטסת המדידה הן: 266.297 שגובה 27560			
3. גבולות החלקות חושבו מ: תצ"מ מס' 3361999			
תרשים סביבה קני"מ 1:2500			
חלקה 97			
מס	קואורדינטות	קואורדינטות	קואורדינטות
140	180262.05	572139.91	572139.91
142	180257.21	572134.17	572134.17
151	180275.68	572156.06	572156.06
152	180266.34	572144.99	572144.99
158	180268.53	572124.34	572124.34
212	180276.37	572117.53	572117.53
213	180277.85	572120.00	572120.00
214	180281.46	572116.90	572116.90
36	180298.41	572136.60	572136.60
הצהרת המודד			
אני מאשר כי מפה זו הוכנה ונערכה במנה מידה 1:250. והיא העתק נכון של המפה הטופוגרפית על סמך מדידה שהסתיימה ביום 18.03.2019.			
בהסמך על ברכת איכות שביצעתי במפה זו אני מאשר את כל הפרטים ומאפייניהם שצוינו במפה. מדידות לפי האמור: דרגת דיוק אופקי היא: 3. דרגת דיוק אנכי היא: 3.			
המפה הוכנה לפי תקנות המדידות ומדידות ומיפוי, התשע"ז-2016. תאריך גמר התכנית: 01.04.2019.			
כתיב	699	מספר רישוי	חתימה
מדידות שרותי ביצוע מ.ש.ב. בע"מ משה כ"י, 14, ראש"צ תל אביב 6100000 טלפון 03-9414820 פקס 03-9611437 Email: nashav@mashavned.co.il			

5. תכניות מצב קיים - תיעוד אדריכלי

ב. תכניות של הקומות - תכניות קומת קרקע

קנה מידה 1:100



רחוב גרשון דובנבונים

מקרא:

- לא מקורי - להריסה
- אטום בבלוקים
- בנייה קלה
- בניה מקוריית
- בניה מאוחרת

רחוב שלושת בני עין חרוד

5. תכניות מצב קיים - תיעוד אדריכלי

ב. תכניות של הקומות - תכנית גגות

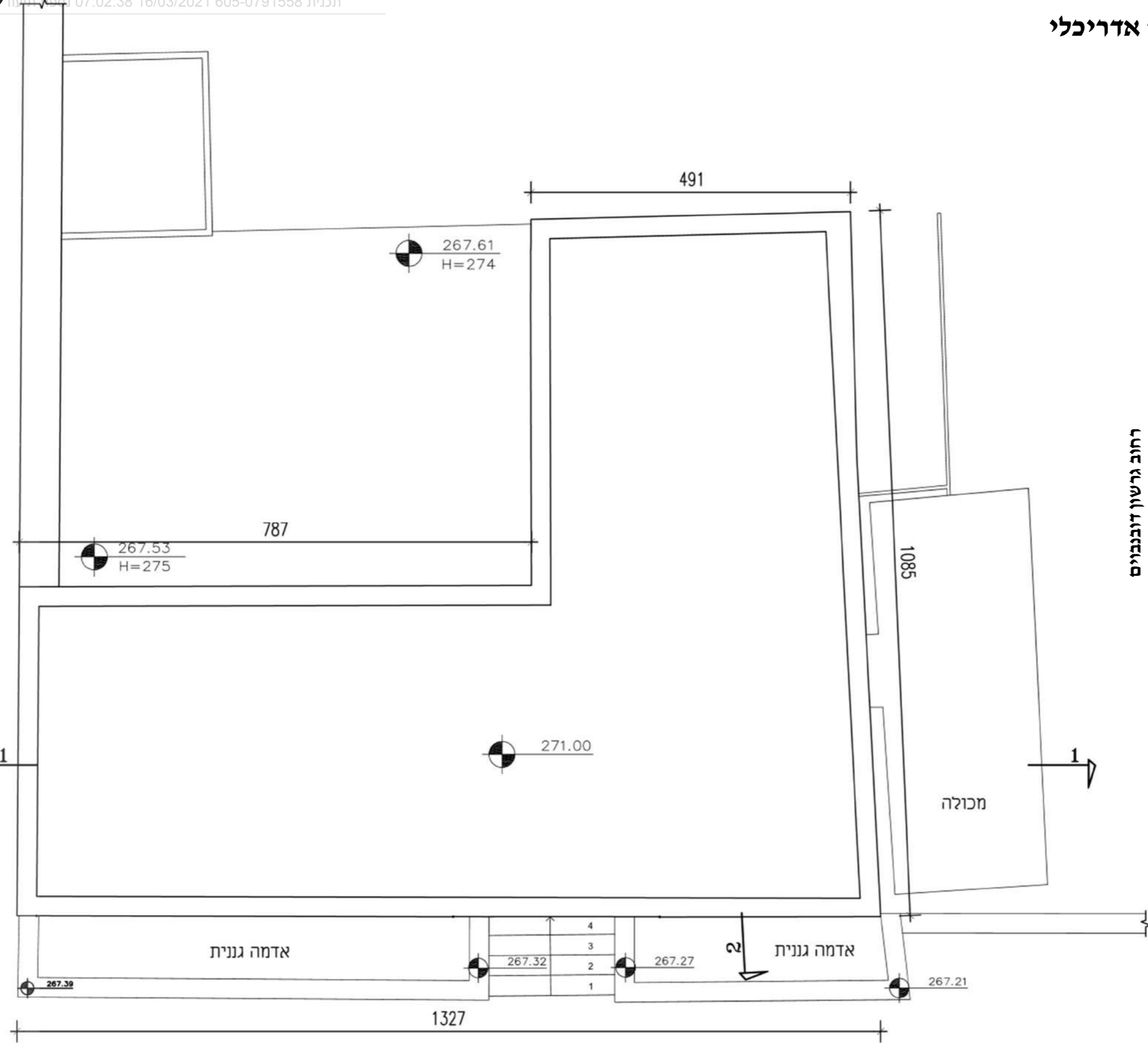
קנה מידה 1:100



מבנה שכן



מבנה שכן



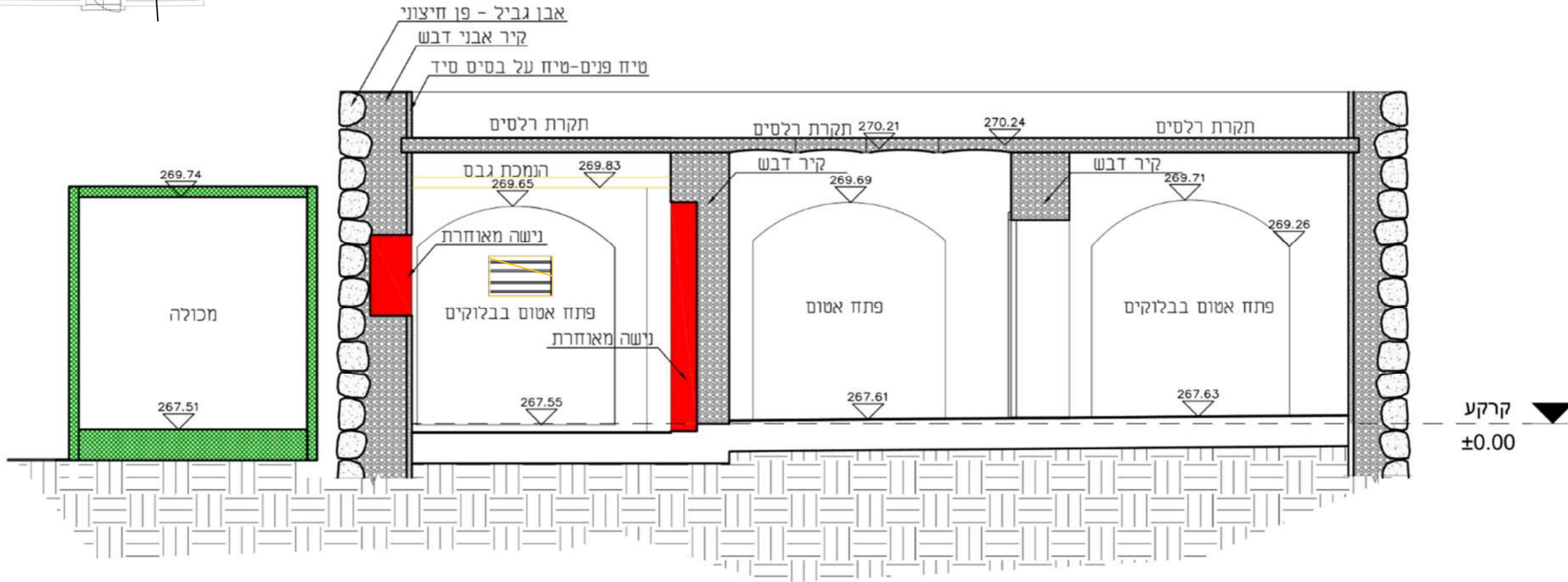
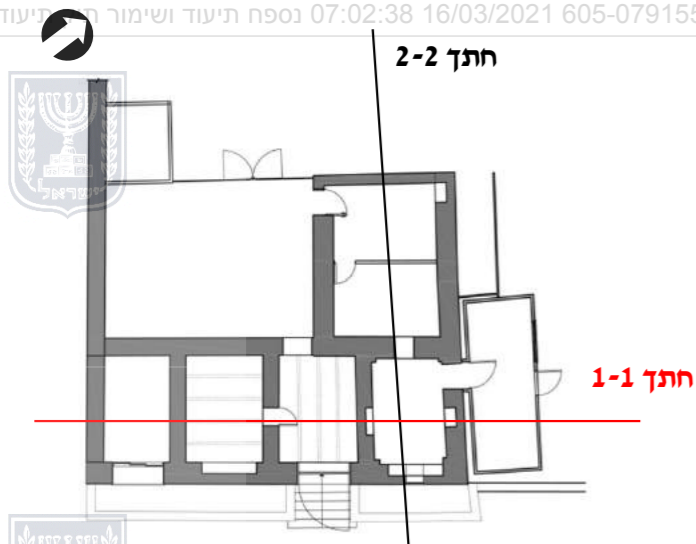
רחוב שלושת בני עין חרוד



5. תכניות מצב קיים - תיעוד אדריכלי

ד. חתך 1-1 קנ"מ 1:75

קנה מידה 1:100



חתך 1-1 קנ"מ 1:50

מקרא:

