

A.01-294b

תכנית מפורטת מס מי/400/א

שינוי לתכנית מפורטת מס' מי / 400

קרית ענבים

נספח הנחיות מחיבות לשימור

(מס' 3)

מס' 1506
מס' 1507
מס' 1508
מס' 1509
מס' 1510
מס' 1511
מס' 1512
מס' 1513
מס' 1514
מס' 1515
מס' 1516
מס' 1517
מס' 1518
מס' 1519
מס' 1520

אבנר דרורי
מנהל תכנון
ת.ד. 258
רח' נורית 258
02-5342788
פ.ד. 02-4450445

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' א/400/א
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1510 ביום 23.6.05
יו"ר הוועדה

המתכנן: אד' אבנר דרורי
אבנר דרורי אדריכלים
צור הדסה, רח' נורית 258
טל: 02-5342788 פקס: 077-4450445 מינהל תכנון

1. שטחי חוץ :

1.1 אזור חזית דרומית :

- א. ישמרו המבטים הפתוחים אל החזית הדרומית של המבנה ההיסטורי המרכזי והמערבי. הכל – עפ"י נספח הבינוי מס' 4 א' ומס' 4 ב'.
- ב. תותר הקמת פרגולות (מצללות) קבועות בחזית האגף המערבי. תותר העמדת מצללות מתקפלות מול האגף המרכזי.
- ג. תותר נטיעת מספר עצים בודדים (2-3) כגון זיתים ברחבה הצמודה לאגף המרכזי (הרפת ההיסטורית). מרחק הנטיעה מחזית המבנה יהיה 5 מ' לפחות.
- ד. כל עבודות הפיתוח יעשו באבן טבעית. קירות תומכים יחופו באבן טבעית ירושלמית מסותתת בסיתות גס – טובזה, הנחה בשורות אופקיות. ריצופי חוץ, רמפות, מדרגות יבוצעו באבן מסותתת או אבן שכבות במקשר רומי או בשורות. מעקות יבוצעו בפלדה בגוונים חומים או שחורים (לא צבעוני). קו עליון לקירות תומכים לא יעלה על 60 ס"מ מפני ריצוף.

1.2 אזור חזית מערבית :

שפת הכביש תורחק מחזית המבנה בנקודה הקרובה ביותר לפחות 1.2 מ' ותוגדר ע"י אבן שפה מבוטנת ורציפה בגובה 15 ס"מ, להגנת המבנה מפגיעת רכב ומניעת מי נגר הזורמים על הכביש מלהגיע לקרבת המבנה.

1.3 אזור חזית צפונית :

נדרש פתרון לנגר העילי באופן שתמנע זרימת מים עיליים מן השטחים במעלה אל הבנין. העצים במפלס המבנה (בין הקיר התומך וחזית המבנה) יוסרו – למניעת נזקים למבנה. המשטח שבין הקיר התומך ובין חזית המבנה יחופה במרצף בטון בשיפוע נגדי לבנין. יתוכנן ויבוצע פרט ניקוז לשטח זה אשר ירחיק את המים מן המבנה. תעלת הניקוז הקיימת מתחת לאגף המערבי של המבנה תבוטל ותחסם. קיר התמך הקיים : יותר חיפוי באבן טבעית מעובדת בסיתות גס טובזה בשורות אופקיות או במקשר רומי.

2. חזיתות:

2.1 חזית דרומית:

האגף המערבי:

א. יש לשמור על החלוקה של הקירות והעמודים היצוקים, בבטון דבש הבולטים ממישור החזית. יותר חיפוי החזית בקיר בטון המעתיק את מבנה הקיר הקיים. הגימור בבטון חשוף.

ב. פתחים:

חלונות תחתונים:

תותר פתיחת "שדה" אחד – החלון השני מימין. שאר החלונות ישארו בגודלם המקורי.

פרזול החלונות יעשה בפלדה בלבד (פרופילים בלגיים). החלון יחולק לשדות עפ"י הפרטים הקיימים.

חלונות עליונים: הפתח ישמר במיקומו וגודלו המקורי. הפרזול בפלדה בלבד.

דלתות: משקופים וכנפיים מפלדה. גמר פלדה: צבע מטאלי או גימור מתכתי אחר בגוונים חומים או שחורים (לא צבעוני).

האגף המרכזי:

א. כל החלונות ישארו במתכונתם המקורית. יבוצעו תיקונים אשר ישלימו את קונטור הפתח באבן מסוג האבן המקורית המקיפה את הפתח (עיבוד "מוטאבה" בצדדים ובקשת, "טובה" גס - בחלק התחתון).

ב. הדלת הראשית: הדלת תורחב עד קירות האבן (מילוי בטון קיים יוסר) ותוגבה עד הקשת העליונה (פתיחה למתכונת המקורית של המבנה).

ג. הכיחול של מישקי האבן בכל החזית הדרומית ישופץ במתכונת הכיחול המקורית (כיחול בולט). גוון הכיחול יהיה בג' בהיר או אפור.

ד. פרטי החלונות:

- החלונות הקשתיים: יושלמו תריסי פלדה לשדה הקשתי של החלון במתכונת התריסים המקוריים. החלון יבוצע בפרופילי פלדה (פרופיל בלגי) בחלוקה עפ"י המתכונת המקורית: חלק עליון קשתי: חלוקה ל 4 גזרות (קבוע). חלק תחתון: חלוקה לריבועים לפי הקיים.

- דלת הכניסה הראשית תבוצע כדלת דו כנפית מפלדה, יותר שילוב פתחים מזוגים קטנים בכנפיים (10/10 ס"מ). משקוף פלדה. גמור כנ"ל.

ה. צוהרים עליונים:

ישופצו ע"י החלפת אבנים במקומות הנדרשים לעצוב המקורי (אבן בסיתות "מוטאבה" עם חריץ עליון משולש).

האגף המזרחי:

ישמר המצב הקיים (קיר מטויח / גמר מותז). יוסרו אלמנטים דקורטיביים, קישוטיים ושילוט מסחרי בתאום עם המחזיק בנכס. יותרו גשרי כניסה בחזית הצפונית אל המפלס העליון של המבנה דרך פתחים קימים. החומרים המותרים: בטון חשוף, פלדה, עץ. מבנים ארעיים מפח יוסרו.

2.2 חזית צפונית:

האגף המערבי:

יש לשמור על החלוקה של קירות ועמודים יצוקים הבולטים ממישור הקיר. גימור: זהה לחזית דרומית.

פתחים: פרזול החלונות והדלתות יעשה בפלדה בלבד (פרופילים בלגיים).

החלוקה לשדות – עפ"י הפרטים הקיימים.

גמר הפלדה – זהה לחזית הדרומית.

האגף המרכזי:

כל הפתחים ישארו בגודלם ומקומם המקורי. תיקון הקונטור של הפתחים יעשה באבן מסוג האבן המקורית המקיפה את הפתח.

בשאר שטחי הקיר יבוצע כיחול מישיקים בולט בדגם הקיים בצמנט אפור או בגי. פרטי מסגרות החלונות: זהה לחזית הדרומית.

האגף המזרחי: עפ"י הקיים.

3. גגות:

אגף מערבי ומרכזי:

גג הרעפים הקיים ישמר בצורתו המקורית עפ"י ההנחיות הבאות:

א. הגג יבנה בצורה ובחומרים הדומים ככל האפשר למבנה המקורי.

ב. פרט ארגז הרוח ישופץ וישוחזר עפ"י המתכונת המקורית.

גמר: לקה שקופה בגוון אגוז.

ג. תעלת מרזב אופקית תשוקם או תוחלף בתעלת פח מגולבן עם חבקים מגולבנים. צנרת מרזבים אנכית תהיה אף היא מפח מגולבן. גמר טבעי וללא צבע.

ד. חיזוק אגדי עץ נושאי הגג אשר הינם פגומים או שקועים (לפי הקיים).

ה. צביעת אגדי העץ בצבע מעכב בעירה לפי הנחיות כיבוי אש.

אגף מזרחי: גג הבטון הקיים ישמר במפלסו וצורתו הקיימת.

