

שימור בתל אביב-יפו
www.tel-aviv.gov.il/shimur

מסלול לבן להיתר

נוהל מסלול מהיר לאישור בקשה להיתר במבנים לשימור



עיריית תל-אביב-יפו

אגף תכנון ובנין ערים

מחלקת שימור מבנים

תוכן עניינים

03	נוהל מסלול לבן
06	הצהרת כוונת תכנון בהתאם לתיק מידע (נספח 1)
08	בדיקת התאמה בין תיק התיעוד למבנה בשטח (נספח 2)
09	בדיקת שלמות הגשה (נספח 3)
16	הנחיות מח' שימור בהיתר (נספח 4)
20	פרטים ליצירת קשר

נוהל מסלול לבן להיתר

נוהל מסלול מהיר לאישור בקשה להיתר במבנים לשימור במחלקת שימור

רקע: מטרתו של נוהל המסלול הלבן הוא להכניס את תהליך הבקשה לקבלת חוות דעת מח' השימור להיתר, במסגרת לוחות זמנים מוגדרת וזאת לצורך שיפור השירות וייעולו.

מבנה הנוהל: מטרת המסלול הלבן הינה לאפשר ליוזמי היתר במבנה לשימור לקדם היתר בנוהלי תכנון ידועים ובכך, לשפר את שקיפות התהליך ומהירותו. לחילופין, ובאם ייזום מבקש ההיתר בקשה יחודית החורגת ממדיניות העירייה הנהוגה, יעשה הדבר ביוזמת מבקשי ההיתר באחריותם, ובזמנם החופשי.

שלב א': תיק ורוד (הכנת בקשה הטעונה היתר לקראת דיון בוועדה המקומית)

מבקש ההיתר ייפנה למזכירת מח' השימור ויבקש לתאם פגישת התנעה למסלול לבן להיתר בצירוף כתובת המבנה.

פגישה 1 פגישת התנעה במחלקת שימור

- מטרת הפגישה לבחון את החומרים הקיימים לגבי המבנה הקיים.
- פתיחת מסלול:** מבקש ההיתר יגיש לאדר' צוות שימור:
 - העתק תיק מידע עדכני הכולל את כל סוגיות התכנון.
 - כוונות התכנון בהתאמה לתיק מידע (נספח 1).
 - תרשימים, תכניות והדמיות לפחות משתי חזיתות- המתארים את התכנון המוצע לבחינה מול המידע מתיק המידע, ולצורך הכוון עקרוני לתכנון.
 - הצגת תכנון:** הפגישה תידון בתכנון המוצע, ובהבהרת הערות הצוות לתיקונים (במידה וקיימות). בתום הפגישה תקבע פגישה במבנה ו-4 פגישות נוספות לתיאום תכנון בהפרשים של עד 10 ימי עבודה בין פגישה לפגישה.

פגישה 2 תיק תיעוד- פגישה במבנה

מבקש ועורך הבקשה יכין ויגיש טיוטת תיק תיעוד על פי פורמט קבוע המוצג באתר האינטרנט של מח' שימור- <http://www.tel-aviv.gov.il/shimur>. ללא תיק תיעוד (המפרט את הפרקים המחייבים בנספח 2) לא תיתכן בדיקת ההגשה, ולפיכך לא יוכל להתחיל במסלול הלבן. תתיקיים פגישה בשטח בה יציג האדריכל את המבנה ותיבדק ההתאמה בין תיק התיעוד לבין הקיים בשטח. (נספח 2- פרוט פרקים המחייבים לטיטות תיק תיעוד וסיכום פגישה במבנה)

פגישות 3,4 תיאום תכנון

- מבקש ההיתר יציג לאדריכל הצוות חלופות תכנון מסוכמות בהתאם לפגישה 1 לפני עריכת הבקשה להיתר.
- תגובש חלופה מוסכמת של הצעת התכנון והערות סופיות לקראת הפיכתה לבקשה להיתר.