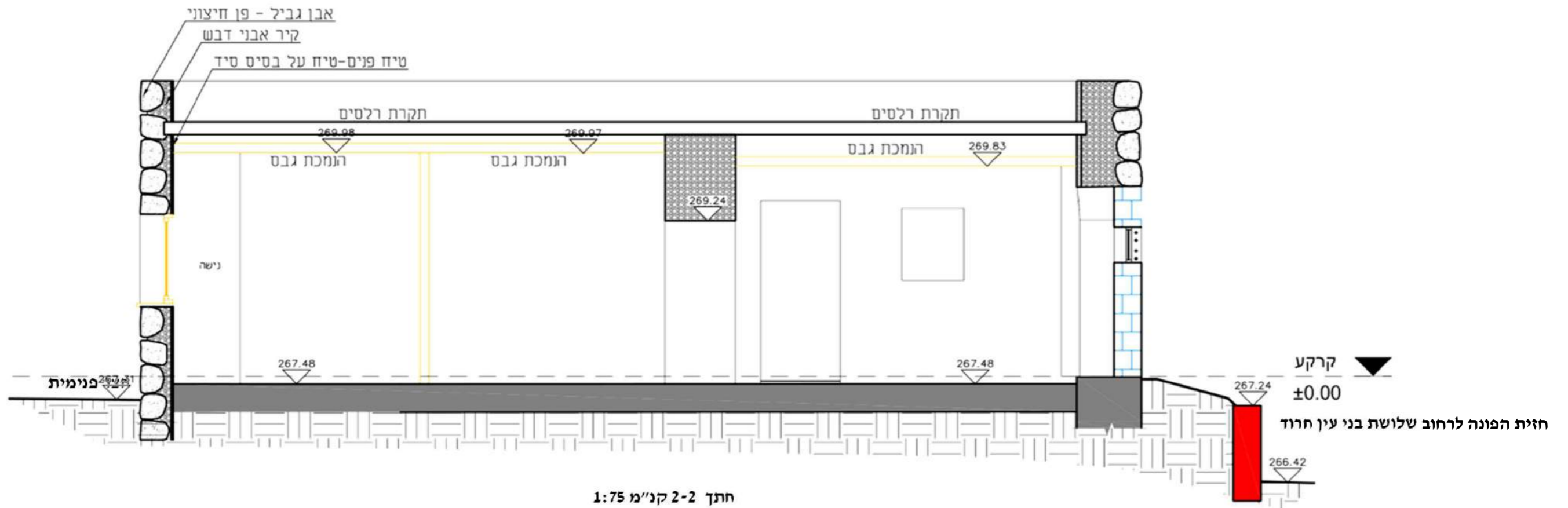
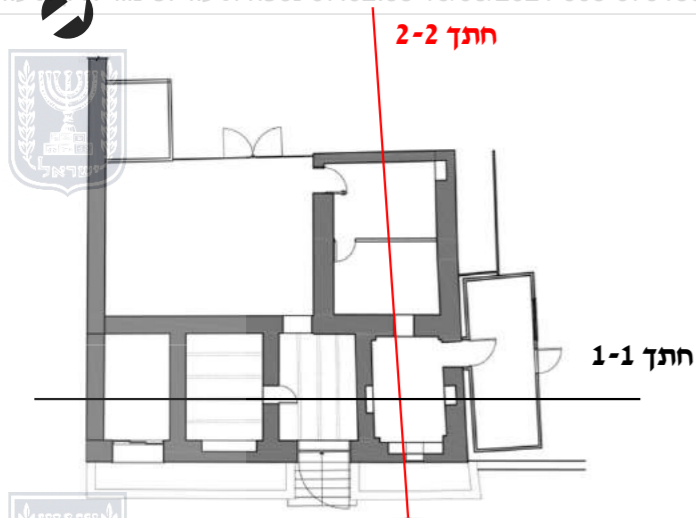
- לא מקורי - להריסה
- אטום בבלוקים
- בנייה קלה
- בניה מקורית
- בניה מאוחרת



5. תכניות מצב קיים - תיעוד אדריכלי

ד. חתך 2-2

קנה מידה 1:100



חתך 2-2 קנ"מ 1:75

מקרא:

- לא מקורי - להריסה
- אטום בבלוקים
- בנייה קלה
- בניה מקורית
- בניה מאוחרת

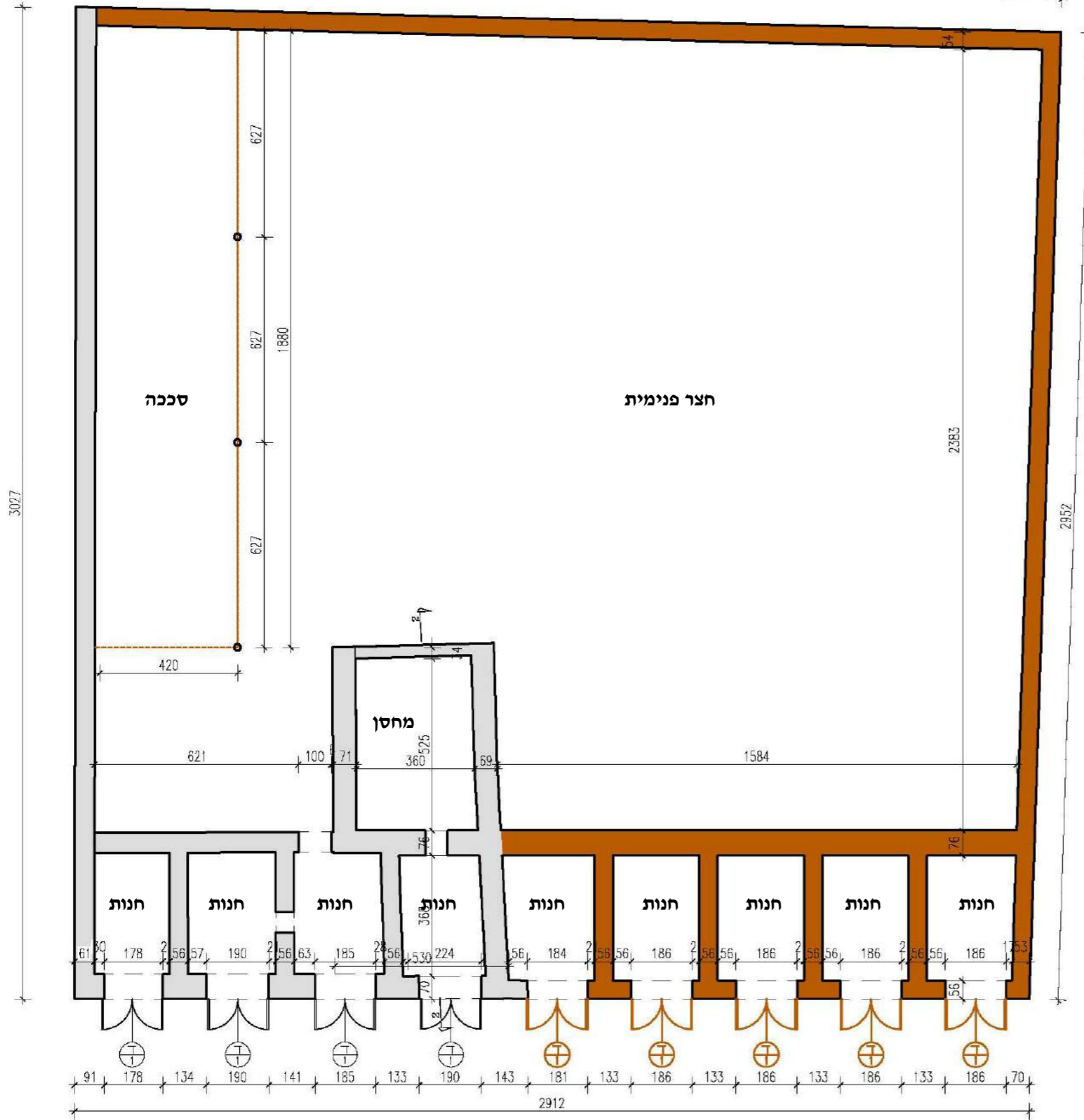


3005

6. תכניות מצב מקורי משוחזר – תיעוד אדריכלי

א. תכנית קומת קרקע – קנ"מ 1:200

שחזור משוער לשנת 1928 על-פי מפות ותצלומי אוויר היסטוריים:



רחוב גרשון דובנבונים

רחוב שלושת בני עין חרוד

מקרא:

