

הבהרה: מסמך זה כולל הנחיות נלוות לתכניות הסטטוטוריות שהוזכרו לעיל. במקרים בהם קיימת סתירה בין המסמכים, הוראות התכנית הסטטוטורית יקבעו.



1. הקדמה

בתי באר, בערבית 'ביארות': מכלולי מבנים התחומים בחומה שהתפתחו במאה התשע-עשרה בא"י, בסמוך לפרדס, במטרה לתת מענה לצרכי המשק. במאה תשע עשרה ועד אמצע המאה העשרים היה אזור יפו רבתי מרוצף בפרדסים ומטעים בשל אדמתו הפורייה. באותה תקופה, במרחב החקלאי של יפו פעלו למעלה ממאתיים בתי באר. תחילתו של טיפוס בניה חקלאי זה בבאר, בבריכת אגירה ובמערכת תעלות ששימשו להשקיית הפרדסים. בסמיכות לבתי הבאר נבנו מבני משק ואף מבני מגורים. החל ממחצית המאה התשע-עשרה החלו בעלי הפרדסים, לבנות בתי קיט מפוארים בסמוך או על גבי המבנים החקלאיים כמפלט מן הצפיפות ביפו העתיקה. כתוצאה משינויים טכנולוגיים, פוליטיים, כלכליים ועוד, הפכו מבני פאר אלו למגורי קבע המהווים חלק מהותי ממורשת הבנייה הערבית המקומית וחלק מן ההתפתחות האורבנית של יפו ותל אביב. מרחבי הפרדסים לא שרדו עם התפתחותה של תל אביב יפו, אך מבני מגורים ושרידים למבנים ולמתקנים החקלאיים נותרו בשטח, והם נושא תכנית זו.



2. ערכים לשימור

2.1 היסטוריים:

- 2.1.1 המבנים מייצגים תהליכי שינוי היסטוריים במאה התשע עשרה והעשרים בא"י.
- 2.1.2 המבנים מייצגים את התרבות החקלאית המפוארת של פרדסי ההדרים.
- 2.1.3 המבנים מייצגים את התפתחותה האורבנית של יפו, היציאה מן החומות ואת התפשטות הרקמה הבנויה לאורך דרכים היסטוריות.



2.2 נופיים – אורבניים:

- 2.2.1 בתי הבאר מהווים כקבוצה "אתר נוף תרבותי סדרתי", המאפיינים את האזור הגאוגרפי שלהם.¹
- 2.2.2 מיקום בתי הבאר מעיד על צירי תנועה היסטוריים. חלקם צירי תנועה ראשיים וחלקם צירים משניים, שהיוו 'מטרופולי', תוואי דרך ציבורית.

2.3 טכנולוגיים – חקלאיים:

- 2.3.1 פיתוח זן ה"שמוטי", הפיכתם של תפוזי JAFFA למותג בעל מוניטין בינלאומי.
- 2.3.2 מגוון שיטות שאיבה והשקיה החל משיטות עתיקות ועד שכלולים שלהם, המייצגים את התפתחות המודרנה בא"י.
- 2.3.3 שיטות בניה עתיקות המשולבות בשיטות ובאמצעי בניה מודרניים.

2.4 אדריכליים – אסתטיים:

- 2.4.1 באתרים משולב סגנון בנייה מסורתי מקומי עם השפעות זרות של אדריכלות מהמרחב היס תיכוני והאירופי.
- 2.4.2 בחלק מן האתרים שרדו מבנים מונומנטליים בעלי ערכים אסתטיים ואמנותיים גבוהים.



2.5 חברתיים:

- 2.5.1 אתרים אלו מהווים מוקד חברתי-תרבותי שיכול לספק תחושת שייכות וערך מוסף לתושבי שכונות דרום תל-אביב ויפו.
- 2.5.2 האתרים מהווים עוגן שכונתי מקומי.
- 2.5.3 האתרים מהווים רשת של מוקדים המחברת בין כלל שכונות דרום תל-אביב-יפו.
- 2.5.4 ראה גם חוברת מדיניות שימושים לבתי הבאר.



¹ההגדרה מתוך: UNESCO - The World Heritage Convention & Guidelines 1972

3. התפיסה השימורית

בתי הבאר ממוקמים בעיקר בדרום ובמזרח ת"א, בשכונות הנמצאות בתהליך של התפתחות עירונית. בשל התפשטות הבניה למגורים בעיר צפוי כי אזורים אלו יעברו בשנים הקרובות פיתוח מואץ. במסגרת פיתוח זה מוצע כי האתרים והמבנים הכלולים בתכנית זו, יישאו תפקיד בעל אופי ציבורי קהילתי וישמשו כמחוללי שינוי בסביבתם. באמצעות שימורם ונוכחותם במרחב יהפכו בתי הבאר ליעוגנים תרבותיים וחברתיים. בתכנית תודגש הנוכחות הנופית והתיירותית כאתרים היסטוריים ויושם דגש מיוחד על חיזוקם של צירים היסטוריים במרחב הבנוי של תל אביב יפו.

