

שימור בתל אביב - יפו

---

## מסלול להיתר במבנים לשימור

---

נוהל אישור בקשה להיתר במחלקת שימור מרץ 2018 [www.shimur-telaviv.co.il](http://www.shimur-telaviv.co.il)

## תוכן עניינים

03	נוהל מסלול להיתר במבנים לשימור
06	בדיקת שלמות הגשה (נספח 1)
12	הנחיות מח' שימור בהיתר (נספח 2)
16	פרטים ליצירת קשר.....



## נוהל מחלקת שימור לאישור בקשה במבנים לשימור

המחלקה לשימור מלווה את תהליך הבניה במבנים לשימור מתחילת הדרך ועד גמר הביצוע לשלב טופס 4/תעודת גמר. בהליך הרישוי חוות דעת מחלקת שימור מהווה תנאי לפתיחת הבקשה ברישוי ותנאי לדיון בוועדה המקומית. הנוהל המוצג נועד לאפשר ליזמים ולאדריכלים העוסקים במבנים לשימור לייעל את התהליך קבלת האישורים להיתר, לקצר זמן ההמתנה, וליהנות משקיפות ויחס אישי לאורך תהליך העבודה. זאת לצורך שיפור השירות, ייעול, ומיקוד מרבי בהליך המקצועי של הגורמים המעורבים. חשוב לזכור, כי אפשר לוותר על פגישה במידה ואינה נדרשת. אך מבקש היתר אשר לא יעמוד בדרישות התהליך ויהיה חייב בפגישה- במקרה כזה האחריות ללוחות הזמנים של המשך התהליך תהיה של מבקש היתר בלבד.

כיצד מתחילים?

אדריכל הפרויקט ייפנה למחלת שימור במייל [shimur@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:shimur@mail.tel-aviv.gov.il) ויבקש לתאם פגישת התנעה לקידום היתר לאחר שמילא את הפרטים הנדרשים. ולאחר שיש ברשותו-

1. תיק מידע עדכני הכולל את כל סוגיות התכנון.
2. תיק תיעוד מאושר- בהתאם לפורמט תיק תיעוד של מחלקת שימור (במקרים בהם תיק המידע מחייב תיעוד)
3. תכנון בהתאמה לתיק המידע, המוצג בהדמיות ובתוכניות להיתר ע"פ הנחיות השימור.

מתאמת המידע תתאם מראש 4 פגישות בין אדריכלית מחלקת שימור אשר תלווה את הבקשה לכל תהליך העבודה לבין אדריכלי הפרויקט (הפגישות יתואמו בהפרשים של 10 ימי עבודה). יש להגיע לפגישות עם החומרים מוכנים מראש בהתאם למבוקש, הפגישות יתקיימו תמיד בנוכחות מבקש הבקשה.

### הכנת בקשה הטעונה היתר לקראת דיון בוועדה המקומית

#### פגישה 1 פגישת התנעה במחלקת שימור

מטרת הפגישה לבחון את החומרים הקיימים לגבי המבנה הקיים.

1. **פתיחת מסלול:** מבקש היתר יגיש לאדר' צוות שימור:

◦ העתק תיק מידע עדכני הכולל את כל סוגיות התכנון.

◦ תכנון בהתאמה לתיק מידע:

- הדמיות לתכנון המוצע לפחות משתי חזיתות- המתארים את התכנון המוצע לבחינה מול המידע מתיק המידע, ולצורך הכוון עקרוני לתכנון.

- בקשה הכוללת תכניות הקומות וחזיתות ותאום ראשוני עם כל היועצים

- תיק תיעוד מאושר עפ"י הנחיות מח' שימור

2. **הצגת תכנון:** הפגישה תידון בנייתו המבנה הקיים בתכנון המוצע, ובהבהרת הערות הצוות לתיקונים

במידת הצורך תקבע פגישה נוספת במבנה בה יציג האדריכל את המבנה, תיבדק התאמה בין המבנה הקיים לתיק התיעוד המאושר.

