

תאריך: 06.09.2022

## הנחיות לתהליך היתר בניה באתר מורשת לשימור:

### פגישה מקדימה:

אדריכל הפרויקט ייפנה למחלקת רישוי ויבקש לתאם פגישה התנעה לקידום היתר כשברשותו:

1. תיק מידע עדכני.
2. תיק תיעוד בהתאם להנחיות מינהל התכנון, או בהתאם להנחיות שינתנו על ידי יועץ השימור של הועדה כשמדובר בבקשה להיתר הכוללת שינויים קלים בלבד.
3. תכנון ראשוני בהתאמה לתיק המידע ותיק התעוד, הכולל הדמיות ותוכניות להיתר.

### אופן הגשת ועריכת תכניות:

#### הנחיות כלליות למצב קיים ומוצע:

- תכולת וסדר התוכניות:** הדמיות (2 מבטים), תכנית פיתוח; קומת מרתף, קרקע, א' ב', וכן הלאה עד קומת הגג; חתכים; חזיתות; פריסת גדרות; פרטי בניה (חלונות, דלתות, מעקות, וכו' – הן פרטים לשימור, והן פרטים חדשים); תכנית מדרגות בקנ"מ 1:50.
- 2 מבטי הדמיות צבעוניים.
- כל התוכניות -משורטטות וצבועות.
- שרטוט מצב קיים של המבנה בכל תוכנית יהיה מעל מצב מוצע של אותה תוכנית.
- יש לסמן פרטים מקוריים לשימור 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.
- קירות קיימים יצבעו באפור.
- סימון חלקים לשימור
- סימון פתחים מקוריים וחדשים כולל מידת רוחב, גובה, ו- u.k. תחתית חלון
- סימון גבול מגרש
- סימון בקומת מרתף את תוואי בניין במפלס קומת הקרקע מעל
- סימון מקומות חניה לכל סוגי כלי הרכב כולל אופנועים ואופניים.
- סימון חלוקות, כיווני פתיחה וסוג חלונות, דלתות, תריסים .
- סימון מידות שלמות וחלקיות כנדרש , גבהים \ מפלסים בפיתוח ובמדרכה הגובלת
- סימון עמודים במילוי אלכסוני שחור, וקורות במרוסק כולל ציון u.k. תחתית קורה.
- סימון תאורת חוץ ומרפסות.
- קומות 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
- חזיתות: שרטוט המבנים הסמוכים מימין ושמאל למבנה השימור (במקרה של מבנה פינתי יש לשרטט את המבנים מעבר לצומת) כולל גדרות ושערי המבנים הסמוכים
- פריסת גדרות ושערים באופן מפורט כולל פירוט חומרי גמר, גבהים והצגת פרטים /
- מיקום שלט היסטורי בהתאם להנחיות השימור.
- סימון חומרי גמר, גוונים, שיטות יישום.
- יש להוסיף התייחסות לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה – ולפרט את המקומות בהם מבקשים להחיל אותה.
- תכניות מצב קיים:**
- סימון כל חלקי המבנה המקוריים בצבע אפור
- סימון כל החלקים להריסה בצבע צהוב .
- סימון תוספות מאוחרות בקיוון. ( גם המאושרות בהיתר).
- תכניות מצב מוצע:**
- סימון חלקי מבנה קיימים בשחור וסימון קירות חדשים בצבעים .

סימון מעלית עם כיוון פתיחה, וחדר מכונות מעלית .  
סימון מערכות טכניות: ארונות טכניים קומתיים, מסתורים, קולטי שמש ודודים, מערכות מים וביוב כולל שוחות וצנרות, צמגים, מערכות מיזוג אוויר, ארובת מינדף לכל גובה המבנה שתשרת שטח מסחרי מעל 20 מ"ר. במידה ולא מכשירים מקום למתקנים לבתי אוכל, יש לרשום הערה בחוות הדעת בהיתר שלא ניתן לקיים בתי אוכל במבנה.

סימון דיפון וחפירה בגודל אמיתי של קלונסאות הדיפון

ציון חומרי גמר.

