

אוגדן הנחיות עיצוב לשיפוף חזיתות הבניין. מינהל הנדסה - מחלקת שיפוצי חזיתות.

מטרת האוגדן היא ליצור שקיפות וודאות ביחס לדרישות השיפוף, ולקדם מודעות ציבורית ביחס לחשיבות ולאחריות המשותפת של תושבי העיר בשמירה ובטיפול של חזות העיר ופני הרחוב.

תוכן העניינים

פרק א - מעטפת הבניין.....	2
פרק ב - פיתוח שטח/ חצר.....	7

הגדרות:

שיפוף	שיפוף כהגדרתו בחוק העזר, יבוצע בכל מעטפת הבניין לקבלת מראה תקין, שלם ואחיד.
מעטפת הבניין	המעטפת החיצונית של הבית מכל צדדיו (חזיתות הבניין), לרבות הגג ושטח הקרקע המשמש את הבית כחצר.
מסתור	אלמנט קל הנועד להסתיר יחידות מיזוג אוויר, כביסה, מערכות דירתיות, דודי מים וכדומה.
שטחי חצר	השטחים במגרש שאינם מבונים מעל הקרקע, אך יכול שיהיו מקורים.
שטח ציבורי	דרך/רחוב; שטח ציבורי פתוח; שטח בזיקת הנאה; שטח לבנייני ציבור.

מעקב מהדורות:
מהדורה - 09/11/2022
מהדורה 2 – 20/05/2025

שינוי מהדורה 2 מוצג בכחול

פרק א - מעטפת הבניין

גמר מעטפת הבניין

1. מעטפת המבנה תטופל בהתאם לצורך עד לקבלת מראה תקין, שלם ואחיד :
 - 1.1. בבניינים בהם גמר מעטפת הבניין הוא טיח חוץ (רגיל או דקורטיבי) הטיפול כולל :
 - א. הסרת חלקי טיח רופף או סדוק במקומות הנדרשים.
 - ב. טיפול בסדקים קונסטרוקטיביים ושיקום בטונים על פי מפרט 20.
 - ג. ביצוע טיח חדש וצבע לקבלת מראה אחיד.
 - 1.2. בבניינים בהם קיים חיפוי אחר כדוגמת אבן טבעית, לבנים, אריחים וכד' התיקון כולל :
 - א. הסרת חלקים פגומים או רופפים במקומות הנדרשים.
 - ב. השלמה חלקים חסרים בהתאם לקיים.
 - ג. טיפול בסדקים קונסטרוקטיביים ושיקום בטונים על פי מפרט 20.
 - ד. ניקוי כללי של החיפוי הקיים התקין ויצירת אחידות.
 - 1.3. בבניינים בהם המעטפת כוללת בטון חשוף התיקון כולל :
 - א. הסרת חלקים פגומים או רופפים במקומות הנדרשים
 - ב. טיפול בסדקים קונסטרוקטיביים ושיקום בטונים על פי מפרט 20
 - ג. הספגה של הקיר כולו בחומר מעכב קורוזיה מאושר על פי תקן, להגנה ושיקום מבני בטון.
 - צביעה של הקיר כולו בצבע על בסיס פוטציום סיליקט או שווה ערך, בתוספת פיגמנט בכמות וגוון מאושרים
 - 1.4. בבניינים בהם המעטפת כוללת משרביות סבכות טרומיות (פרי-קסט או לבנים) התיקון כולל :
 - א. הסרת חלקים פגומים או רופפים במקומות הנדרשים.
 - ב. החלפה/השלמה חלקים שהוסרו כדוגמת הקיים.
 - ג. צביעה/שיקום של משרבייה, פרי קסט או לבנים.
 - ד. ביצוע טיח חדש וצבע לקבלת מראה אחיד.
- בנוסף לאמור לעיל, מובהר כי :
1. לא יותר שינוי גמר חומרי המעטפת. בקשה לשינוי חומרי גמר מקוריים של מעטפת הבניין, מסיבות שינומקו, תובא לאישור אדריכל העיר.
 2. יותר שימוש בחיפוי דקורטיבי המיועד לחוף לשם הדגשות עיצוביות בחזית, בהיקף שלא יעלה על 10% משטח החזית.
 3. יש לבצע עבודות איטום בכל סוגי מעטפת המבנה.

גוונים וצבע

1. החלק העיקרי של חזיתות הבניין יהיה בגוון בהיר אחיד (כמות הפיגמנט תהיה 0.2% לכל היותר).
2. יותר שימוש בגוון שונה לשם הדגשה עיצובית של מרכיבים אדריכליים בחזית, בהיקף שלא יעלה על 10% משטח החזית.
3. חיפוי דקורטיבי לא יהיה בגוון כהה ויבוצע על פי פרט שיאושר.

פתחי חלון

1. במעטפת הבניין

- 1.1 החלונות והתריסים שלהם יהיו בעלי **מראה אחיד** מבחינת סוג פרופיל, גוון, חלוקה לכנפיים.
- 1.2 הזיגוג יהיה שקוף (ללא פיגמנט) וללא ציפוי רפלקטיבי.
- 1.3 אחידות בגמר ספי חלונות, החלפה על פי צורך.
- 1.4 סורגים במידה וידרשו, יהיו בעלי **מראה אחיד** מבחינת סוג פרופיל, גוון ודוגמא. טיפול בסורגים קיימים העומדים בדרישות הנ"ל יכול תיקון, השלמה וצביעה לקבלת אחידות.
- 1.5 לא יאושרו **ארגזי תריסי** גלילה הבולטים ממישור קיר חזית הבניין.

מרפסות

1. במעטפת הבניין

- 1.1 **מומלץ לפתוח** את כל המרפסות הסגורות בחזית הפונה לרחוב.
- 1.2 מרפסות בהן הותקן פרופיל זכוכית (ויטרינה) ו/או תריס נאסף בקו מעקה המרפסת ידרשו **למראה אחיד** מבחינת פרופיל החלון ו/או התריס, גוון, חלוקה לכנפיים, ובנוסף:
 - א. החלון ו/או התריס ימוקמו בצדו הפנימי של מעקה המרפסת.
 - ב. ארגז התריס הנאסף (גלילה) לא יבלוט מעבר למישור הוויטרינה.
 - ג. הזיגוג יהיה שקוף (ללא פיגמנט) וללא ציפוי רפלקטיבי.

מעקות המרפסות:

- א. יטופלו בהתאם לצורך **עד לקבלת מראה שלם ואחיד** מבחינת סוג המעקה, גובה, מיקום, בליטה, חומרי גמר וגוון.
- ב. לא יאושר מעקה מרפסת מעץ, למעט מאחז יד.
- ג. מחיצות הפרדה בין מרפסות צמודות יתוכננו כאלמנט משני במעטפת על פי פרט שיאושר. המחיצות, בעובי שלא יעלה על 10 ס"מ, יהיו אחידות בעיצובן וניתן שיגיעו עד לתקרה.

מתקנים ואביזרים המוצמדים למעטפת הבניין

צנרת תברואה, מים וניקוז:

1. לא תותר צנרת תברואה על גבי החזית הפונה לרחוב.
2. צנרת תברואה תותקן בגוש אחורי / בחזיתות צד, תהיה מפלדה/מחומר הנושא תו תקן ישראלי לצנרות חוץ, בתוואי אנכי ומאושר.
3. צנרת מים תותקן בגוש אחורי / בחזיתות צד, תהיה מפלדה/ מחומר הנושא תו תקן ישראלי לצנרות חוץ, בתוואי אנכי ומאושר.
4. הצנרת תצבע בגוון מעטפת הבניין.
5. מרזבים ומזחלות יהיו עשויים מפח (אבץ, מגלון וכד') או מחומר שווה ערך, בגוון טבעי או בגוון מעטפת הבניין.

צנרת וחיווט של מתקנים ומערכות:

1. חזיתות הבניין יהיו נקיות מצנרת וכבלים. תשתיות אלו יוסדרו בתשתית תת קרקעית ובתוך הבניין.
2. במקרים חריגים יישקל פתרון של תעלות חיווט חיצוניות, בתוואי ובמיקום שיאושר, באופן שיראה כחלק מחזיתות הבניין.
3. ביצוע הכנה לתשתית תת קרקעית לחיבור חשמל ותקשורת.

מתקני תקשורת ופרטי עזר:

1. חזיתות הבניין הפונות לרחוב יהיו נקיות מאביזרים, מפרטי עזר (מצלמות, צופרים, צלחות תקשורת וכד') ו/או מכל תוספת אחרת שהוצמדה אליהן, במקרים חריגים יישקל פתרון בתוואי ומיקום מאושר.
2. לא יותקנו פרטים באופן המסתיר או הפוגע ברכיבים ובאלמנטים אדריכליים (פתחי מבנה, פיתוחים וכיוצא בזה).
3. מתקני תקשורת פעילים על הגג יותקנו כך שלא יראו מהרחוב.

גופי תאורה:

1. התקנת גוף תאורה בעל תו תקן ישראלי לתאורת חוץ יבוצע בחיווט נסתר, הכולל את שם הרחוב ומספר הבית על גבי חזית הבניין.
2. גופי תאורה במרפסות פתוחות, יהיו אחידים.

מזגנים:

■ חוק עזר לתל אביב-יפו (שמירה ושיפוץ חזיתות בתים), התשע"א – 2011 הנחיות עיצוב לרישיון שיפוץ

1. לא יותרו מזגנים ו/או צנרת מזגנים על חזיתות הבניין הנראות מהחוץ.
2. מזגנים שהותקנו על גבי חזית הנראית מהרחוב יועתקו למיקום חלופי מאושר.
3. צנרת מזגן תבוצע בחיווט נסתר ובמישור הקיר.
4. ניתן **למקם את יחידת** המזגן בתחום מרפסת בחזית הפונה לרחוב, מאחורי מעקה בנוי ובלבד שלא יראה מן החוץ **ו/או גג הבניין ו/או בקומת הקרקע**.
5. במקרים חריגים בלבד, בהם אין אפשרות ו/או פתרון כלשהו להעתקת המזגנים באופן שלא יראה מן החוץ, תישקל הצבת מזגנים על גבי חזית הנראית מהרחוב במסתור שיכולב בעיצוב האדריכלי של החזית ועל פי פרט מאושר, **באישורו של אדריכל העיר**.
6. **בגוש אחורי מזגנים יותקנו בטור ישר ואחיד מתחת לחלונות במיקום מאושר, חיווט צנרת מזגנים תבוצע באופן ניסתר.**

ארונות אויר:

1. **ממומלץ להסיר את חלקי ארון הבולטים ממישור הקיר.**
2. יש לבצע תיקון והשלמת פתח ארון אוויר שהוסר מקירות חוץ, לקבלת מראה אחיד עם שאר חלקי החזית.
3. בארון אויר קיים יתוקנו הפגמים **לשם הסרת מפגעים**. התיקון כולל השלמת חלקים שבורים או חסרים, צביעה מחדש בגוון אחיד ותוספת סף עליון מפח.

גגונים:

1. כל הגגונים הקלים יפורקו.
2. **למרות האמור לעיל, לא יידרש פירוק גגון קיים המשמש תקרה למרפסת סגורה. מומלץ להחליף את הגגון הקיים בחדש זהה לקיים ללא שינוי בגודל, בגובה או בצורה, לשיפור האיטום והטיפול בטיח.**

סוכך מתקפל (מרקזה) בדירות:

1. כל הסוככים המתקפלים בגוש הקדמי של הבניין יהיו בעלי **מראה אחיד**.
2. לא יאושרו סוככים מתקפלים מעוגלים או קמורים.
3. מסגרת הסוכך תהיה מחומרים תקינים, עמידים ובלתי דליקים, ותותקן בבטיחות על הקיר.
4. בבניין הבנוי בקו בניין קדמי אפס לא יאושר סוכך מתקפל לדירה בקומת קרקע בחזית הפונה לרחוב.
5. סוכך מתקפל לא יסתיר אלמנטים אדריכליים ורכיבי בניין.

מצללה (פרגולה)

1. המצללות הקיימות בבניין יתוקנו ויהיו בעלות **מראה אחיד** מבחינת צורה, הבלטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים.
2. **המצללות יותאמו למפורט בדרישות מרחביות.**

1. לא יאושר גימור גג שטוח מבטון בזיפות צבוע בלבד או ביריעות איטום (ביטומניות) חשופות.
2. גג שטוח שאינו מרוצף יהיה בגמר "מולבן"
3. איטום תקני לגגות מרוצפים ומרפסות פתוחות מרוצפות לרבות מדה.

גג משופע

1. גג משופע יחודש / יתוקן בהתאם לצורך, בחומרים בעלי קיום ארוך ותחזוקה קלה ונוחה.
2. במסגרת העבודות תיושם מערכת איטום ובידוד תקנית.
3. רעפי חרס יהיה בגוני אדמה בלבד.

חזית מסחרית

מעטפת הבניין בחזית המסחרית תטופל בהתאם להנחיות בסעיף "גמר מעטפת"
בנוסף, יחולו ההוראות המפורטות להלן:

חלון ראווה (ויטרינה)

1. חלון הראווה של חזית מסחרית יהיה בעל זיגוג שקוף (ללא פיגמנט) וללא ציפוי רפלקטיבי.
2. מסגרת **חלון הראווה של** החזית המסחרית תהיה ללא פגמים וברמת תחזוקה גבוהה.
3. חלון ראווה שאינו עומד בהוראות לעיל יבצע החלפת זיגוג **ו/או** תיקון נקודתי של פגמים **ו/או** החלפה של חלקים סדוקים או שבורים **ו/או** השלמת חלקים חסרים **ו/או** ביצוע חלון ראווה חדש ותיקני.