### פגישות 2-3 תיאום תכנון

- יש להגיע לפגישה עם הבקשה והדמיות מהפגישה הקודמת והחומרים החדשים.
- מבקש ההיתר יציג לאדריכלית המחלקה תכנון מתקדם בהתאם לסיכומים קודמים.
- תגובת חלופה מוסכמת של הצעת התכנון והערות סופיות.
- הפגישה תתקיים בנוכחות בוחן רישוי, לשם הצגת מהות הבקשה.
- לאורך כל התהליך באחריות אדריכל מגיש הבקשה התאמה מלאה לתוכניות תקפות, הקלות, וחישובי שטחים.

### פגישות 4-5 תיאום תכנון

- מבקש ההיתר יגיש בקשה להיתר עפ"י "הנחיות הגשה לדיון בוועדה המקומית", בהתאם להנחיות הרישוי פירוט הגשה במבנים לשימור (נספח 1 המצורף) והטמעת התכנון הסופי של כל יועצי הפרוייקט ( קונסטרוקציה, מים, תנועה, מיגון, כיבוי אש, וכד')
- אדריכל המחלקה יוודא את תקינות ההגשה והתאמתה לתכנון המוצע
  - בדיקה טכנית של ההגשה- הטמעת כל הפרטים בהתאם להנחיות המחלקה בהתאם לנספחים
  - בדיקה מהותית של ההגשה- התכנון המוצע תואם את סיכום הפגישות הקודמות
  - בחינה של עיצוב התוספת- עונה על הנחיות השימור לגבי חומרי גמר בחזיתות, המשכיות לנסיגה, התאמת המוצע לקיים ביחס לפרופורציות הקיימות, הדגשת המבנה לשימור וכו'..

### פגישה 6 חוות- דעת מחלקת שימור לדיון בוועדה המקומית

- מבקש ההיתר יגיש העתק מודפס של הבקשה מלאה הכוללת את כל הנחיות מח שימור והטמעת כל ההערות לקבלת חוות- דעת של מח' שימור, וזיין את אותה בקשה למע' רישוי מקוון.
- קבלת חוות הדעת מותנת בתיק מידע תקף.
- במידה וכל ההערות הוטמעו במלואן מח' שימור תגיש חוות דעת תוך 10 ימי עבודה, ותעדכן את חוות הדעת במע' רישוי מקוון.
- אשר מח שימור במע' הרישוי יאפשר לעורך הבקשה ולהמשיך את התהליך מול מחלקות הרישוי.
- יש להזין במע' רישוי מקוון במגירת שימור את המסמכים הנדרשים- אשר תיק תיעוד.
- במידה ולאחר 6 מפגשים לא מוצה התהליך כיוון שהערות המחלקה לא הוטמעו בתכנון, לחוות הזמנים להמשך תהליך העבודה יהיו באחריות מבקש ההיתר בלבד

## תחילת העבודה בשטח

מח שימור מסייעת ומלווה את תהליכי שיקום ושימור המבנים ההיסטוריים, ולכן טרם פתיחת תיק בפקוח על הבניה, וכתנאי לתחילת עבודות הבניה תתקיים פגישה בין אדריכל הפרוייקט לבין אדריכלית מח שימור.

### מטרת הפגישה:

- הצגת ההיתר ומצב המבנה לפני תחילת העבודות.
- השלמת תנאים בהיתר במידה וקיימים.
- יש לקבל את אישור מח שימור כתנאי סף לתחילת העבודות.

### הודעה על התחלת עבודה-

תהליך העבודה בשטח מלווה עי מח שימור בכל שלב ושלב יש לפנות למח שימור בכתב ולתאם פגישה מראש לתחילת העבודות.

### שלביות ביצוע לקבלת אישור מח שימור בעת ביצוע בשטח-

פקוח בשטח- שלבי עבודה בעת ביצוע

הנוהל 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.