פגישות 5,6 תיאום תכנון

- מבקש ההיתר יגיש בקשה להיתר עפ"י "הנחיות הגשה לדיון בוועדה המקומית", בהתאם להנחיות המופיעות באתר המחלקה לשימור ונספחים 3 ו 4 לנוהל הלבן
- אדריכל הצוות יודא את תקינות ההגשה והתאמתה לתכנון המוצע
 - בדיקה טכנית של ההגשה- לבדוק שמובאים כל הפרטים כנדרש (נספח 3+ נספח 4)
 - בדיקה מהותית של ההגשה- התכנון המוצע תואם את סיכום הפגישות הקודמות
 - בחינה של עיצוב התוספת- עונה על הנחיות השימור לגבי חומרי גמר בחזיתות, המשכיות\נסיגה, התאמת המוצע לקיים ביחס לפרופורציות הקיימות, הדגשת המבנה לשימור וכו'..

פגישה 7 חוות- דעת לתיק ורוד

- מבקש ההיתר יגיש את הבקשה לקבלת חוות- דעת של מח' שימור.
- אדריכל הצוות יבדוק שאכן כל ההערות הוטמעו. במידה וכל ההערות הוטמעו במלואן מח' שימור תגיש חוות דעת חתומה לשלב התיק הורוד תוך 5 ימי עבודה.
- במידה ולאחר 7 מפגשים לא מוצה התהליך כיוון שהערות המחלקה לא הוטמעו בתכנון, יהפוך התהליך ממסלול לבן למסלול רגיל.

שלב ב': תיק ירוק (השלמת תנאי ההיתר לאחר דיון בוועדה המקומית לצורך אישורו סופי)

- עורך ההיתר ייפנה למח' שימור לאחר שיש בידיו את כל הנדרש לתיאום פגישות שלב ב' במסלול לבן להיתר. מזכירת המחלקה תתאם 3 מועדי פגישות בטווח של עד 10 ימי עבודה בין פגישה לפגישה.
- לצורך השלמת ההיתר, יש להציג בפגישת התיאום הראשונה לשלב ב':
 - תיק תיעוד מלא מאושר + CD
 - החלטת הוועדה מקומית
 - תוכנית הגשה מפורטת ומתוקנת על- פי כל ההערות והדרישות מההגשה לתיק הוורוד של מח' שימור ונספח 3, והוראות נוספות בהתאם להחלטת הוועדה.

פגישה 8,9 תאום טיוטת תיק ירוק

- מבקש ההיתר יציג לאדריכל הצוות טיוטת בקשה להיתר לאחר ביצוע תיקונים באם נדרשו ע"י הגורמים המוסמכים (ועדת רישוי, הג"א, תאום סופי מול צוות השימור וכיוב').
- בפגישה תבחן ההגשה ויוצגו כל התיקונים\עדכונים ע"י עורך הבקשה. ימסר לעורך הבקשה המשך הנחיות למילויי הבקשה להיתר: המשך תיאום עם כל היועצים לגבי המערכות, והטמעת הנחיות השימור לגוף ההיתר (נספח 4)

פגישה 10 הגשת תיק ירוק לאישור

- מבקש ההיתר יציג בפני אדריכל הצוות הגשה מעודכנת ומתוקנת לפי כל ההנחיות. במידה ונעשו כל העדכונים, עורך הבקשה יכין את ההגשות הנדרשות ע"י מח' רישוי+ עותק למח' שימור.
- מח' שימור תגיש הנחיות למתן היתר (אישור תיק ירוק) תוך 5 ימי עבודה.

סיכום והערות

- עפ"י מסלול זה ניתן יהיה לקבל חוות דעת לבקשה להיתר במח' השימור לצורך דיון בוועדה תוך 15 שבועות, ולצורך קבלת חוות דעת להיתר כ 7 שבועות נוספים.
- המסלול המוצע הינו טווח זמן **מקסימלי** (לימי עבודה). ניתן יהיה לוותר על פגישה במידה ואינה נדרשת ולהמשיך במקומה לנושא שאחריו.
- מבקש היתר אשר לא יעמוד בדרישות התהליך – יוצא מהתהליך. במקרה כזה האחריות ללוחות הזמנים של המשך התהליך יהיה של מבקש ההיתר בלבד.
- במידה ויעלו שאלות נוספות ע"י מבקש ההיתר בין הפגישות, ניתן יהיה לפנות במועדי קבלת הקהל או בדוא"ל ישירות לאדריכל הצוות.
- כל אדריכל צוות ינהל מעקב שוטף ע"י הטפסים המצורפים שבהם יירשם תוכן כל פגישה.
- כל חומר שיועבר למח' ע"י שליח או בדואר או באופן אחר – יימסר למזכירות האגף קומה 3 חדר 327 ויחתם על ידם.

