

עדכון אחרון -
אפריל 2008

מסמך נלווה לתכנית השימור 22650

המסמך יעודכן מעת לעת על ידי מהנדס העיר

הנחיות לשיקום מבנים ואתרים לשימור בתל-אביב יפו

הנחיות אלה מופנות למתכננים, למבצעים, ליזמים ולציבור ה"משתמש" במבנים לשימור.

ההנחיות נועדו להבהיר את האפשרויות ואת המגבלות במבנים אלה ולהצביע על דרך השמירה על נכסי המורשת המקומית.

הכרת הנושא - הרקע ההיסטורי, הסיבות והמטרות מאחורי ההנחיות, תאפשר להרחיב את התודעה הציבורית, לקצר את ההליכים ולהקל על המאמץ המשותף של שמירה על ערכי המורשת העירונית.
העיון בהנחיות אמור לתת מענה על שאלות ולהפיג ספקות העולות במהלך התכנון או העבודה בשטח.

הוכן ע"י יחידת השימור בעיריית תל אביב-יפו

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' (ת) 22650 ב	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	28.12.04
	18.7.05
לאשר את התכנית.	28.7.06
	29.5.06
גילה אורון	7.6.08
יו"ר הועדה המחוזית	14.7.08

21.7.08 א"י מ"א

מאשר

תוכן עניינים

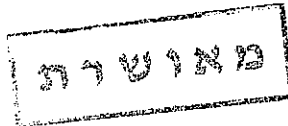
א. דרגות השימור.....3

ב. אפשרויות ומגבלות בשימור:

- 1) מעטפת הבניין..... 4
- 2) מערכת קירות נושאים..... 5
- 3) שינויים פנימיים..... 6
- 4) חומרי בנייה..... 7
- 5) אלמנטים טרומיים יצוקים (פריקסטים)..... 8
- 6) תקרות..... 9
- 7) גגות, פרגולות וקורות דקורטיביות..... 11
- 8) פתחים – דלתות, חלונות, תריסים..... 13
- 9) מרפסות..... 15
- 10) חומרי גמר – טיח..... 16
- 11) צבע..... 18
- 12) חומרי חיפוי קשיחים – קרמיקה/מוזאיקה/אבן..... 19
- 13) עץ..... 20
- 14) מתכת..... 21
- 15) קומה מסחרית, קומת גלריה ושילוט..... 23
- 16) מבואות וחדרי מדרגות..... 25
- 17) חצרות – פיתוח שטח, גינון, חניה..... 26
- 18) מתקנים טכניים, מתקני מיזוג ומבני עזר..... 28
- 19) מעליות..... 29
- 20) תשתיות מים, ביוב וגז..... 30
- 21) תשתיות טלפון, חשמל וכבלים..... 31
- 22) מיגון – ממ"דים..... 32

נספחים

1. קריטריונים להערכת מבנים לשימור בתל-אביב יפו..... 33
2. הנחיות להכנת חומר לפני פגישת תיאום..... 34
3. הנחיות להגשת היתר למבנים לשימור..... 35
4. עצים ושיחים מאפיינים לשתילה בגינות הבתים..... 36



דרגות השימור

רוב המבנים לשימור נמצאים בגבולות תל-אביב ההיסטורית. כ-500 מבנים מוגנים בתכניות עיר נקודתיות או אזוריות, כגון: תכניות לב-תל אביב, נוה צדק, כרם התימנים והמושבה האמריקאית.

בתכניות אלה, שאושרו בתחילת שנות התשעים, מוגדרים המבנים בשלוש רמות שימור:

- שימור א' - שימור ללא תוספות בנייה.
- שימור ב' - שימור עם אופציה לתוספת בניה בנפח הנקבע ע"י יחידת השימור
- שימור ג' - שימור ומימוש כל זכויות הבנייה החלות באזור

תכנית השימור 2650 כוללת כ- 1,000 מבנים נוספים שסווגו בשתי דרגות שימור:

מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות

- כ-200 מבנים - שימור אינטגרלי של מעטפת המבנה ושל חלליו הפנימיים אם נמצא שהם בעלי ערך היסטורי אדריכלי, על בסיס תיק התיעוד. איסור תוספות בנייה הגורעות מערכיו האדריכליים של המבנה (למעט תוספות בניה חלקיות שהותרו בתכנית השימור).

מבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות

- כ-800 מבנים - שימור אינטגרלי של מעטפת המבנה ופיר חדרי המדרגות תוך מימוש זכויות הבנייה החלות במגרש.

סיווג המבנים נעשה על-פי קריטריונים שקיבלו משקל שונה (נספח 1 למסמך זה). הניקוד שניתן למבנים לשימור נע בין 20-60 נקודות. מבנים שעברו את סף 33 הנקודות, הוגדרו כמבנים עם הגבלות מחמירות, כאשר הגדרה זו מקבילה לשימור א' בתכניות האחרות.

הבהרה: מסמך זה כולל הנחיות נילוות לתכניות הסטטוטוריות שהוזכרו לעיל. במקרים בהם קיימת סתירה בין המסמכים, הוראות התכנית הסטטוטורית יקבעו.

מאשר

אפשרויות ומגבלות בשימור

1. מעטפת הבניין

כל שינוי במעטפת החיצונית של המבנה מהווה פגיעה בערכיו האדריכליים של המבנה. השינויים בחזיתות עלולים להוביל לפגיעה בקומפוזיציה, לשינוי בנפחים, במערך ההנדסי, בחומרי הגמר ובטכנולוגיית הבנייה ולגרום לבעיות פיזיות חדשות. התוצאה היא לעיתים גרימת נזקים בלתי הפיכים המייקרים את אחזקת המבנה או מאיצים את התדרדרותו. איבוד האותנטיות והקטנת ערכו של המבנה היא תוצאה נלווית של השינויים הנ"ל. תחזוקה תקופתית שוטפת תמנע את הצורך בשיקום יסודי ויקר של מעטפת הבנין. אחת לחמש שנים יש לבצע בדיק בית שיכלול בעיקר טיפול בסדקים, איתור נזילות מים, איטום הגג, תיקוני טיח וצביעה.	
אפשרי	אינו אפשרי
- אבחון בעיות הגורמות לפגיעה בערך המבנה או לסכנה קונסטרוקטיבית וטיפול בבעיות אלה בידי איש מקצוע.	- הזנחת המבנה והבאתו למצב של סכנה ודאית או של חלקים ממנו או טיפול נקודתי בידי גורם שאינו מקצועי וללא אישור.
- עדיפות לטיפול במבנה הקיים על פני בנייה חדשה של חלקים שלמים או של המבנה כולו.	- הריסת חלקים פגועים או אגפים שלמים ובנייתם מחדש אף שניתן לשקמם ללא הריסה ובנייה מחדש.
- בתאום מראש ניתן להציע שינויים פונקציונליים בחזית אחורית בלבד. התנאי הוא ששינויים אלה יחולו בכל הקומות של החזית האחורית וישמרו על המאפיינים של סגנון המבנה.	- שינויים במעטפת הפוגעים בקומפוזיציה של החזית או בנפח המקורי של המבנה כגון: ביטול פתחים או הוספת פתחים, שינויים בחלונות ובתריסים עצמם, בחלוקת המשנה שלהם או בחומר הגמר, שינוי מעקות המרפסות, סגירת המרפסות כולן או חלקן, הוצאת צנרת חדשה או שינוי של מערך הצנרת הקיימת.
- במקרה חריג של החלטה להרוס חלקים ולבנות מחדש, יש לשחזר את המקור על פי תיעוד מפורט, שיעשה טרם פעולת ההריסה.	- שחזור מבנה לשימור או חלקים ממנו ללא נתונים מדויקים וללא תיעוד מפורט.
- אם יש צורך בחיזוק – עדיפות לתמיכה "יבשה" בברזל על פני חיזוק בבטון.	- בניית קירות דיפון מבטון לעיבוי ולחיזוק הקיר הנושא.
- אם נעשות חפירות מתחת למבנה לשימור, יהיה הפתרון ההנדסי באישור ובתיאום עם הגורם העירוני הממונה.	
- הגנת המבנה בפני הגשמים בזמן עבודות השיקום, ע"פ הוראות המפקח מטעם היזם או ע"פ הנחיות צוות השימור הכל לפי המקרה.	- השארת המבנה חשוף למי הגשמים בזמן עבודות השיפוץ/שקום.

* כל הפעולות ייעשו אך ורק לאחר תיאום מראש עם צוות השימור ובכפוף להיתרים על פי הנדרש

מאשר

2. מערכת הקירות הנושאים בבניה המסורתית ושלד הבנין בבניה המודרנית

שמירת המעטפת החיצונית בלבד נחשבת שימור חלקי. מערכת השתי וערב של הקירות הנושאים בתוך המבנה מגדירה, למעשה, את החללים הטיפוסיים לטכנולוגיה ולתקופה בה נבנה המבנה. לכן ראוי שלא לבטל באופן גורף את מערך הקירות הנושאים ולא להחליפו בשיטה קונסטרוקטיבית אחרת. בהתאמת המבנה לפונקציות החדשות, ניתן לחזק כל קיר בנפרד ולפתוח בו פתחים רחבים כדי לקשר בין החללים השונים. כך ישמר התוואי ההיקפי של הקירות המגדיר את החלוקה המקורית הבסיסית.	
אפשרי	אינו אפשרי
- במבנה לשימור עם הגבלות מחמירות שמירה על מערכת הקירות הנושאים ושימור הפתרון הקונסטרוקטיבי המקורי (קירות, שלד המבנה, תקרות וגגות). - שמירה על החלוקה הראשית וגודלם של החללים הפנימיים שהם מהמאפיינים העיקריים של הבית המסורתי. - בהריסת קירות או בפתירתם – עדיפות לפתרון קונסטרוקטיבי "יבש" (הפיך) על בטון.	- הריסה ושינויים של מערכת הקירות הנושאים או חלקים עיקריים של המבנה המסכנים את יציבות המבנה ובעיקר את קירות המעטפת החיצונית. - הריסת חלוקה ראשית המשנה את הצורה והגודל של החללים הפנימיים העיקריים ופוגעת במבנה ובמאפייניו המסורתיים. - שינוי במערכת הקירות הנושאים בשלד המבנה ובחלוקה הפנימית ללא תיאום מראש.
בכל המבנים	
- שינויים במערכת הקירות הנושאים, בשלד המבנה ובחלוקה הפנימית, אם אינם גוררים שינויים במעטפת המבנה.	

כל הפעולות במערכת הקירות הנושאים ובשלד הבניין יעשו בכפוף להנחיות וחישובים שיוכנו ע"י מהנדס קונסטרוקציה, בעל ניסיון מתאים לנושא.

