

היתרים



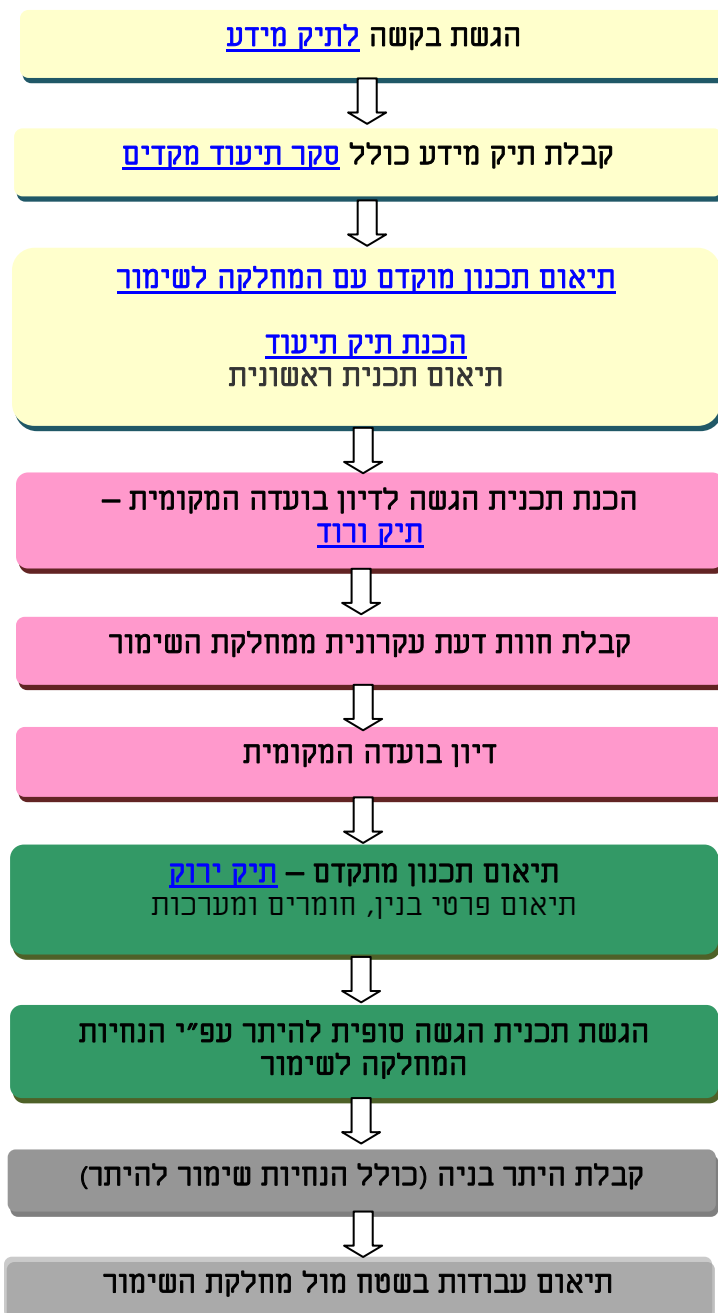
תוכן עניינים

3	היתר בניה
4	היתר שיפוץ
4	הנחיות לבקשה לרישוי עסק בבניין לשימור
9	הצבת שלטים במבנים לשימור
14	מבנה מסוכן
14	ליווי ביצוע
14	פיקוח על הבניה

היתרים: כל ההנחיות להוצאת היתרים בכלל המבנים, על פי חוק התכנון והבניה ובהתאם לחוקי העזר והמדיניות העירונית, תקפות גם להוצאת היתרים במבנים לשימור. במבנים לשימור, יש למלא גם אחר הפעולות המפורטת להלן:

היתר בניה

תהליך להוצאת היתרי בניה במבנים לשימור





מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

היתר שיפוץ: ביצוע שיפוץ חיצוני מסוג כל שהוא במבנה מותנה בהוצאת היתר שיפוץ. פעולות שיפוץ במבנה כוללות: שיקום צבע, טיח, פתחים, וכל אלמנט חיצוני אחר הקיים במבנה. במסגרת היתר שיפוץ לא ניתן לבצע עבודות הטעונות היתר בניה עפ"י החוק (כדוגמת תוספת בניה מכל סוג שהוא).

היתר השיפוץ מותנה בתיאום תיק תיעוד ותכנית לשיפוץ המבנה עם המחלקה לשימור.

הוצאת היתר שיפוץ אינה כרוכה בתהליך רישוי ולפיכך, לאחר שהוכנו ותואמו התוכניות והתיעוד הנדרש, ניתן להתחיל בעבודות השיפוץ. יש לתאם את העבודות עם המחלקה לשימור. אישור תעודת גמר מותנה בביצוע העבודות בהתאם לתכנית.

