

אוגדן הנחיות מינהל התכנון

הנחיות בנושא שימור, תיעוד מקדים ותיק תיעוד

האמור באוגדן איננו מהווה ייעוץ משפטי ואיננו תחליף לייעוץ משפטי. בכל מקרה של אי התאמה בין הנוהל / ההנחיה או המסמך לבין הוראות הדין, גוברות הוראות הדין. האמור בנהלים אף איננו ממצה את הוראת הדין, וטרם הפעלת הסמכות, יש לעיין בהוראות הדין במלואן ובמידת הצורך לקבל ייעוץ משפטי מתאים. אין בהנחיות כדי לפגוע בעצמאות שיקול הדעת של מוסדות התכנון הרלוונטיים המוסמכים ע"פ דין.

בהתייחס למסמכים הרלוונטיים לוועדות מקומיות- מטרם היא לשמש כלי עזר מומלץ, ואמצעי לשיפור הכלים המקצועיים העומדים לרשותן.

פרק
3

סוגיות תכנוניות
ומרחביות

מועד פרסום: מרץ 2008



1. רקע:

גיבוש תכנון של פרויקט הכולל היבטי שימור בשלבי התכנון השונים והערכתו ואישורו בהמשך על ידי מוסדות התכנון, מחייב את הצגת מירב המידע הרלוונטי בנוגע למבנה או לאתר (להלן – האתר). כך לדוגמה, לצורך קבלת החלטות באשר לפעולות השימור, נדרש מידע בדבר הרקע ההיסטורי – תרבותי של האתר, ההקשר האורבני, האיכות האדריכלית ומידת ייחודיותו בהקשרים אלה.

לצורך איסוף המידע, מגדירה הנחיה זו את השימוש בשני המסמכים הבאים: "תיעוד מקדים" ו"תיק תיעוד". זאת בהתבסס על הידע והניסיון שנצבר בנושא,¹ לרבות אמנות שימור בינלאומיות, המגדירות את הפרמטרים ואת הכלים המקובלים בעולם לשימור.

מסמכים מסוג זה נמצאים בשימוש בתכנוניות שונות² ובקרב מוסדות תכנון, אך נדרשת הנחיה אחידה באשר למהותם ולתוכנם המדויק, כולל יצירת האבחנה ביניהם. לצורך כל אלה נועדה הנחיה זו.

מסמכים מובנים של תיעוד מקדים ותיק תיעוד יצברו באורח מסודר וימנעו גם את אובדנם, בשל חוסר ידע, של נכסי מורשת ותרבות, כפי שקרה לא אחת בעבר.

2. מטרת ההנחיה:

1. ליזום הכנת "תיעוד מקדים" ו"תיק תיעוד" ולהגדיר את תכולת כל אחד מהם. זאת לצורך שימוש מיטבי בהם בכל אחד משלבי התכנון.
2. הרחבת בסיס המידע הנדרש למתכנן ולמוסדות התכנון לעת קבלת החלטות בתכנוניות הכוללות היבטי שימור.
3. תרומה למכלול הידע באשר לשימור המורשת הבנויה ולהיסטוריה כבסיס לתכנון, מחקר וחינוך.

¹ ראו את רשימת המקורות שבסעיף 5.

² לדוגמה, החלטת ועדת הערר של המועצה הארצית בתכנית 1/ב/2650 – תכנית השימור של תל אביב מיום 19.11.07, המקדישה סעיף נפרד לנושא תיק התיעוד. הוועדה עומדת בהחלטתה על ההבדל בין "תיעוד מקדים" ל"תיק תיעוד".

3. הגדרות:

שני המסמכים, "תיעוד מקדים" ו"תיק תיעוד", עוסקים בריכוז ובהערכת מידע הנוגע לאתר בעל חשיבות היסטורית – תרבותית, כאשר היקף המסמכים ותכולתם נקבעים בהתאם לסוג האתר אותם נדרשים לתאר. מסמכים אלה משלימים זה את זה, אך לכל אחד מהם "תפקיד" שונה בתהליך התכנון והליך האישור הסטטוטורי: "תיעוד מקדים" נועד לעת גיבוש הפתרון התכנוני ולעת בחינת והערכת התכנית במוסדות התכנון. "תיק תיעוד" נועד לעת התכנון המפורט לביצוע ולשלב קבלת היתר בניה ותעודת גמר. "תיק התיעוד" מהווה, לפיכך, השלמה ופירוט של "התיעוד המקדים".

על רקע זה, להלן הגדרת כל אחד ממסמכים אלו:

3.1 תיעוד מקדים:

הגדרה:

מסמך שנועד לתאר באופן ראשוני את "סיפורו" של אתר ולאפשר הערכתו מהבחינה ההיסטורית-תרבותית, אורבנית ואדריכלית וזאת בהתייחס לתכנון המוצע בהקשר לאתר זה.