- קיר אבן מקורי משוחזר
- קיר אבן מקורי קיים

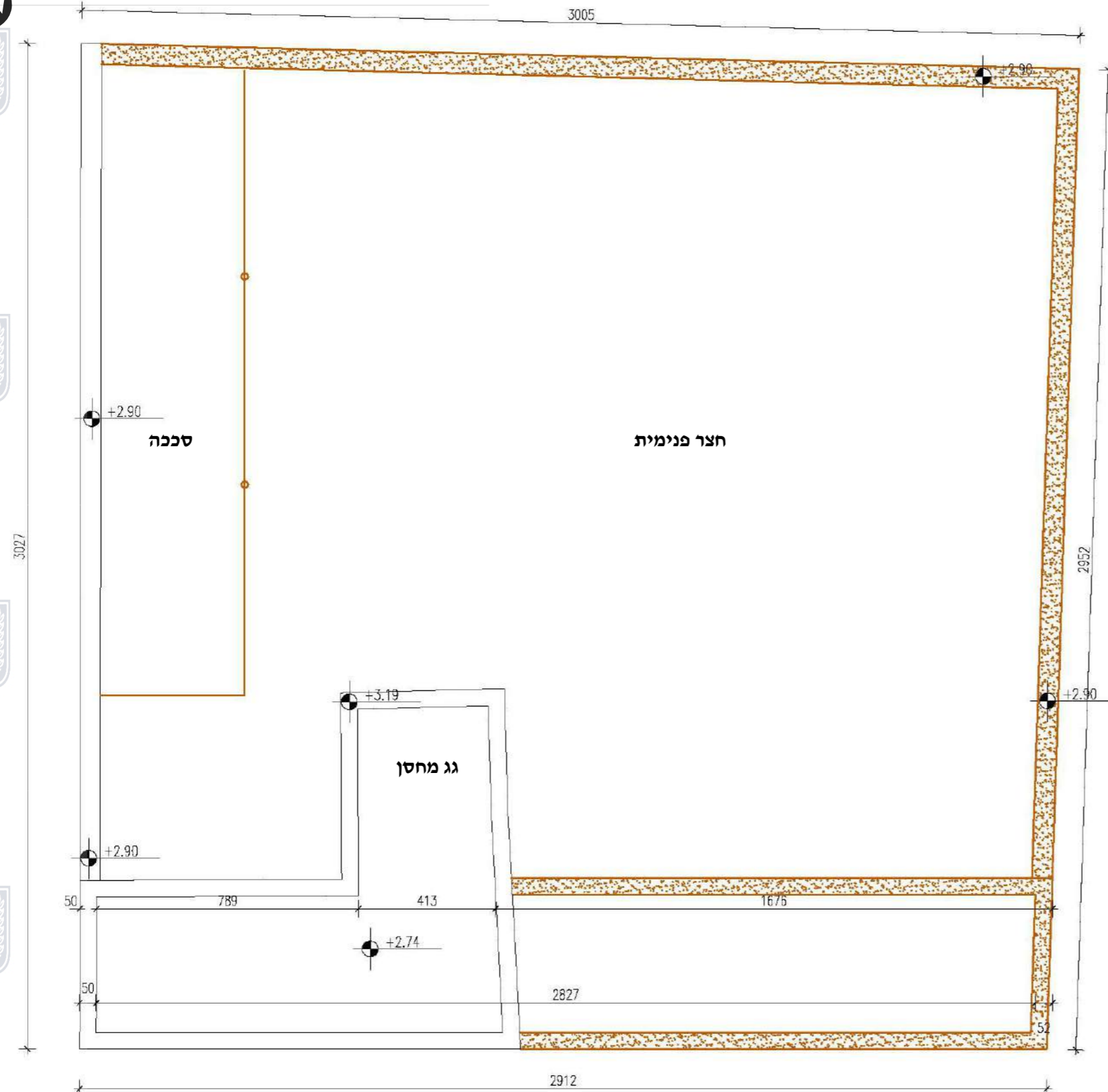




6. תכניות מצב מקורי משוחזר - תיעוד אדריכלי

א. תכנית גגות - קנ"מ 1:200



שחזור משוער לשנת 1928 על-פי מפות ותצלומי אוויר היסטוריים:



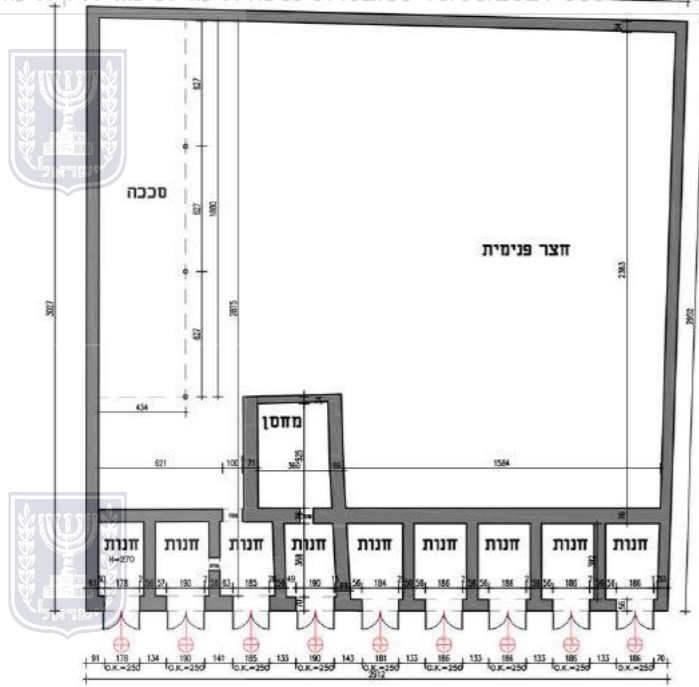
רחוב גרשון דובנבונים

רחוב שלושת בני עין חרוד

מקרא:

-  קיר אבן מקורי משוחזר
-  קיר אבן מקורי קיים





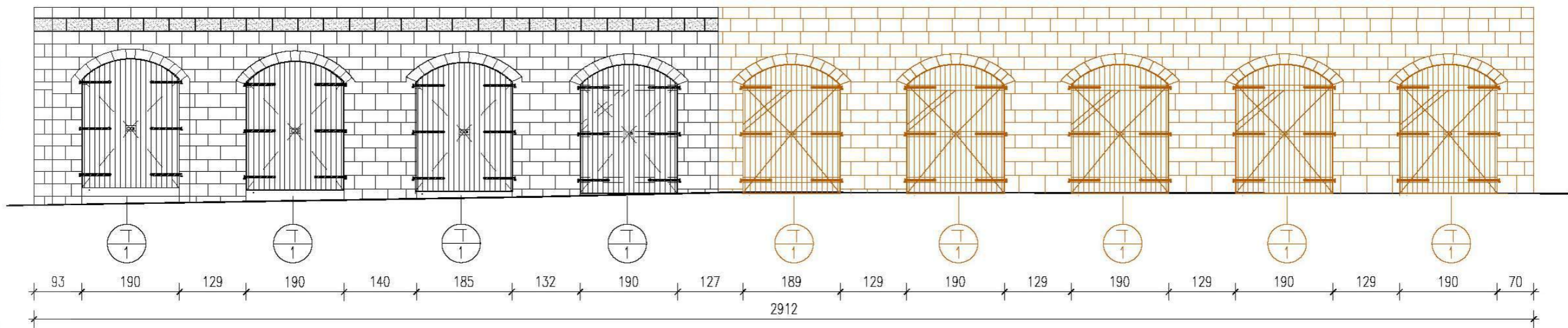
חזית דרום מזרחית

6. תכניות מצב מקורי משוחזר – תיעוד אדריכלי

א. חזית דרום מזרחית – קנ"מ 1:200

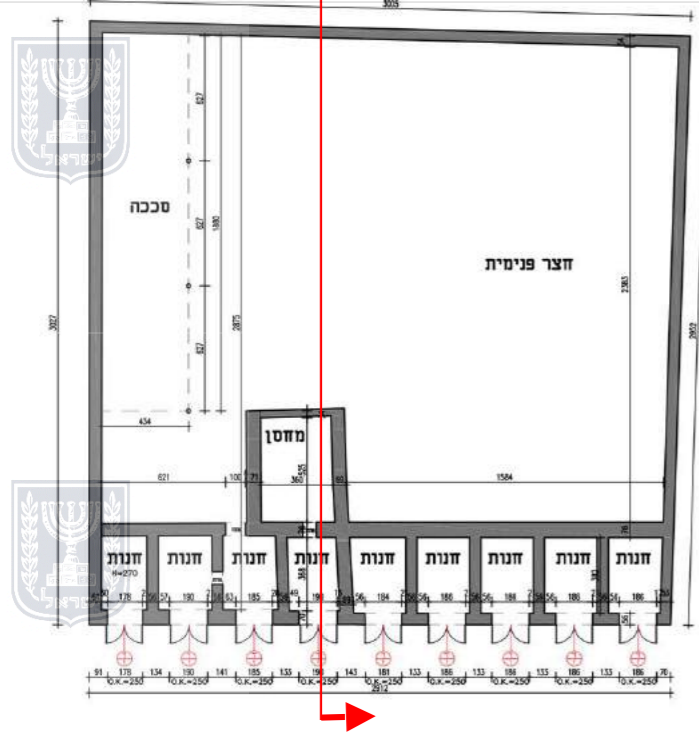
שחזור משוער לשנת 1928 על-פי מפות ותצלומי אוויר היסטוריים:

חזית דרום מזרחית



חזית ראשית - רחוב שלושת בני עין חרוד



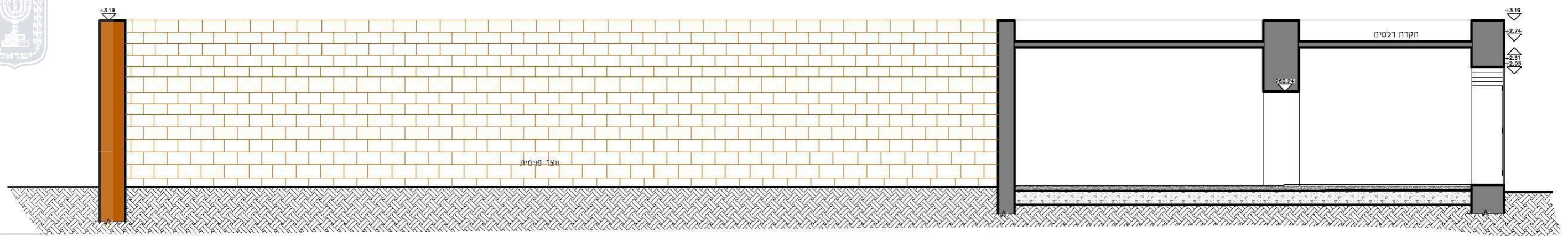


חתך 1-1

6. תכניות מצב מקורי משוחזר – תיעוד אדריכלי

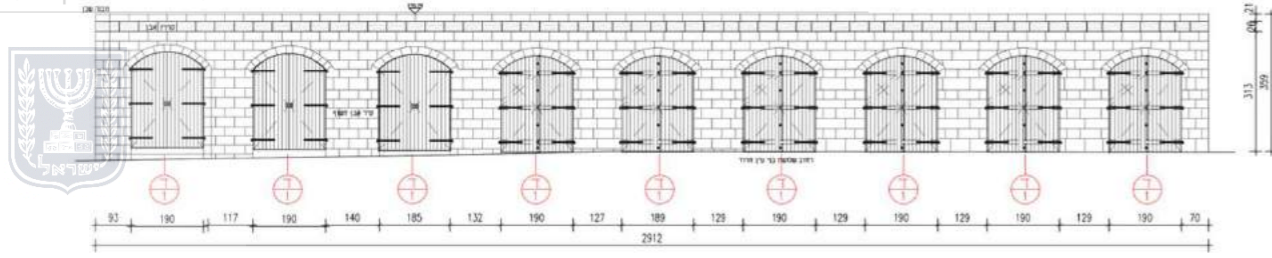
א. חתך 1-1 – קנ"מ 1:200

שחזור משוער לשנת 1928 על-פי מפות ותצלומי אוויר היסטוריים:



חתך 1-1



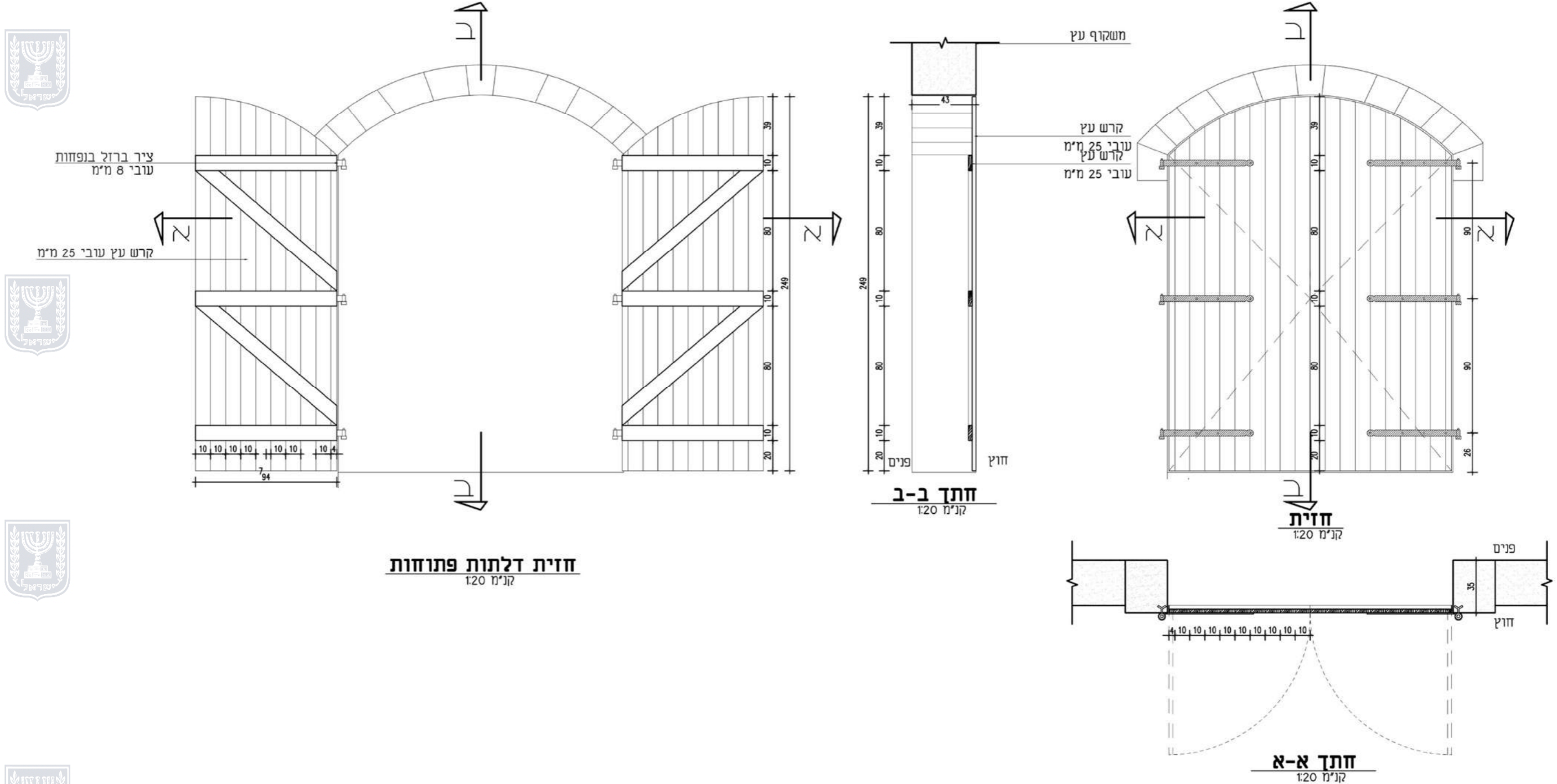


חזית דרום מזרחית

6. תכניות מצב מקורי משוחזר – תיעוד אדריכלי

ב. שחזור פתחים מקוריים

פרט ד 1 קנ"מ 1:20



חזית דלתות פתוחות
קנ"מ 1:20

חזית ב-ב
קנ"מ 1:20

חזית
קנ"מ 1:20

חזית א-א
קנ"מ 1:20





7. טכנולוגיית הבנייה



שפר רונן מהנדסים
Conservation Engineering הנדסה ושימור מבנים

בני עין חרוד 93 באר שבע

סקר הנדסי שימורי

עבור א.ד.פ.ב. נדלין ופרויקטים בע"מ

אוגוסט 2019



עדכון אחרון: 03/09/19



רחוב יפו 33 ירושלים, מיקוד 94221 | 94221
טלפקס. Tel/fax.+972-2-6221072 | e-mail.office@shimureng.com. מיל





- ב. הלודה.....17
- ג. התפוררות הלבנים וחוסר במילוי מישיקים.....17

- 3. כשלים הנדסיים פיזיים שימוריים.....18
- א. רטיבות ומיקרוביולוגיה.....18
- ב. מערכות מאוחרות.....18
- ג. מערכת מרזבים/מזחלות.....18

- 4. מיפוי הכשלים.....19

IV. מסקנות והמלצות.....21

- 1. מסקנות.....21
- א. מסקנה עיקרית.....21
- טבלה מס' 2- מסקנות עיקריות.....21

- 2. המלצות.....22
- א. המלצה כללית.....22
- ב. המלצות מיידיות.....22
- ג. המלצות מפורטות.....22
- טבלה מס' 3- המלצות עיקריות בני עין חרוד 93.....22

V. נספח.....23

- 1. מקורות.....23
- 2. רשימת איורים.....23



רחוב יפו 33 ירושלים, מיקוד 94221 | 33 Jaffa St, Jerusalem 94221, Israel
טלפקס. Tel/fax.+972-2-6221072 | תליל. e-mail.office@shimureng.com

כל
הזכויות
שמורות

תוכן עניינים :

- I. הקדמה.....4

II. טכנולוגיה ושיטות הבניה.....5

- 1. מדידות.....5
- 2. קונסטרוקציה.....8
- א. כללי.....8
- ב. מסדים.....8
- ג. אלמנטים נושאים אנכיים.....9
- ד. אלמנטים נושאים אופקית.....11

- 3. מערכות ואלמנטים לא קונסטרוקטיביים.....14

- 4. חומרי בניה.....14

- בני עין חרוד 93.....14

- אבן גזית של גיר רך- הפן החיצוני של קירות המבנה המקורי בנוי מאבני גזית של גיר רך.....14
- אבן גוויל- הפן הפנימי של הקירות החיצוניים וקירות הפנים המשמשים כקירות נושאים בנויים מאבני גוויל. 14
- חומר מליטה- חומר המליטה המחבר בין האבנים עשוי מתערובת של עפר וסיד.....14
- טיח בויץ- הפן הפנימי של החזית המזרחית מחופה בטיח עשוי מתערובת עפר קש וסיד.....14
- בטון עתיק- גג המבנה עשוי מבטון עתיק.....14
- קורות פלדה- גג המבנה נשען על קורות פלדה הנשענות על ראשי הקירות הנושאים.....14
- טבלה מס' 1 - חומרי בנייה בני עין חרוד 93.....15

III. מצב הנדסי קיים- כשלים הנדסיים קונסטרוקטיביים.....15

- 1. כללי.....15
- 2. כשלים הנדסיים קונסטרוקטיביים.....15
- א. סדקים.....15
-16
-16



רחוב יפו 33 ירושלים, מיקוד 94221 | 33 Jaffa St, Jerusalem 94221, Israel
טלפקס. Tel/fax.+972-2-6221072 | תליל. e-mail.office@shimureng.com

כל
הזכויות
שמורות





II. טכנולוגיה ושיטות הבניה

1.1 מדידות



איור 1- חזית מזרחית וצפונית
איור 2- חזית מערבית

I. הקדמה

הבית ברח' בני עין חרוד 93 משמש כמוסד. החלק המקורי היחידי של המבנה ניראה רק בחזית המערבית יתר החזיתות מוסתרות במבנים וסככות מאוחרות המשמשים את המוסד. המבנה המקורי הוא מבנה אבן בעל קומה אחת המחולק למספר חללים המשמשים לצרכים שונים. המבנה ממוקם במפגש רחובות ובנוי בצורת האות ר. החללים הפנימיים עברו שינויים ותוספות לצורך התאמה לעסק אשר נמצא בהם. גג המבנה הוא גג מבטון בנוי ממיני קמרונות.

תפקידו של סקר הנדסי למבנה היסטורי הינו להכיר היטב את המצב הקיים, את מצבו ההנדסי, כולל חומרי המליטה – כל זאת לקבלת תמונה ברורה על חלופות שונות של חיזוקים, ייצוב ובמיוחד היתכנות (feasibility) פתרונות לשינויים של המבנה הקיים. כל זאת לצורך תכנון נכון ומתאים למבנה זה אשר יטפל ויבודד את גורמי הסיכון העיקריים.

התוצר המצופה מסקר הנדסי שמורי למבנה זה:

- הבנת שיטת הבניה והסכמה הסטטית ההנדסית המקורית.
- הבנת המצב הנדסי-הקונסטרוקטיבי והפיזי-שמורי.
- הסקת מסקנות הנדסיות ושמוריות.
- מתן המלצות לפתרונות ההנדסיים קונסטרוקטיביים ופיזיים שמורים.