תהליך להוצאת היתרי שיפוץ במבנים לשימור



היתר בניה והיתר שיפוץ - קישורים למסמכי עזר

[תיק ירוק לדוגמא](#)

[תיק ורוד לדוגמא](#)

[תיק תיעוד לדוגמא](#)

[רשימת מתעדים](#)

[רשימת תיקי תיעוד קיימים](#)



מחלקת השימור - מנהל ההנדסה - עיריית תל-אביב

הנחיות לבקשה לרישוי עסק בבניין לשימור: מרכז העיר המשופע במבנים

לשימור משמש אזור מסחרי משגשג. בשנים האחרונות הפכו הרחובות רוטשילד, יהודה הלוי, נחלת בנימין, אחד העם ודומיהם לרחובות אטרקטיביים ביותר לאזורי בילוי שוקקים, ונפתחו בהם בתי אוכל רבים הפעילים בכל שעות היום והלילה.

זהו ה"דאון טאון" של ה"עיר ללא הפסקה" וסימן ההיכר של ת"א, המנקז אליו אוכלוסיה הטרוגנית מכל הארץ. חלקם הגדול של מקומות אלו נפתחו במבנים המיועדים לשימור, המצליחים מביניהם שוקמו ושומרו, כדוגמת יהודה הלוי 81-79, מונטיפיורי 36, הרצל 14, הרצל 2, בן יהודה 120 ועוד. במקביל לכך ניתן להבחין במקרים שליליים בהם עסקים חדשים שנפתחו ללא תיאום עם צוות השימור וללא היתר, דרדרו מבנים וגרמו לנזק בלתי הפיך.

בשל אופיים הייחודי של הבניינים לשימור נקבעו הנחיות עצובות לתכנון חזית מסחרית וחנות בודדת, במטרה ליצור התאמה בין חזיתות מסחריות מבוקשות למבנה הקיים ולשמור את אופי האזור המסחרי כאזור אטרקטיבי. **מדיניות זו חלה על עסקים במקרים הבאים: היתר בניה, בקשה לרשיון עסק, היתר לארובה, שימוש חורג וסגירת חורף.**

ההנחיות מתייחסות לחלונות ראווה (ויטרינות), שילוב אלמנטים מבונים מקוריים, מיקום מתקנים טכניים, שילוט, מרקיזות ופרגודים, כך שיהיו תואמים למקור ויתנו מענה לצרכים עכשוויים תוך התייחסות לחזיתות המבנים.

לתיאום ואישור העסק יש להציג למחלקת השימור תכנית/הדמיה וחזיתות של העסק המוצע לפני ביצוע בשטח, בהתאם להנחיות הבאות:

חלונות ראווה, ויטרינות – צורת הויטרינה ומיקומה יהיה בהתאם לתכנון המקורי של המבנה או ברוח המבנה המקורי.

פרטים מבונים אופייניים – חיפוי קומה מסחרית (צוקל), גגונים, ריצופים מקוריים וקומת גלריה יהיו בהתאם למקור.

פתחים צדדיים ואחוריים – גודלם, מיקומם וחומרי הבניה שלהם יהיו בהתאם לתכנון המקורי של המבנה וליתר הפתחים במבנה.

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מיקום מתקנים טכניים – כל מתקן שהוא הנחוץ לתיפקוד העסק כמו: מזגנים, מנדפים, ארובות, בורות הפרדת שומנים, פחי אשפה, דוודים, לוחות אזעקה וכדומה ימוקמו באופן מוצנע בנישה בצד המבנה או בחזיתו האחורית. חיווטים וצנרות גלויים בהיקף חזיתות העסק ימוקמו בתוך העסק או יוטמנו בקירות. חזית הקומה המסחרית תהיה נקייה מכל תוספת מאוחרת שהיא.

סורגים ואמצעי בטיחות – יותקנו במידת הצורך בתוך העסק. אין להתקין סורגים חיצוניים וארגזים חיצוניים מכל סוג שהוא.

פרגודים – ניתן להתקינם למשך 6 חודשים בשנה (בין החודשים נוב' – אפריל), הפרגודים יהיו מנותקים ומורחקים מחזית המבנה, יהיו צנועים במראם ובמידתם, דפנות הפרגוד יהיו מזכוכית שקופה, פרופילי ברזל, גג מתכת. יש להציג חזיתות, חתכים ופתרון ניקוז.

דוגמאות לחזיתות מסחריות משומרות בתל-אביב



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב





מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב



דוגמאות לפרגודים שהותקנו עפ"י הנחיות השימור



הצבת שלטים במבנים לשימור: בשל אופיים הייחודי של הבניינים לשימור נקבעו הנחיות עיצוביות לתכנון שילוט כך שישולב באופן אינטגרלי בחזיתות המבנים, ישמור על צביון היחודי ויצור מראה אסתטי והומוגני לעיר.

ההנחיות מתייחסות למיקום השילוט, גודלו וצורתו. כל האלמנטים הללו יכולים לעזור לבתי-העסק במיתוג ושימור המבנה והאזור, כמו שנעשה בהרבה מקומות בעולם.