מטרה:

לסייע הן למתכנן, לעת גיבוש פתרון תכנוני מושכל והן למוסדות התכנון לעת בחינת התכנית והערכתה על רקע היבטי השימור ולאורך כל שלבי התכנון.

תכולה:

כל המידע הבסיסי אודות האתר ובכלל זה: נתוני התכנית המוצעת ותכניות החלות על האתר, רקע היסטורי ותרבותי, תיאור ראשוני של "מצב קיים" (על בסיס מסמכים קיימים וצילומי מצב קיים) וכן הערכת האתר וחשיבותו על בסיס כל אלו. יודגש כי ככלל, לא נדרשת מדידה חדשה של האתר בשלב זה.

פירוט מבנה ותכולה מומלצים ל"תיעוד מקדים" - ראה נספח מס' 1.

אופן השימוש:

תיעוד מקדים יערך בתחילתו של כל תהליך תכנון הנוגע לאתר בעל חשיבות היסטורית-תרבותית. זאת בכדי למנוע מצב בו תכנון חדש, המתגבש במקום בו קיימים היבטי שימור, ייערך ויבדק בהמשך ללא החומר הרלוונטי ועל כן יחייב בדיקות חוזרות ומשלימות בשלבים מאוחרים ויגרום לעיכובים בלוחות הזמנים ופגיעה באיכות התכנון.

לפיכך האחריות להכנתו הינה בראש ובראשונה על יזם/ מגיש התכנית.

ככל שתכנית הנוגעת לאתר בעל היבטי שימור הוגשה למוסד תכנון ללא "תיעוד מקדים", נדרש מהנדס הרשות או מתכנן המחוז לשקול הכנתו והגשתו כבר בשלב הבדיקה התכנונית המוקדמת (המתבצעת בהתאם לסעיף 62 ב(ד) ו-ה)³ לחוק התכנון והבניה). מסמך "התיעוד המקדים" ישולב במסמכי התכנית כנספח שימור לתכנית.

³ 62. ב(ד) מתכנן המחוז ראשי לקבל חוות דעת מכל גורם מקצועי כפי שימצא לנכון; קיבל חוות דעת כאמור יצרפה להמלצתו; שוכנע יושב ראש הועדה המחוזית כי עקב הכנת חוות דעת לא יסיים מתכנן המחוז את בדיקתו בתוך שלושים הימים, כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הוא להאריך את המועד להגשת הערות מתכנן המחוז בשלושים ימים נוספים; הארכת מועד לפי סעיף קטן זה אינה באה להוסיף על המועדים המצויינים בסעיף 85(ב)(1).
(ה) הראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם על בדיקה תכנונית מוקדמת של תכנית שבסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א, על ידי מהנדס הועדה המקומית.

3.2 תיק תיעוד:

הגדרה:

מסמך מפורט, ובו מכלול המידע ההיסטורי-תרבותי והאדריכלי בנוגע לאתר, החל מהרמה הכללית ועד לפרטי הבניין, פירוט חומרים, טכנולוגית בניה וכד'.

מטרה:

לסייע למתכנן לעת שלב התכנון המפורט לביצוע, ולמוסדות התכנון, לעת מתן היתר בניה, ובשלב הפיקוח ומתן תעודת גמר.

תכולה:

כל המידע שנכלל בתיעוד המקדים, תוך הרחבתו בנושאים השונים: תיעוד פיזי מקיף של האתר (המבוסס על תכנית מדידה מעודכנת ומפורטת), השלמת הנתונים ההיסטוריים הרלוונטיים, שיחזור מפורט של האתר כפי שהיה במצבו המקורי, פירוט שלבים מרכזיים בהתפתחותו, סקר מפגעים וסקר הנדסי וכן ניתוח מסכם של הערכת האתר וחשיבותו. מאחר וקיימת אפשרות כי לעת ביצוע הפרויקט יחשפו בשטח ממצאים נוספים, ממשיך תיק התיעוד ומתעדכן והכנתו מסתיימת, למעשה, רק לעת מתן תעודת גמר.

פירוט מבנה ותכולה מומלצים לתיק תיעוד - ראה נספח מס' 2.

אופן השימוש:

מאחר ותיק התיעוד נדרש, כאמור, לשלב התכנון המפורט, הדרישה להכנתו על ידי מוסד התכנון תיקבע, במידת הצורך, כאחד מהתנאים הנדרשים לעת מתן היתר בניה. נוסף על כך, דרישה זו יכולה להופיע במסגרת תכנית כהנחיה לשלב התכנון המפורט.