## בדיקת שלמות הגשה לקידום היתר במבנים לשימור

רחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ כתובת נוספת \_\_\_\_\_  
 תאריך הבדיקה \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
 פרטי מגיש הבקשה \_\_\_\_\_  
 פרטי היזם \_\_\_\_\_

- 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- תוכן הבקשה, תואם למבוקש בתיק המידע.
- עדכון תאריך ע"ג הבקשה המוצגת
- במידה ומבוקשות הקלות – פירוט מהות ההקלות המבוקשות.
- תרשים סביבה קנ"מ 1:1200, והמגרשים הגובלים (מתאר המגרשים השכנים עד קו בניין)
- תרשים סביבה קנ"מ 1:250 כולל מבנים שכנים .
- סימון גודל דירות מבוקשות.
- התאמה לתיק תיעוד ( מצב קיים- בהתאמה מלאה לתוכניות מצב קיים בתיק התיעוד)

### הנחיות לבדיקה

בדיקת תוכניות לפי הסדר מקומת קרקע / מרתף, א' ב' ג' (ד'), גג, חזיתות וחתכים  
 כל התוכניות-משורטטות וצבועות, שרטוט מצב קיים של המבנה בכל תוכנית יהיה מעל מצב מוצע של אותה תוכנית.  
 יש לסמן פרטים מקוריים לשמירה בתוכניות ובחזיתות בהתאמה לתיק תיעוד. (במספור, כולל רשימה נילוות).  
 יש להוסיף תוכנית מדידה בהתאם להנחיות הרישוי  
 יש להטמיע בבקשה את כל התשתיות והנחיות יועצי הפרוייקט לעת ביצוע הפרוייקט.

יש להוסיף התייחסות לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה – ולפרט את המקומות בהם מבקשים להחיל אותה.

### 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 מעל

### 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 פתחי גישה.
- סימון חניה מוצעת.
- ארונות טכניים קומתיים.
- הידרנט ( בארון טכני).
- מיקום ממק"ים \ 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 הצמחייה.
- סימון חלקים לשימור ( רצופים \ מעקות \ מדרגות \ גדרות)
- תוכנית פיתוח שטח הכוללת רצופים, מיקום מתקנים טכניים
- גדרות בכל היקף המגרש כולל ציון גובה
- חוות דעת של אגרונום לגבי מצבם של העצים הקיימים במגרש, ובמגרשים הסמוכים שנבדקו.
- סימון מפלסים וגבהים

### תכניות פיתוח שטח מצב מוצע:

- תוכנית קומת קרקע הכוללת מפלסים, חלוקות פנים וחלונות ודלתות ( ללא פירוט נוסף)
- סמון 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 חלקים לשימור ( רצופים \ מעקות \ מדרגות)
- תוכנית פיתוח הכוללת משטחים מרוצפים, מדרגות, גדרות, תאורה, מפלסים וגבהים
- גדרות ושערים בהיקף המגרש ( חומרים מפלסים)
- חוות דעת של אגרונום העירייה לגבי תוכנית פיתוח לעניין 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 ושייכוך לדירה סימון נטיעות עתידיות ופירוטם ( סימונם ברוחב נוף ובקנ"מ אמיתי . תוכנית הפיתוח
- מפורטת כוללת רשימת צמחים ועצים, עצים קיימים, סימון תאורה, מתקנים טכניים, ריצופים, סימון גדרות ושערים ופריסה שלהן בהיקף המגרש
- יש להציג תמונות של הצמחייה במגרש.

### 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 בהתאם למקרא.
- חיזוקים קונסטרוקטיביים 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) פריסת החזית עם מידות פרטים עד 1:20
- ציון חומרי גמר.
- סימון איזורר מאולץ
- סימון תקרות מונמכות
- תיבות דואר\ אינטרקום
- שיקום\ שחזור ציורי הקיר \ גוונים בחדר המדרגות
- שיקום\ שחזור רצוף במרפסות הפתוחות הקדמיות

- להוסיף סוג טיח עג חזיתות המבנה והגדר
- אבץ לא מושחר, ולא מיושן
- נגרות שיקום

#### 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 בקווקוו.

#### תכניות מפלסי קומות מצב מוצע:

- סימון כל חלקי המבנה המקוריים בצבע שחור וסימון קירות חדשים בצבעים.
- חיזוקים קונסטרוקטיביים 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 \ ממדים.
- 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 לאיורור, נקודות ניקוז\ שיפועים, סולמות מעבר, מעקות ביטחון, צינורות