*** כל הפעולות יעשו אך ורק לאחר תיאום מראש עם צוות השימור ובכפוף להיתרים על פי הנדרש**

מאשר

3. שינויים פנימיים

שינויים מהותיים, בחלקיו הפנימיים של המבנה יוצרים סתירה בין החזות החיצונית ובין האווירה הנתפשת מעבר לסף הדלת הראשית. לפיכך התאמות ושינויים בתוך המבנה ייעשו ברגישות ובצורה מבוקרת.	
אפשרי	אינו אפשרי
- מבנה לשימור עם הגבלות מחמירות - שמירה על תווי הקירות של החלוקה הראשית וגודלם הטיפוסי של החללים הפנימיים, שהם מהמאפיינים העיקריים של הבית המסורתי.	הריסת חלוקה ראשית המשנה את הצורה והגודל של החללים הפנימיים ופוגעת במבנה ובמאפייניו המסורתיים.
שחזור מרצפות דקורטיביות על פי דוגמאות קיימות בשטח (החלפת קיים בחדש).	החלפת מרצפות דקורטיביות במרצפות מודרניות.
שיחזור ציורי קיר עפ"י תיעוד קיים.	מחיקה או ביטול של ציורי קיר או תקרה קיימים.
ב. במבני ציבור או במבנים בעלי אופי ציבורי - בגלל החשיפה לציבור הרחב, השיקום או השימור יכלול גם את תכנון הפנים המקורי. על פי תיק התיעוד, יוחלט על האלמנטים האדריכליים וחומרי הגמר הראויים לשמירה בחללים הפנימיים.	
- שינויים במחיצות – ביטול קירות מחיצה דקים ושינוי מערך החללים תוך התאמתם לפונקציה החדשה ותוך שמירה על שלמות הפתחים הקיימים במעטפת החיצונית. - פיצול דירות רק לפי היתר. - התקנת צנרת חדשה חיצונית, כתוצאה משינויים פנימיים, תותקן חיצונית בתוואי המקורי בלבד, בפריסה אנכית וללא סטיות. או לחלופין תותקן בתוך המבנה בצורה מוסוית.	- ביטול חדר מדרגות מקורי והעתקתו למקום חלופי. - מיקום קירות מחיצה חדשים מאחורי פתחים קיימים בחזית, בניצב להם או במקביל להם. - פיצול דירות ללא היתר. - התקנת צנרת אופקית או אלכסונית או התקנת צנרת בחזית הראשית כתוצאה משינוי מיקום שירותים או מטבחים - הנמכת גובה החלל על ידי תקרה אקוסטית (ראה תקרות) בחללים בעלי אופי ציבורי או החשופים לחזית הראשית. - הפניית שירותים, מטבחים וממ"דים לחזיתות הראשיות. - החלפת מרצפות דקורטיביות במיוחד כאלה שהן נדירות ובעלות ערך.

*** כל הפעולות ייעשו אך ורק לאחר תיאום מראש עם צוות השימור ובכפוף להיתרים על פי הנדרש**

מאשרית

4. חומרי בנייה – עץ, אבן גיר, כורכר, לבני סיליקט, לבני זיפזיף, לבני שמוט חלולות, בלוקים של בטון

חומר הבנייה המקורי מעיד על טכנולוגיית הבנייה של המבנה. שינוי בלבנה מקורית, או בחומר המליטה והכחול הם פגיעה באותנטיות של המבנה וביציבותו המבנית. שינויים אלה עלולים לגרום נזק פיזי למבנה בטווח הקצר – הופעת סדקים חדשים, התפוררות של הקירות הסמוכים, ספיגת לחות ורטיבות באזור השינוי, שינויים בגוונים והופעת כתמים על קירות המבנה. לפיכך שמירה על רציפות אותנטית בחומר הבנייה, גם אם אינה גלויה לעין, הכרחית לשיקומו ולשימורו של המבנה.	
אפשרי	אינו אפשרי
- שמירה על חומרי הבנייה המקוריים ללא התערבות בחומרי בנייה חדשים ללא חיפוי הפוגע בחומר הבנייה המקורי.	- התערבות בחומרי בנייה חדשים ללא זיהוי חומרי הבנייה המקוריים ובדיקה המאשרת את ההתאמה של החומר החדש ללבנה או לאבן המקורית.
- תיקונים והשלמות ייעשו בחומרי בנייה זהים או קרובים ככל שניתן למקור.	
- אם הבנייה היא ללא חיפוי טיח, יש לשמור על צורת עיבוד האבן או אבן כורכר או לבנים, אופן הכיחול ועובי המישקים (פוגות).	- חיפוי בטיח, או בחומר אחר, של קירות אבן חשופים. חיפוי באבן או פסיפס או קרמיקה מעל הקיים במקום טיפול בחומר הבנייה המקורי.
- ניקוי אבן או לבנים ייעשה רק אם הכרחי כדי לעצור הידרדרות, או להסיר כתובות קיר (גרפיטי) וכתמים או להסרת שכבת לכלוך מזהום אויר.	- ניקוי אבן או לבנים ייעשה רק אם הכרחי כדי לעצור הידרדרות, או להסיר כתובות קיר (גרפיטי) וכתמים או להסרת שכבת לכלוך מזהום אויר.
- הניקוי ייעשה תמיד בשיטה העדינה ביותר האפשרית, למשל שטיפה במים בלחץ נמוך וניקוי במברשות רכות או בשיטת ה"יוס".	- ניקוי אגרסיבי המטשטש את הפרטים הדקורטיביים או פוגע בחומר הבנייה המקורי.

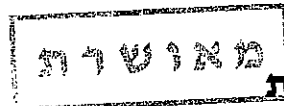
*** כל הפעולות ייעשו אך ורק לאחר תיאום מראש עם צוות השימור ובכפוף להיתרים על פי הנדרש**

מאשר

5. אלמנטים טרומיים יצוקים (פריקסטים)

פריקסטים מבטון שכיתים בבנייה הטמפלרית, באחוזות בית ובבנייה בסגנון האקלקטי עד 1931, ובהם לבני בנייה מעוטרת, כרכובים למזחלות הגג, עמודים, כותרות, מעקות, מסגרות מסביב לפתחים, זיזי תמיכה למרפסות, אדני חלונות וכו'. אלמנטים אלה לא נצבעו והורכבו תמיד בגוון הבטון החשוף. בבנייה המאוחרת, בסגנון הבינלאומי משנת 1931 ועד תחילת שנות החמישים, השימוש ביציקות טרומיות מועט, אך הוא שכיח במיוחד בגדרות, במסגרות מסביב לפתחים ואפילו במקרים נדירים, בחיפוי קירות שלמים כפתרון דקורטיבי. המרקם והגוון משתנים לפי בחירת האדריכל. גם בתקופה המודרנית הפריקסט אינו נועד לכיסוי בצבע והיציקה משלבת בתוכה את הגוון המבוקש. כיום ייצור תעשייתי של יציקות טרומיות הוא מוגבל.	
אפשרי	אינו אפשרי
- עדיפות לשימור ולשיקום של הפריקסטים המקוריים.	- החלפת פריקסטים מקוריים בחדשים, אם המקוריים ניתנים לשיקום בתיקונים מקומיים.
- שחזור אלמנטים טרומיים בבטון, בבטון לבן או ב-G.R.C יעשה על פי טכניקות ידועות (בתבניות גומי, מתכת או פיברגלס). - התבנית תיעשה על פי האלמנט הטרומי המקורי בשטח בתהליך כפול הכולל תיקון וליטוש של הדוגמה הראשונה. - שחזור אלמנטים על סמך שרטוטים בלבד ייעשה רק אם נהרסו כל האלמנטים המקוריים וניתן אישור מראש. - תבוצע דוגמא לאישור בשטח.	- השלמת פריקסטים חסרים שאינם זהים למקור. - התקנת פריקסטים חדשים במיקום ובמרווחים שאינם זהים למקור. - הבלעת פריקסטים קיימים בתוך קירות.
- השארת הפריקסטים בגוון היציקה המקורי. אם נדרש כיסוי בצבע, הצביעה תעשה בתיאום עם גורם מקצועי עירוני.	- צביעת פריקסטים בצבעים אקריליים או בצבעי שמן או אחרים המשנים את המרקם ופוגעים באופי המקורי.

*** כל הפעולות ייעשו אך ורק לאחר תיאום מראש עם צוות השימור ובכפוף להיתרים על פי הנדרש**



6. תקרות

התקרות הן חלק בלתי נפרד מהמערך ההנדסי של המבנה והן גורם ההקשחה הראשי של קירות המעטפת. הריסת תקרות, שינוי או פגיעה בתקרות מסכנים את קירות המעטפת. לפיכך מומלץ שלא לאמץ פתרון של החלפת תיקרה קיימת בחדשה, אלא אם הוכח הנדסית שתיקון נקודתי אינו פתרון מספק לטווח ארוך. שיקום התקרות הקיימות שומר על גובהם המקורי של החללים, על הגובה המקורי של סף תחתון בכל החלונות, על המרצפות המקוריות, ציורי הקיר והתקרות או על כל אלמנט קישוטי בתקרות, שהם חלק בלתי נפרד מהחלל הפנימי.	
אפשרי - הריסת תקרות קיימות אם ההריסה גוררת את הדברים האלה: • אי יציבות המעטפת החיצונית. • שינוי המרצפות המקוריות. • שינוי גובה הקומה הטיפוסית (שינוי במפלסים). • הריסת אלמנטים של עיצוב הפנים המקורי.	אפשרי - שיקום תקרה קיימת כדי לשמור על יציבות המעטפת החיצונית, על הגובה המקורי של החללים הפנימיים, על המרצפות המקוריות, על הטיח, ציורי הקיר והתקרות וכל האלמנטים הקישוטיים בתקרות הקיימות, שהם חלק בלתי נפרד של האתר.
	- בשיקום או בשחזור תקרת עץ – שיקום של קורות העץ הקיימות, החלפת קורות רקובות והשלמת החסרות אפשרית בתנאים האלה: • שמירה על המקום המקורי. • שמירה על חתך הקורות. • שמירה על אופן החיבור עם הקירות. • שמירה על סוג העץ.
	תקרת קורות ברזל עם קמרונות לבנים או אבן: • שמירה ושיקום תקרה קיימת – של מודול קורות הברזל וצורת הקמרונות. • החלפת חלקים חלודים של קורות ברזל בפרופילים זהים למקור. • שחזור קמרונות (אם הכרחי) לפי המקורי בשטח בצורה, בחומר ובטכנולוגיית הבניה.
- שינוי מיקום תקרות הגורר שינויים ואי התאמה בין גובה הקומה לפתחים.	- אם נדרש הנדסית לשחזור תקרות ובמידה שניתן, תמוקם התקרה החדשה נמוך יותר כדי להשיג גובה בטיחותי בספי החלונות.

מאפיינים

אפשרי	אינו אפשרי
יציאת תקרות חדשות במקרים יוצאי-דופן. במקרה זה יש לוודא כי: • אין שינוי במפלסים המקוריים. • אין הצלבה עם פתחי חלונות ודלתות. • אין שינוי בסוג התקרה הגורם שינוי בעובי ובמשקל התקרה ובתפר שגוי בין התקרה לקיר המעטפת.	עיבוי התקרה הקיימת על ידי הגבהת הריצוף לצורך העברת תשתיות, אם בשל השינויים הנ"ל גובה סף החלון שנוצר אינו בטיחותי וגובה הדלת לא תקני.
הנמכה חלקית של התקרה (בהיקף החלל או במרכז) להעברת צנרת או מסיבה אחרת תוך השארת חלק של התקרה בגובה המקורי- זכר לגובה החלל ולאווירה.	הנמכה של כל החלל על ידי תיקרה אקוסטית המשנה את הפרופורציות המקוריות ואת המאפיינים המסורתיים של החלל הפנימי.
השארת חללים ראשיים, כגון כניסה וחדר מדרגות, בגובהם המקורי.	הנמכת גובה תקרות של חללים ראשיים.

*** כל הפעולות ייעשו אך ורק לאחר תיאום מראש עם צוות השימור ובכפוף להיתרים על פי הנדרש**

מאשר

7. גגות, פרגולות וקורות דקורטיביות

קירוי הגג, צורתו וחומר חיפוי, מצביעים בבירור על תקופת הבנייה המקורית בתל-אביב.

בשנות העשרה ועד אמצע שנות העשרים, הגגות משופעים, מונחים על קונסטרוקציה של קורות עץ עם חיפוי של רעפי אבץ. כמו כן, נעשה שימוש רחב ברעפי מרסיי ורעפי בטון אפורים בבנייה הטמפלרית שבמושבות, בנוה צדק ובדרום העיר עד תחילת שנות השלושים.