טבלת סיכום - סקר תיעוד מקדים ותיק תיעוד:

תיק תיעוד	תיעוד מקדים	
תיעוד המידע ההיסטורי-תרבותי של האתר באופן מפורט, על שלביו השונים לאורך השנים, ובהתייחס לממצאים נוספים - ככל שיתגלו במהלך מימוש הפרויקט וביצועו.	יצירת מסד נתונים בסיסי וראשוני בנוגע לחשיבותו ההיסטורית-תרבותית של האתר.	מטרה
משמש לעת תכנון מפורט לביצוע ונדרש כתנאי לקבלת היתר בניה.	נדרש בתחילת תהליך התכנון, לשם הערכת האתר, כבסיס לגיבוש הפתרון התכנוני ולבחינתו והערכתו בהמשך על ידי מוסדות התכנון.	אופן השימוש

<p>מכלול המידע באשר לאתר, כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תכולת סקר התיעוד המקדים. - תיעוד פיזי מקיף של האתר המבוסס על תכנית מדידה מעודכנת. - השלמת והרחבת המחקר ההיסטורי. - שיחזור מפורט של האתר המקורי ושלבי התפתחות מרכזיים. - סקר הנדסי. - סקר מפגעים. - הערכה מסכמת של האתר עפ"י הנושאים שנבדקו. 	<p>מידע בסיסי באשר לאתר ולתכנית, כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מחקר היסטורי. - תיעוד פיזי ראשוני, המבוסס על מסמכים קיימים וצילומים. - הערכת האתר עפ"י הנושאים שנבדקו. 	<p>תכולה</p>
--	--	---------------------

4. הערכת אתר וזיהוי:

"תיעוד מקדים" ו"תיק תיעוד" יכללו פרק מסכם של הערכת האתר, בהתבסס על מכלול המידע שיימצא בנוגע לאתר בכל אחד ממסמכים אלו.

יודגש הצורך באבחנה בין הערכת האתר מבחינה היסטורית-תרבותית לבין פתרונות והנחיות תכנוניות הנוגעות כבר לשלב התכנון עצמו. בתיעוד מקדים ובתיק תיעוד לא יכללו הנחיות ומסקנות באשר לפתרונות תכנוניים הנוגעים לשימור האתר. אלה יבואו לידי ביטוי בתכנית המוצעת, במסמכי היתר הבניה ובתכנון המפורט לביצוע - וזאת בהתבסס, כאמור, על המידע המופיע במסמכים אלה.

אחד המסמכים המרכזיים המשמשים לצורך הערכת היבטי השימור בתכנית הוא אמנת בורה 1988.⁴ משמעותו התרבותית של אתר מוגדרת שם, בין היתר (בתרגום חופשי לעברית) כ... "כערכיותו האסתטית, היסטורית, חברתית או מדעית הנוגעת לדורות העבר, ההווה או העתיד". על בסיס אמנה זו ומסמכים נוספים,⁵ להלן מספר תבחינים העשויים לסייע להערכת היבטי השימור באתר:

1. **ערך אדריכלי, נופי ואסתטי:** ערך זה כולל את כל האספקטים של התפיסה החושית, ובהם: צורה, קנה מידה, צבע, טקסטורה, חומריות וכן ריחות וקולות המקושרים עם האתר ושימוש. אתר שימור יבחן גם בערכו הסביבתי, הנופי והאורבני ובחשיבותו כאתר המהווה נקודת ציון בהתפתחות התכנון, כסגנון מאפיין, בטכנולוגית בנייה, במרקם הבניה המייחד אותו בהיותו מתוכנן ע"י אדריכל/מתכנן/מעצב חשוב וכד'.
2. **ערך היסטורי:** בערך זה מוגדר אתר שהשפיע או הושפע מפעולה או מאורע מרכזיים, מפעילותה של אישיות היסטורית, או המשויך לקבוצת תרבות ייחודית, לנושא היסטורי מאפיין ולצורה הייחודית בה הוא מיוצג באתר.
3. **ערך חברתי:** ערך זה כולל את האיכויות אשר בעקבותיהם האתר הפך לחלק חשוב מזהות של קהילה או הפך למוקד מקומי או כללי לפעילות רוחנית. הוא כולל בתוכו גם את הערכים הרגשיים והסמליים הקיימים לגבי האתר עבור קבוצות שונות באוכלוסיה וכן את מאגר הידע והאומנות הנוגעים לייצוגן של קבוצות אלו באתר.

⁴ The Burra Charter – The Australia ICOMOS charter for the conservation of places of cultural significance, 1988
- (<http://www.icomos.org/australia/burracharter.html>) (האמנה עודכנה בשנת 2004).

⁵ להנחיות אלו נוספו עדכונים על בסיס ההנחיות בארצות הברית ובקנדה והערות צוות השימור הארצי.

4. ערך מדעי: אתר ממנו הופק או ניתן להפיק מידע לגבי אנשים/חברות/תרבויות ו/או מקומות. ערך זה כולל את חשיבות המידע הייחודי, הנדיר והייצוגי הנוגע לאתר, והדרגה שבה האתר תרם בעבר, תורם בהווה או יתרום בעתיד לפיתוח מידע חדש ומשמעותי.