איוורור, ופריטים אחרים כולל שיוכם 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, תאורה וכד'
- שרטוט המבנים הסמוכים מימין ומאל למבנה השימור (במקרה של מבנה פינתי יש לשרטט את המבנים מעבר לצומת) כולל גדרות ושערי המבנים הסמוכים
- סימון מידות שלמות וחלקיות כנדרש גבהים\ מפלסים
- פריסת גדרות ושערים מתחת לחזית
- 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 מתחת לחזית
- פריסת גדרות ושערים באופן מפורט כולל פירוט חומרי גמר, גבהים והצגת פרטים
- שרטוט סורגים- שערים 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
- מיקום שלט היסטורי בהתאם להנחיות מחלקת שימור (גודל A3)
- פירוט חומרי גמר ע"ג החזיתות ההסטוריות (לדוג סוגי טיחים, מעקות ועד')
- פירוט חומרי גמר ע"ג התוספות ( לדוג סוגי טיחים, תריסים, חלונות וכד')
- תאורה ע"ג החזיתות

#### 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
- פריסת גדרות ושערים מתחת לחזית

#### 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 מתחת לחזית
- 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
- יש להציג גדרות ומפלס קרקע במגרש שכן

#### 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
- יש להציג גדרות ומפלס קרקע במגרש שכן

#### פרטים נדרשים:

דלת כניסה, פרט חלון, מעקות, גדרות, שערים, פרטים ייחודיים בתוספת החדשה וכד'

## הנחיות למהלך העבודה במחלקת שימור

### כללי

- 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 בתיאום אדריכלי ובהיתר לפני ביצוע בשטח. ולאשר כל 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 אחסונם ולציין את מקום האחסון במידה ואינו באתר.
- חוות דעת מחלקת שימור תנתן על בקשות הכוללות ומטמיעות את הנחיות ודרישות כל היועצים לפרויקט.

### 1. פירוקים והריסות

- ליווי הנדסי יעשה כבר בשלב של תכנון ראשוני, הכולל את היקף כל הפירוקים הנדרשים בעת תמיכה תליה וחיזוק המבנה. מערכות תקרות ורצפות יהיו לשימור.
- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיוטים, 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.

### 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 כדוגמת הקיים
- טיח לקוי יפורק ובמקומו יושם טיח כדוגמת 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 בגמר טיח תחופה בטיח על בסיס סיד בהתאם למקור.
- שיקום קרניזים ובלטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים, גגונים 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.

## 6. מרפסות

- פירוק מרפסות מאולתרות.
- פתיחת כל המרפסות והשארתן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה.
- שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, ריצופים בהתאם למקור, 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 (סופרלך 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, וריצוף מקורי בפיתוח המבנה בכל ההיקף הבניין. 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 העירייה. 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 סונרים 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.

### 14. גוונים

- 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 וכ' - לפני ביצוע בשטח

- יש לשמור באתר עותק של ההיתר, הגשה עם הנחיות השימור ותיק תיעוד.
- בכל בניין נלוות גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה כחלק מהנחיות שימור המבנה

### בתום העבודות בשטח יש להעביר למח' שימור-

1. תיעוד של השינויים שנעשו במבנה באישור מח' שימור ושמ"מ אשר אינם מתועדים ואין להם ביטוי בהיתר, ובמידה ואינם דרושים להליך רישוי.
2. רשימת גמרים (גוונים וחומרים) של המבנה כפי שאושרו ובוצעו בפועל.
3. השלמת תיק תיעוד במידה והתגלו פרטים או חללים שלא היו נגישים בעת הכנתו.
4. תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.

## פרטים ליצירת קשר

[office@shimurtelaviv.co.il](mailto:office@shimurtelaviv.co.il)

[www.shimur-telaviv.co.il](http://www.shimur-telaviv.co.il)



מתאמת מידע מח' שימור 03-7247268

אתר אינטרנט

[דף הפייסבוק שלנו](#)

המחלקה לשימור מבנים, מנהל ההנדסה, פילון 5, קומה 3 חדר 308 תל אביב-יפו



עיריית תל-אביב-יפו  
אגף תכנון ובנין ערים  
מחלקת שימור מבנים