סימון איוורור מאולץ

סימון תקרות מונמכות

תיבות דואר\ אינטרקום

שיקום\ שחזור ציורי הקיר \ גוונים בחדר המדרגות

סוג טיח ע"ג חזיתות המבנה והגדר, אבץ לא מושחר, ולא מיושן, נגרות שיקום.

**פרטים נדרשים בסוף ההגשה:** דלת כניסה, פרט חלון, מעקות, גדרות, שערים, פרטים ייחודיים בתוספת החדשה וכד'.

## פעולות טרם תחילת עבודה בשטח:

תהליך העבודה בשטח מלווה ע"י יועץ השימור העירוני ומחלקת הפיקוח על הבניה בכל שלב ושלב. יש לפנות למינהל הנדסה ולתאם פגישה מראש לתחילת העבודות, ובכל שלב מהותי בעבודה עצמה הכולל דוגמא לאישור מכל פעולה שתבוצע בהמשך: תחילת טיח, הרכבת מסגרות עץ וברזל, צבעי גמר, ריצופים, פיתוח שטח, מרזבים ועוד.

בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה ומחוצה לו כדוגמת גדרות, עצים, ריצופים, מעקות חדר מדרגות, מדרגות וכו', על פי הנחיות אדר' השימור.

יש להגן על הפריטים בעת אחסונם ולציין את מקום האחסון במידה ואינו באתר .

מידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יוטמעו הפרטים\ נתונים חדשים בתיק התייעוד ובגוף הבקשה

לפני ביצוע בשטח יש לשמור באתר עותק של ההיתר, הגשה עם הנחיות השימור ותיק תיעוד.

בתום העבודות בשטח יש להעביר למח' שימור- תיעוד של השינויים שנעשו.

## הנחיות כלליות לביצוע השימור:

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 מח' 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.

## **פירוקים והריסות:**

ליווי הנדסי יעשה כבר בשלב של תכנון ראשוני, הכולל את היקף כל הפירוקים הנדרשים בעת תמיכה\ תליה וחזוק 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, חיווטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

חזוק 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.

## 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.

התקנת צנרת חדשה מברזל יצקת בלבד, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר.

## 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.

## 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 ובליטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי קרניזים, 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.

## מרפסות :

פירוק מרפסות מאולתרות.

פתיחת כל המרפסות בחזית הראשית והשארותן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה. ניתן לסגר בסגירת זכוכית מרפסות

בחזיתות צד אחוריות ובתיאום יועץ השימור.

שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, ריצופים בהתאם למקור, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

הצללה תהיה פנימית בלבד.

## פתחים :

סורגים יותקנו, במידת הצורך, בעובי הקיר, בין החלון לתריס. פרטים, צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח

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 (סופרלק 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 קרניים ומסגרות, שקעים וכ"ו סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור.

לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע. לא יותרו קירות פנימיים בתחום פתחים לשימור.

## 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 עפ"י הנחיות אדריכל השימור.

יש להגן על ציורי קיר בחללים פרטים בהתאם להנחיית איש מקצוע בתחום.

## מזגנים, חיוטים, מערכות 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.

הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה. לא יותרו ארונות/תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה.

## 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 התיעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח. במידה וחדר 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.

## 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.

## פיתוח שטח :

כל העצים במגרש הינם לשימור ואין לעוקרם או לגדעם.

שימור, כריתה או העתקת עצים וצמחיה קיימים, בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה. 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 בחצר (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) 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.

## 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 וכו'.

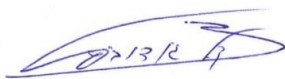
## גמר בניה:

בגמר הבניה, יבוצע סיור סופי באתר בלוויית מפקח בניה מאגף הרישוי והפיקוח.

יוצא דוח סופי על הנושאים הנדרשים להשלמה ותיקון.

לאחר תיקון כל הנושאים- יוצא אישור לתעודת גמר.

על החתום,



אדריכל דקל גודוביץ

יועץ השימור של הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות