

אוגוסט 2012

הנחיות לבקשה לרישוי עסק בבניין לשימור בתל אביב

עסק במבנה המוגדר כמבנה לשימור, יידרש לעמוד בדרישות מיוחדות, במחלקת מבנים לשימור, ולקבל הסכמתם לכל שיפוץ או שינוי בחזית העסק.

במבנה המיועד לשימור, יש לצרף לתוכניות העסק המוגשות באגף רישוי עסקים, תיעוד צילומים של כל חזיתות העסק על מנת לקבל הנחיות היחידה למבנים לשימור, הבקשה לא תטופל ללא הגשת הצילומים הנ"ל.

יובהר שאין לבצע כל שינוי בחזיתות המבנה לרבות התקנת מזגנים, סורגים, סוכך, מתקני איורור, שילוט וכד' ללא אישור מוקדם של המחלקה למבנים לשימור בעירייה.

מרכז העיר רבוי 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 מגוון רחב של חנויות ובתי אוכל הפעילים בכל שעות היום והלילה.

זהו ה"דאון טאון" של "עיר ללא הפסקה" וסימן ההיכר של ת"א, המנקז אליו אוכלוסיה מכל הארץ חלקם הגדול של מקומות אלו נפתחו במבנים המיועדים לשימור, ששוקמו ושומרו. ניתן להבחין במקרים שליליים רבים, בהם עסקים חדשים שנפתחו במבנים לשימור, ללא תיאום עם צוות השימור וללא היתר, דרדרו מבנים וגרמו לנזק בלתי הפיך.

בשם אופיים הייחודי של הבניינים לשימור נקבעו הנחיות עצובות לתכנון חזית מסחרית וחנויות בודדות, במטרה ליצור התאמה בין חזיתות מסחריות מבוקשות למבנה הקיים ולשמור את אופי האזור המסחרי כאזור אטרקטיבי.

ההנחיות מתייחסות ל:

חלונות ראווה (ויטרינות), שילוב אלמנטים מבונים מקוריים, מיקום מתקנים טכניים, שילוט, סוככים, פרגודים, 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. הזכוכית תהיה שקופה ותאפשר נראות מירבית אל פנים העסק ותעמוד בדרישות ת"י 1099.

עמוד 1

- **פרטים מבוזרים אופייניים**
חיפוי קומה מסחרית (צוקל), גגונים, ריצופים מקוריים וקומת גלריה יהיו בהתאם למקור.
כני"ל לגבי שיפוץ חזית העסק תעשה בהתאם למקור ובאישור מח' השימור.
- **פתחים צדדיים ואחוריים**
גודלם, מיקומם וחומרי הבניה שלהם יהיו בהתאם לתכנון המקורי של המבנה וליתר הפתחים במבנה.
- **מיקום מתקנים טכניים**
כל מתקן שהוא הנחוץ לתפקוד העסק, כמו :
מזגנים ומתקני אוורור , 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.
*** לאחר תיאום מיקום וגודל הארובה יש לדאוג להיתר בניה כחוק.**
- **סורגים ואמצעי בטיחות**
סורגי בית העסק יותקנו בחלק הפנימי של בית העסק, מעברו הפנימי של חלון הראווה. הסורגים יהיו מוסתרים בחלל בית העסק במהלך שעות פעילותו. הסורגים יאפשרו נראות של 80% לפחות. ארגז הגלילה יהיה נסתר, ללא מופע בחזית בית העסק. יובהר שאסורים תריסי גלילה אטומים, דלתות נגררות אטומות וכל פתרון אבטחה אטום דומה.
- **פרגודים**
ניתן להתקינם בהיתר, למשך 6 חודשים בשנה (בין החודשים נובמבר – אפריל), הפרגודים יהיו מנותקים ומורחקים מחזית המבנה, יהיו צנועים במראם ובמידתם, דפנות הפרגוד יהיו מזכוכית שקופה, פרופילי ברזל, בלגי או אלומיניום בלגי, גג מתכת. יש להציג חזיתות, חתכים ופתרון ניקוז.
- **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 ויצר מראה אסטטי והומוגני לעיר. ההנחיות מתייחסות למיקום ושילוט, גודלו וצורתו. כל האלמנטים הללו יכולים לעזור לבתי העסק במיתוג ושימור הבנה והאזור, כמו שנעשה בהרבה מקומות בעולם.

■ שילוט בעסק

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

1. **השילוט 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.
2. **מיקום השלט** – השלט ישולב בחזית המבנה: על גבי גגון אול אלמנט בנוי מקורי, מעל ויטרינה, בתוך ויטרינה וכו', לא יותר שלט הפוגע או מסתיר אלמנטים מקוריים.
3. **גובה אותיות** – יהיה עד 30 ס"מ.

■ סוכך/מרקיזה

**הערה: הקמת סוכך מחויבת בהיתר בניה!
כללים:**

הסוכך יהיה קל ומתקפל בלבד. פריסת הסוכך תותר בהמשך לחזית המסחרית בלבד ורוחבו יהיה כרוחב החזית המסחרית.
הסוכך יהיה מתקפל ובחתך קו ישר, לא יותרו סוככים מעוגלים או קמורים.
הסוכך לא יגרום הפרעה להולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב מנועי.
גובה תחתית הסוכך (הכוונה לתחתית הווילון) יהיה 2.2 מטרים מפני המדרכה לפחות.
גובה וילון הסוכך לא יעלה על 30 ס"מ. הכיתוב יהיה בשטח הווילון הפונה לחזית ולא בחלקו העליון של הסוכך.
סוכך לא יבלוט לתוך תחום שביל אופניים. יש לשמור על מרחק של 20 ס"מ לפחות, בין קצה הסוכך לתחום שביל האופניים.
מסגרת הסוכך תיבנה מחומרים מתאימים ובלתי דליקים, הכול לפי התקן, ותותקן בקיר באופן בטיחותי. בעל העסק יתחייב לתחזוקה תקינה ושוטפת של הסוכך, שמירתו במצב תקין, נקי ושלם.
בעל עסק שלא יפעל לפי ההנחיות, הסוכך יוסר.
הסוכך לא יסתיר רכיבי בניין אדריכלים (פתחי מבנה, פיתוחים, שלטים, תאורה וכד').

■ התקנת השילוט או הסוכך/מרקיזה

כל האביזרים והחיוזוקים הנדרשים לצורך ההתקנה כולל צנרות, חיווטים, מערכת הזנת החשמל וכו' יהיו סמויים. לפני התקנת השלט ולא הסרתו יבוצעו תיקוני טיח וצבע.