נוהל לבן מייצר שקיפות בדרכי העבודה של מחלקת שימור. עבודה בהתאם להנחיות המחלקה לאורך כל התהליך- ייעלו את קשרי העבודה המשותפים בין מח' שימור ומבקשי הבקשה להיתר במבנים לשימור, למען עברה ועתידה של העיר תל אביב- יפו.

הצהרת כוונת תכנון בהתאם לתיק מידע

כתובת

רחוב _____ מס' _____
 כתובת נוספת- רחוב _____ מס' _____
 גוש _____ חלקה _____
 אדריכל מקורי _____ שנת בניה _____

מבקש ההיתר

אדריכל מגיש ההיתר _____
 טל _____ - _____ פקס _____ - _____ מייל _____
 המבנה נקבע לשימור בתוכנית _____ דרגת שימור _____

תיק מידע

תאריך תיק המידע _____
 תאריך עדכון התיק _____
 עורך תיק המידע _____
 מבקש המידע _____

פירוט זכויות המידע

קווי בניין		
קדמי	אחורי	צידי
תכנית		
קיימת	מותרת	
שטחים		
שטח קומה טיפוסית	שטח קומת גג	שירות נסיגה



פירוט שטחי בניה באחוזים

מרפסות

גובה

גובה אבסולוטי של הבניין	מס קומות	גובה מקסימלי לקומה
גובה מקסימלי לקומת גג		

מרתפים

מס' מרתפים

שימוש

צפיפות

מקסימום יח' דיור

גודל יחידה- מינימלי מקסימלי ממוצע

מיגון

מקלוט

ממקים

ממדים

חניה

קיימת בהיתר

חניה מבוקשת

מעלית

קיימת בהיתר

מעלית מבוקשת

שימוש חורג-

שימוש עקרי-

תמריצים -

אופן ישום התכנית (פירוט מילולי של התוספות המוצעת\ נסיגות וכו')-

המלצות להמשך עבודה-

פגישה במבנה- בדיקת התאמה בן תיק תיעוד לבין הקיים בשטח

פרטים על המבנה-

רחוב _____ מס' _____
 כתובת נוספת- רחוב _____ מס' _____
 שנת בניה _____
 אדריכל מגיש תיק התיעוד _____
 טל _____ - פקס _____ - מייל _____

הערות לתיק תיעוד-

הערות לתכנון-

תיק התיעוד בשלב א' יחייב את פרוט הפרקים הבאים-

הערכה הסטורית ואדריכלית- תקציר, תמונות ותצ"אות הסטוריות, מסמכים היסטוריים- שינויים ותוספות בניה שנעשו במבנה מתוארכים, תיעוד צלומי מצב קיים, תוכניות מצב קיים ומצב משוחזר, **השלמת הפרקים ואישורם ע"י אדר' הצוות תחייב עם פתיחת נוהל בקשה להיתר במסגרת המסלול הלבן.**



בדיקת שלמות הגשה ב"מסלול לבן"

רחוב _____ מס' _____
 כתובת נוספת _____
 תאריך הבדיקה לתיק ורוד _____ - _____
 תאריך הבדיקה לתיק ירוק _____ - _____

- יש לעבור על הבקשה לפי הסעיפים המצוינים בנוהל הבדיקה ולסמן את כל הטעון השלמה.

מילוי כל פרטי הטבלאות בתחילת הבקשה להיתר :

- מילוי כל פרטי המבקשים, בעלי הנכס, עורכי הבקשה, פרטי האדריכל ומהנדס הבניין.
- הצהרת מהנדס על לקיחת אחריות ליציבות הבניין
- מהות הפרוייקט וייעודו.
- שטח המגרש והשטחים הנגזרים ממנו בטבלאות.
- ציון זכויות הבניה באחוזים.
- במידה ומבוקשות הקלות – פירוט מהות ההקלות המבוקשות.
- תרשים סביבה קנ"מ 1:1200, והמגרשים הגובלים (מתאר המגרשים השכנים עד קן בניין)
- תרשים סביבה קנ"מ 1:250 כולל מבנים שכנים .
- חישובי שטחים מפורטים בתרשימים בקנ"מ כנדרש.
- סימון גודל דירות מבוקשות.
- התאמה לתיק תיעוד (מצב קיים- כפי שמופיע בתיעוד)

הנחיות לבדיקה

בדיקת תוכניות לפי הסדר מקומת קרקע / מרתף, א' ב' ג' (ד'), גג, חזיתות וחתכים משורטטים וצבועים מצב קיים מעל מצב מוצע.
 יש לסמן פרטים מקוריים לשמירה בתוכניות ובחזיתות בהתאמה לתיק תיעוד. (במספור כולל רשימה נילוות).