אמצעים ליישומם	יעדים
שימוש באתר כמבנה ציבור או בעל אופי ציבורי, הכולל פיתוח שטחים פתוחים בסביבתו כשצ"פ או שפ"פ וחיפאתם לקהילה הסובבת את האתרים, לקהל הרחב ולתיירים. חינוך, הסברה והדרכה לקהלים רחבים: הגיל הרך, בתי ספר, אוכלוסיות מבוגרות, תיירות פנים וחוף. ההסברה כוללת ספרות, אמנות והיבטים תרבותיים והיסטוריים של ההדרים, בתי הבאר, בעלי הפרדסים ואוכלוסיית המקור הפלסטינית.	הגברת והעמקת המודעות הציבורית לתרבות הפרדסים ובתי הבאר
פיתוח האתר וסביבתו באלמנטים הלקוחים מנוף הפרדסים ובתי הבאר, שחזור אלמנטים חקלאיים טיפוסיים לבתי הבאר, פיתוח שטח ונטיעות בצמחייה טיפוסית לבתי הבאר ולפרדסים.	הדגשה ושיחזור של נופי תרבות (פרדסים ודרכים היסטוריות)
הגברת הנצפות של המבנים כלפי המרחב הציבורי, שימוש בשילוט ותאורה מדגישה, קישור האתרים אל מערכות שבילים (הולכי רגל אופניים וכו') ופיתוח מסלולי טיול עירוניים ותיירותיים.	הדגשת הנוכחות הפיזית של האתרים במרחב העירוני

4. מאפיינים כלליים והנחיות כלליות לשימור

5.1 מרכיבים אדריכליים וטכנולוגיים לשימור בבתי הבאר

סוג המרכיב	שימושים מקוריים	זיהוי ואפיון
המבנה המוקדם מבנה חד-קומתי	בית המגורים הראשוני ובד"כ המבנה המוקדם באתר, נבנה למגורי החקלאים ולשימושים פונקציונליים נוספים.	מבנה אבן בן קומה אחת בטכנולוגיית קמרונות או גג שטוח.
מבנה דו-קומתי הכולל מגורים	מבנה מוקדם שנבנתה לו תוספת קומה שנייה. מקור הצורך בתוספת הבניה נובע מההפרדה בין מפלסי החיים של הבהמות והפלאחים, מניצול אתרים אלה כבתי קיץ וקיט ומתחילת הפרבור של העיר יפו.	שוני טכנולוגי בין קומת הקרקע לקומה הראשונה. בדרך כלל קומת הקרקע היא קומת קמרונות והקומה הראשונה לרוב עם גג שטוח ומאפייני מגורים כגון מרפסות, חלונות ודלתות טיפוסיים.
'ארמון'	מבנה מגורים בסגנון עירוני מובהק. במבנה זה ישנה הפרדה ברורה בין אגף המשק בקומת הקרקע (לעיתים המבנה המוקדם עליו התווסף אגף נוסף) לאגף המגורים בקומה העליונה.	מבנים גדולים ומורכבים בטיפולוגיית בית ליוואן. הבתים בנויים מכורכר אך מטויחים היטב, לעיתים רבות צבועים, ואף מעוטרים בעיטורים טיפוסיים.
באר המים	באר המים היא גרעין האתר שנחפר עם נטיעת הפרדס והיא שימשה לאספקת מי השקיה לגידולים החקלאיים. לצורך שאיבת המים נבנתה מערכת אנטייליה שהעלתה את המים מעומק הקרקע לגג הבאר, ממנו הועברו לבריכת אגירה.	פיר עגול בקוטר 6-2 מטר ובעומק משתנה, מדופן באבני כורכר. ניתן לזהות את מיקומו על ידי מבנה קמרון שנבנה מעליו עבור נשיאת המערכת האנטילית וע"י פתחים אופייניים בקמרון לצורך מעבר לגלגל השאיבה.