דוגמאות לחזית מסחרית ושילוט בחו"ל:





מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב





לתיאום ואישור השלט יש להציג למחלקת השימור תכנית/הדמיה של השלט המוצע לפני ביצוע בשטח, בהתאם להנחיות הבאות:

שילוט יהיה באותיות בודדות- ניתן להשתמש במגוון חומרים, ניתן להאיר את השילוט או להשתמש בקתודה קרה. לא יותר שילוט על גבי לוח פלסטיק, מתכת או כל לוח שהוא.

מיקום השלט – השלט ישולב בחזית המבנה: על גבי גגון או אלמנט בנוי מקורי, מעל ויטרינה, בתוך ויטרינה וכו', לא יותר שלט הפוגע או מסתיר אלמנטים מקוריים.



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

גובה אותיות – יהיה עד 30 סמ'.

סוכך/מרקיזה – בחתך שיפועי, בשלב של תכנון קומה מסחרית שלמה, הצללה תהיה אחידה. לא תותר מרקיזה בחתך עגול. גוון המרקיזה יהיה בגוון המבנה, או כפי שיתואם עם המחלקה לשימור.



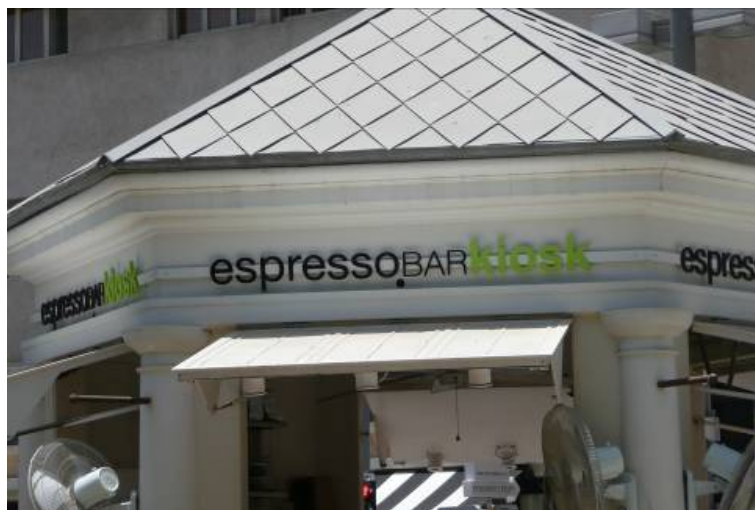
סוככים באלנבי – צילום היסטורי



אספרסו בר רוטשילד

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

התקנת השילוט/מרקיזה – כל האביזרים והחיוזקים הנדרשים לצורך ההתקנה כולל צנרות, חיווטים, מערכת הזנת החשמל וכו' יהיו סמויים. לפני התקנת השלט ולאחר הסרתו יבוצעו תיקוני טיח וצבע.





מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מבנה מסוכן - "מבנה מסוכן" הינו מבנה אשר הוכרז ככזה ע"י הגורמים הרלבנטיים בעיריית תל-אביב, ואשר נדרשות לגביו ביצוע עבודות מיידיות להסרת הסכנה.

במקרה בו נשלחת הודעה/התראה על מבנה מסוכן למבנה לשימור מומלץ **לפנות למח' השימור** ולתאם פגישה במבנה לקבלת הנחיות לביצוע הפעולות באופן שלא יפגעו במבנה לשימור.

אין מניעה לבצע את פעולות הסרת הסכנה אך יש לבצע אך ורק את הפעולות שנדרשו ושפורטו במכתב ההודעה ממח' מבנים מסוכנים.

אין לצבוע או לטייח את המבנה או חלקים ממנו או לבצע כל פעולה אחרת במבנה אשר אינה נדרשת לצורך הסרת הסכנה. ביצוע כל פעולה נוספת במבנה מותנה בהוצאת היתר שיפוץ ובתיאום עם המחלקה לשימור.

ליווי ביצוע

כל העבודות במבנה תעשינה עפ"י ההיתר כדין ובהתאם ל"מסמך הנחיות לשיקום מבנים לשימור" (ראו מסמך הנחיות לשיקום מבנים לשימור בדף הראשי של האתר).

עורך הבקשה אחראי לזמן את נציגי המחלקה לשימור בכל שלבי הבנייה לצורך בקרה על תקינות הליכי הביצוע.

פיקוח על הבניה

בכל מקרה של חריגה מהוראות היתר או ביצוע עבודה ללא היתר במבנה, כגון: ביצוע טיח, צבע, החלפת חלונות, דלתות, ויטרינה מסחרית, מעקות, מזדגות, מעלית וכיוב - תפעל המחלקה לשימור עפ"י ההוראות במטרה להפסקת הפגיעה במבנה וזאת ע"י גורמי הפיקוח העירוניים.

אנא שימרו על הוראות החוק ועל ההנחיות למבנים לשימור על מנת שנמנע ככל הניתן מנקיטה בהליכים המתחייבים בחוק. בכל מקרה של ספק או אי בהירות יש לפנות למחלקה לשימור.