- סימון ופירוט לתיק ורוד
- סימון ופירוט לתיק ירוק

תכניות מפלס מרתף\חניה תת קרקעית מצב קיים:

- סימון כל חלקי המבנה המקוריים בצבע שחור כולל סימון חדר המדרגות המקורי\ גישה למרתף.
- סימון כל החלקים להריסה בצבע צהוב.
- סימון תוספות מאוחרות בקיוו. (גם המאושרות בהיתר)
- סימון מקומות חניה (יש לציין את מספר ההיתר)
- סימון חלקים לשימור
- סימון פתחים מקוריים



- סימון גבול מגרש
- סימון תוואי בניין במפלס קומת הקרקע

תכניות מפלס מרתף/חניה תת קרקעית מצב מוצע:

- סימון חלקי מבנה קיימים בשחור וסימון קירות חדשים בצבעים.
- סימון חלקים מיוחדים שהוגדרו לשימור כגון מדרגות, ריצופים פרטים אחרים (כמו במצב קיים כולל רשימה מפורטת).
- סימון חלוקות, כיווני פתיחה של חלונות, דלתות, תריסים.
- סימון מידות שלמות וחלקיות כנדרש, גבהים \ מפלסים בפיתוח ובמדרכה הגובלת
- סימון מעלית, וחדר מכונות מעלית.
- מאגרי מים וחדר משאבות.
- סימון חניה מוצעת.
- ארונות טכניים קומתיים.
- הידרנט (בארון טכני).
- מיקום ממק"ם \ מקלט תת קרקעי
- סימון פתחים מקוריים
- סימון גבול מגרש
- סימון תוואי בניין במפלס קומת הקרקע
- סימון דיפון וחפירה
- סימון רמפת גישה
- ציון חומרי גמר.

תכניות פיתוח שטח מצב קיים:

- סימון כל החלקים לפירוק והריסה בצבע צהוב
- סימון מקומות חניה (יש לציין את מספר ההיתר)
- סימון שוחות קיימות
- סימון נטיעות קיימות ברוחב נוף בקנ"מ אמיתי ופירוט הצמחיה.
- סימון חלקים לשימור (רצופים \ מעקות \ מדרגות \ גדרות)
- תוכנית פיתוח שטח הכוללת רצופים, מיקום מתקנים טכניים
- גדרות בהיקף המגרש
- חוות דעת של אגרונום לגבי מצבם של העצים הקיימים במגרש
- סימון מפלסים וגבהים

תכניות פיתוח שטח מצב מוצע:

- תוכנית קומת קרקע הכוללת מפלסים, חלוקות פנים וחלונות ודלתות (ללא פירוט נוסף)
- סימון קירות בנויים \ גדרות חדשים בצבע
- סימון חניה מוצעת (מותנה באישור מח' תנועה)
- סימון עצים קיימים וסכמת פיתוח הכוללת בתי גידול בכל היקף המגרש (סימון ברוחב נוף ובקנ"מ אמיתי)
- סימון נטיעות עתידיות ופירוטם (סימון ברוחב נוף ובקנ"מ אמיתי)
- סימון חלקים לשימור (רצופים \ מעקות \ מדרגות)
- תוכנית פיתוח עקרונית הכוללת משטחים מרופפים, מדרגות, גדרות, תאורה, מפלסים וגבהים
- גדרות ושערים בהיקף המגרש (חומרים מפלסים)
- חוות דעת של אגרונום העירייה לגבי תוכנית פיתוח לענין הטיפול בצמחיה ועצים הקיימים במגרש ולצמחיה ועצים חדשים.
- סימון מתקני תברואה (אשפה) המפרטים חומרים ומפלסים.
- מיקום וגובה פילר חשמל.
- מיקום וגובה ארון בזק.



