



נספח א - תנאים והגבלות לביצוע עבודות בבתי באר

1. עבודות במתחם בית באר הטעונות אישור מחלקת השימור

1.1 בית באר הוא מכלול ייחודי בעל ערכי שימור לכל הרכיבים שבו, לרבות מבנה המגורים – מעטפת, גג, קונסטרוקציה וחללי פנים, מבני המשק, באר המים, בריכת האגירה, הסביל, החומה והשער.

על כן, כל העבודות בבית הבאר וברכיביו, בין אם אלו עבודות הטעונות היתר בניה, היתר שיפוץ, רישיון עסק או תחזוקה שוטפת יתואמו עם מחלקת השימור ויונתנו באישורה. רשימת העבודות הדורשות אישור תכלול:

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)

1.1.2 עבודה או שינוי במערכת הקונסטרוקטיבית של בית הבאר

1.1.3 שיפוץ חללי הפנים לרבות: קירות פנים מקוריים, ריצוף מקורי, ציורי קיר מקוריים, מהלכי מדרגות וכיוב'.

1.1.4 עבודה הנוגעת בחומרי הגמר של המבנה, צביעת המבנה ופרטים, כולל עבודות נגרות, מסגרות וכיוב'.

1.1.5 החלפת חלונות, חלונות ראוה, תריסים, מעקות, עיטורים ומעשי אומן למיניהם.

1.1.6 התקנת מזגנים, פנלים סולריים או מתקנים טכניים חיצוניים אחרים.

1.1.7 התקנה, החלפה או שינויים של תשתיות במבנה, לרבות צנרת מים וביוב, מערכת חשמל תקשורת וכבלים חיצוניות, מרזבים וצנרת לניקוז מי גשם, פחי אשפה וכד'.

1.1.8 החלפת הגג או אלמנטים חיצוניים בגג המבנה.

1.1.9 תוספת אלמנטים בנויים חיצוניים כגון פרגולות, הצללות, ריהוט חוץ בנוי, וכד'.

1.1.10 החלפה, התקנה או שינוי בחומה / בגדר של המגרש, גינון ונטיעה או עקירה של עצים, עבודות פיתוח בחצר המבנה וכיוב'.

1.1.11 התקנת גופי תאורה חיצוניים הן בפיתוח והן על גבי המבנה.

1.1.12 התקנת שילוט מסחרי או היסטורי.

1.1.13 עבודה או שינויים במערכות הנלוות למבנה המגורים הראשי – מבני המשק, באר המים, בריכת האגירה, החומה, השער, הסביל או כל רכיב אחר.

2. עבודות הנדרשות לאחזקת מתחם בית באר

2.1 מהנדס העיר יהיה רשאי להורות, על ידי משלוח הודעה בכתב לבעל הנכס, לבצע פעולות אחזקה במבנה בתוך תקופה שתקבע לכך.

2.2 העבודות שידרשו לשם אחזקה של בית הבאר 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 ושיקום כל מרכיב קיים ממרכיבי בית הבאר (מבני משק, באר, בריכה, סביל, חומה, שער ועוד), תיקון וטיפול במערכות המבנה החיצוניות והפנימיות, כולל החלפת צנרת וחיווט, איטום ובידוד, סילוק מזיקים, טיפול בצמחיה ועבודות של אחזקה שוטפת, כגון: צביעה, סיוד



תל אביב-יפו
TEL AVIV
עיריית תל-אביב-יפו
YAFU



אגף תכנון העיר
מחלקת שימור מבנים

2.3 טיפול בחצר המבנה והאלמנטים הבנויים המצויים בה ועוד, הכל ע"פ הנחיות מחלקת השימור וכפוף להוראות התכנית ונספחיה.

3. עבודות הנדרשות לשם שיקום מתחם בית באר

3.1 אישור מחלקת השימור לעבודות ו/או היתר בניה במבנה לשימור יותנו בהבטחת ביצוע עבודות מיוחדות

לשיקום ושיפוץ רכיבי מתחם בית הבאר בהתאם להנחיות מחלקת השימור וע"פ המסמך הנלווה לתוכנית זאת – "קובץ הנחיות לשיקום בייארות בתל-אביב-יפו".

3.2 בנוסף לאמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לדרוש, לאחר ששוכנעה שלא נגרם נזק לערכי השימור של רכיבי המתחם 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 נהרסו.

3.3 למרות האמור לעיל, מחלקת השימור רשאית להקל בהוראות סעיף זה במקרים מיוחדים, של עבודות לצורך התקנת מעלית, לצורך שימוש חורג וכיו"ב.

3.4 סעיף זה לא יחול על עבודות לחיזוקו של מבנה מסוכן כנדרש מכוח סעיף 3 לחוק עזר לתל אביב (מבנים מסוכנים), התשס"ב - 2002.

4. תנאים והגבלות בעבודות במתחם בית באר

על עבודות במתחם בית באר יחולו התנאים הבאים:

4.1 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.

4.2 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.

4.3 תותר התקנת תחנות טרנספורמציה זעירות (תט"זים) מתחת לפני הקרקע בלבד.

4.4 תותר התקנת מיכלי מים, צוברי גז או מתקני אחסון לתשתיות מתחת לפני הקרקע בלבד.

4.5 תותר התקנת מתקני תשתית נוספים (כגון: ארונות מונים, ארונות חשמל, ארונות סעף, ארונות גז, מזגנים, פילרים, מסתורי אשפה וכיו"ב) באופן מוצנע ככל האפשר, בצמוד לגדר אחורית או צדדית של המגרש בלבד.

4.6 לא תותר התקנת אנטנות סלולאריות.

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