<p>מבנה אבן כורכר בן קומה אחת ובעל קמרון חבית ובו פתחים רבועים למעבר גלגלי האנטיליה. גג מבנה הבאר מטויח ובנוי כך שהמים יתועלו לבריכת האגירה הסמוכה.</p>	<p>מעל פיר הבאר נבנה מבנה, שהיה נחוץ לצורך התקנת גלגלי האנטיליה גג מבנה זה שימש כ"אגן עילי" למים שנשאבו מהבאר. מבנה זה כלל בדרך כלל חלל מקורה נוסף או יותר אליהם הוכנסו פונקציות משק נחוצות.</p>	<p>מבנה הבאר</p>
<p>המרכיב בעל הנוכחות הבולטת ביותר בחצר. ממוקמת בנקודה הגבוהה בפרדס. גודלה המקורי נע בין 8-12 מטר רבוע ועומקה משתנה. הקירות המדורגים נועדו ליצור התנגדות ללחץ המים ורוחבם בבסיס מגיע עד לכ-2 מטר. קירות חוץ הבריכה אינם מטויחים בדרך כלל ואבני הכורכר חשופות בהם. פנים הבריכה מטויח בטיח הידראולי ורוד העשיר בחרסים. לכל בריכה הותקן מרזב בחלקה העליון למילוייה ופתחי צינורות בחלקה התחתון לצורך ריקונה.</p>	<p>בריכה שנועדה לאגירת המים ששימשו להשקיה. הבריכה מולאה במים לסירוגין, בשל שיטת השאיבה. רק כאשר היו בה מספיק מים נפתחו צינורות ההשקיה ממנה והלאה לפרדס.</p>	<p>בריכת אגירה</p>
<p>חללים אלו ניתנים לזיהוי לפי שיטת הבנייה המסורתית שלהם ולפי פשטותם.</p>	<p>נבנו כחלל נוסף בקרבת הבאר בראשית בניית המתחם. משגדלו הצרכים נבנו חדרי נוספים אם במבנה המשק ואם במבנה נוסף.</p>	<p>מבני משק</p>

5.2 המלצות והנחיות שימור למרכיבים האדריכליים והטכנולוגיים

- 5.2.1 יש לשמר באופן שלם את מכלול הרכיבים הבנויים הקיימים באתר, באופן המבהיר את האתר כמכלול אדריכלי וחקלאי-טכנולוגי ובדגש על המחשה והצגת מערכות המים באופן מלא או חלקי.
- 5.2.2 יש לשמר את טכניקות הבנייה, הכוללות חומרים ושיטות בניה עתיקות, לצד אלמנטים מסורתיים בני המאה העשרים. השלמות בניה יבוצעו בטכנולוגיות מקוריות בהתאם לאלמנט המשומר ועל פי תיעוד.
- 5.2.3 שחזור אלמנטים לצורך המחשה יבוצע בחומרים מקוריים ובטכנולוגיות מסורתיות ויתאפשר גם בחומרים מודרניים העוזרים בקריאות האתר ובהבנתו.

5.3 מרכיבים נופיים לשימור ושחזור²

סוג המרכיב	שימוש מקורי	אפיון
<p>חומה</p>	<p>החומה נבנתה סביב למבני בית הבאר ויצרה חצר משק לשימוש הדיירים.</p>	<p>נבנתה מאבני כורכר מסותתות גס או מאבני לקט עם חומר מליטה ברוחב של כ-40 ס"מ ובגובה כ-2 מטר. החומה בנויה בנפרד או בצמוד למבני הביארה. חלק מן החומות שימשו כגבול החלקה וכגבול הדרך (המטרוקה)</p>
<p>שער</p>	<p>שער ראשי לחצר בית הבאר, שיועד לשימוש בהמות משא ועבודה. בתוך השער לעיתים הותקן פשפש להולכי רגל.</p>	<p>רוחב שער ראשי כ-2 מטר ודלתותיו בנויות בד"כ מעץ. שני טיפוסים עיקריים לשער: 'שער עמודים' שהותקן בין שני עמודים רחבים ובראשם פירמידה מאבן כורכר בחתך כ-80/80 ס"מ; 'שער קשתי' הכולל קירוי קשתי למסגרת השער.</p>
<p>סביל</p>	<p>אלמנט זה, נבנה לשם קיום אחת ממצוות</p>	<p>הסביל הינו מבנה אגירה ואספקה הכולל לרוב מיכל</p>

² להרחבה ראה מסמך שהוכן ע"י י' חב' שפר רונן מהנדסים עבור עיריית תל אביב, "הבייארות של תל אביב- סקר הנדסי ופיזי עבור תוכנית שיקום, נובמבר 2017.