- סימון מדי מים וראש מערכת השקיה.
- סימון מתקני גז.
- סימון שוחות
- מיקום מזגנים ושייכים לדירה
- תוכנית פיתוח מפורטת כוללת רשימת צמחים ועצים, עצים קיימים, סימון תאורה, מתקנים טכנים, ריצופים, סימון גדרות ושערים ופריסה שלהן בהיקף המגרש

תכניות מפלס הקרקע מצב קיים:

- סימון גבול מגרש וקווי בניין
- סימון כל חלקי המבנה המקוריים בצבע שחור כולל סימון חדר המדרגות המקורי לשימור.
- סימון כל החלקים להריסה בצבע צהוב.
- סימון תוספות מאוחרות בקוקו. (גם המאושרות בהיתר)
- תוכנית פיתוח קיימת (מוצגת כרקע לתוכנית קומת הקרקע)
- סימון מידות שלמות וחלקיות כנדרש , גבהים \ מפלסים בפיתוח ובמדרכה הגובלת

תכניות מפלס קרקע מצב מוצע:

- סימון גבול מגרש וקווי בניין
- סימון חלקי מבנה קיימים בשחור וסימון קירות חדשים בצבעים.
- חיזוקים קונסטרוקטיבים במבנה בהתאם לחוות דעת מהנדס
- סימון חלקים מיוחדים שהוגדרו לשימור כגון מדרגות, ריצופים פרטים אחרים (כמו במצב קיים כולל רשימה מפורטת).
- סימון, חלוקות, כיווני פתיחה של חלונות, דלתות, תריסים.
- סימון מידות שלמות וחלקיות כנדרש , גבהים \ מפלסים
- ציון גודל דירות ומספרן.
- סימון מיקום צמי"גים וצנרת ביוב ומים.
- סימון מעלית, וחדר מכונות מעלית (במפלס הקרקע או מתחתיו).
- מאגרי מים וחדר משאבות.
- תוכנית פיתוח מוצעת (מוצגת כרקע לתוכנית קומת הקרקע)
- ארונות טכניים קומתיים.
- הידרנט (בארון טכני).
- סימון מיקום מזגנים, כולל שיוך כל מזגן לדירה.
- מיקום ממק"ים \ מקלט תת קרקעי
- סימון דודי מים
- תאורה ע"ג המבנה (סימון גובה)
- פתרון לתליית כביסה במקום מוסווה בתוך המבנה \ באגפים חדשים\ פטור ממסתורי כביסה
- בקומות מסחריות- מיקום לארובה ומנדף בחזיתות העורפיות (במידה ולא מכשירים מקום למתקנים לבתי אוכל, יש לרשום הערה בחוות הדעת בהיתר שלא ניתן לקיים בתי אוכל במבנה)
- בקומות מסחריות- סימון מיקום וגודל שילוט, סוככים. וכן פירוט החזית (פתחים, חלונות, ויטרינות, מתקנים טכניים, מחסן, חדר שירות)
- בתיק ורוד- פריסת החזית עם מידות
- בתיק ירוק פרטים עד 1:20
- ציון חומרי גמר.
- סימון איוורור מאולץ
- סימון תקרות מונמכות
- תיבות דואר\ אינטרקום



תכניות מפלסי הקומות מצב קיים:

- סימון כל חלקי המבנה המקוריים בצבע שחור (כגון מדרגות, קירות, ריצופים, פרטים אחרים)
- סימון כל החלקים להריסה בצבע צהוב.
- סימון מידות שלמות וחלקיות כנדרש גבהים\ מפלסים.
- סימון תוספות מאוחרות בקווקו.

תכניות מפלסי קומות מצב מוצע:

- סימון כל חלקי המבנה המקוריים בצבע שחור וסימון קירות חדשים בצבעים.
- חיזוקים קונסטרוקטיבים במבנה בהתאם לחוות דעת מהנדס
- סימון חלקים מיוחדים שהוגדרו לשמירה כגון מדרגות, ריצופים פרטים אחרים (כמו במצב קיים כולל רשימה מפורטת).
- סימון מידות שלמות וחלקיות כנדרש וגבהים.
- ציון גודל דירות ומספורן.
- סימון חלוקות, כיווני פתיחה של חלונות דלתות, תריסים
- ארונות טכניים קומתיים. (חשמל\בזק\ כבלים\ מים\ כיבוי אש)
- סימון מיקום מזגנים.
- מיקום ממק"ים אם רלוונטי.
- סימון מיקום דודי מים
- ציון חומרי גמר
- תקרות מונמכות
- תאורה.