תבחינים אלו יכולים לסייע לצורך זיהוי התכניות או האתרים בהם נדרש להכין "תיעוד מקדים" ו/או "תיק תיעוד" וכבסיס לתכנון ולהחלטת מתכנן המחוז/מהנדס הועדה המקומית בנושא זה. נוסף על כך, לעת קבלת ההחלטה יש להתחשב בזיהוי קודם של האתר כבעל היבטי שימור.

ככל שהאתר כבר נקבע לשימור בתכנית, נמצא בתחום מכלול/אזור לשימור בתכנית, נכלל ברשימת שימור מקומית או במידה וניתנה הצהרת המתכנן עפ"י נוהל מבא"ת 2006 (טופס מס' 13, סעיף ג'10) כי התכנית כוללת או משנה הוראות בדבר שמירה על בניינים ואתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית – גובר הצורך בבחינתו על רקע "תיעוד מקדים" ו"תיק תיעוד".

מומלץ כי בכל רשות מקומית⁶ ובלשכות התכנון המחוזיות יאסף ויאגר מידע באשר לאתרים ומכלולים היסטוריים, כולל מיפוי "אזורי רגישות לשימור" שבתחום כל אחת מהרשויות. מידע זה יסייע בהערכת האתרים וכן ישמש לזיהוי תכניות בעלות היבטי שימור. מומלץ כי מידע זה ייאגר גם במתכונת דיגיטלית ובאופן המאפשר לציבור לעיין בו.

5. רשימת מקורות:

1. האמנה להגנה על המורשת התרבותית והטבעית של העולם 1972 והנחיותיה, הועדה הישראלית למורשת עולמית. The World Heritage Convention & Operational Guidelines. <http://whc.unesco.org/en/convention>
2. אמנת בורה (משמעותו התרבותית של אתר): The Burra Charter – The Australia ICOMOS charter for the conservation of places of cultural significance, 1988. <http://www.icomos.org/australia/burracharter.html>
3. הנחיות כלליות להכנת סקר תיעוד מקדים – הוגשו למתכנן מחוז ירושלים / אדר' אמנון בר אור.
4. טיוטה להגדרת עבודת יועץ השימור בלשכת התכנון המחוזית / אדר' אמנון בר אור, 12.11.06.
5. הצעת נוהל קליטה וטיפול בתכניות שעניינן שימור במחוז מרכז / אפרת לוי ואדר' עדי סלע-וינר, 21.5.07.
6. מדיניות השימור בקיבוצים – טיוטת מסמך מנחה לשילוב מרכיבי שימור בתכנון / אדר' שמוליק גרואג, מאי 2007.
7. הנחיות להכנת תיק תיעוד כדרישת סף לבקשה להיתר בניה במבנה המוכרז לשימור מתוקף תכנית/ עיריית תל אביב-יפו, 23.6.2002.
8. הנחיות להכנת סקר שימור / אדר' וליד כרכבי, היחידה לשימור אתרים בעיריית חיפה.
9. הוראות להכנת סקר תיעוד למבנה הכלול במתחם לשימור / אדר' וליד כרכבי, היחידה לשימור אתרים בעיריית חיפה.
10. הצעת נוהל לטיפול בתכניות / יחידת השימור באגף התכנון, עיריית ירושלים, ספטמבר 2007.
11. הנחיות להכנת תיק תיעוד ראשוני, עיריית ירושלים, ספטמבר 2007.
12. מפרט למדידת מבנה לשימור לצורך תיעוד ותכנון / אדר' אמנון בר אור.

⁶ בהשתלב עם חובות הרשות המקומית, עפ"י התוספת הרביעית לחוק, להכנת רשימת שימור.

13. משרד הפנים – חוזר המנהל הכללי מס' 4, כ"ח ניסן תשנ"ט, 14.4.1999.
14. חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 31) תכנית לשימור אתרים, תשנ"א 1991 – קווים מנחים לפעולות השימור ברשויות המקומיות. המועצה לשימור אתרים.
15. החלטת ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה בנושא תכנית 2650 / ב' 1 – תכנית השימור לתל אביב, נובמבר 2007.

6. נספחים:

1. נספח מס' 1 – תיעוד מקדים: מבנה ותכולה מוצעים.
2. נספח מס' 2 – תיק תיעוד מבנה ותכולה מוצעים.
3. נספח מס' 3 – מפרט למדידת מבנה לשימור לצורך תיעוד ותכנון.
4. נספח מס' 4 – הצהרת עורך המסמך.

