



נספח ג – עבודות במבנים לשימור – הגבלות ותנאים לביצוען

1. עבודות במבנה לשימור הטעונות אישור יחידת השימור.

- 1.1. כל העבודות במבנה לשימור, לרבות העבודות הטעונות היתר בניה, יתואמו עם היחידה לשימור ויוטנו באישורה. רשימת-העבודות הדרושה אישור היחידה לשימור תכלול, בין היתר:
 - 1.1.1. עבודה הנוגעת למעטפת המבנה וכן עבודה בתוך המבנה המשפיעה על חיצוניותו של המבנה או משפיעה על אלמנטים בעלי ערך שימורי בתוך המבנה (כגון: מערך חללים ייחודי, ריצוף מיוחד, פרטי בניה מיוחדים, עיטורי קיר ותקרה וכיוב').
 - 1.1.2. עבודה הנוגעת בחומרי הגמר של המבנה, צביעת המבנה ופרטים, כולל עבודות נגרות, מסגרות וכיוב'.
 - 1.1.3. החלפת חלונות, חלונות ראוות, תריסים, מעקות, עיטורים ומעשי אומן למיניהם.
 - 1.1.4. התקנת מזגנים או מתקנים אחרים.
 - 1.1.5. התקנה או החלפה או שינויים של תשתיות במבנה, לרבות צנרת מים וביוב, מערכת חשמל תקשורת וכבלים חיצוניות, מרזבים וצנרת לניקוז מי גשם.
 - 1.1.6. החלפת הגג או אלמנטים חיצוניים בגג המבנה.
 - 1.1.7. החלפה, התקנה או שינוי של גדר במגרש, גינות ונטיעה או עקירת עצים, עבודות פיתוח בחצר המבנה וכיוב'.
 - 1.1.8. התקנת שילוט.
- 1.2. סעיף זה לא יחול במקרים בהם נערכים שינויים פנימיים בתוך זירה אשר אינם משליכים על חיצוניות המבנה או על מבנהו ההנדסי.

2. עבודות הנדרשות לאחזקת מבנה לשימור

- 2.1. מהנדס העיר יהיה רשאי להורות, על ידי משלוח הודעה בכתב לבעל נכס, לבצע פעולות אחזקה במבנה בתוך תקופה שתקבע לכך.
- 2.2. העבודות שיידרשו לשם אחזקה של מבנה לשימור יכללו, בין היתר, עבודות להבטחת יציבותו ההנדסית של המבנה ומניעת הידרדרות במצבו, עבודות המיועדות להגן על מבנה מפני נזקי טבע או בידי אדם, תיקון ושיקום מעטפת המבנה על כל מרכיביה וחלקיו הפנימיים של המבנה, תיקון וטיפול במערכות המבנה החיצוניות והפנימיות, כולל החלפת צנרת וחיווט, איטום ובדוד, סילוק מזיקים, טיפול בצמחיה ועבודות של אחזקה שוטפת, כגון: צביעה, סידוד טיפול בחצר המבנה והאלמנטים הבנויים המצויים בה ועוד, הכל למעט עבודות בתוך הדירות. עבודות כאמור יהיו ע"פ הנחיות היחידה לשימור וכפוף להוראות התכנית ונספחיה.

3. עבודות הנדרשות לשם שיקום מבנה לשימור

- 3.1. אישור יחידת השימור לעבודות ואו היתר בניה במבנה לשימור יוטנו בהבטחת ביצוע עבודות לשיקום ושיפוץ המבנה בהתאם להנחיות יחידת השימור ועל פי קובץ ההנחיות לשיקום מבנים ואתרים לשימור בתל אביב-יפו.
- 3.2. בנוסף לאמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לדרוש, לאחר ששוכנעה שלא נגרם נזק לערכי השימור של המבנה את ביצוע הפעולות הבאות:

- הריסת חלקי מבנה ותוספות מאוחרות שאינם חלק מהמבנה המקורי, או במקרים של בקשה לתוספת בניה למבנה, אם שוכנעה הועדה המקומית שהריסת אותם חלקי מבנה חיונית מבחינה תפקודית וחזותית לשילוב התוספת.
 - שיקום או שיחזור חלקי מבנה מקוריים או ייחודיים אשר התבלו או נחרסו.
- 3.3 למרות האמור לעיל, יחידת השימור רשאית להקל בהוראות סעיף זה במקרים מיוחדים, של עבודות לצורך התקנת מעלית, לצורך שימוש חורג וכיוב'.
- 3.4 סעיף זה לא יחול על עבודות לחיזוקו של מבנה מסוכן כנדרש מכח סעיף 3 לחוק עזר לתל אביב (מבנים מסוכנים), התשס"ב - 2002.