סורגי בית עסק/ מסחר

1. הסורג יותקן בחלק הפנימי של בית העסק, מעברו הפנימי של חלון הראווה וללא חריגה ממישור הקיר.
2. ארגז הגלילה של הסורג יותקן בתוך בחלל בית העסק **או במישור הקיר**.
3. במצב סגור הסורג יאפשר נראות אל פנים הבית העסק. לא יותרו סורג או כיסוי אטום.

מתקנים ואביזרים המוצמדים לחזית המסחרית/ מעטפת הבניין

4. שילוט מסחרי יוסדר בהתאם להנחיות השילוט העדכניות של עיריית תל אביב-יפו **קישור**
5. לא תותר התקנת מזגנים בחזיתות הפונות לשטח הציבורי. במקרים חריגים **ראה סעיף קטן מספר 5**
מזגנים, (מתקנים ואביזרים הצמודים למעטפת הבניין).
6. התקנת תאורה חיצונית אחידה על גבי מעטפת הבניין. בכל מקרה אחר, תאורת בית העסק תותקן **בתוך** חלל בית העסק.

סוכך מתקפל

1. כל הסוככים המתקפלים לאורך החזית המסחרית יהיו בעלי **דגם, מידות וגובה אחידים**.
2. סוכך מתקפל לא יגרום הפרעה להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולרכב מנועי.
3. הסוכך לא יסתיר רכיבי בניין אדריכליים (פתחי מבנה, פיתוחים, שלטים, תאורה וכו'). אם קיים כרכוב בנוי לאורך החזית המסחרית, הסוכך יותקן מתחת לכרכוב.
4. לא יאושרו סוככים מעוגלים או קמורים.
5. מסגרת הסוכך תהיה מחומרים תקינים, עמידים ובלתי דליקים, ותותקן בבטיחות על הקיר.
6. כיתוב על הסוכך יהיה בשטח הווילון הפונה לחזית, ולא בחלקו העליון של הסוכך.
7. **לא תידרש האחדת גוון הסוכך בין בתי העסק.**

פרק ב - פיתוח שטח / חצר

מסתורי אשפה

1. הקמה מסתור לאשפה לפי הנחיות אגף התברואה.

בלוני גז

1. התקנת צנרת גז על ידי חברת הגז על פי תקן וקבלת אישור מטכנאי גז מאושר, בתשתית תת קרקעית ובחיווט נסתר.
2. התקנת מסתור על פי פרט מאושר ובמיקום שיקבע באופן שלא יראה מן החוץ.

גדרות

1. תיקון/השלמה של גדר בנויה וצביעתה.
2. תיקון/השלמה של גדר מתכת וצביעתה בצבע פוליאוריטני 180 מיקרון לפחות.
3. פרוק והסרה של גדרות רשת וגדרות מאולתרות.

שטחים מרוצפים ומדרגות חוץ

1. תיקון/שיקום/החלפה של שטחי ריצוף חוץ והתאמתם לתקן מחייב.
2. תיקון/שיקום/החלפה של מדרגות חוץ/רמפת גישה והתאמתם לתקן מחייב.

שערים

- שערים לא ייפתחו כלפי השטח הציבורי.
1. תיקון/שיקום/החלפה של שערים קיימים.
 2. שערים יהיו עשויים ממתכת גובה יהיה כגובה הכולל של הגדר, **ברובעים 3, 5, 6 יותר שער בגובה 1 מטר לכל היותר**, בגוון אחיד ויעוצבו בהתאמה לגדר, ניתן לשלב בהם עץ.
 3. שער הכניסה לחניה יעוצב בהתאם לשפה העיצובית של שאר השערים בגדר ויהיה חלק אינטגרלי מהגדר. לא יותרו מחסום זרוע או שער הרמה (שכיוון תנועתם מעלה-מטה), אלא אם כן הם משולבים במבנה חניה או בחניה מקורה.

גינון שטח החצר יהיו נקיים ממפגעים ותחזוקה נאותה של הצמחייה ושטח החצר

1. ניקוי והסדרה של כל שטחי החצר הסרת מפגעים ופינוי פסולת.
2. גיזום ותחזוקה נאותה של הצמחייה בשטח החצר.