רחוב יפו 33 ירושלים, מיקוד 94221 | 33 Jaffa St, Jerusalem 94221, Israel
טלפקס. Tel/fax.+972-2-6221072 | מייל. e-mail.office@shimureng.com

כל
הזכויות
שמורות

5



רחוב יפו 33 ירושלים, מיקוד 94221 | 33 Jaffa St, Jerusalem 94221, Israel
טלפקס. Tel/fax.+972-2-6221072 | מייל. e-mail.office@shimureng.com

כל
הזכויות
שמורות

4



2. קונסטרוקציה

א. כללי

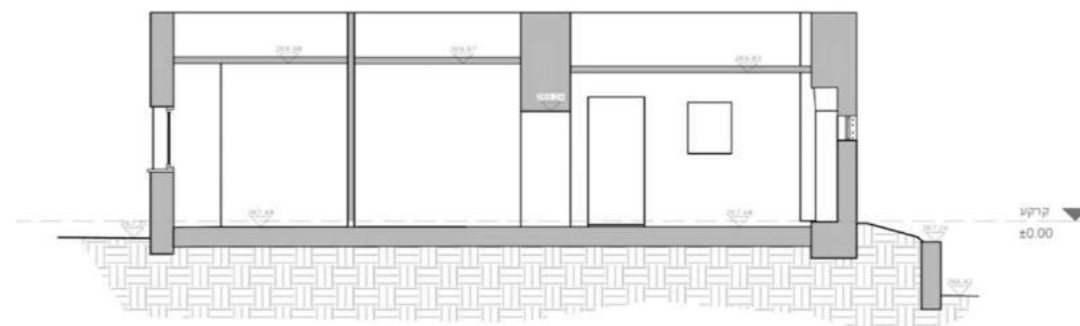
הבית בנוי מאבני גיר מסותתות מגיר רך בבניה חד פנית. חלק מקירות האבן חופו בחלקם בטיח צמנטי. גג המבנה ישר עשוי מבטון ובנוי ממיני קמרונות הנשענים על קורות פלדה.
הערה- החזית המערבית של המבנה היא החזית היחידה החשופה של המבנה המקורי אותה ניתן לבדוק. יתר החזיתות המקוריות מוסתרות מאחורי קירות פח מאוחרים ואין גישה אליהן. הסקר עוסק רק במבנה המקורי הבנוי אבן.

ב. מסדים

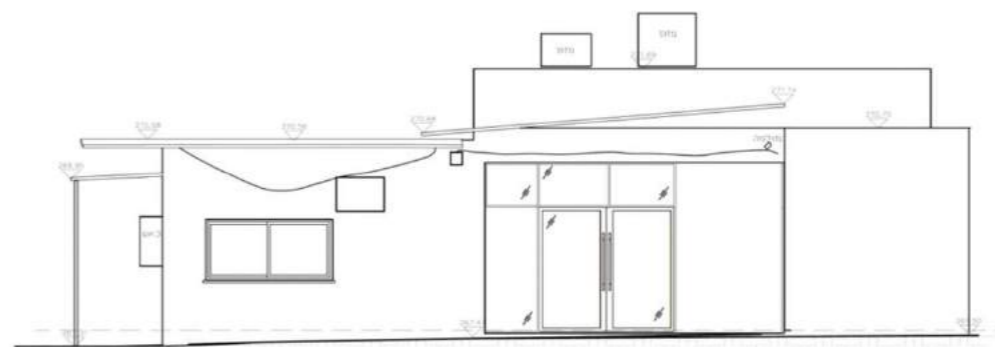
מסד המבנה הוא טרסה מוגבהת המשמשת כקיר תמך בנוי מאבני גוויל. גובה הקיר כ- 75 ס"מ. הטרסה הנוכחית נבנתה בתקופה מאוחרת יותר.
בקטע החשוף של קיר החזית הצפונית המסד בנוי מחגורת בטון מאוחרת התומכת את תחתית הקיר מידות 30/20 ס"מ.



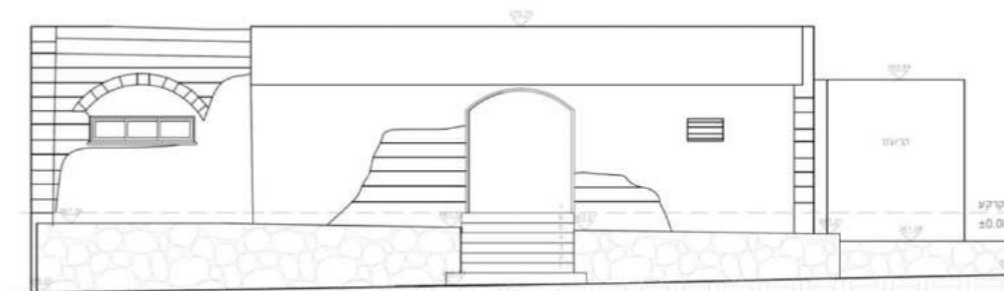
איור 9- קיר התמך של המסד חזית מערבית
איור 10- מסד הבטון המאוחר חזית צפונית



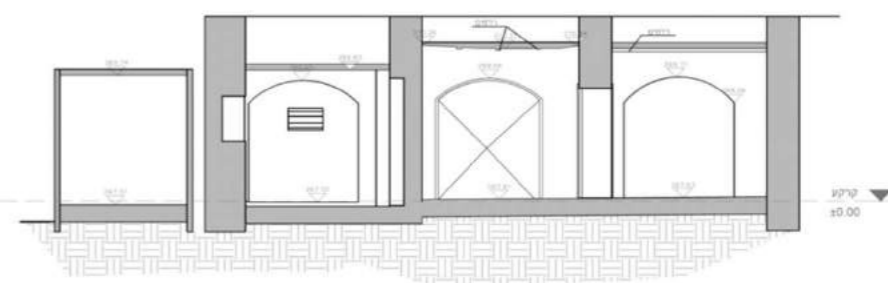
איור 5- חזית דרומית



איור 6- חזית מזרחית



איור 7- חזית מערבית



איור 8- מבט לחזית מערבית



33 Jaffa St, Jerusalem 94221, Israel | מיקוד 94221 | רחוב יפו 33 ירושלים, מיקוד 94221
טלפקס. Tel/fax.+972-2-6221072 | מייל. e-mail.office@shimureng.com

כל
הזכויות
שמורות

8



33 Jaffa St, Jerusalem 94221, Israel | מיקוד 94221 | רחוב יפו 33 ירושלים, מיקוד 94221
טלפקס. Tel/fax.+972-2-6221072 | מייל. e-mail.office@shimureng.com

כל
הזכויות
שמורות

7



פברואר 2021

87



שם התכנית

שם הפרק

7. טכנולוגיית הבנייה

רח' גרשון דובנבויס 1 > שלושת
בני עין חרוד 93, באר שבע
גוש: 38003 חלקה: 97



שפר רונן מהנדסים
Conservation Engineering הנדסה ושימור מבנים



איור 12- פן פנימי של הקיר ושכבת טיח האדמה



איור 13- קיר מקורי מאחורי קיר פח
איור 14- קיר נושא פנימי

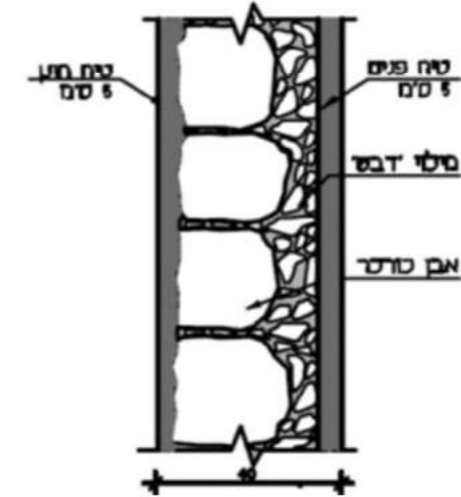


איור 15- אבני הגזית של הקיר

ג. אלמנטים נושאים אנכיים

קירות המבנה הם קירות נושאים, חד פנים הבנויים מאבן גזית של גיר רך כלפי חוץ ואבן גוויל עם תערובת עפר וסיד בפן הפנימי. החזית המערבית היא החזית היחידה בה ניתן להבחין בבניה המקורית של המבנה. גודל אבנים 20-55/30 ס"מ. רוחב המישקים 1 ס"מ. חומר המליטה במישקים תערובת חול גס, אבן כתושה וסיד. עובי הקיר בחזית המזרחית 40 ס"מ. עובי הקיר בחזית הצפונית 55 ס"מ. ניתן להבחין בקטע של הפן הפנימי הבנוי מאבני גוויל ובחלקו מטיח בשכבת טיח בוץ עבה של החזית הצפונית אשר רובה מוסתרת על ידי קיר פח מאוחר. במקור הפן הפנימי היה מחופה בשכבה עבה של טיח עם תערובת עפר מעט סיד וקש.

קירות הפנים המקוריים משמשים גם הם כקירות נושאים ברוחב 40 ס"מ ובנויים מאבני גוויל עם חומר מליטה של סיד ועפר ומחופים בטיח על בסיס צמנט.



איור 11- חתך קיר נושא פנימי



רחוב יפו 33 ירושלים, מיקוד 94221 | 33 Jaffa St, Jerusalem 94221, Israel | טלפקס. Tel/fax.+972-2-6221072 | e-mail.office@shimureng.com.ל | מיל

כל הזכויות שמורות



רחוב יפו 33 ירושלים, מיקוד 94221 | 33 Jaffa St, Jerusalem 94221, Israel | טלפקס. Tel/fax.+972-2-6221072 | e-mail.office@shimureng.com.ל | מיל

כל הזכויות שמורות

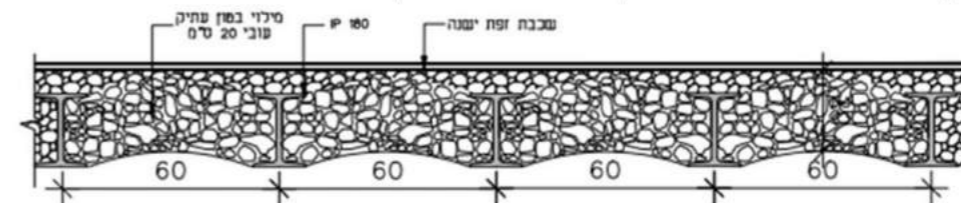




ד. אלמנטים נושאים אופקית

• תקרות

תקרת המבנה המקורי בנויה ממיני קמרונות וקורות IP המונחות על ראשי הקירות הנושאים ומהוות נקודות סמך לקורות. מרחק קורות הפלדה 60 ס"מ אחת מהשנייה. כיוון המתיחה של התקרות מזרח מערב עם כיוון תנוחת קורות הפלדה. התקרות מחופים בשכבת טיח דקה וצבועים בצבע לבן.



איור 16- חתך תקרה מיני קמרונות



איור 17- תקרת מיני קמרונות

• רצפות

רצפת המבנה בנויה על חומר מילוי ומופה במרצפות טרצו בהירות.