4. הוראות לגבי מרפסות במבנה לשימור

- 4.1 כדי להבטיח את שימור המרפסות כאלמנט אדריכלי מהותי לשימור, הועדה המקומית תדרוש את פתיחת כל המרפסות הפונות לחזית הקדמית ולחלקים הקדמיים של חזיתות הצד.
- 4.2 סגירת מרפסות בחזיתות האחוריות ובחלקים האחוריים של חזיתות הצד בלבד תותר באישור יחידת השימור ובתנאי שתיעשה בחומרים שקופים בלבד ובצורה אחידה בכל הקומות.

5. צפיפות ברחובות מסחריים

- 5.1 במבנים לשימור ברחובות מסחריים כמפורט בתכניות 58,44 ו-38, מהנדס העיר יהיה רשאי לקבוע את מספר יחידות הדיור וגודלן על בסיס שיקולי שימור. בכל מקרה, גודל הדירה לא יקטן מ-45 מ"ר שטח עיקרי ו-5 מ"ר שטחי שירות בלבד (כולל החלק היחסי של חדר המדרגות), לא כולל שטח המרפסות הפתוחות בדירה. פתרונות המיגון יותרו באמצעות ממ"ק או מקלט אלא אם יחידת השימור המליצה על פתרון אחר.
- 5.2 האמור לעיל לא יחול על דירות ששטחן קטן משטח זה על פי היתר בניה.

6. תנאים והגבלות בעבודות במבנה לשימור

- על עבודות במבנים לשימור יחולו התנאים הבאים:
- 6.1 תותר התקנת מתקנים טכניים באופן מוצנע תוך מתן אפשרות לגישה ותחזוקה במקומות, כגון: בתוך חלל גג הרעפים, על גגות שטוחים מתחת למפלס מעקה הגג הבנוי, במרתף, מתחת למפלס הקרקע בתחום כל המגרש, וכיו"ב
- 6.2 תותר התקנת קולטי שמש מתחת למפלס המעקה הבנוי בגג שטוח, וכן לכוון חזיתות צד או אחוריות בלבד בגג רעפים. דודי מים יוצנעו בכל מקרה בתוך המבנה.
- 6.3 תותר התקנת תחנות טרנספורמציה זעירות (תט"זים) מתחת לפני הקרקע בלבד.
- 6.4 תותר התקנת מיכלי מים, צוברי גז או מתקני אחסון לתשתיות מתחת לפני הקרקע בלבד.
- 6.5 תותר התקנת מתקני תשתית נוספים (כגון: ארונות מונים, ארונות חשמל, ארונות סעיף, ארונות גז, מזגנים, פילרים, מסתורי אשפה וכיוב') באופן מוצנע ככל האפשר, בצמוד לגדר אחורית או צדדית של המגרש בלבד.

7. אנטנות סלולאריות במבנה לשימור

- 7.1 יש להימנע ככל האפשר מהצבת אנטנות סלולאריות על גבי מבנים לשימור.



7.2 הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר התקנת אנטנות סלולאריות רק במקום שבו מתקיימים התנאים המצטברים הבאים:

א. הועדה השתכנעה כי לא ניתן לאפשר את הכיסוי התקשורתי הנדרש ללא הצבת האנטנה.

ב. הצבת האנטנה אינה פוגעת בשימור המבנה ובאיכויותיו הארכיטקטוניות.

7.3 הצבת האנטנה תיעשה רק בהתאם להנחיית יחידת השימור מבחינת מיקום האנטנה, סוג האנטנה וצבעה, ובכל מקרה במקום מוצנע ככל האפשר, בחזיתות האחוריות או הצדדיות של המבנה.

7.4 עם הצבת האנטנה, ככל שתאושר, ובתוך שבועיים מיום הקמתה, תגיש החברה הסלולארית, תרשימים וצילומים של האנטנה כפי שהותקנה, ליחידת השימור, כדי שניתן יהיה לוודא כי האנטנה הוצבה בפועל בהתאם לתנאים שנקבעו.

8. התאמה לקובץ ההנחיות לעבודות במבנים לשימור

כל העבודות במבנים לשימור יעשו ע"פ קובץ ההנחיות לשיקום מבנים ואתרים לשימור בתל אביב-יפו המצורף כמסמך נלווה לתכנית, ובלבד שלא תהיה סתירה להוראות תכנית זו.

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965	
אישור תכנית מס' ת/2650/ב	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	20.12.04
	18.7.05
ביום	30.1.06
לאשר את התכנית.	22.3.06
	29.5.06
גילה אורון	7.4.08
יו"ר הועדה המחוזית	5.5.08
	14.7.08

21.7.08 אילן אילן