בתקופה המוקדמת, שיפועי הגג מוקפים ארגזי רוח מעוטרים עשויים עץ או כרכוב טרומי מבטון המשמש גם כמזחלת.

בשנות העשרים המאוחרות ובשנות השלושים המוקדמות הגג המשופע מוסווה במעקה גג בנוי, ולכן נתפש לעיתים כגג שטוח. בסוף שנות העשרים עד תחילת שנות השלושים נעשה שימוש בפרגולות מעץ בגימור טבעי או צבוע במרפסות, בחצרות ועל הגגות השטוחים. הן הותקנו תמיד במקביל לרצפה ולא בשיפוע.

אחרי שנת 1931 במבנים שנבנו בסגנון הבינלאומי, היו גגות שטוחים לשימוש כל דיירי הבית. בגג היו בדרך כלל חדר כביסה, פרגולת הצללה מבטון או קורות דקורטיביות מבטון בהיקף המעקה.

גובה הקו העליון של הפרגולות והקורות לא חרג מעבר ל-2.20 מ'. גובה החתך בקורות הפרגולה היה בין 12-15 ס"מ ועובי הקורות הדקורטיביות מבטון לא חרג מ-20 ס"מ.

בתקופה זו פסק לחלוטין השימוש בפרגולות מעץ.

אפשרי	אינו אפשרי
- שמירה על צורת הפתרון ההנדסי והקירוי של הגג המקורי.	- שינוי צורת גג מקורי לגג שאינו אופייני לתקופה שנבנה הבניין ופוגע בערך הבית. למשל שינוי גג שטוח לגג משופע בבתים שנבנו משנות השלושים ואילך.
	- ביטול פרטים אדריכליים החשובים לאפיון הגג. כגון סוג הרעפים, מזחלות, עיטורים, ארגזי רוח, כרכובים, תחרה דקורטיבית ועוד.
במקרה של גג משופע האופייני לבתים עד תחילת שנות השלושים השינויים אפשריים בתנאים הבאים: שמירה על זווית שיפוע הגג, על מיקום מרזבים, המזחלות וצורת ארגזי הרוח המקוריים. שמירה ושיקום של פרטים קונסטרוקטיביים כגון קורות עץ.	שינוי זווית שיפוע הגג, מיקום המרזבים, המזחלות וצורת ארגזי הרוח המקוריים. שינוי פרטים קונסטרוקטיביים.

מאשרי

אפשרי	אינו אפשרי
שמירה, שיקום ושחזור של חומר הקירוי המקורי – רעפי מרסיי, רעפים אפורים, רעפי אבץ, רעפי נחושת ועוד. פתיחת פתחים משופעים בגג שאינם חורגים בגובה ממישור גג הרעפים ושיפועו.	שינוי חומר הקירוי המקורי. שינוי אופי הגג על ידי הוספת חלקים שאינם מתאימים כמו – חלונות מוגבהים, קולטי שמש, דוודים וכד'.
החלפת חיפוי גג פגום בחדש התואם את הישן בגודל, בצורה, בצבע ובמרקם.	החלפת חיפוי גג פגום בחומרים חדשים השונים מהמקור בגודל, בצורה, בצבע ובמרקם ומשנים את מראה המבנה.
אם הגג הוא גג כיפה האופייני לבתי כנסת ולחלקים ייחודיים של בתים משנות העשרים כגון "ארקרים" או אלמנטים פינתיים, השיקום יבוצע בתנאים הבאים: - שמירה על צורת הכיפה. - שמירה, שיקום ושחזור של חומר חיפוי הכיפה המקורית, צורת הנחתו, ושל התשתית הבנויה מתחת לחיפוי.	ביטול או שינוי של כיפה או של צורת חיפוי או חומר החיפוי.
- אם הגג שטוח – שמירה על מערכת ניקוז המים, מרזבים וגובה מעקה הגג.	- הגבהת גובה מעקה הגג הבנוי ביחס למקור.
- שינוי נקודות ניקוז הגג אפשרי בתיאום.	- ביטול או שינוי של נקודות ניקוז מקוריות והעתקתן למקום חלופי ללא תיאום.
- שחזור פרגולות וקורות דקורטיביות על פי מידע מצילומים או ממקור אחר לפי חומר הבניה החתכים והעוביים המקוריים השייכים לאותה תקופת בניה.	- שיקום פרגולות וקורות דקורטיביות שלא לפי המקור.
- שיקום או שחזור פרגולות עץ, במבנים בסגנון האקלקטי בלבד. פרגולות בטון ובטון עם ברזל לפי המקור, במבנים בסגנון הבינלאומי בלבד, ושמירה על אופן הפתרון הקונסטרוקטיבי של השענת הפרגולה.	- שינוי אופן הפתרון הקונסטרוקטיבי של השענת הפרגולה או התקנת פרגולה בחומר ובצורה שאינם תואמים את סגנון הבניה של המבנה.

*** כל הפעולות ייעשו אך ורק לאחר תיאום מראש עם צוות השימור ובכפוף להיתרים על פי הנדרש**

מאשר

8. פתחים – חלונות, דלתות, תריסים, חלון חדר מדרגות ודלתות הכניסה לדירות.

לפתחים חשיבות מכרעת בקומפוזיציה של חזיתות המבנה. הפתחים ניכרים בשלושה היבטים עיקריים: 1. גודל הפתח ומיקומו בחזית המקורית. 2. החלוקה המשנית המסורתית של החלון, הדלת והתריס, צורת פתיחתם, צבעם המקורי ומיקומם בעובי הגליף. 3. חומר הבנייה המקורי וטכנולוגיית היישום – עץ, ברזל, זכוכית, ספי מוזאיקה, אבן, בטון או אבץ ומסגרות טרומיות סביב הפתחים. שינויים בפתחים, בכל אחד מההיבטים מהווים פגיעה מהותית במעטפת המבנה ובאותנטיות שלו. שינוי בגודל ובמיקום מפרים את הקומפוזיציה. שינוי החלוקות המשניות ושינוי מיקום החלון בעובי הגליף וכו' – עלולים לשייך את המבנה לתקופת בנייה אחרת ולשנות את היטלי האור והצל המינוריים. שינוי בחומר הבנייה מצביע על תקופה אדריכלית אחרת, משנה את השפה האדריכלית ויוצר בלבול וניכור אצל המתבונן. לכן שמירה על קיר המעטפת היא גם הקפדה על פרטי הפתחים: צורתם ואופן שיקומם.	
אפשרי	אינו אפשרי
- שימור הגודל, הצורה ומיקום של הפתחים המקוריים.	- שינוי הגודל, הצורה והמיקום של הפתח המקורי ללא היתר.
- שחזור פתחים מקוריים ששוננו או נאטמו.	- פתיחת פתחים חדשים בחזיתות אחוריות במקרים יוצאי דופן ובכל הקומות.
- עדיפות לשימור ולשיקום דלתות, חלונות ותריסים מקוריים מעץ או מברזל כולל משקופים, מסגרות ופרזול.	- החלפת דלתות, חלונות ותריסים מקוריים בחדשים שאינם תואמים למקור.
- התקנת חלונות, דלתות ותריסים לפי הפרטים המקוריים בעץ זהה למקור או לחילופין מעץ קליר אדום, מהגוני או אלון.	- התקנת חלונות עץ מעץ שאינו זהה למקור או אינו עמיד.
- צביעת החלון בצבע מסוג וגוון הזהים למקור.	- צביעת החלונות בגוון ובחומר השונים מהמקור.
- חלון, תריס ודלת יותקנו לדוגמה לצד הפריטים המקוריים לאישור לפני הביצוע.	- חלון, תריס ודלת יותקנו לדוגמה לצד הפריטים המקוריים לאישור לפני הביצוע.
- שמירה על מיקום החלון בעומק הקיר, על צורת הפתיחה והחלוקה המשנית בתוך הפתח.	- שינוי החלוקה המשנית, שינוי המיקום בעובי הגליף ושל צורת פתיחת החלון או הדלת.
- החלפת חלקים פגועים והשלמת חסרים בהעתקים זהים למקור בחומר, בגודל ובצורה.	- החלפת חלונות עץ בחלונות ברזל או אלומיניום או החלפת חלונות ברזל בחלונות עץ או אלומיניום, בחזית הראשית ובחזיתות הצד.
- שמירה ושיקום של פרטי פרזול, פרוק (לפי הצורך) בזמן טיפול בפרטי עץ או ברזל והחזרתם למקומם המקורי.	- החלפת פרט מקורי מעץ או ברזל בפרט מחומר אחר.
- זכוכית – שמירה על צורת הזכוכית המקורית (עיבוד, שקיפות וצבע), ועי"פ הקיים בשוק המסחרי.	- החלפת זכוכית שקופה בזכוכית אטומה, או זכוכית צבעונית מקורית בזכוכית שקופה וכו'.

מאשר

אינו אפשרי	אפשרי
- החלפת חלקים פגועים בהעתקים שאינם זהים למקור או החלפת פרט מקורי בפרט שאינו תואם את סגנון המבנה.	- אפשרות להתקנת זכוכית בידודית בתנאי שיישמרו עובי הסרגלים המקוריים בחלוקות המשניות (או על פי מפרט).
- החלפת ספי אבץ או ספים טרומיים מבטון בספי אבן או אחר.	- התקנת סף הפתח על פי הפרט והחומר המקורי. - החלפה או שיקום של ספים טרומיים מבטון (אופייני לשנות העשרה והעשרים). - החלפת ספי אבץ ישנים בספי אבץ חדשים (אופייני לשנות העשרים והשלושים). - שיקום או שחזור של ספי מוזאיקה קיימים (אופייני לשנות הארבעים והחמישים).
- התקנת סף אבן בעובי של 2 ס"מ במקום סף מוזאיקה.	- החלפת ספי מוזאיקה בספי אבן בתנאי שיהיו בעובי של 4-5 ס"מ עם אף מים תחתון, על פי המידות המקוריות של סף המוזאיקה וביחידה אחת.
- ביטול תריסי גלילה. - החלפת תריסי הגלילה בתריס אלומיניום לפתיחה. - החלפת שלבי העץ של תריס הגלילה ברפפות אלומיניום או פלסטיק.	תריסי גלילה – מבנים לשימור א' וב' או עם הגבלות מחמירות או במתחמים בעלי חשיפה גבוהה ובכל האזור המיועד להכרזה ע"י אונס"קו. - החלפת השלבים הקיימים בתריסי הגלילה בשלבים חדשים מעץ בגוון טבעי וכדוגמת המקור. - שיקום או החלפת מסילות התריס במסילות חדשות מברזל עם אפשרות לפתיחה אלכסונית.
- ביטול תריסי גלילה. - החלפת שלבי הגלילה בתריס אלומיניום לפתיחה. - התקנת רפפות חדשות בגוון שאינו אחיד בכל הפתחים.	בכל המבנים האחרים - החלפת שלבי הגלילה הקיימות ברפפות חדשות מאלומיניום ובגוון אחיד. מסילות האלומיניום החדשות יושקעו בחלקן בעומק הקיר לשם חשיפה מינימלית. במקרה הנדון: סף הפתח יהיה מאלומיניום במקום אבץ כדי למנוע שיתוך.