תכניות מפלס הגג מצב קיים:

- סימון כל חלקי המבנה המקוריים בצבע שחור כולל מבנה יציאה למדרגות, גגונים, מתקנים טכניים קיימים, מעקות וריצופים.
- סימון מידות שלמות וחלקיות כנדרש וגבהים.
- סימון תוספות קיימות בקיווקו.
- סימון כל החלקים להריסה בצבע צהוב.
- סימון מתקנים טכניים .

תכניות מפלס הגג מצב מוצע:

- סימון קירות קיימים בשחור וסימון קירות חדשים בצבעים.
- סימון חלקים מיוחדים שהוגדרו לשמירה כגון: מדרגות, מעקות, קורות, פרגולות, גגות מיוחדים ופרטים אחרים.
- סימון מעלית וציון גובה גג המעלית.
- סימון מידות שלמות וחלקיות כנדרש וגבהים.
- סימון מיקום צמי"גים וצנרת ביוב ומים.
- סימון מיקום מזגנים.
- מיקום קולטי שמש ו/או מיקום דודים שוכבים.
- מיקום מתקנים טכניים (קולטנים, דודים, פירים לאיוורור, נקודות ניקוז\ שיפועים, סולמות מעבר, מעקות ביטחון, צינורות איוורור, ופרטים אחרים כולל שינום לדירות.
- ציון חומרי גמר
- סימון שיפועים.
- פירוט מעקה הקפי על הגג



חזית ראשית לרחוב מצב קיים:

- שרטוט חזית המבנה על כל פרטיה (סימון חלקים \ פרטים מקוריים לשימור) כולל כל התוספות שהתווספו במשך השנים, שרטוט תוספות וסגירות שאינן שייכות למבנה המקורי , אף המאושרות בהיתר) וכן מרזבים, חיווט, גגונים, מזגנים וכד'
- שרטוט המבנים הסמוכים מימין ושמאל למבנה השימור (במקרה של מבנה פינתי יש לשרטט את המבנים מעבר לצומת)
- סימון מידות שלמות וחלקיות כנדרש גבהים מפלסים
- סימון כל החלקים להריסה בצהוב

חזית ראשית לרחוב מצב מוצע:

- שרטוט חזית מוצעת לפי המקור כולל חלקים \ תוספות חדשות, כולל המבנים הסמוכים מימין ומשמאל למבנה, לציין באופן מלולי לגבי הנפחים קיים \ חדש
- סימון חלקים \ פרטים מיוחדים שהוגדרו לשימור
- סימון מידות שלמות וחלקיות כנדרש גבהים מפלסים
- סימון כיווני פתיחה של חלונות דלתות, סוג תריסים \ וארגזי תריס
- סימון מיקום צמגים וצנרת ביב ומים
- פריסת גדרות ושערים
- פריסת גדרות ושערים באופן מפורט כולל פירוט חומרים, גבהים והצגת פרטים
- שרטוט סורגים במידה ומבוקשים, כולל פרטים בנפרד
- שרטוט פרטים מיוחדים שהוגדרו לשימור בהתאם לתיק תיעוד
- סימון טקסטורות, חומרים כללים, חומרי טיח וכן גוונים מוצעים ופרטי תיחום
- טבלת גוונים וחומרי גמר

חזיתות צד, חזית אחורית, חזיתות פנימיות מצב קיים:

- שרטוט חזית המבנה על כל פרטיה (סימון חלקים \ פרטים מקוריים לשימור) כולל כל התוספות שהתווספו במשך השנים, שרטוט תוספות וסגירות שאינן שייכות למבנה המקורי , ותוספות שבהיתר) וכן מרזבים, חיווט, גגונים, מזגנים וכד'
- שרטוט עקרוני של קטע מהחזית הצמודה למבנה לשימור, מפלס הקרקע וגדרות גובלות
- סימון מידות שלמות וחלקיות כנדרש גבהים מפלסים
- סימון כל החלקים להריסה בצהוב

חזיתות צד, חזית אחורית, חזיתות פנימיות מצב מוצע:

- שרטוט חזית המבנה על כל פרטיה (סימון חלקים \ פרטים מקוריים לשימור) כולל חלקים תוספות חדשות כולל קטע של מבנה גובל, וכן לציין באופן מלולי לגבי הנפחים קיים \ חדש- ציון מפלסי קומת הקרקע וגובה גדרות במגרשים גובלים
- סימון מידות שלמות וחלקיות כנדרש גבהים מפלסים
- סימון כל החלקים להריסה בצהוב
- סימון כיווני פתיחה של חלונות דלתות, סוג תריסים \ וארגזי תריס
- סימון סגירת מרפסות שירות, כולל חלוקות, כיווני הפתיחה, סוג הפרופיל
- סימון מיקום צמגים וצנרת ביוב
- שרטוט סורגים במידה ומבוקשים, כולל פרטים בנפרד
- סימון מיקום מזגנים (במרפסות, בחצר, גג עליון)
- פריסת גדרות ושערים באופן סכמטי
- פריסת גדרות ושערים באופן מפורט כולל פירוט חומרים, גבהים
- שרטוט מדרגות (קיימות וחדשות)
- מעלית חיצונית יש לפרט חזיתות בקנ"מ 1:50
- ציון חומרי גמר



יש להציג את החתכים הבאים-

- חתך מהחזית הראשית דרך הבניין לחזית האחורית, במקום המדגים את צורת הבניין ומפלסיו
- חתך מחזית צידית אחת לשניה, במקום המדגים את צורת הבניין ומפלסיו
- חתך אחד לפחות דרך חדר מדרגות ומעלית, במידה וקיימים שני גרמי מדרגות יש להציג חתך דרך כל אחד מהם.
- יש להציג חתכים עקרוניים עם תוספות בניה עתידיות במבנים הסמוכים למבנה לשימור בכל החזיתות, כולל מפגשים בקומת הקרקע

חתך 1-1, 2-2 וכו' מצב קיים:

- שרטוט חתך המבנה על כל פרטיו (סימון חלקים \ פרטים מקוריים לשימור) כולל כל התוספות שהתווספו במשך השנים, שרטוט תוספות וסגירות שאינן שייכות למבנה המקורי, כולל קרניזים, פתחים, מרפסות, מעקות
- סימון מידות שלמות וחלקיות כנדרש גבהים \ מפלסים
- סימון כל החלקים להריסה בצהוב

חתך 1-1, 2-2 וכו' מצב מוצע:

- שרטוט חזית מוצעת לפי המקור כולל חלקים \ תוספות חדשות, כולל המבנים הסמוכים מימין משמאל למבנה, לציין באופן מלולי לגבי הנפחים קיים \ חדש
- סימון תוספות חדשות בצבע
- סימון חלקים \ פרטים לשימור כולל שרטוט פרטים מיוחדים לשימור
- סימון פרטים מיוחדים קרניזים, בליטות, גגונים
- סימון מידות שלמות וחלקיות כנדרש, גבהים \ מפלסים
- שרטוט פרטי חתך חלונות, תריסים, כולל גבהים חלקיים ותריסים, ופרטים מיוחדים בנפרד
- שרטוט מדרגות ומעקות (קיימים וחדשים)
- סימון פרטים מיוחדים בחתכים
- חיזוקים קונסטרוקטיביים שיש לבצע במבנה בהתאם לחוות של מהנדס



הנחיות מח' השימור להיתרים

הנחיות מבנים לשימור יוטמעו ע"י מבקש ההיתר בגוף הבקשה, להלן ההנחיות:

- הנחיות שיש להוסיף להגשה לקראת תיק ורוד
- הנחיות שיש להוסיף להגשה לקראת תיק ירוק

במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יוטמעו הפרטים נתונים חדשים בתיק התייעוד ובגוף הבקשה, יש לתאם עם מח' שימור גם בעת ביצוע העבודות בשטח.

האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.

באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי המידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה ומחוצה לו כדוגמת גדרות, עצים וכו', על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו. יש להגן על הפריטים בעת איחסונם ולציין את מקום האיחסון במידה ואינו באתר.

1. פירוקים והריסות

פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיווטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התייעוד והנחיות השימור.

2. צנרת מים, דלוחין ושופכין

פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.

יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח.

3. מרזבים

מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח. בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

4. טלפון, חשמל, כבלים

פירוק חיבור חשמל עילי. התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור.



- הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה. לא יותרו ארונות /תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה.