איור 18- רצפת המבנה

• קורות

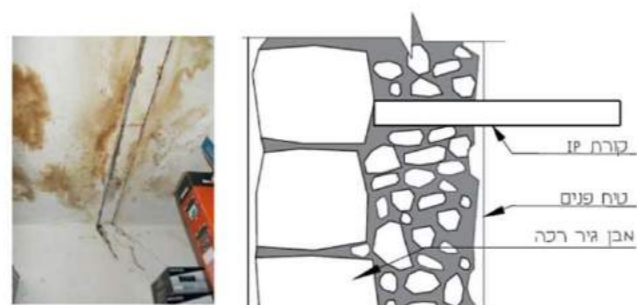
קורות הפלדה של התקרה מונחים בכיוון המתיחה מזרח מערב נשענים על ראשי הקירות הנושאים ובמרחק 60 ס"מ אחת מהשנייה.



איור 19- תכנית סכמה סטטית



איור 20- סכמה סטטית חתך



איור 21- קורת פלדה בתקרה



רחוב יפו 33 ירושלים, מיקוד 94221 | 33 Jaffa St, Jerusalem 94221, Israel
טלפקס: +972-2-6221072 | תל/פקס: +972-2-6221072 | e-mail: office@shimureng.com

כל הזכויות שמורות



רחוב יפו 33 ירושלים, מיקוד 94221 | 33 Jaffa St, Jerusalem 94221, Israel
טלפקס: +972-2-6221072 | תל/פקס: +972-2-6221072 | e-mail: office@shimureng.com

כל הזכויות שמורות





• **מדרגות**

אל הטרסה עליה בנוי המבנה בחזית המערבית בנויות 6 מדרגות מבטון מזוין במידות 17/30 ס"מ המובילות אל פתח קשתי ורחב שכיום הוא אטום בבלוקים של זיפזיף.



איור 25- מדרגות הבטון חזית מערבית

3. מערכות ואלמנטים לא קונסטרוקטיביים

• **קירות מחיצות**

קירות המחיצות בחלל הפנימי של המבנה הם קירות מאוחרים בנויים מלוחות גבס ומלוחות פח.

4. חומרי בניה

בני עין חרוד 93

- אבן גזית של גיר רך- הפן החיצוני של קירות המבנה המקורי בנוי מאבני גזית של גיר רך.
- אבן גוויל- הפן הפנימי של הקירות החיצוניים וקירות הפנים המשמשים כקירות נושאים בנויים מאבני גוויל.
- חומר מליטה- חומר המליטה המחבר בין האבנים עשוי מתערובת של עפר וסיד.
- טיח בוך- הפן הפנימי של החזית המזרחית מחופה בטיח עשוי מתערובת עפר קש וסיד.
- בטון עתיק- גג המבנה עשוי מבטון עתיק.
- קורות פלדה- גג המבנה נשען על קורות פלדה הנשענות על ראשי הקירות הנושאים.

• **גג**

גג המבנה הוא גג בטון היצוק בין קורות הפלדה במיני קמרונות. עובי שכבת הבטון 15-18 ס"מ. בקצה הגג כרכוב אבן הבולט כ- 10 ס"מ כלפי חוץ. מעל חלק מהגג המקורי מותקן גג פח משופע המשמש כגג עבור חלק ממבני המוסד המאוחרים.



איור 22- כרכוב הגג הבולט

• **פתחים**

פתחי המבנה המקורי של החזית המערבית הם פתחים גדולים ורחבים בעלי קשתות. פתח אחד סגור בשער והשני נאטם בתקופה מאוחרת יותר בעזרת בלוקים של זיפזיף והפך לחלון מלבני צר.



איור 23- פתח דלת קשתי חזית מערבית
איור 24- פתח אטום מבט מלבניים



רחוב יפו 33 ירושלים, מיקוד 94221 | 33 Jaffa St, Jerusalem 94221, Israel
טלפקס. Tel/fax.+972-2-6221072 | מיל. e-mail.office@shimureng.com

כל הזכויות שמורות



רחוב יפו 33 ירושלים, מיקוד 94221 | 33 Jaffa St, Jerusalem 94221, Israel
טלפקס. Tel/fax.+972-2-6221072 | מיל. e-mail.office@shimureng.com

כל הזכויות שמורות



8. מצב פיזי והערכה הנדסית



איור 26 - סדקי גזירה קיר פנימי מערבי



איור 27 - סדק אופקי לאורך קורת פלדה
איור 28 - סדק בטיח צמנטי חזית מערבית



איור 29 - סדק ליד אבן ראשה

טבלה מס' 1 - חומרי בנייה בני עין חרוד 93

חומר	שימושים עיקריים
אבן גזית	קירות המבנה החיצוניים בנויים מאבן גזית של גיר רך
אבן גוויל	הפן הפנימי של קירות החוץ ומחיצות הפנים המקוריות בנויים מאבן גוויל של גיר בגדלים שונים.
חומר מליטה	חומר המליטה המחבר בין אבני הבניה זאת תערובת המורכבת מאבן גיר כתושה, סיד ועפר.
טיח בוך	על קטע של הפן הפנימי של החזית הצפונית הוא מחופה בטיח בוך עבה המורכב מתערובת של עפר קש וסיד.
בטון עתיק	גג המבנה המקורי עשוי מבטון עתיק ובנוי במיני קמרונות.
קורות פלדה	מותקנות על ראשי הקירות הנושאים ותומכות את גג הבטון.

III. מצב הנדסי קיים - כשלים הנדסיים קונסטרוקטיביים

1. כללי

חללי המבנה המקורי משמשים כמשרדים ומחסן. מתוחזקים היטב. קירות הפנים מטויחים בשכבת טיח צמנטי בחלקם ובחלקם מחופים בלוחות גבס. החזית היחידה אותה אפשר לראות לבדוק ולהתרשם היא החזית המערבית הפונה לרחוב. יתר החזיתות מוסתרות בבניה מאוחרת ולא ניתן לראות אותן. ככלל, כשלים הנדסיים הם הגורם להידרדרותו של המבנה. כשלים אלה מתחלקים כדלקמן:

כשלים הנדסיים קונסטרוקטיביים - אלמנטים במבנה בהם קיימים פגמים המסכנים את יציבותו הסטטית של המבנה.

כשלים הנדסיים פיזיים - שמוריים - אלמנטים בהם הכשלים גורמים להרס חומרי גלם, לרטיבות, לחלודה וחוסר חלקים. הכשלים הפיזיים-שמוריים אינם מסכנים סטטית את יציבות המבנה, אך הופכים בטווח ארוך לכשלים הנדסיים קונסטרוקטיביים.

2. כשלים הנדסיים קונסטרוקטיביים

א. סדקים

הסדקים מופיעים במספר מקומות בבניין:

- סדקי גזירה - במקומות המשען של קורות הפלדה התומכות את גג הבטון נוצרה מערכת של סדקי גזירה אנכיים.
- סדקים אופקיים - לאורך חלק מקורות הפלדה התפתחו סדקים המקבילים לקורת הפלדה.
- סדקים אלכסוניים - בחזית המערבית החיצונית קיימים סדקים אלכסוניים הסודקים את שכבת הטיח הצמנטי.



רחוב יפו 33 ירושלים, מיקוד 94221 | 33 Jaffa St, Jerusalem 94221, Israel
טלפקס. Tel/fax.+972-2-6221072 | מיל. e-mail.office@shimureng.com.

כל הזכויות שמורות

16



רחוב יפו 33 ירושלים, מיקוד 94221 | 33 Jaffa St, Jerusalem 94221, Israel
טלפקס. Tel/fax.+972-2-6221072 | מיל. e-mail.office@shimureng.com.

כל הזכויות שמורות

15





3. כשלים הנדסיים פיזיים שימוריים

א. רטיבות ומיקרוביולוגיה

קיימת חדירת רטיבות דרך גג הבטון היוצרת כתמי רטיבות בתקרה והתקלפות של הטיח.



איור 33- התקלפות שכבת הטיח בתקרה וכתמי רטיבות

ב. מערכות מאוחרות

מזגנים על גג הבטון.

ג. מערכת מרזבים\מזחלות

גג הבטון המקורי מנוקז בחלקו על ידי גג הפח האלכסוני הבנוי מעליו.



איור 34- גג הפח האלכסוני ומערכת המזגנים על הגג

ב. חלודה

חלק מקורות הפלדה חלודות.



איור 30- קורת תמיכת תקרה חלודה

ג. התפוררות הלבנים וחוסר במילוי מישקים

בחזית המערבית במקומות בהם נחשפות אבני הבניה המקוריות הן במצב בלייה והתפוררות.

בפן הפנימי שניתן לראות קיימת התפרקות של אבני גוויל וחלק מהמישקים וחומר המליטה התפורר.



איור 31- התפרקות אבני גוויל פן פנימי צפוני



איור 32- אבני גזית מתפוררות חזית מערבית



33 Jaffa St, Jerusalem 94221, Israel | מיקוד 94221 | רחוב יפו 33 ירושלים, מיל | Tel/fax.+972-2-6221072 e-mail.office@shimureng.com

כל הזכויות שמורות



33 Jaffa St, Jerusalem 94221, Israel | מיקוד 94221 | רחוב יפו 33 ירושלים, מיל | Tel/fax.+972-2-6221072 e-mail.office@shimureng.com

כל הזכויות שמורות





4. מיפוי הכשלים



איור 35-תכנית

3. כשלים הנדסיים פיזיים שימוריים

א. רטיבות ומיקרוביולוגיה

קיימת חדירת רטיבות דרך גג הבטון היוצרת כתמי רטיבות בתקרה והתקלפות של הטיח.



איור 33- התקלפות שכבת הטיח בתקרה וכתמי רטיבות

ב. מערכות מאוחרות

מזגנים על גג הבטון.

ג. מערכת מרזבים\מזחלות

גג הבטון המקורי מנוקז בחלקו על ידי גג הפח האלכסוני הבנוי מעליו.