6. נספח מס' 1:**תיעוד מקדים – מבנה ותכולה מוצעים:****כותרת:**

שם האתר וכתובת שם התכנית

תיעוד מקדים לתכנית מס'
נערך עבור (מוסד התכנון)

שם העורך תאריך

1. נתונים כלליים:

- 1.1 שם השכונה, שם הרחוב, מס' הבית, שמות רחובות גובלים.
- 1.2 מס' גוש, מס' חלקה, נ.צ.
- 1.3 גבולות התכנית מארבעה כוונים.
- 1.4 סוג בעלות (מדינה, רשות מקומית, פרטית, אחר).
- 1.5 תיאור תמציתי של האתר.
- 1.6 מפת סביבה (בקנ"מ שבין 1:1250-1:500) הכוללת סימון גבולות התכנית.

2. נתונים סטטוטוריים:

- 2.1 שם ומספר תכנית מוצעת.
- 2.2 שטח התכנית המוצעת במ"ר.
- 2.3 שטח בנוי קיים במ"ר (שירות+עיקרי). ציון וסימון בניה ללא היתר בנפרד.
- 2.4 זכויות בניה מוקנות מתוקף תכניות תקפות.
- 2.5 יעוד עפ"י תכנית תקפה ושימוש בפועל.
- 2.6 פירוט תכנית/תכניות בהן הוכרז האתר או חלקים ממנו לשימור ותיאור תמציתי של ההוראות הרלוונטיות.
- 2.7 נתונים מרשימת השימור המקומית: מס' אתר, פירוט ערכי השימור.
- 2.8 האם האתר נכלל בשטח עתיקות מוכרז?
- 2.9 האם האתר מופיע ברשימת אתרים טנטטיבית אחרת לשימור?
- 2.10 צירוף תכנית בינוי המציגה את התכנון במשולב עם פרויקטים חדשים, במידה ומתוכננים, באזור הקרוב לתכנית.

3. רקע היסטורי ותרבותי:

סקירה של קורות האתר והתפתחותו מאז נוצר ועד ליום הכנת התיאור. לסקירה יש לצרף צילומים, תכניות ומסמכים

היסטוריים. הסקירה תתייחס, בין השאר, לפרטים הבאים:

- 3.1 שמות היסטוריים של האתר.
- 3.2 התפתחות האזור והקשר בין האתר לאזור לאורך השנים.
- 3.3 הצגה וניתוח של מפות היסטוריות וצילומי אוויר מתקופות שונות (כולל מתקופת טרום הבניה) עם סימון גבולות התכנית.
- 3.4 מפה ובה סימון אתרים היסטוריים קיימים ובקרבה לשטח לתכנית.
- 3.5 תכנית המציגה את המבנים המקוריים, שלבי הבניה, יעוד ושימוש לאורך השנים.
- 3.6 בעלות לאורך השנים.
- 3.7 תולדות המשפחה, משפחות או דיירים לאורך השנים ואירועים משמעותיים הקשורים לאתר.
- 3.8 מתכננים/בונים/מהנדסים: פרטים ביוגרפיים ורקע היסטורי על האדריכל המקורי, המהנדס והמתכננים שפעלו באתר לאורך השנים.

4. תיאור מצב קיים:

- 4.1 מפה טופוגרפית (קנ"מ בין 1:250-1:500) הכוללת סימון המבנים, שרידי מבנים, צמחיה, גדרות, שבילים, קירות וכו' תוך הדגשת האתר הרלוונטי.
- 4.2 צילום אוויר – מצב קיים.
- 4.3 תכנית וצילומים כלליים של האתר (כולל חצר). סימון בתכנית וצילום אלמנטים אדריכליים, נופיים ופרטי פיתוח חשובים (כגון שערים, פתחים, קמרונים, מדרגות, גדרות, בור מים, צמחיה וכו').
- 4.4 צילום האתר בהקשרו הסביבתי (חזית הרחוב, חזית נגדית). תיאור תבנית הבניה האופיינית לאזור (כגון חתך אופייני של הרחוב משני צידיו דרך האתר).
- 4.5 תכניות קיימות וצילומים של האתר וסביבתו.
- 4.6 תכניות קיימות וצילומים של הקומות והגג.
- 4.7 חתכים וחזיתות קיימים וצילומי חזיתות.
- 4.8 תיאור כללי וצילום הצמחיה, מאפיניה, נדירותה ומצב השתמרותה.
- 4.9 תיאור כללי וצילום החללים הפנימיים.
- 4.10 צילום פרטים אדריכליים חיצוניים ופנימיים (פרטי מבנה שלד וגמר, נגרות, מסגרות, ריצוף, עיטורי קירות ותקרה וכו').
- 4.11 תיאור כללי וצילום של שיטת הבניה וחומרי הבניה.
- 4.12 תיאור כללי וצילום של מפגעים ומצב פיזי נוכחי.