האגף המערבי :

- א. רצפה : יותר פילוס הרצפה (ע"י מרצף בטון או רצפה צפה).
גימור הרצפה : בטון מוחלק או אריחי קרמיקה כפרית או לוחות עץ (או שילובים).
- ב. קירות : אזורים ציבוריים : גמר טיח. גוונים בהירים : בג'חום/ צהוב חרדל.
אזורי שרות : יבוצעו חיפויים רחיצים כנדרש בחוק אך ללא חיפויי מתכת.
- ד. תקרות : תקרת ביניים מעץ תשופץ ותשוקם. גמר : לקה שקופה בגוון אגוז + שכבת יסוד צבע מעכב בעירה. תותר פתיחת פתח אחד בתקרת העץ ליצירת חיבור / מדרגות או קשר מרחבי אל החלל במפלס העליון.
תקרה עליונה : תותר התקנת תקרה בתחתית מפלס הגג (משופעת) כולל בידוד טרמי ובידוד אקוסטי. התקרה תבוצע בגבס או בעץ (פנלים או למלות). אגדי הגג יובלטו ממישור התקרה ולא יחופו ע"י תקרת הביניים.
ה. הפתח בין אגף מערבי ומרכזי יורחב למידה המקורית (עד קיר האבן המקורי).
האגף המרכזי :

- א. רצפה : יותר פילוס הרצפה (ע"י מרצף בטון או רצפה צפה).
גימור הרצפה : בטון מוחלק או אריחי קרמיקה כפרית או לוחות עץ או אבן.
- ב. קירות : יבוצע שיקום של נישות הפתחים בגמר טיח מוחלק עפ"י המבנה המקורי. שיקום הטיח יכלול רצועה במישור הקיר של לפחות 20 ס"מ.
יתרת הקיר : גימור טיח מוחלק או הסרת הטיח וחשיפת האבן בקטעי קיר שלמים כולל כיחול מישקים ויצוב האבנים.
- ג. תקרה : תשוקם ותשומר תקרת הבטון משולבת בפרופילי הפלדה החשופים (רלסים). יבוצע טיפול נגד חלודה לפרופילי הפלדה. יבוצע ניקוי של הבטון מצבע והוא ישוקם כבטון חשוף. תושלם תקרת הבטון בקטעים שנהרסו במתכונת החתך המקורית (קמרון מצולע).
לא תבוצע תקרה אקוסטית או תקרת ביניים שתסתיר את תקרת הבטון המקורית.
- ד. עמודים / קונסטרוקצית פלדה : תשמר במתכונת המקורית כולל כל העמודים, הקירות, הכותרות וכדו'. כל קונסטרוקצית הפלדה תקבל טיפול נגד חלודה, הגימור ייעשה באחד הגוונים הבאים : חום, שחור, אפור. חלקים רופפים יוחלפו בחדשים עפ"י הפרט המקורי.
- ה. פרטים מיוחדים : קרונית האכלת הפרות תשומר במקומה (כולל המסילה וגלגלי הסעתה). הקרונית תהווה חלק בלתי נפרד מעיצוב הפנים של החלל.

5. רשימת מרכיבים מיוחדים
פרטים מיוחדים לשימור / שחזור :
1. חלונות חזית דרומית :
- פרטי אבן : סוג, הנחה, טקסטורה
 - מסגרות פלדה
 - תריסי פלדה חיצוניים
2. דלת כניסה ראשית :
- סילוק מילוי בטון
 - קשת האבן
 - אבן ראשה עם תבליט מגן דוד - יחודית
3. חלונות חזית צפונית :
- פרטי אבן : סוג, הנחה, טקסטורה
 - מסגרות פלדה
 - תריסי פלדה חיצוניים
4. עמודי פלדה / קורות פלדה
5. צוהרים בחזית דרומית וצפונית
- פרטי אבן
6. אגדי עץ לתמיכת גג הרעפים באגף הדרומי
7. מסילת פלדה לקרונית מזון / קרונית חלוקת מזון
8. רעפי חרס בגג המבנה (יותר איטום ובידוד בצד הפנימי).
9. תקרת בטון משולבת ב"רלסים" מפלדה באגף מרכזי