איור 34- גג הפח האלכסוני ומערכת המזגנים על הגג



33 Jaffa St, Jerusalem 94221, Israel | מיקוד 94221 | רחוב יפו 33 ירושלים, מיקוד 94221 | טלפקס. 972-2-6221072 | מיל. e-mail.office@shimureng.com

כל הזכויות שמורות



33 Jaffa St, Jerusalem 94221, Israel | מיקוד 94221 | רחוב יפו 33 ירושלים, מיקוד 94221 | טלפקס. 972-2-6221072 | מיל. e-mail.office@shimureng.com

כל הזכויות שמורות





IV. מסקנות והמלצות

1. מסקנות

א. מסקנה עיקרית

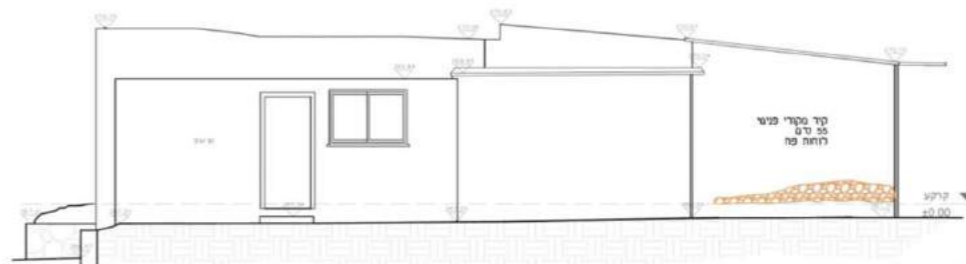
חזית מערבית במקומות בהם נחשפת אבן הבניה המקורית ניתן לראות בלייה מפותחת בבסיס הקיר. חזירת רטיבות לתקרה הינה הגורם העיקרי להידרדרות מצבו הפיזי הנדסי של המבנה.

ב. מסקנות מפורטות

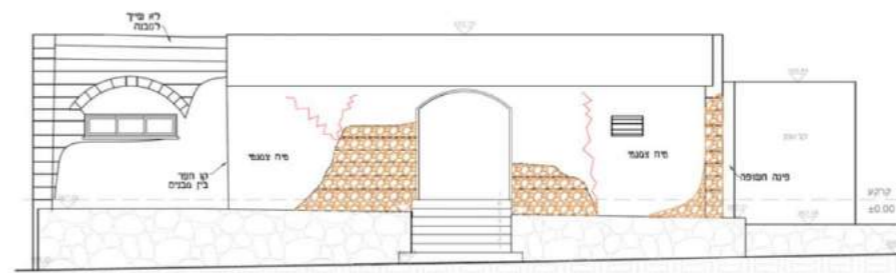
- אבן הגזית מתפוררת כתוצאה מעליה נימית אל בסיס הקיר.
- רטיבות בתקרת מיני קמרונות כתוצאה מחדירת רטיבות דרך חלקי גג הבטון שחשופים וללא הגנה.
- סדקי גזירה של קורות הפלדה בנקודות המשען כתוצאה מעומס אנכי גדול בנקודת המשען והחלדה של קורות הפלדה גורם להתפתחות מערכת הסדקים.
- התפרקות אבני פן פנימי כתוצאה מחוסר תחזוקה וטיפול מונע בקיר.

טבלה מס' 2- מסקנות עיקריות

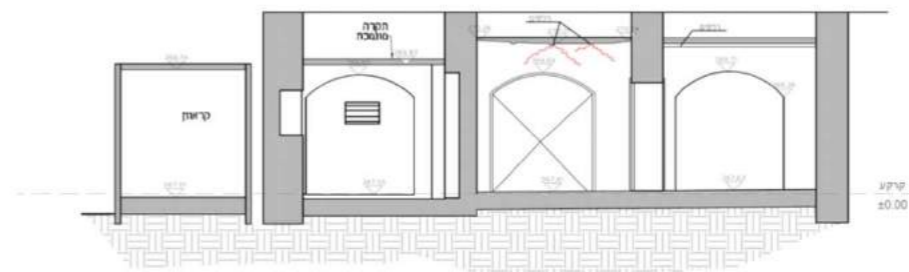
מקור הבעיה	הבעיה	התופעה
עומס יתר והחלדה של קורות הפלדה	החלשות הקיר	סדקים
חוסר איטום עליון והגנה על גג הבטון.	התפוררות טיח והחלדת קורות הפלדה של התקרה	רטיבות בתקרה
עליה נימית של רטיבות מהקרקע.	החלשות הקיר	התפוררות אבן בניה



איור 36- חזית צפונית



איור 37- חזית מערבית



איור 38- מבט לחזית מערבית



כל הזכויות שמורות

רחוב יפו 33 ירושלים, מיקוד 94221 | 33 Jaffa St, Jerusalem 94221, Israel | טלפקס. +972-2-6221072 | מייל. e-mail.office@shimureng.com

21



כל הזכויות שמורות

רחוב יפו 33 ירושלים, מיקוד 94221 | 33 Jaffa St, Jerusalem 94221, Israel | טלפקס. +972-2-6221072 | מייל. e-mail.office@shimureng.com

20



פברואר 2021

94



שם התכנית
מסקנות והמלצות

שם הפרק
8. מצב פיזי והערכה הנדסית

רח' גרשון דובנבויס 1 > שלושת בני עין חרוד 93, באר שבע גוש : 38003 חלקה: 97



שפר רונן מהנדסים
Conservation Engineering
הנדסה ושימור מבנים



V. נספח

1. מקורות

- א. תיק תיעוד, תמונות היסטוריות, מאת אדרי' עידו שלום
- ב. סקר הנדסי נוכחי.
- ג. מדידות המבנה.

2. רשימת איורים

- איור 1- חזית מזרחית וצפונית..... 5
- איור 2- חזית מערבית..... 5
- איור 3- תכנית..... 6
- איור 4- חזית צפונית..... 6
- איור 5- חזית דרומית..... 7
- איור 6- חזית מזרחית..... 7
- איור 7- חזית מערבית..... 7
- איור 8- מבט לחזית מערבית..... 7
- איור 9- קיר התמך של המסד חזית מערבית..... 8
- איור 10- מסד הבטון המאוחר חזית צפונית..... 8
- איור 11- חתך קיר נושא פנימי..... 9
- איור 12- אבני הגזית של הקיר..... 10
- איור 13- פן פנימי של הקיר ושכבת טיח האדמה..... 10
- איור 14- קיר מקורי מאחורי קיר פח..... 10
- איור 15- קיר נושא פנימי..... 10
- איור 16- חתך תקרה מיני קימרונות..... 11
- איור 17- תקרת מיני קמרונות..... 11
- איור 18- רצפת המבנה..... 11
- איור 19- קורת פלדה בתקרה..... 12
- איור 20- סכמה סטטית חתך..... 12
- איור 21- תכנית סכמה סטטית..... 12
- איור 22- כרכוב הגג הבולט..... 13
- איור 23- פתח דלת קשתי חזית מערבית..... 13
- איור 24- פתח אטום מבט מבפנים..... 13
- איור 25- מדרגות הבטון חזית מערבית..... 14

רחוב יפו 33 ירושלים, מיקוד 94221 | 33 Jaffa St, Jerusalem 94221, Israel
טלפקס. +972-2-6221072 | Tel/fax. 7 | e-mail.office@shimureng.com

23

2. המלצות

א. המלצה כללית

מצבו ההנדסי של המבנה דורש עבודות שיקום עפ"י שלביות הכוללת איטום הגג, ייצוב סדקים וטיפול מעמיק בקירות היקפיים.

ב. המלצות מיידידות

- יש לאטום את הגג ביריעות איטום.
- יש לפתוח את הסדקים לאורך קורות הפלדה בכדי לחשוף את הקורות ולטפל בממיר חלודה.
- יש לתת פתרון הנדסי של תמיכה נוספת לקורות הפלדה על מנת לשחרר עומס מנקודות ההשענה.
- יש לקלף את שכבת הטיח הצמנטי מהחזית המערבית לצורך חישוף אבני הקיר.
- הסרת חיפויים בשלב ראשוני לבדיקה מקיפה והשלמות נדרשות בשיקום וייצוב המבנה.

ג. המלצות מפורטות

טבלה מס' 3- המלצות עיקריות בני עין חרוד 93

הנושא לטיפול ביצועי	אופן הטיפול הביצועי
איטום גג הבטון ביריעות ביטומניות	קבלן איטום
חישוף קורות פלדה חלודות	עבודה בכלים ידניים ניקוי במברשת פלדה וצביעה בממיר חלודה
אבני גזית מתפוררות	הסדרת ניקוז בבסיס הקיר. החלפת אבנים עם דרגת בלייה מתקדמת
קילוף שכבת הטיח הצמנטי מהחזית המערבית וחישוף קיר האבן	קבלן שימור בביצוע ידני

רחוב יפו 33 ירושלים, מיקוד 94221 | 33 Jaffa St, Jerusalem 94221, Israel
טלפקס. +972-2-6221072 | Tel/fax. 7 | e-mail.office@shimureng.com

22



כל הזכויות שמורות



פברואר 2021

95



שם התכנית
המלצות
רשימת איורים

שם הפרק
8. מצב פיזי והערכה
הנדסית

רח' גרשון דובנבויס 1 > שלושת
בני עין חרוד 93, באר שבע
גוש: 38003 חלקה: 97



שפר רונן מהנדסים
Conservation Engineering
הנדסה ושימור מבנים



- איור 26- סדקי גזירה קיר פנימי מערבי 16.....
- איור 27- סדק אופקי לאורך קורת פלדה 16.....
- איור 28- סדק בטיח צמנטי חזית מערבית 16.....
- איור 29- סדק ליד אבן ראשה 16.....
- איור 30- קורת תמיכת תקרה חלודה 17.....
- איור 31- התפרקות אבני גוויל פן פנימי צפוני 17.....
- איור 32- אבני גזית מתפררות חזית מערבית 17.....
- איור 33- התקלפות שכבת השיח בתקרה וכתמי רטיבות 18.....
- איור 34- גג הפח האלכסוני ומערכת המזגנים על הגג 18.....
- איור 35-חזית צפונית 20.....
- איור 36-חזית מערבית 20.....
- איור 37-מבט לחזית מערבית 20.....