הערות כלליות:

- במידה ואין תכניות/ חתכים/ חזיתות קיימים – יש לצרף שרטוט סכמטי.
- בכל המסמכים יש להדגיש פרטים מקוריים ואופייניים קיימים.
- לתכניות ולצילומים יש להוסיף תיאור מילולי של הממצאים.
- צילומים – יש לסמן בתכניות את מקום הצילום, כיוונו ולציין את שם הצלם ותאריך הצילום.
- יש לציין את המקור והתאריך לכל צילום ומסמך שיוצג וכן את הארכיון בו נמצא.
- במידת הצורך ידרש סקר בוטני שיערך ע"י בעל מקצוע.

5. סיכום – הערכת אתר:

תיאור "משמעות" האתר (Significance) בהתבסס על הערכתו לפי אחד או יותר מהתבחינים הבאים (כפי שמפורטים בסעיף 4 להנחיה – "הערכת אתר וזיהוי"): ערך אסתטי-אדריכלי, סביבתי ואורבני; ערך היסטורי-תרבותי; ערך חברתי; ערך מדעי.

6. פרטי עורך התיעוד, השכלתו וניסיונו בתחום.

על פי הנדרש בנספח מס' 4

7. מקורות.

נספח מס' 2:

תיק תיעוד – מבנה ותכולה מוצעים:

הערה: פריטים שסומנו באפור – כבר נדרשו במסגרת מסמך תיעוד מקדים ובשלב זה יש רק לעדכןם, ככל הנדרש. פריטים שלא סומנו הם אלה הדרושים לצורך השלמה לתיק תיעוד.

כותרת:

שם האתר וכתובת	שם התכנית
תיעוד מקדים לתכנית מס'	
נערך עבור (מוסד התכנון)	
שם העורך	תאריך

1. נתונים כלליים:

- 1.1 שם השכונה, שם הרחוב, מס' הבית, שמות רחובות גובלים.
- 1.2 מס' גוש, מס' חלקה, נ.צ.
- 1.3 גבולות התכנית מארבעה כוונים.
- 1.4 סוג בעלות (מדינה, רשות מקומית, פרטית, אחר).
- 1.5 תיאור תמציתי של האתר.
- 1.6 מפת סביבה (בקנ"מ שבין 1:500-1:1250) הכוללת סימון גבולות התכנית.

2. נתונים סטטוטוריים:

- 2.1 שם ומספר תכנית.
- 2.2 שטח התכנית במ"ר.
- 2.3 שטח בנוי קיים במ"ר (שירות+עיקרי). ציון וסימון בניה ללא היתר בנפרד.
- 2.4 זכויות בניה מוקנות מתוקף תכניות תקפות.

- 2.5 יעוד עפ"י תכנית תקפה ושימוש בפועל.
- 2.6 פירוט תכנית/תכנוניות בהן הוכרז האתר או חלקים ממנו לשימור ותיאור תמציתי של ההוראות הרלוונטיות.
- 2.7 נתונים מרשימת השימור המקומית: מס' אתר, פירוט ערכי השימור.
- 2.8 האם האתר נכלל בשטח עתיקות מוכרז?
- 2.9 האם האתר מופיע ברשימת אתרים טנטטיבית אחרת לשימור?
- 2.10 צירוף תכנית בינוי המציגה את התכנון במשולב עם פרויקטים חדשים, במידה ומתוכננים, באזור הקרוב לתכנית.

3. רקע היסטורי ותרבותי:

- סקירה של קורות האתר והתפתחותו מאז נוצר ועד ליום הכנת התיאור. לסקירה יש לצרף צילומים, תכניות ומסמכים היסטוריים. הסקירה תתייחס, בין השאר, לפרטים הבאים:
 - 3.1 שמות היסטוריים של האתר.
 - 3.2 התפתחות האזור והקשר בין האתר לאזור לאורך השנים.
 - 3.3 הצגה וניתוח של מפות היסטוריות וצילומי אוויר מתקופות שונות (כולל מתקופת טרום הבניה) עם סימון גבולות התכנית.
 - 3.4 מפה ובה סימון אתרים היסטוריים קיימים ובקרבה לשטח התכנית.
 - 3.5 תכנית המציגה את המבנים המקוריים, שלבי הבניה, יעוד ושימוש לאורך השנים.
 - 3.6 בעלות לאורך השנים.
 - 3.7 תולדות המשפחה הבונה, משפחות או דיירים לאורך השנים ואירועים משמעותיים הקשורים לאתר.
 - 3.8 מתכננים/בונים/מהנדסים: פרטים ביוגרפיים ורקע היסטורי על האדריכל המקורי, המהנדס והמתכננים שפעלו באתר לאורך השנים.

4. שיחזור היסטורי:

- 4.1 תיעוד השתנות האתר וסביבתו לאורך השנים עפ"י תחנות היסטוריות משמעותיות. סימון תוספות בניה, מרכיבים שנהרסו, שיחזור פתחים מקוריים וכו'.
- 4.2 צירוף תכניות, חזיתות וחתכים של האתר המקורי ותחנות היסטוריות משמעותיות.
- 4.3 מסמכים היסטוריים: עדויות מארכיונים, רשיונות בניה, התכתבויות מתוך תיק בנין וכו'.
- 4.4 שיחזור עפ"י תקופות עיקריות של פתחים מקוריים בכל הקומות, סימון חלוקה משנית וצורת פתיחה בכל פתח, כולל סימון סוג חלון, דלת, תריס וסורג בכל פתח.
- 4.5 שיחזור עפ"י תקופות עיקריות של אלמנטים שנהרסו או שונו, בקנ"מ 1:20 לפחות, כגון:
 - פרטים בנויים והנדסיים: קרניזים, כרכובים, קורות קונסטרוקטיביות, משקופים, עמודים, זיזים, תבליטים מעוטרים וכו'.
 - פרטי נגרות: משקופים, חלונות, דלתות, תריסים, קורות הגג, ארגז הרוח (כולל זיהוי של סוג העץ המקורי).
 - פרטי מתכת: מעקות ומדרגות, סורגים ופירזול.
 - ריצופים.
 - עיבודי טיח וציורי קיר: כולל איתור גוונים מקוריים.

- אלמנטים מיוחדים: כגון משאבות מים.

4.6 שיחזור עפ"י תקופות עיקריות של פיתוח השטח (צמחיה, גדרות, שבילים, בריכות מים וכד').

5. תיאור מצב קיים:

5.1 מפה טופוגרפית (קנ"מ בין 1:500-1:250) הכוללת סימון המבנים, שרידי מבנים, צמחיה, גדרות, שבילים, קירות וכו' תוך הדגשת האתר הרלוונטי.

5.2 צילום אוויר – מצב קיים.

5.3 תכנית וצילומים כלליים של האתר (כולל חצר). סימון בתכנית וצילום אלמנטים אדריכליים, נופיים ופרטי פיתוח חשובים (כגון שערים, פתחים, קמרונים, מדרגות, גדרות, בור מים, צמחיה וכו').

5.4 צילום האתר בהקשרו הסביבתי (חזית הרחוב, חזית נגדית). תיאור תבנית הבניה האופיינית לאזור (כגון חתך אופייני של הרחוב משני צידיו דרך האתר).

5.5 תכניות מדידה מעודכנות וצילומים של האתר וסביבתו, כולל סימון המבנה עפ"י מפרט מדידה (רצ"ב כנספח מס' 1).

5.6 תכניות מדידה מעודכנות וצילומים של הקומות, כולל מרתפים וגגות, הכוללות את הסכמה ההנדסית.

5.7 חתכים וחזיתות מעודכנים, כולל צילומי חזיתות. בחתכים יש לכלול סימון קונסטרוקציה.

5.8 סימון פתחים בתכניות, בחזיתות ובחתכים, כולל:

- רוחב וגובה של כל הפתחים הקיימים.

- חלוקה משנית בכל פתח וצורת הפתיחה של חלונות ודלתות.

- מיקום מדויק של כל הפתחים בחזית על ידי מידות מרחק אופקיות ואנכיות בין הפתחים.

- סוג התריס הקיים בכל פתח (תריס עץ, תריס גלילה, תריס גרירה, ותריס רפפה וכו').

- הדגשת מידות של אלמנטים אדריכליים יחודיים (לפי הפירוט בסעיף ה להלן).

5.9 תיאור כללי וצילום הצמחיה, מאפיניה, נדירותה ומצב השתמרותה.

5.10 תיאור כללי וצילום החללים הפנימיים.

5.11 צילום פרטים אדריכליים חיצוניים ופנימיים (נגרות, מסגרות, ריצוף, עיטורי קירות ותקרה וכו').

הערות כלליות:

- בכל המסמכים יש להדגיש פרטים מקוריים ואופייניים קיימים.

- בתכניות נדרש לסמן את חומרי הבניה ולציין את מיקום כל הפרטים האדריכליים שתועדו בתיק הנדון.

- רצוי להציג כל פרט ע"י שרטוט וצילום זה ליד זה.

- לתכניות וצילומים יש להוסיף תיאור מילולי של הממצאים.

- צילומים – יש לסמן בתכניות את מקום הצילום, כיוונו ולציין את שם הצלם ותאריך הצילום.

- יש לציין את המקור והתאריך לכל צילום ומסמך שיוצג וכן את הארכיון בו נמצא.

- במידת הצורך ידרש סקר בוטני שיערך ע"י בעל מקצוע.

6. סקר הנדסי:

תיאור במלל, שרטוטים וצילומים:

6.1. מבנה היסודות.

6.2. מבנה קירות, תקרות וגג.

6.3. מרפסות, אלמנטים טרומיים ואלמנטים דקורטיביים.

6.4. תיאור חומרי בניה וחומרי גמר חוץ ופנים (כולל זיהוי הרכב החומרים).

7. סקר מפגעים:

תיאור במלל שרטוטים וצילומים (יבוצע ע"י מהנדס/אדריכל המתמחה בשימור):

7.1. תיעוד בעיות ומפגעים (כגון חלקים הרוסים, סדקים קונסטרוקטיביים, בלאי באבן, בעיות רטיבות, שינוי גודל פתחים

מקוריים או אטימתם וכו').

7.2. איתור וניתוח סיבות וגורמים לבעיות.

8. סיכום – הערכת אתר:

תיאור "משמעות" האתר (Significance) בהתבסס על הערכתו לפי אחד או יותר מה תבחינים הבאים (כפי שמפורטים בסעיף 4 להנחיה – "הערכת אתר וזיהויו): ערך אסתטי-אדריכלי, סביבתי ואורבני; ערך היסטורי-תרבותי; ערך חברתי; ערך מדעי.

הסיכום יכלול גם ניתוח האתר בהתייחס לאתרים דומים לו בארץ ובעולם, תוך תיעוד צילומי וארכיוני בסיסי של אתרים אלה.

9. תיעוד עבודות השימור והפיתוח:

הגשת דו"ח משלים על מידע חדש שהתגלה באתר לאחר סיום העבודות בשטח כתנאי לתעודת גמר.

10. פרטי עורך התיק, השכלתו וניסיונו בתחום.

על פי הנדרש בנספח מס' 4

11. מקורות

רשימה של מקורות היסטוריים, ספרים, ארכיונים, עדויות אוכל חומר תיעודי אחר בהם מצויין האתר.

נספח מס' 3 -

מפרט למדידת מבנה לשימור לצורך תיעוד ותכנון

עבודת המדידה למבנה לשימור תכלול בין היתר:

1. מפה מצבית (טופוגרפית) בקנ"מ 1:250, הכוללת סימון קווי המגרש וקווי הבניין וכן סימון כל האלמנטים הקיימים בשטח המתוכנן (עצים, גדרות, שבילים וכיו"ב), רוחב הדרך וקו הרחוב. למפה יצורף תרשים סביבה ממוחשב בקנ"מ 1:1250.
2. על המפה להיות מאושרת ע"י מחלקת המדידות של הרשות המקומית.
3. מדידה בקנ"מ 1:50 של תנוחת כל הקומות, כולל תכנית גגות. במידה וקיים גג רעפים יש לכלול גם את מדידת קונסטרוקצית גג הרעפים.
4. המדידה תכלול גם סימון קירות פנימיים, עמודים, קורות, פתחים (דלתות חלונות וכ"ו), כיפות, קשתות וכיו"ב בציון הגבהים השונים.
5. מדידה בקנ"מ 1:50 של חזיתות הבניינים הכוללת בין השאר גם:
 - סימון כל הפתחים בחזית, כולל סימון מפלסים של בסיס וראש הפתח.
 - סימון אלמנטים על גבי החזית - גליפים בטיח, קרניזים, מרזבים, אלמנטים עיטוריים, פרטי נגרות, מסגרות וכ"ו.
 - סימון מפלסי מרפסות, קרניזים, גגות וכ"ו.
 - סימון אלמנטים ע"ג חזיתות הבניין: תוספות בניה ארעיות, מזגנים, פילרים, צנרת ברזל יצקת וכדומה.
6. חתכים בקנ"מ 1:50 בהתאם להגדרת האדריכל עפ"י סקיצה מצורפת. בחתכים דרך גרמי מדרגות יש לסמן עובי ומפלסי התקרות, מדרגות, מעקות וכל אלמנט אחר.
7. המודד יצור קשר עם המתכננים לקבלת דרישות מיוחדות נוספות.

כללי:

1. כל תכניות המדידה יהיו ממוחשבות. בנוסף להעתקים מודפסים יוגשו התכניות גם בקובץ ממוחשב בפורמט שיוגדר עפ"י דרישות מוסד התכנון.

נספח מס' 4 -
הצהרת עורך המסמך

- אני החתום מטה (שם משפחה ופרטי) מס' ת.ז. מצהיר בזה לאמור:
1. אני ערכתי תיעוד מקדים / תיק תיעוד לתכנית מס' לאתר
(שם האתר).
 2. אני בעל ההכשרה והמומחיות הדרושים לערוך מסמך זה, לפי המסמכים המצורפים בזה (יש לצרף מסמכים המעידים על ההשכלה והניסיון המקצועי של עורך המסמך).
 3. אני ערכתי את המסמך בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ	תחום מומחיותו והכשרתו	הסעיפים במסמך שבהם סייע היועץ
א.		
ב.		
ג.		

4. אני אחראי להכנת המסמך ולתוכנו, לרבות הנתונים וההערכה המופיעים בו.
5. אני מאשר כי למיטב ידיעתי המקצועית, הנתונים נכונים ותואמים את ההנחיות שנתן מוסד התכנון ביום.....
6. הצהרה זו ניתנה ביום.....

.....
חתימת המצהיר