*** כל הפעולות ייעשו אך ורק לאחר תיאום מראש עם צוות השימור ובכפוף להיתרים על פי הנדרש**

9. מרפסות

במשך שנים נקראה תל אביב "עיר של מרפסות", ואכן בלטה המרפסת מאוד בנוף האורבני. המרפסת סמלה את הפתיחות של חיי החברה בתל אביב ואת הצורך בקשר בלתי אמצעי בין הדירה לרחוב. בשנות העשרים פנו מרפסות חדרי המגורים לאחר לכיוון החצר הפרטית. חיי החברה היו מופנמים, והמשפחות נהגו להתכנס בצנעה במרפסות האחוריות. לעומת זאת, בשנות השלושים הופנו חדרי המגורים והמרפסות השייכות להם אל הרחוב. המרפסת שימשה כחדר פתוח וכמקום המאוורר בבית ושמשה את חיי החברה התוססים, שהיו מוחצנים וקשורים באופן בלתי אמצעי עם הרחוב. נוסף על ייעודה החברתי היה למרפסת משקל עיצובי נכבד בחזית הבית. באמצעותה באים לביטוי משחקי הנפחים השונים ומשחקי האור והצל. קיימים שלושה אבי טיפוס עיקריים במרפסות בתל אביב:	
1. מרפסת זיזית. 2. מרפסת שקועה במסת המבנה. 3. מרפסת חצי שקועה וחצי זיזית. סגירת המרפסות היא שינוי מהותי של חזיתות המבנה ופגיעה בערכיו האדריכליים – שינוי הנפחים המקוריים, הקומפוזיציה, היטלי האור והצל וכו'. לכן ההנחיה במבנים לשימור היא לפתיחת המרפסות הסגורות, בחזיתות הראשיות והצד הקדמיות, והשארתן פתוחות.	
אפשרי	אינו אפשרי
- עדיפות לשיקום המרפסות המקוריות במבנה ובכלל אלה: זיזים, גגונים, מרצפות, אף מים, אדניות וכד'.	- הריסת מרפסות וביטולן.
- החלפת חלקים פגועים והשלמת חסרים בהעתקים זהים למקור בחומר, בגודל ובצורה על פי תיעוד.	- השלמת חלקים חסרים שאינם זהים למקור.
- שחזור מרפסת או חלק שלה שאינו קיים בשטח יעשה על פי תיעוד היסטורי אדריכלי או על פי אנלוגיות בנייה של סגנון המבנה.	- שחזור מרפסת באמצעות בניית מרפסת שאינה אופיינית לסגנון המבנה.
- סגירת מרפסות בחזיתות הצד האחוריות ובחזיתות אחוריות, יעשה בצורה אחידה בכל הקומות, בזכוכית שקופה ללא גוון, בפרופיל בלגי, או דמוי בלגי, או בעץ ובהיתר.	- סגירת מרפסות בחזיתות הפונות לרחוב ובחזיתות צד קדמיות. **
- בהחלפת המרצפות במרפסות יבוטל החול. המרצפות החדשות יודבקו על גבי בטון משופע (מדדה) או טיט. האיטום ייעשה לפי המפרט ההנדסי.	- שינוי פרטים מקוריים – מעקות, זיזים וכו' בפרטים שאינם תואמים את סגנון המבנה.
- שמירה, שיקום או שחזור של מעקה המרפסת המקורי לאחר תיעוד.	- ביטול מעקה דקורטיבי מפורזל או הזזתו ממקומו המקורי עקב סגירת מרפסות בחלונות זכוכית.

** כאמור ע"פ תוכנית לב תל-אביב סעיף 12.ב, ע"פ תוכנית 2720 סעיף 9.1.3, ע"פ תוכנית 2510 – כרם התימנים סעיף 13.ב וע"פ התוכנית המופקדת 2650 ב.

* כל הפעולות ייעשו אך ורק לאחר תיאום מראש עם צוות השימור ובכפוף להיתרים על פי הנדרש

אושר

מאשר

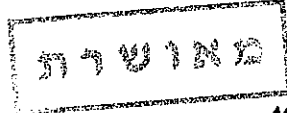
21. חומרי גמר – טיח

קירות הבתים חופו בטיח סיד חלק שסויד לאחר מכן. נפוץ היה גם השימוש בטיח שטוף (וואשפוף), בטיח מגורד (הקרצפוף) ובטיח דמוי אבן (השטיינפוף). סוגי טיח אלה מופיעים בתל אביב בלמעלה מ-15 צורות שונות ואף שלא תוחזקו במשך למעלה מחמישים שנים, נשמרו המבנים הודות לעמידותם בפני פגעי הזמן. העמודים בקומת הקרקע חופו במגוון טקסטורות עשויות טיח בטון איכותי שמנע את חדירת הרטיבות, מנע פגיעות פיזיות בעמודים והבליט אותם משאר חלקי הבניין. חומר החיפוי המקורי מגדיר את קירות המעטפת בטקסטורה ובגוון והוא חלק בלתי נפרד מאיכויות המבנה. הרכב החומר או יישומו נעשו בהתאמה לקירות הבנויים, ולכן הם מהווים מקשה אחת. שינוי בתרכובת הטיח גורר שינויים שאינם רצויים במערכת הבנויה. הצבע הוא השכבה האחרונה של הטיח החלק. גוונים שונים היו נהוגים בתקופות הבנייה השונות והם חלק מהסגנון האדריכלי. גוונים עזים – ירוק, תכלת, ורוד, בורדו, אוקר היו אופייניים בשנות העשרים וגוונים מתונים – לבן, קרם, בהיר, צבעי חול, ירוק בהיר, אפור תכלת – בשנות השלושים. הצבעים היו על בסיס סיד ונשטפו במרוצת השנים בגשמים. בשנות העשרים נהגו לחדש את צביעת המבנה כמעט אחת לשנה. צבע הסיד תאם לתרכובת הטיח החלק ואפשר "נשימה" אידיאלית של מערכת הקירות החיצונית. לאור כל אלה, חשוב לשמור על שחזור מדויק של מרכיבי התערובת וצורת יישומם. בשנות השבעים החלו להשתמש בתערובות צמנטיות ביישום הטיח החלק. תערובת זו קלה ליישום על קירות המבנה וזמני הביצוע שלה מהירים. כמו כן פשטה האמונה שיש לאטום את הקירות בפני הרטיבות החיצונית והצמנט שירת מטרה זו. במרוצת השנים הסתבר שתערובות אלה אינן מועילות ואף מזיקות, הן קשיחות יותר ולפיכך נסדקות ברשת נימית, דרכה חודרת כל הרטיבות. לעיתים הן קשיחות יותר מחומר הבניה ולפיכך מפוררות גם את תשתית הקירות. המלחים הרבים שמוציא הצמנט במהלך הזמן גורמים לתפרחות ומפוררים בהמשך כל מערכת צבע המיושמת על טיח זה. האטימה, שהיתה מבוקשת בעבר, מזיקה לקירות הזקוקים לנשימה מתמדת כדי להוציא מלחים ולחות מקירות המעטפת מהפנים כלפי חוץ. נשימה זו היא אשר מבטיחה את שלמות הקירות והיא מובטחת רק על ידי יישום טיח על בסיס סיד.	אפשרי - שחזור טיח קיים בטיח חדש על פי התרכובת וצורת היישום המקוריים. - החלפת טיח על בסיס סיד אויר בתערובת על בסיס סיד הידראולי בתנאי שמשתמשים בתערובת בעלת קשיחות בינונית, ורק אם חומר הבנייה קשיח דיו. - שחזור טיח דקורטיבי צמנטי לפי הגוון והתרכובת (וואשפוף, קרצפוף, שטיינפוף). - שיקום משטחי טיח על ידי הזרקת תערובות חרושתיות להצלת הטיח ייעשה בליווי בשטח של מומחה לשימור ובפקוח הצוות. אינו אפשרי - יישום טיח צמנט במקום הטיח המקורי על בסיס סיד. - השלמות ותיקונים בטיח צמנט בין משטחים קיימים של טיח סיד הגורמים לסדיקה בין הקיים לחדש והצטברות של לחות באזור הצמנט. - במבנה עם הגבלות מחמירות – השלמות ותיקונים בטיח ללא בדיקת מעבדה של הרכב הטיח המקורי והחוזק המכני שלו. - יישום טיח צמנט או סיד הידראולי על גבי קירות אבן כורכר.
---	---

מאשרי

אפשרי	אינו אפשרי
- שחזור טיח חלק על בסיס סיד אווירי ייעשה באמצעות תערובות חרושתיות בלבד.	- החלפת טיח בחיפוי קשיח של אבן או קרמיקה או באחר.
- תיקונים והשלמות ייעשו בתערובת המקורית ויישום שכבת גמר דקה (שליכטה) על כל משטחי הטיח הקיים.	- החלפת טיח חלק בטיח שפריץ או יישום טיח חלק בתערובת צמנטית.
- יישום טיח דקורטיבי הנהוג בתקופה, אם הדבר אפשרי עיצובית.	- יישום טיח חלק או שפריץ או אחר על או במקום טיח דקורטיבי צמנטי (וואשפוך, קרצפוך, שטיינפוך).
- ניקוי טיח דקורטיבי קיים בשיטה המתאימה העדינה ביותר.	- צביעה בשכבת צבע על טיח דקורטיבי צמנטי.
	- יישום טיח חד שכבתי.
- שחזור עיטורי טיח לפי השיטה המקורית. (קרניזים יבוצעו במשיכה)	- שחזור עיטורי טיח בשיטות טרומיות במקום יישום ישיר על הקירות.
	- יישום טיח חלק ללא סרגלי הכוונה ויישור (שיטת המאייקים).
- צביעת טיח חלק על בסיס סיד בצבע על בסיס סיד בגוון המקורי של המבנה. אם הגוון אינו ברור, אפשרית צביעה בגוון המאפיין את תקופת בנייה, ראה פרק 11 בהמשך.	- צביעת הטיח החלק על בסיס סיד בסוג צבע שאינו מתאים למערכת הטיח כגון צבע אקרילי או צבע גמיש.

***כל הפעולות ייעשו אך ורק לאחר תיאום מראש עם צוות השימור ובכפוף להיתרים על פי הנדרש**



11. צבע

הצבע הוא שכבת ההגנה של מעטפת המבנה. בנוסף לייעודו הקישוטי, הצבע מגן על שכבות הטיח מפני שחיקה והתבלות מהירה. עמידותו לאורך זמן תלויה בהתאמתו הנכונה להרכב שכבות הטיח. על טיח על בסיס סיד אווירי או הידראולי יש לצבוע בצבע על בסיס סיד בלבד, כדי לאפשר אוורור מרבי של כל המערכת הבנויה – טיח פנים-קיר- טיח חוץ-צבע. מערכות צבע אקריליות גמישות וכדי, יוצרות חיץ המאט או מונע את הוצאת הלחות והמלחים מהקירות והטיח; סופן שהן מתקלפות בתוך זמן קצר או מתכסות בתפרחות ובכתמים. צבע על בסיס סיד נשטף עם הזמן בגשמים, ולכן יש לחדשו אחת לכמה שנים. עלותו נמוכה, שיטת יישומו פשוטה וניתן לשלבו בקלות בתחזוקה השוטפת של המבנה. כל סגנון בנייה מתאפיין במערכת גוונים שונה. בסגנון האקלקטי שכיחים הגוונים העזים – ירוק, תכלת, ורוד, בורדו ואוקר. בסגנון האר-דקו נעשה, בד"כ, שימוש בשני גוונים בניגוד חזק כדי להבליט את פס החלונות משאר חלקי המבנה. בסגנון הבינלאומי המקומי של עד 1937 שכיח גוון הלבן "השבור", צבעי החול, ירוק בהיר, אפור ותכלת ובסגנון הבינלאומי המקומי שמסוף שנות השלושים ושנות הארבעים, שכיחים צבעי החול המתונים והלבן.	
אפשרי	אינו אפשרי
- צביעת טיח חלק על בסיס סיד בצבע על בסיס סיד בגוון המקורי של המבנה. אם הגוון המקורי אינו ידוע, אפשרית צביעה על פי סולם גוונים המאפיין את סגנון הבנייה של המבנה.	- צביעת הטיח החלק על בסיס סיד במערכת צבע שאינה מתאימה לטיח, כגון צבע אקרילי, מינרלי או גמיש.
- יישום שכבות הצבע יעשה שלושה שבועות לאחר השלמת שכבת הטיח האחרונה לקבלת מראה אחיד וללא כתמים.	
- יישום שכבת צבע ראשונה לבנה לטשטוש גוון הטיח ולקבלת גוון צבע רצוי.	- יישום שכבת צבע על פריקסט שנועד להישאר חשוף.
- צביעת נגרות תעשה בצבע שמן (סופרלק או שווה ערך) בהתאמה למערכת הגוונים המקורית של המבנה.	- צביעת נגרות חוץ בצבע שמן דוגמת פוליאור או שווה ערך המתאימה לנגרות פנים בלבד.
- שמירה על מספר הגוונים (הפוליכרומיה) בהם נצבע המבנה.	- האחדה של כמה גוונים שונים במבנה לגוון אחד.
- צביעת המסגרות תעשה על פרופילים מגלונים במערכות צבע המתאימות למתכת המרייט, מטלרסט או שווה ערך.	- כיסוי בצבע חלקים העשויים אבץ או נחושת כגון – מזחלות, מרזבים, אדנים וכד'.

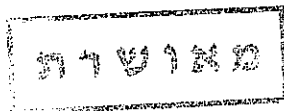
*** כל הפעולות ייעשו אך ורק לאחר תיאום מראש עם צוות השימור ובכפוף להיתרים על פי הנדרש**

מאשר

12. חומרי חיפוי קשיחים – קרמיקה, מוזאיקה, אבן

בבנייה התל אביבית מצויים חומרי החיפוי הקשיחים בעיקר בקומת המסד, בקומה המסחרית או בקומת העמודים ועל קירות חדר המדרגות. החיפוי הקשיח נועד להגן על קירות המבנה מבליה מואצת ובנוסף, במרקמו ובצבעו הוא אלמנט קישוטי משמעותי בקומפוזיציה החזיתית ובמשחקי הגוונים של המבנה. חיפוי קשיח בקרמיקה או בפורצלן (הגיע ביבוא באותה תקופה), באבן ובשיש היה שכיח בכניסות לבתים ובקומות המסחריות. אבן ושיש זהים למקור ניתן עדיין למצוא בשוק המסחרי להשלמות, לתיקונים ולשחזור. לעומת זאת קרמיקה מקורית היא יקרת מציאות ויצאה לחלוטין מהמחזור התעשייתי. לפיכך יש להגן על החיפוי מכל נזק אפשרי ולפי הצורך לפנות למשחזר מקומי של קרמיקה או פורצלן.	אפשרי - שמירה על החיפוי המקורי של המבנה. אם שונה או התבלה חומר החיפוי, יעשה תיקון נקודתי. אם לא ניתן, יעשה השחזור כדוגמת המקור וצורת הנחתו לאחר בדיקת דוגמאות והתאמתן למקור. - אם חומר החיפוי שונה, לא ניתן לדעת מה היה המקור ואין תיעוד, יש לשחזר בחומרים שהיו אופייניים לתקופה בה נבנה הבניין. - פירוק חיפוי שאינו אותנטי.
- שינוי חומר הגמר של המעטפת המשנה את עיצוב הבניין ואת מראהו.	- תיקון מקומי במלט אם האבן פגומה.
- פירוק אריחי קרמיקה, משטחי טרצו או אבן והחלפתם בחדשים בעלי אופי שונה, או יישום טיח חדש במשטחים שהיו מחופים בחומר קשיח.	- החלפת אבן פגועה באבן זהה בסוגה ובצורת עיבודה.
- כיחול (פוגות) על האבנים בחומר ובשיטה השונים מהמקור.	כיחול (פוגות): 1. שימוש בחומר וגוון הכיחול המקורי. 2. יישום הכיחול יהיה בין האבנים ובשיטה המקורית.
	- ניקוי חיפויים ייעשה תמיד בשיטה העדינה ביותר האפשרית, למשל שטיפה במים בלחץ נמוך או ניקוי ידני במברשות רכות.

*** כל הפעולות ייעשו אך ורק לאחר תיאום מראש עם צוות השימור ובכפוף להיתרים על פי הנדרש**



13. עץ

השימוש בעץ נפוץ בבנייה המקומית מסוף המאה הקודמת ועד סוף שנות החמישים. בתי העץ במושבה האמריקאית – גרמנית נבנו בסוף המאה ה-19. מתחילת המאה ה-20 ועד סוף שנות העשרים נעשה שימוש בעץ בקונסטרוקציה גג, במסגרות, בגדרות, במעקות ופרגולות. בשנות השלושים עד אמצע שנות החמישים השתמשו בעץ בעיקר במסגרות, במעקות המרפסות ובחדרי המדרגות, בלובי הכניסה, בארונות השירות ובתיבות הדואר. כמו כן נעשה שימוש אף כי מוגבל, בקירות ספוגי עץ בלובי הכניסה ובחדרי המדרגות. העץ יובא בעיקרו ממרכז אירופה ומלבנון, והראשונים שעסקו בייבוא סדיר של עץ לבנייה היו הטמפלרים. בתקופת העלייה החמישית, שהקימה את "בתי הבאוהאוס" בעיר, הובאו חומרי הבנייה מאירופה בתכנית "ההעברה" של הסוכנות היהודית. העץ היה באיכות גבוהה, ועל פי ספר החוקים של עיריית תל אביב משנת 1931 הוכתב השימוש בעץ ארז, ברוש, אלה, אלון, מהגוני וקליר אדום. הודות לאיכות העץ הגבוהה ואופן השימוש בו גם אחרי 80-100 שנה, עדיין העץ ברובו במצב טוב וניתן לשיקום. לכן גם כאשר מראהו של העץ מטעה ונראה מוזנח ורקוב, עדיף שייבדק על ידי מומחה ותינתן עדיפות לשיקום הקיים על פני החלפתו בעץ חדש, שלרוב נחות בתכונותיו מהמקורי.

אפשרי	אינו אפשרי
- עדיפות לשימור ולשיקום של כל פרטי העץ המקוריים.	- החלפת פרטי העץ המקוריים בחדשים ללא סיבה משמעותית.
- החלפה נקודתית בלבד של חלקים ישנים בחדשים. תיעוד כל פרטי העץ בשרטוטים – צורה, אופן החיבור והמידות של כל חלק בנפרד.	- החלפת חלקים ישנים בחדשים ללא תיעוד הישן או שמירתו לשם השוואה לחדש.
- החלפה נקודתית של חלקים רקובים והשלמת חסרים בחלקים מעץ זהים למקור בצורה ובחומר.	- החלפת חלקים חסרים בסוג עץ שאינו זהה למקור.
- טיפול בפרטי העץ המקוריים לפי הנחיות מקצועיות.	- החלפת פרטי עץ בפרטי פלסטיק או מתכת.
- צביעה בצבע שקוף או אטום בהתאם למקור.	- כיסוי עץ, הנועד להישאר בגוון הטבעי, בצבע אטום.
	- השארת עץ בגוון הטבעי במקום צביעתו בצבע אטום כנהוג במקור.

***כל הפעולות ייעשו אך ורק לאחר תיאום מראש עם צוות השימור ובכפוף להיתרים על פי הנדרש**

מאשר

14. מתכת – ברזל, אבץ, נחושת, יציקות ברזל, נירוסטה או אחר

הברזל למסחר, שהיה בשימוש עד קום המדינה, היה איכותי. כמות הנחושת בסגסוגת היתה גבוהה, דבר שהקנה לפרופילים עמידות גבוהה בפני חלודה. ואמנם עד היום ניתן להשתמש ברוב המעקות, החלונות והסורגים המקוריים לאחר הסרת שכבת החלודה שבדרך כלל לא פגעה בגרעין הפרופיל. טכניקת היישום וההרכבה משתנה מתקופה לתקופה. עד תחילת שנות השלושים העבודה נעשתה בנפחות וההרכבה היתה בחיבור במסמור (ניטים) וללא ריתוך – איכות הביצוע גבוהה ביותר, ולפיכך גם התוצאה אסתטית ביותר: ליפופים מלאים, פיתוחי ברזל מדויקים ועדינים להפליא. כיום, שחזור מדויק קשה מאוד לביצוע שכן מסגרים שהם גם נפחים, נדירים מאוד בשוק המקומי, לכן כל הקיים ראוי לשמירה ולשיקום ויש להימנע מהחלפתו. בתחילת שנות השלושים חל שינוי בטכניקת היישום וההרכבה. הסגנון הבינלאומי ("הבאוהאוס" התל-אביבי) החליף את האורנמנטיקה העשירה בקו פשוט ומינימליסטי. החלקים השונים במעקות מחוברים זה לזה בחיבור "יבש" או בריתוך. גם בתקופה זו השתמשו בברזל באיכות גבוהה ורמת הביצוע היתה גבוהה ביותר, אולם לא נדרשה מיומנות כה גבוהה. הברזל הוגן בשכבת מיניום ובצבע, שכן לא היתה קיימת שיטת הגליון החם והקר. החיבור לתוך המשטחים הבנויים נעשה במריחה או ביציקה של כוס עופרת או בדיל להגנה על הברזל מפני לחות ולשם יצירת אזור גמיש להתפשטות הברזל, כדי למנוע היווצרות סדקים במקום החיבור. מרזבים ומזחלות נעשו מפח אבץ מכופף בעובי של 0.8 מ"מ. נעשה שימוש באבץ גם בספי חלונות, בחיפוי כיפות וגגות. האבץ נשאר גלוי וללא שכבת צבע – לרוב כל חלקי האבץ התכלו, וניתן היום להחליפם בקלות. עמודים דקורטיביים ביציקות מתכת נדירים בנוף המקומי, וכשהותקנו, הותקנו בגוון הטבעי של הברזל וללא צביעה.

אפשרי	אינו אפשרי
עדיפות לשמירה ולשיקום של פרטי המתכת המקוריים: עמודים, קורות, דלתות וחלונות, סורגים, שערים, חלקים מפורזלים, מעקות, גדרות, מרזבים וכד'.	
- טיפול בכל פרטי המתכת המקוריים: הסרת חלודה בהתאם חול, השלמת חלקים חסרים כדוגמת החלקים המקוריים בשטח. - גליון קר של כל החלקים המקוריים למניעת דפורמציה בגלל גליון חם. - גליון כל החלקים החדשים לפני חיבורם עם הקיים.	- החלפת פרט ברזל באלומיניום או בחומר אחר. - טיפול בפרטי המתכת בחומרים שאינם מתאימים, וצביעה ללא הגנה מפני חלודה.
שחזור פרטים וחלקים פגועים לאחר תיעוד מפורט בשרטוטים עם מידות של כל הפרופילים. התיעוד יכלול גם את טכניקת היישום והחיבור.	החלפת מעקות, שערים, סורגים וכו' מקוריים בחדשים ללא תיעוד המקור.



אפשרי	אינו אפשרי
- צביעת חלקי המתכת הישנים והחדשים בהתזה בצבעים מיועדים למתכת כגון המרייט או מטלרסט או קירון 70 של חברת סן מרקו או שווה ערך.	- צביעת חלקי המתכת הישנים והחדשים בצבעים שאינם מיועדים למתכת.
	- שימוש בפח מגולוון במקום בפח אבץ למרזבים, למזחלות לגגות או לספי חלונות.
	- כיסוי בצבע אלמנטים מפח אבץ.

* כל הפעולות ייעשו אך ורק לאחר תיאום מראש עם צוות השימור ובכפוף להיתרים על פי הנדרש

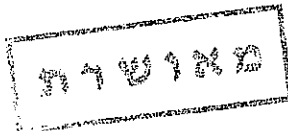
15. קומה מסחרית, קומת גלריה או שטח בעל אופי מסחרי, שילוט

אזור המסחר, מצפון למסילת הברזל ההיסטורית ברחוב יהודה הלוי, עוגן בתכנית בניין עיר מס' 9 בין שנות העשרים לשלושים. המבנים בסגנון האקלקטי שנבנו עד סוף שנות העשרים, נבנו ברובם כבתי מגורים ללא קומה מסחרית. מאמצע שנות העשרים ואילך, הותאמו קומות הקרקע לצורכי מסחר בצירי המסחר והפעילות הראשיים. המבנים של שנות השלושים והארבעים, המאופיינים בסגנון הבינלאומי עוצבו בצירי הפעילות עם קומה מסחרית ועם מאפיינים ברורים לכל אזור בנפרד. בשנות העשרים, בבניה האקלקטית, היו הוטרינות מעץ ובחלוקה המסורתית לשדות קטנים. בשנות השלושים, בסגנון הבינלאומי, בוצעו הוטרינות ודלתות הכניסה לחנויות בפרופילי ברזל בשילוב גם עם פרופילי נחושת או פליז. הרחובות הראשיים שעדיין ניכרים בהם מאפיינים אלה הם אלנבי, נחלת בנימין, שינקין, הרצל, דרך יפו, הרחובות בשכונת פלורנטין, דיזנגוף, בן יהודה והמלך גיורג'. בחיפוי הקומה המסחרית נעשה שימוש בשיש מרקונינה (שחור מגויד לבן) בורדה טינוס (ירוק מגויד לבן), בקרמיקה או בפורצלן צבעוני ובאבן פקיעין אדומה מקומית. לעתים נעשה שימוש ביציקות טרומיות מבטון או בטיח דמוי אבן (שטיינפויז). חומרים אלה עדיין שכיחים ושומרים על עמידות קירות המבנה במפלס הרחוב, מעניקים למבנה אחידות והם מרכיב עיקרי באסתטיקה של הקומה המסחרית. לכן ראוי להבליט מרכיבים אלה, להגן עליהם ולשחזרם ולשמור על אחידותם בכל מבנה בנפרד.	אפשרי - עדיפות לשמירה ולשחזור של הקומה המסחרית המקורית על כל מרכיביה בהתאם לתיעוד: * שמירה על חיפוי האבן או הקרמיקה או הטיח של חזית הקומה המסחרית. * שמירה של דלתות הכניסה, חלונות הראווה וחלונות קומת הביניים מעץ או ברזל (לפי המקור) ועל החלוקות המשניות שלהם. * שמירה על הגגונים עם גופי התאורה השייכים להם. * שמירה על החלל הפנימי ע"פ החלוקה המקורית ככל שניתן ושמירה על מרצפות ייחודיות ומקוריות במידה וקיימות. (כגון נחלת בנימין 52) * שמירה על קומת הגלריה כחלק בלתי נפרד של הקומה המסחרית בגובה המקורי, ועל עיצוב הפנים המקורי כולל מדרגות הגישה מהחנות.
אינו אפשרי - שינויים בקומה המסחרית הפוגעים בערכים של הפתרון המקורי כגון: * שינוי או ביטול של חיפוי הקומה המסחרית. * הבלטת חלון הראווה מעבר למישור הקיר. * החלפת דלת הכניסה, חלונות הראווה, וחלונות קומת הביניים המקוריים בחדשים שאינם תואמים את המקור בצורה, בחומר, בחלוקה או במיקומם בחזית. * שינוי או הריסת גגונים וגופי תאורה מקוריים. * חלוקה על ידי מחיצות הפוגעות בשלמות החלל המקורי. * התקנת תקרה אקוסטית המנמיכה את החלל כולו במקום הנמכה נקודתית במקום הדרוש להעברת צנרות או תשתיות אחרות.	אפשרי - עדיפות לשמירה על מספר החנויות והחלוקה המקורית שלהן בחזית.
- הגדלת מספר החנויות ופגיעה בקצב החלוקה המקורי של החנויות בחזית.	- עדיפות לשמירה על מספר החנויות והחלוקה המקורית שלהן בחזית.

מאשרת

אפשרי	אינו אפשרי
- שילוט של העסק באותיות מתכת בודדות או בחומר אחר.	- שילוט של העסק בשלט קופסת תאורה, לוח מתכת, פלסטיק או אחר.
- הצללה מתואמת ואחידה לכל החזית.	- התקנת הצללה ללא תיאום עם שאר חנויות החזית המסחרית.
- שמירה על זכויות ויטרינה יצוקה בקשת בפינת המבנה או בכניסה לחנויות, ע"פ המקור.	- החלפת ויטרינה מקושטת או התקנת חדשה (במקום המקורי) בזוית.
	- מכירה בויטרינה פתוחה.
	- התקנת סורגים בשטח הקומה המסחרית.
	- הקמת פרגוד חורף.

* כל הפעולות ייעשו אך ורק לאחר תיאום מראש עם צוות השימור ובכפוף להיתרים על פי הנדרש



16. מבואות וחדרי מדרגות

לובי הכניסה, חדר המדרגות וגינת החצר, משמשים כפילטר מקשר בין הרחוב לדירות המגורים. מבני המגורים באזור שדרות רוטשילד, שדרות ח'ין וסביב כיכר דיזנגוף, עשירים בחצרות מעוצבות, מבואות מפוארים וחדרי מדרגות בגימור איכותי. פתרונות התכנון מגוונים, והטיול בחצרות ובמבואות חושף עולם עיצובי עשיר. חשוב אפוא לשמור על המגוון הקיים ולהעשירו ככל שניתן ע"י שחזור חלקים שנהרסו. חומרי הגמר השכיחים הם טרצו בטקסטורות ובגוונים שונים לריצוף, גוונים שונים של פורצלן או קרמיקה או אבן מקומית לחיפוי קירות חדר המדרגות; ויטרינות עץ במבואות הכניסה ומעקות עץ ומתכת דקורטיביים בגרם המדרגות. החללים האלה הם האזורים החצי ציבוריים של המבנה המשדרים יותר מכל את האווירה ורוח התקופה, שומרים על ייחודיות המבנה ומעלים את ערך הנכס ולפיכך חשוב לשמור עליהם.	
אפשרי	אינו אפשרי
- שימור, שיקום או שחזור של חדרי מדרגות ולובי הכניסה המקוריים יכללו את הפרטים המקוריים: מדרגות, מעקות למדרגות, דלתות כניסה לדירות, חלון תרמומטר או אחר, חומרי חיפוי הקירות, מרצפות, אגסי תאורה ופרטים דקורטיביים קיימים בשטח, תיבות דואר מעץ, אינטרקום או ויטרינות עץ ודלתות עץ של לובי הכניסה.	- הריסת חדרי המדרגות ללא סיבה משמעותית ופגיעה בערך המבנה. - שינויים במפלסים המקוריים של חדרי המדרגות הפוגעים בעיצוב הפנים המקורי.
- החלפת חלקים פגועים והשלמת חסרים בחלקים זהים למקור בחומר, בגודל ובצורה.	- החלפת פרטים מקוריים בחדשים, שאינם זהים למקור ואינם אופייניים לסגנון הבנייה.
- בבקשה לשינוי סוג חומר קיים באחר, תיבחן כל בקשה לגופה.	- השלמות, תיקונים והתקנת פרטים חדשים מחומרים זרים שאינם תואמים את תקופת הבנייה וסגנונה.
- חיפוי המוזאיקה הקיימת בשכבת מוזאיקה חדשה מעל הקיים.	- החלפת המוזאיקה הקיימת בחדר המדרגות בחומר חיפוי אחר.
- בהגדלת מספר תיבות הדואר יש לשמור על תיבות הדואר הקיימות מעץ ולהוסיף תאים חדשים כדוגמת המקוריים.	- שינוי תיבות הדואר המקוריות.
- שמירה על הנפח והשטח של החללים הציבוריים.	- ביטול חלק מלובי הכניסה והסבתו לשטח עיקרי.
	- ביטול או שינוי של חומר חיפוי הקירות בחדר המדרגות.

*** כל הפעולות ייעשו אך ורק לאחר תיאום מראש עם צוות השימור ובכפוף להיתרים על פי הנדרש**

מאשר

17. חצרות – פיתוח שטח, גינון, חנייה

בתכנית המתאר של תל אביב משנת 1927 קבע המתכנן סר פטריק ג'ס את תל אביב כעיר גנים עם חצרות סביב הבתים. תשומת הלב לחללים הפתוחים היתה אחד המאפיינים הבולטים בתכנון העיר מיום הקמתה. ההקפדה הזו במשך השנים שמרה על עיר ירוקה, שהרחוב או המרחב העירוני בה, הנמצא ברשות הרבים, נהנה מן השטחים הירוקים, הנמצאים ברשות הפרט.

בשנות השלושים והארבעים פיתוח שטח החצרות היה מגוון ועשיר. הבתים נבנו בנסיגה של 2-4 מ' מקו המגרש בחזית עם גינון מתוכנן בחצרות: ברושים על קו הגבול בין הבתים, עצי פרי, דקלים, קקטוסים, בריכות דגים, ספסלי אבן, שבילי גישה מפותלים ואדניות כורכר בכניסות ובחצרות. הכל נעשה בהתייחסות לצורת המבנה ומשמשים עד היום כפילטר חיוני בין הבית לרחוב. כל אלה בונים את הרחוב התל אביבי הטיפוסי.

צורת הפיתוח היתה פועל יוצא של אופן העמדת המבנה במגרש:

- מבנים בצורת "ר" – המבנים יוצרים חצר מורחבת בכניסה למבנה, ובדרך כלל במרכז בריכת דגים.
- מבנים בצורת "ח" – המבנים יוצרים מעין "חדר" חיצוני פתוח בחזית לרחוב.
- מבנים תאומים – קיים פיתוח המתייחס לשני המבנים במשותף.
- מבנים על במה – המבנים יוצרים גן תלוי מוגבה מהרחוב. קיר הבמה והבדלי המפלסים משמשים חיץ בין הפרטי לציבורי.
- מבנים על קומת עמודים – המבנים יוצרים שטח גינון גדול ורחב. העיצוב המפורט של החצר מתייחס לעמודים ולמבואה החשופה לחצר, עם וטרינת זכוכית מעוצבת.
- פיתוח השטח המקורי בחצרות אלה ייחודי והוא ממאפייני התקופה.
- חשוב אפוא לשמור על התכנון המקורי, סוגי המרצפות השונות, שבילי הגישה, חיפוי הקירות והעמודים, המזרקות, הספסלים והצמחיה הטיפוסית.

אפשרי	אינו אפשרי
- שמירה על הצמחיה הקיימת.	- עקירת צמחיה ללא סיבה וללא אישור.
- בחירת צמחיה חדשה לשילוב בקיימת מתוך רשימת צמחיה מומלצת של צוות השימור ומחלקת גנים ונוף.	- נטיעת צמחיה טרופית או אחרת שאינה שייכת למאפיינים המקומיים.
- שמירה, שחזור ופיתוח של השטח לפי שרידים קיימים בשטח, צילומים היסטוריים, ותכניות מפורטות - אם נמצא או כנהוג בתקופה.	- פיתוח שטח המתעלם מהפיתוח הקיים או שהיה קיים במקום.
	- ריצוף שבילי גישה באבנים משתלבות במקום מרצפות בטון מעוטות בגודל של 20x20 ס"מ או שינוי מערך שבילי הגישה.
	- ביטול או הריסה של בריכות דגים ומזרקות.
- שחזור נטיעת עצי ברוש על גבול המגרשים ליצירת פילטר בין המבנים.	
- נטיעת עצים חדשים בתחום המגרש.	

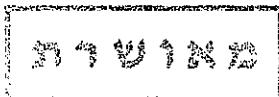
מאשרי

אפשרי	אינו אפשרי
- בניית גדרות שנהרסו, דוגמת הגדרות המקוריות עם שער כניסה לחצרות. (לא כולל גדרות שנהרסו בצירי הפעילות הראשיים או ע"פ הנחיה עירונית).	- ביטול הגדרות ושער הכניסה לחצר.
- חניה בטור במרווח הצדדי של המבנה בלבד, בתנאי שהושאר המרווח בצדו השני של המבנה למעבר חופשי לגישה הולכי רגל, לפינוי אשפה וכד' **	- חניה בחזית הפונה לרחוב או מתחת לקומת העמודים או בחצר המורחבת בחזית במבנים בצורת "ר" או "ח".
- התקנת מחסום גישה בשער ברזל, דוגמת הגדר, להזזה או לפתיחה חשמלית או ידנית.	- מחסום זרוע מתרוממת לחניה.
- יצירת חלל חניה מתחת לבמה עם שערים אוטומטיים אטומים והשארות כ- 50 ס"מ גובה לשחזור גיגון עליון, בתנאי אי עקירת עצים קיימים ובתנאי שהדבר תואם תכניות בניין עיר תקפות ובהיתר.	- הנמכת במה או ביטולה.
	- ביטול קומת עמודים על ידי בנייה בשטחה.
	- הפיכת קומה בנויה לקומת עמודים.
	- בנייה בשטח החצרות הקדמיות שהן בצורת "ר" או "ח".

* מצ"ב רשימת צמחיה אופיינית לשנים ההן.

** ע"פ ההנחיות העירוניות לחניה המובאות בקובץ הנחיות.

*** כל הפעולות ייעשו אך ורק לאחר תיאום מראש עם צוות השימור ובכפוף להיתרים על פי הנדרש**



18. מתקנים טכניים, מיזוג אוויר, מבני עזר

מתקנים טכניים ישולבו בחלל גג הרעפים, על הגג השטוח מתחת לגובה המעקה, במרתפים או בחצרות בצורה נסתרת ומוצנעת תוך מתן אפשרות לתחזוקה נאותה ובטיחותית ושמירה על ערכיו האדריכליים של המבנה.	
אפשרי	אינו אפשרי
- התקנת מזגנים: * על גג המבנה מתחת לגובה המעקה. * בחצר בצורה נסתרת. * בתחתית תקרת מרפסות הצד האחוריות או במרפסות האחוריות עם סבכת הסתרה ב-G.R.C צבוע בצבע הבניין (על פי פרט) או מאחורי גריל ברזל צבוע. * בתוך המרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה.	- התקנת מזגנים בחזית לרחוב או בחזיתות צד קדמיות.
- צנרת המזגן תהיה בתוך הקירות, ניקוז המזגנים יעשה בצנרת אנכית פנימית המרכזת את מזגני כל הדירות בתוך המרפסות בצורה מסודרת עם הסדרת איטום אקוסטי במידה ויידרש.	- התקנת צנרת המזגן מעל לחזיתות המבנה.
- קולטי שמש: * בגג רעפים – הקולטים יהיו צמודים לשיפוע גג הרעפים בחזית האחורית. הדודים יותקנו בחלל הגג או בתוך הדירות. * בגג שטוח – הקולטים יוצמדו ככל הניתן למישור הגג ולא יבלטו מעל למעקה הגג. הדודים יותקנו בתוך הדירות.	* הצבת מתקנים טכניים על הגג הבולטים מעבר לקו העליון של המעקה הבנוי. * התקנת אנטנות סלולריות.
- מאגרי מים – מיקום מאגרי מים בחלל המרתף או בשטחי השירות הבנויים או קבורים מתחת למפלס הקרקע בחצר ובצורה מוסווית.	- הצבת מאגרי מים על גג המבנה.
- מצננים (ציילרים) למיזוג אוויר מרכזי – עדיפות למיקום במרתף. במקרים חריגים יותקנו בעומק הגג בתנאי שגובהם לא יחרוג מעבר למטר אחד מעל מעקה הגג ויוסוו בפתרון אדריכלי.	- התקנת ונטות או יציאות לונטות בחזית הראשית ובחזיתות הצד.
- התקנת מסתורי כביסה בחזיתות צד אחוריות ובחזיתות אחוריות ב-G.R.C או עץ פרט בתיאום.	- התקנת מסתורי כביסה ללא היתר.
- הקמת ארובה בפיר פנימי בבניין ונקודת יציאה לגג במיקום שאינו נראה מהחזית.	- הקמת ארובה חיצונית במיקום הנראה מהחזית.

מאשר

19. מעליות

מספר המעליות המקוריות במבנים משנות הארבעים והחמישים הפועלות עד היום הוא מועט. עיצוב מעליות אלה, בדרך כלל, הוא עם דלתות עץ או מתכת וקירות ספוגי עץ בתא המעלית.

מעליות חדשות המותקנות במבנים לשימור לשיפור איכות החיים או עקב תוספת קומות על הקיים נחלקות לשלושה סוגים עיקריים, ולכל סוג ההנחיות המתאימות:

1. **מעלית חיצונית** – מעלית הממוקמת בחזית הצד היא תוספת לבנייה המקורית ולכן ראוי להפרידה מהמבנה המקורי בשפה ובחומר – בדרך כלל, בזכוכית ובברזל. לעתים אלמנט זה הופך לערך מוסף של המבנה.

2. **מעלית חיצונית באזורים שאינם נראים מהרחוב** – המעלית יכולה להיבנות בבנייה קשיחה ולהשתלב בתוך שבירת המסות האופיינית לבנייה התל-אביבית.

3. **מעלית פנימית** – א. בתוך חלל הדירות הקיים.
ב. בתוך פיר חדר המדרגות – ראוי שלא תפגע בשלמות החלל ותאפשר מעבר אור טבעי בכל מהלכי המדרגות.
במבנים עם חדרי מדרגות בעלי ערכי עיצוב גבוהים – שצוינו בניקוד גבוה בסעיף החללים הפנימיים במסמך הקריטריונים – התקנת מעלית בפיר חלל חדר המדרגות תפגע בערכיו, יידרש מיקום חלופי למעלית – פנימי או חיצוני.
אחד הקריטריונים בקביעת מיקום המעלית הוא מניעת פגיעה בערכי האדריכלות והעיצוב של המבנה או ביטולם.

אפשרי	אינו אפשרי
- התקנת פיר מעלית שקוף או אטום חלקית בחזיתות צד הנראות מהרחוב.	- התקנת מעלית חיצונית בחזית ראשית הפונה לרחוב. **
- התקנת פיר מעלית בבנייה קשיחה בחזית אחורית או בחלקים שאינם חשופים לעין ואם הפיר אינו חוסם פתחי אור המאירים את חדר המדרגות.	- התקנת פיר מעלית בבנייה קשיחה או בקירות אטומים בתוך פיר חלל חדר המדרגות.
- בתוך פיר חדרי המדרגות יותקנו מעליות שקופות בלבד. החלוקה של שדות הזכוכית והאלמנטים הקונסטרוקטיביים יהיו בתיאום מראש ובפיקוח אדריכל אחראי.	- התקנת מעלית בחלל חדר המדרגות במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות שקיבלו ניקוד גבוה בזכות החלל הפנימי.
- התקנת פיר מעלית בתוך חלל הדירות בבנייה קשיחה עם דלת עץ או ברזל, הפונה לפודסט חדר המדרגות.	
- התקנת חדר מכוונות במקום נסתר בחצר וחפור מתחת למפלס הקרקע.	

** ע"פ שיקול דעת שניתן בת.ב.ע. 2710 בסעיפים 9.א'2. ו-9.ב'2. סעיף קטן ב' וע"פ ההוראה בתוכנית השימור המופקדת 2650ב.

20. תשתיות מים, ביוב וגז

צנורות מים דלוחין ושופכין הותקנו בשעתו בחזיתות השירות, בד"כ בעומק חזיתות הצד או בחזיתות האחוריות, עם עדיפות למיקום בחזית הצפונית במידה וניתן היה. לעיתים קרובות עברו צנורות אלה בתוך מרפסות השירות ולא על קיר החזית.

הצנורות נחלקות ל-3 סוגים עיקריים – צנור שופכין של 4" שהותקן תמיד בברזל יצקת, צנור דלוחין של 2" בברזל משוך וצנור הזנת מים של 1" בברזל משוך. צנורות אלה היו תמיד חיצוניים ולא הוטמעו בתוך קירות המבנה. כיום ניתן לשלב את הצנורות של 2" – 1" בתוך קירות המבנה ולהשאיר את צנור ה-4" כצנור חיצוני בברזל יצקת.

המרזבים לנקוז מי הגשם מהגג ומהמרפסות היו תמיד בצנורות אבץ בחתך עגול ועם משפכים מעוטרים בבניה בסגנון האקלקטי. בבניה בסגנון הבינלאומי המרזבים הם בחתך מלבני עם משפכים מעוצבים בקוים פשוטים. שחזור המשפכים והמרזבים יעשה עפ"י המקור.

אפשרי	אינו אפשרי
- הטמנת צנורות 2"-1" בתוך קירות המבנה.	- התקנת צנורות על חזיתות ראשיות (שאינן חזיתות שירות).
- החלפת צנרת 4" ישנה בחדשה בצנרת יצקת בלבד, ללא חיבורים בצנרת פלסטיק.	- התקנת צנרת פלסטיק חיצונית במקום צנרת ברזל.
- צנרת חדשה תהיה בתוואי המקורי בלבד ובפריסה אנכית ללא סטיות.	- התקנת צנרת אופקית או אלכסונית.
- ביטול צנרת שאינה בשימוש וסילוקה מהשטח.	- הוצאת צנרת חדשה מאולתרת לכל דירה בנפרד.
- התקנת מרזבים חדשים בפח אבץ ללא צביעה עפ"י המקור ובמיקום המקורי כולל שיחזור המשפך המקורי.	- התקנת מרזבים מפח מגולוון. - התקנת מרזבים במיקום שונה מהמקור. - צביעת מרזבים.
- צנרת גז סמויה בתוך הקירות עד לדירה.	- צנרת גז חיצונית על קירות הבניין.
- התקנת גז מרכזי לכל המבנה בחצר הצד והאחורית על פי תקנות הבטיחות.	- התקנת בלוני גז בחזית הראשית ובחזית הצד הקדמית.

* כל הפעולות ייעשו אך ורק לאחר תיאום מראש עם צוות השימור ובכפוף להיתרים על פי הנדרש.

מאשר

21. תשתיות טלפון, תקשורת, חשמל, כבלים

אינו אפשרי	אפשרי
- התקנת תשתית חדשה של צינורות וחוטאים על החזיתות.	- התקנת תשתיות חדשות של טלפון, חשמל וכבלים והסוואתן בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים. הטמנת החוטאים בתוך קירות המעטפת ובתוך קירות חדרי המדרגות.
- השארת צנרות וחוטאים על המעטפת החיצונית.	- פירוק חיבור חשמל ראשי והתקנת חיבור תת-קרקעי מוסווה עם הזנה ישירה לתוך חדר המדרגות וללא העברת צנרת חיצונית על גבי החזית.
- השארת הזנת צנור חשמל ראשי חיצוני ע"ג קירות החזית.	- מיקום פילרים באישור מראש ובתיאום.

*** כל הפעולות ייעשו אך ורק לאחר תיאום מראש עם צוות השימור ובכפוף להיתרים על פי הנדרש**

מאשר

22. מיגון – מרחב מוגן דירתי (ממ"ד)

אחת מדרישות המיגון בהתרת תוספת בנייה הוא מקלט או מרחב מוגן דירתי (ממ"ד). ההנחיות לגודל פתחים אפשריים וחומר הגמר בחדר המוגן אינן תואמות את פרופורציות הפתחים בתקופות בנייה קודמות. לכן האפשרות המועדפת בבניינים לשימור היא הפיכת חללים קיימים במרתף למקלט או הפיכת מקלט קיים למקלט תקני לפי דרישות הג"א.

אם לא ניתן לבנות מקלט, יש שתי אפשרויות נוספות בסדר עדיפות יורד:

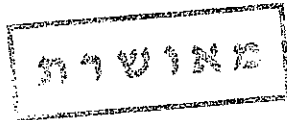
1. מרחב מוגן קומתי – ממ"ק.

2. מרחב מוגן דירתי – ממ"ד.

מיקום החדר המוגן אפשרי רק בחזית שירות או כחדר פנימי ללא חלון כדי לשמור על אופי החזיתות ואיכותן האדריכלית.

אפשרי	אינו אפשרי
- מיקום ממ"ק או ממ"ד בחזית שירות או כחדר פנימי ללא חלון.	- מיקום ממ"ק או ממ"ד בחזיתות ראשיות.
- התקנת תריס חלון ממ"ק או ממ"ד להזזה בלבד.	- התקנת תריס חלון ממ"ק או ממ"ד לפתיחה.
- שמירה על פרופורציית חלון הנהוגה במבנה הקיים ככל שניתן – הגדלת גובה החלון על חשבון רוחבו.	- פרופורציית חלון המתעלמת מפרופורציית חלון הנהוגה במבנה.
- שמירה על קו עליון של חלונות הממ"דים ביחס לחלונות אחרים בבניין.	
- בבנייה האקלקטית – התקנת חלונות ממ"ד לפי פרט מצורף.	

*** כל הפעולות ייעשו אך ורק לאחר תיאום מראש עם צוות השימור ובכפוף להיתרים על פי הנדרש**

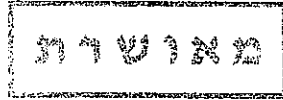


נספח 1

קריטריונים להערכת מבנים לשימור בתל-אביב יפו

סגנון בינלאומי 1931-1956
סגנון אקלקטי וארט דקו 1909-1931
בנייה ערבית, בנייה טמפלרית, בתי כנסת, כנסיות, בריכות, בארות, מגדלי מים

מ ש קל	עיצוב	2	ערך אדריכלי
1. נבנה עפ"י עקרונות הסגנון עם קומפוזיציה יחודית ופרטים נדירים או מהווה נקודת ציון בהתפתחות של הסגנון האדריכלי בעיר. 2. מייצג את הסגנון האדריכלי. 3. פרטי מאפיינים, קישוטים, חומרי גמר איכותיים.			
1. תכנון פנימי עם חללים יחודיים ועושר בפרטים. 2. עיצוב יוצא דופן של לובי הכניסה ושל החצרות. 3. עיצוב כניסות אופייני.	חללים פנימיים וחיצוניים	1.5	
1. שיטת בנייה חדשנית ונדירה בפתרון הקונסטרוקטיבי, או שימוש בחומרי בנייה חריגים. 2. פתרונות הנדסיים חלקיים ונקודתיים במבנה. 3. שיטת בנייה אופיינית לתקופה.	קונסטרוקציה וחומרי בנייה	1	
1. אדריכל ידוע וחמבנה הוא ציון דרך בעבודתו או שרדו מעט מבנים שתוכננו על ידו. 2. אדריכל מקומי מוכר אשר שרדו כמה עשרות מבנים בתכנונו. 3. אדריכל לא מוכר.	אדריכל	1	ערך אורבני
1. מתחם לשימור. 2. חלק מרצף של בתים לשימור או במיקום בעל חשיפה גבוהה. 3. מבודד.	מיקום	2	
1. מבנה שמייצג רעיון חברתי או שימוש כמבנה ציבורי חשוב. 2. קשור להיסטוריה הפוליטית, תרבותית או כלכלית של העיר או הלאום. 3. שימש כמקום מגורים של אישיות ציבורית או נבנה ע"י אחת המשפחות המייסדות של העיר.	ערך חברתי היסטורי	2	
1. מצב פיזי טוב. 2. מצב פיזי טוב אך עבר שינויים רבים. 3. מבנה מסוכן דורש שיחזורים בחלקים רבים.	מצב פיזי	0.5	

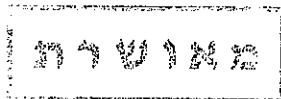


נספח 2

הנחיות להכנת חומר לפני פגישת תיאום

לקראת פגישת תיאום תכנון עם צוות השימור יש להכין את החומר ברשימה שלהלן:

- (1) לקבל תיק מידע ולהביאו לפגישה.
- (2) לקרוא את סעיפי התב"עות הרלוונטיים.
- (3) לקרוא את תקנות תכנית השימור כדי להכיר את ההוראות.
- (4) לצלם את התכניות המקוריות של המבנה כולל חזיתות וחתכים ולהביא לפגישה. בתיק הורוד יש לשרטט תכניות אלה באוטוקאד ולהביא על מדיה מגנטית לצורך תיעוד.
- (5) לצלם את המבנה מכל עבריו כולל פרטים מיוחדים. לצלם את חדר המדרגות על פרטיו. לצלם את השטח סביב המבנה. לצלם את הגגות הקיימות.
- (6) להכין סט מלא של שרטוטים, תכניות, חתכים, חזיתות כולל תכנית פיתוח של המצב הקיים בשטח כולל סימון כל התוספות הרלוונטיות וכן כל הצנרות גז, טלפון, חשמל, ביוב, מים, מרזבים וכו', מזגנים וכו'.
- (7) סקיצות של הצעות לתוספות בניה המבוססות על תיק המידע והנחיות התב"עות.



נספח 3

הנחיות להגשת היתר למבנים לשימור

תוכניות, חזיתות וחתכים יש להגיש ע"י הצגת מצב קיים מעל מצב מוצע.

תוכניות וחזיתות - מצב קיים

התיעוד והמידות יסומנו בצורה מדויקת ומפורטת. כגון : חלוקת תריסים וחלונות, בליטות טיח, סוג הטיח, תוספות וסגירות מאולתרות קיימות (אם יש) מרזבים, מזגנים ועוד. הפרדה בין צנרת מקורית למאולתרת וסימון המיקום והתווי. כמו כן יש לסמן מיקום מזגנים קיימים ותריסי רפפה מאלומיניום לפירוק, צנרת מים, חשמל, דלוחין, שופכין ובזק.

מידות

יש לתת מידות מדויקות לתכנית, חתכים וחזיתות, כך שיובנו האלמנטים הבודדים וסה"כ המידות.

חתכים וחזיתות

יש לציין בצורה ברורה את מידות הגובה הקיים בנפרד, מידות הגובה של התוספת לחוד ואת הגובה המירבי. כמו כן יש לסמן את גבהי המפלסים של הקומות. על גבי החזיתות יש לסמן את מיקום הפתחים, גודלם, גובהם, מיקומם בחזית במידות חלקיות ואת החלוקה המינורית (משנית) בתוך פתח מסגרות העץ והתריסים. יש לציין אם תריסי גלילה או תריסי עץ.

ממ"ד

במידה ובתוספת הבניה המתוכננת יהיה ממ"ד, יש לתכננו כך שלא יראה מחזיתות הבנין הנראות מהרחוב. כל חלונות הממ"ד יהיו חלונות הזזה. יש להתאים את גודל חלונות הממ"ד לחלונות הקיימים. ניתן לקבל לכך אישור הג"א.

גג

סימון השיפועים ביחס למרזבים בחזית.

צמחיה ופיתוח שטח

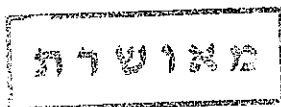
יש לסמן צמחיה קיימת ומיקום עצים בחצר. תכנית פיתוח השטח תכלול פיתרון מיקום לגז, מד מים ראשי ומדי המים של הבנין, פילר חשהל (אם נדרש), יחידת טרנספורמציה (אם נדרשת), בור מים (אם נדרש), מיכלי אשפה וכל יחידת שירות אחרת לבנין.

ריצוף

במידה ויש ריצוף מעוטר יש לסמנו על גבי התכנית.

- יש לבדוק ולוודא התאמה בין חזיתות, חתכים ותוכניות.
- יש להגיש תיעוד צילומי ותיק מידע בישיבת תיאום תכנון.
- פטור מחברת חשמל או ציון מיקום הפילר הנדרש.

לא תיבדקנה הגשות שלא עומדות בתנאים אלה.



נספח 4

עצים ושיחים מאפיינים לשתילה בגינות הבתים

עצים	שיחים ובני שיחים	שיחים ובני שיחים	צמחים פורחים/עונתיים
אלביציה	היבסקוס	יערה (מטפס)	כובע נזיר
בוהיניה	הדס	אלמון הודי (מטפס)	טגטס
קליסטמון	רימון	אנטיגונון (מטפס)	קוסמוס
ווינגטוניה חסונה	סנטולינה	שיח אברהם	פורטולקה עונתית
תמר מצוי	עד עד קנרי	נר לילה	פורטולקה רב שנתית
דקל קנרי	סביון מלבין	פיטוספורוס	אמנון ותמר
לימון	דרדר	עץ השמן המכסיף	לוע ארי
קומקוט	קופיאה שיחית	עץ השמן המנוקד	לובליה
קלמונדין	קופיאה ננסית	ורדים	סלסלי כסף
כליל החורש	גזניה אשונה	סביון (מטפס)	בגוניה פורחת עד
מילה ירוקת עד	גזניה זוחלת	סולנוס (מטפס)	עד עד כחול
גרוילאה חסונה	גזניה מכסיפה	טרכלוספרמוס יסמיני (מטפס זוחל)	מנתור
צפצפה	רוזמרין בלו לגון	לנטנה זוחלת	פטוניה סורפניה
מגנוליה	רוזמרין זוחל	פסיפלורה-שעונית	פטוניה
ספיון השעוה	רוזמרין רפואי	חבלבל מאוריטני	
תאנה	יסמין סמבק	לוונדר	
קלרוטריה	יסמין רפואי	חרצית שחית	
פיטנה/פלומריה	יסמין אזורי		
ברוש צריפי זן "נר"			

מאשר

צמחים עמידים לאזור חוף הים	צמחים עמידים ליובש	צמחים מתאימים לצל
קריטמון ימי-שיח	פטוספורום-שיח	זברניה (יהודי נודד)
סקבולה עבת עלים-שיח	מללויקה-שיח	ירקה
סקבולה נמוכה-צמח כיסוי	גרוליאה-שיח	ראו דו גוני
ושינגטוניה-עץ	עץ השמן-שיח	קומפרוסמה
אשל-עץ	קריסה-שיח	קיסוס
עץ השמן המכסף-שיח	אפטניה-צמח כיסוי	מגינית
פטוספורום-שיח	נציץ-זוחל	בגוניה
גזניה זוחלת-צמח כיסוי	רוזמרין-בן שיח	
גזניה אשונה-צמח כיסוי	לוונדר-בן שיח	
גזניה כספתית-צמח כיסוי	קיסוס-זוחל	
גרמית-צמח כיסוי	אלווי	
סביון מלבין-שיח	סביון מטפס-מטפס	
דרוזנטמוס-צמח כיסוי	סביון מלבין-שיח	
אפטניה-צמח כיסוי		
אהל-צמח כיסוי		
בלובנה-בן שיח		
פטוניה-עונתי-פורח בעיקר בקיץ		
ויינקה זוחלת-עונתי פורח בעיקר בקיץ		
נר הלילה-שיח נמוך		