כל
הזכויות
שמורות

.....
רחוב יפו 33 ירושלים, מיקוד 94221 | 33 Jaffa St, Jerusalem 94221, Israel
טלפקס. Tel/fax.+972-2-6221072 | נְיִיל e-mail.office@shimureng.com



9. הערכה אדריכלית והיסטורית**סיכום:**

מבנה נשוא תיק זה אשר נמצא ברחוב גרשון דובנבויים 1 הינו מבנה אבן חד קומתי וגג פרופילי ברזל שטוח, אשר נבנה בשלב אחד ונהרס בשלושה שלבים: המבנה נבנה בשנת 1928 (תיעוד ראשוני במפה משנת 1928 שנערכה ע"י הבריטים - ראה עמוד 25).

מבנה זה נבנה כחלק בלתי נפרד ממתחם ששימש כחאן (אורחן דרכים) לשירותיהם של הסוחרים שהגיעו לעיר באר שבע על-מנת למכור את סחורותיהם בשוק הבדווי. החאן שימש את הסוחרים למעיין "חניית ביניים" לבהמות הסוחרים. למעשה הסוחרים היו מגיעים אחת לשבוע (יום רביעי) למכור את מוצריהם המיוחדים. בזמן זה הסוחרים היו מכניסים את הסוסים שלהם לחאן ושם הם קיבלו שתיה, אוכל ומקום לנוח עד שהסתיים יום השוק והסוחרים יחזרו על גבי הבהמות שלהם למקום מגורם.

ערך אורבני:

למבנה יש חשיבות רבה מבחינת המרקם העירוני ההיסטורי:

מיקום: המבנה נמצא במיקום בעל ערך היסטורי חשוב: מול שוק הבהמות, שכן מבנה זה שימש את הבהמות של הסוחרים. חלק מרחוב שלושת בני עין חרוד שימש באופן היסטורי למסחר והמבנה המוצג סגנון טיפוסי אופייני לפעילות זו.

נראות: המבנה בעל נראות גבוהה מאחר והוא בנוי בקו בניין 0 ופונה לרחוב גרשון דובנבויים ושלושת בני עין חרוד.

ערך אסתטי אדריכלי:

המבנה תוכנן בסגנון בניה פשוט, אך מאפיין את הבנייה המרקמית-אורבנית באותה תקופה ברחוב שלושת בני עין חרוד בפרט ובעיר העתיקה בבאר שבע בכלל. מבנה זה הינו דוגמה לעשרות ואף מאות מבנים הבנויים בשיטת בנייה זו (נדבכי אבן, פתחי דלתות קשתיים, תקרת ריילסים ובטון שטוח). החזית בעלת פתחים מקושטים רחבים, אשר מאפיין מבני מסחר בתקופה העות'מנית. (עקב הקרבה לשוק הבהמות אנו מניחים שחנויות אלו שימשו לממכר הקשור לציד ואוכל לבהמות עצמן).

מצב השתמרותו של מבנה נשוא תיק זה סביר. האבן בפן החיצוני נמצאת במצב טוב, כך גם בפן הפנימי.

ערך היסטורי תרבותי:

מבנה זה הינו חלק חשוב מסיפור התפתחות העיר העתיקה, המבנה משקף את תרבות החיים של האוכלוסיה הבדווית ואת טכנולוגיית הבניה שהייתה מקובלת בתקופה העות'מנית והבריטית בעיר.



10. השלמת תיעוד – בתיאום מחלקת שימור

במידה ויתגלו ממצאים חדשים בזמן העבודות בשטח, יש לתעדם ולהוסיף לתיק התיעוד לצורך השלמת עבודות התיעוד. במידה ויתגלו ממצאים חדשים, יש להשלים תכניות (as made) אדריכליות מלאות לכל אחד מהמבנים ההיסטוריים (לאחר חשיפת האבן ופירוק הטיח). לכל מבנה פריסה מלאה של תכניות, חזיתות, חתכים ופרטים היסטוריים משוחזרים.

- **הערה:** קירות שלא ניתן לתעד כיום, יתועדו בזמן הבנייה.
- בגבול המגרש קיים מבנה לשימור (מגרש 27 חלקה 281) שהחזית הדרום מערבית פונה לחצר הפנימית של חלקה 97. קיר זה נבדק ונמצאו בו שני פתחים שאינם מקוריים (מצ"ב תמונות) אך בהיתר.



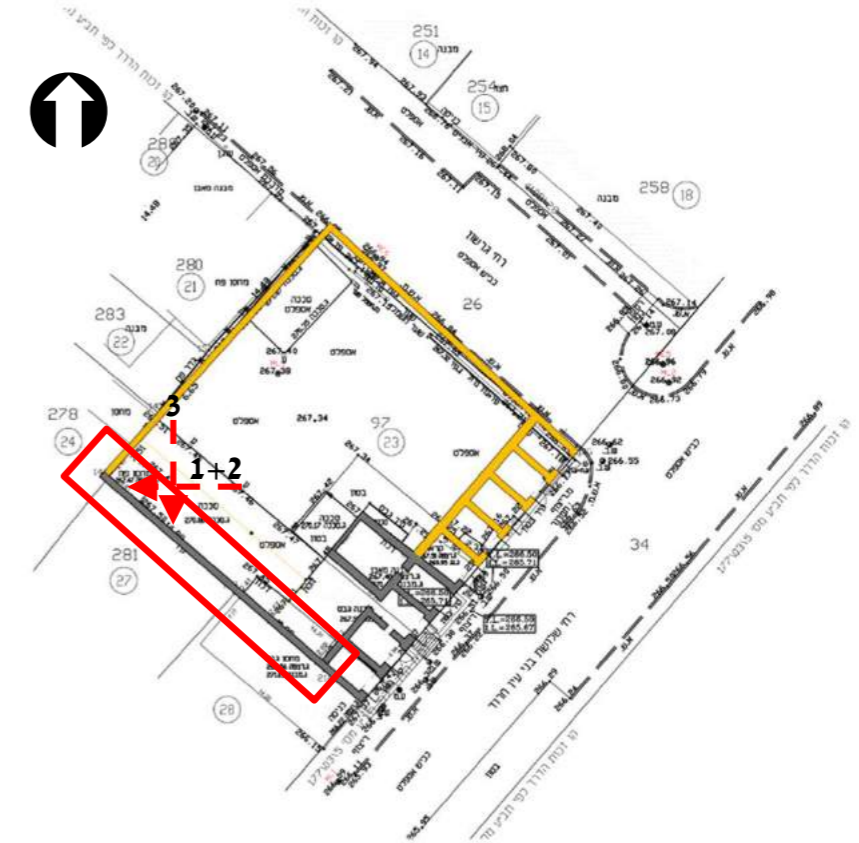
3. פתח חלון נוסף שאינו מקורי



1. פתח חלון שאינו מקורי



2. המשך פתח חלון שאינו מקורי



11. פרטי עורך התיעוד, השכלתו וניסיונו בתחום.



1. אני, עידו שלום, ת.ז. 040840878 רישיון הנדסאי אדריכלות ה/49880.

2. מצהיר בזאת שאני בעל הכשרה, ניסיון ומומחיות הדרושים לעריכת מסמך זה,

שנערך בהתאם לכללים הנדרשים ובהתאם להנחיות משרד הפנים, מינהל התכנון.

3. אני ערכתי את המסמך בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:



<u>שם היועץ</u>	<u>תחום מומחיותו והכשרתו</u>	<u>הסעיפים במסמך שבהם סייע</u>
-----------------	------------------------------	--------------------------------



4. אני אחראי להכנת המסמך ולתוכנו, לרבות הנתונים וההערכה המופיעים בו.

5. אני מאשר כי למיטב ידיעתי המקצועית, הנתונים נכונים ותואמים את ההנחיות שנתן מוסד התכנון ביום 4 למרץ 2008



6. הצהרה זו ניתנה בתאריך: ספטמבר 2019

חתימה:



12. מקורות**ספרות:**

ביגר ג., ושילר א., 1991, (יעץ, גרדוס י.) באר שבע ואתריה, אריאל ועירית באר שבע, ירושלים.
 וילנאי ז, 1967, באר שבע עיר אבות ובנים, אריאל, ירושלים.
 גרדוס י., ושטרן א., 1979, ספר באר שבע, כתר, ירושלים.
 טל ה, 1978, תכנונה והתפתחותה של באר שבע בשנים 1900-1965 – חיבור בגיאוגרפיה הסטורית, הפקולטה למדעי הרוח והחברה, באר שבע.
 טל קריספין, גל-פאר, 1986, באר שבע העיר העתיקה 1900-1948, 1986.
 קרויאנקר ד, 1985, אדריכלות בירושלים, הבנייה הערבית מחוץ לחומות, כתר ירושלים.

ארכיונים:

ארכיון ההנדסה, עירית באר שבע.
 ארכיון טוביהו – הארכיון לתולדות ההתיישבות בנגב, ספרית ארון, אוניברסיטת בן גוריון.
 ספריית הקונגרס האמריקאי - <http://www.loc.gov>
 ארכיון הארוורד - http://via.lib.harvard.edu/via/jsp/AdvancedSearch.jsp?_collection=via&message=timeout
 ארכיון המדינה - <http://www.archives.gov.il/>
 הארכיון הציוני המרכזי - <http://www.zionistarchives.org.il>

אתרי אינטרנט:

אתר עירית באר שבע – www.beer-sheva.muni.il – אגף הנדסה ותשתית, מידע הנדסי GIS.
 אתר המפות הממשלתי – www.govmap.gov.il
 אתר רשות מקרקעי ישראל – (www.land.gov.il)
 אתר מנהל מקרקעי ישראל - www.mmi.gov.il
 אתר מנהל התכנון - www.moin.gov.il
 נוסטלגיה און ליין - <http://www.nostal.co.il/#>
 אתר רגעים היסטוריים - <http://www.historicalmoments2.com/>
 אוסף מטסון - <http://www.loc.gov/pictures/collection/matpc/>
 אתר שימור ישראל - <http://www.shimurisrael.org/>
 אתר בזק - <https://maps.b144.co.il/>

מפות צילומים ותצלומי אוויר:

אוסף תמונות של בנו רותנברג.
 אוסף מפות ותצלומי אוויר באדיבות מוזיאון רכבת ישראל.
 אוסף מפות ותצלומי אוויר באדיבות ד"ר אבי ששון.

תיקי תיעוד וסקרים:

רשות העתיקות, עירית באר שבע, 2008, סקר היסטורי באר שבע – נספח תצלומים ומסמכים היסטוריים.
 תיק תיעוד בית מרקחת הנגב, 2011

צילומים: עידו שלום.