5. טיח וצבע

- בדיקה של מצב, איכות, וגוון הטיח והצבע המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקורים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמאת הקיים
 - טיח לקוי יפורק ובמקומו יושם טיח כדוגמאת המקור.
 - יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים.
 - טיפול בקומת המסד בישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע.
 - צביעה בצבע על בסיס סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. לפני הביצוע – יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי.
- סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. יש להסיר את פינות הפלסטיק מפינות המתכת.
- תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור.
- שיקום קרניזים ובליטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים, גוונים וספי חלונות יהיה בפח אבץ על פי המקור ויהיו עם אף מים בתחתית על פי פרט. קרניזים בתוספת הבניה יהיה על פי פרט וחתך הקרניזים במבנה הקיים ויחופו בפח אבץ.
- גוונים יש לאשר ולתאם מערכת גוונים למבנה כולל: טיח, נגרות, פירזול בכל חזיתות המבנה, גדרות, קרניזים, מרפסות, מעקות, חלונות, תריסים, תיבות דואר, אינטרקום, אלמנטי חיפוי טרומיים וכו' - לפני ביצוע בשטח.

6. מרפסות

- פירוק מרפסות מאולתרות.
- פתיחת כל המרפסות והשארתן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה.
- שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכו'. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
- הצללה תהיה פנימית בלבד, לתאום סופי בגוף ההגשה בתיקים ירוקים
- איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.
- גובה מעקות וחלונות בהתאם למקור ובהסתמך על התוספת החמישית לחוק
- החלון יותקן בחלקו הפנימי של הקיר. כל הפרטים לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.
- בתחתית המרפסת יבוצע אף מים בהתאם למקור או על ידי חריץ בעומק של 2 ס"מ

7. פתחים

- סורגים יותקנו, במידת הצורך, בעובי הקיר, בין החלון לתריס. פרטים, צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח
- יש לתאם עם מח' שימור ואיש מקצוע במידה ויש פרטי נגרות שאינם מיועדים לשיקום אלא לפירוק
- יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים.
- שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני.
- יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.



- חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון התואם את המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה או אטומה, לתיאום ואישור, על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.
- שיקום/שחזור מנצ'לך על פי המקור בכל המקומות, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
- שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע.
- שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכ"ו סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור.
- לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע.

8. ריצוף וציורי קיר

- שיקום ושימור מרצפות מקוריות, משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר בחלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה. בכל מקרה יש לשמור את הריצוף המקורי שיפורק באתר ע"פי הנחיות אדריכל השימור.
- יש להגן על ציורי קיר בחללים פרטים בהתאם להנחיית איש מקצוע בתחום

9. מזגנים ומערכות טכניות

- פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל מתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי, או על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה.
- חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות.
- לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד.
- תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה.
- כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

10. חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום

- שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות, מעקות, חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התייעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח.
- במידה חדר המדרגות בתוספת הבניה יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות המקורי יטופלו כל פרטיו בהתאם לחדר מדרגות המקורי.
- הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך.
- לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א., בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה. לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/ משותפים במבנה.

11. גג המבנה

- המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו.
- איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי.
- רעפים מקוריים שיפורקו ישמרו באתר ע"פי הנחיות השימור.



12. פיתוח שטח

- כל העצים במגרש הינם לשימור ואין לעוקרם או לגודעם.
- שימור או העתקת עצים וצמחיה קיימים, בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה. יש לצרף את חוות הדעת להיתר.
- תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור מעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בחצר באופן מוסווה ומוצנע, בהתאם לבקשה, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.
- ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.
- במידה ויותקנו סוגרים נגד עטלפים – מיקומם לתיאום ואישור לפני ביצוע בשטח.

13. תיאום תשתיות

- תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.
- יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה כחלק מהנחיות שימור המבנה - רצ"ב.
- בתום העבודות בשטח יש להעביר למח' שימור-
- תיעוד של השינויים שנעשו במבנה באישור מח' שימור ושמ"מ אשר אינם מתועדים ואין להם ביטוי בהיתר, ובמידה ואינם דרושים להליך רישוי.
- רשימת גמרים (גוונים וחומרים) של המבנה כפי שאושרו ובוצעו בפועל.
- השלמת תיק תיעוד במידה והתגלו פרטים או חללים שלא היו נגישים בעת הכנתו.
- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.



פרטים ליצירת קשר

Shimur@mail.tel-aviv.gov.il

03-7240127 פקס 03-5217053

מזכירת צוות שימור

<http://www.tel-aviv.gov.il/shimur>

אתר אינטרנט

מנהל ההנדסה, המחלקה לשימור, שדרות בן גוריון 68, תל אביב