<p>אגירה, וחזית אדריכלית לכיוון הדרך. למרגלות הסביל שוקת שנועדה לאגור את עודפי המים ולהשקיית בהמות.</p>	<p>האסלאם: השקיית עוברי אורח במים. הסביל הוא מתקן מים לשימושם של עוברי אורח והוא ממוקם בחלק החיצוני של חומת הביארה, לכיוון הדרך הסמוכה לה.</p>	
<p>בריכה לוויסות לחץ, מוקמה בצמידות לקיר החיצוני של בריכת האגירה. בדרך כלל מלבנית, עומקה כ-40 ס"מ, שטחה עד כ-1 מ"ר. מטוחת בחלקה הפנימי ולרוב גם בחלקה החיצוני.</p>	<p>בריכה לוויסות לחץ המים מבריכת האגירה לתעלות ההשקיה.</p>	<p>בריכת ויסות</p>
<p>אמות מים בנויות ברוחב כולל של 60-90 ס"מ ובהם תעלה למים ברוחב 20-30 ס"מ ובעומק זהה, הבנויות אבני כורכר מטוחות או בטון יצוק באתר. לעיתים התעלות הללו מוגבהות מפני השטח כדי לייצר טרסה במדרון. המגלשים משופעים ומטוייחים כסעיף של אמות ותעלות המים.</p>	<p>מובילי מים בנויים, בדרך כלל קרובים למפלס האדמה או מעט מוגבהים, שהזרימו מים מבריכת האגירה למרחבי הפרדס. חלוקת המים מהם לתעלות חפורות באדמה נעשתה ע"י מגלשים משופעים.</p>	<p>אמות מים ומגלשים</p>
<p>גודל חלקות הפרדס משתנה, העצים ניטעו בגריד וברוח של כ-2-4 מטר בין האחד לשני והושקו בתעלות עפר פתוחות.</p>	<p>עצי הפרדס ניטעו בשטחי החלקה שמוחוץ לחצר התחומה בחומה.</p>	<p>עצי פרי - פרדס</p>
<p>עצי פרי כגון: רימון, שקד, תות, תמר, בננה וכן גינת ירק לשימוש עצמי.</p>	<p>בתחום החצר התחומה, ניטעו עצי פרי לשימוש הדיירים.</p>	<p>צמחייה בתחום החצר</p>
<p>משוכה של צבר או 'שיטת המשוכה'. בפרדסים מסוימים ניטעו גם עצי הדר כמשוכה וכן עצי ברוש.</p>	<p>את הפרדס הקיפה משוכה קוצנית בד"כ, לצורך הגדרת התחום הפרטי ולהגנה על עצי הפרי מהרוח.</p>	<p>צמחי משוכה</p>
<p>הבאר והבריכה נבנו בחלק הגבוה של החלקה ומציינים את נקודת השיא הטופוגרפית באתר. קירות טרסה נבנו באבני כורכר ומהווים קווים אורכיים בנוף הפרדס.</p>	<p>השיפוע שימש כאמצעי להזרמת המים אל עצי הפרי מבריכת האגירה. לצורך יצירת חלקות קרקע מפולסות בשטח משופע, נבנו טרסות מאבני כורכר. פעמים רבות ברום הטרסה נבנתה תעלת השקיה.</p>	<p>שיפוע טופוגרפיה</p>

5.4 הנחיות כלליות לפיתוח, שימור ושיחזור נופי

- 5.4.1 יש לשמר את החומות שנותרו בשטח ולהדגיש את התוואי המקורי שלהן באמצעי פיתוח. כאשר לא קיימות חומות מקוריות בשטח, מומלץ להמחיש את התוואי המקורי שלהן במפלס הקרקע. כחלק משימור החומה, יש לשחזר את מבני השער ולהשתמש בהם ככניסה למתחם.
- 5.4.2 יש לשמור על החלק המרכזי ממתחם הביארה ההיסטורית כחצר פתוחה.
- 5.4.3 יש לשמר את הסביל כמוקד נופי בעל משמעות תרבותית, בהתייחסות אל המרחב הציבורי וחשיפתו לצירי תנועה בכדי לייצר נצפות מקסימלית.
- 5.4.4 יש לבצע חישוף ושימור של אמות המים בחצרות ובשטחים הפתוחים. במידה ואין שרידים בשטח, מומלץ לשחזר את תוואי אמות המים ובריכות הוויסות הקרובות לבריכת האגירה.
- 5.4.5 שיחזור נוף הפרדס ובית הבאר יהיה סמלי ויתבצע על ידי נטיעת מקבץ עצי הדר בגריד או בנטיעת עצי פרי בשטח הפתוח התחום בחומת המתחם. תינתן עדיפות לתחימת המתחם באמצעות משוכה טבעית של שיחי צבר, עצי הדר או ברושים או חומה בנויה, בהתאם לתיעוד האתרים. יש להבליט את הטופוגרפיה המקומית ולשמר את סלע הכורכר האופייני לאזור, במקומות בהם הוא חשוף.

5.5 מרכיבים נופיים - אורבניים

את נוכחות בתי הבאר במרחב כיום ניתן לסווג לשני סוגים:

- **אתר בעל משמעות אורבנית גבוהה:** סמוך לציר היסטורי ראשי ו/או בעל נוכחות ונצפות גבוהה, בשל קרבתו או בשל היותו חלק משטח פתוח.

- **אתר בעל משמעות אורבנית נמוכה:** אתר בעל נוכחות ונצפות מקומית נמוכה, החשוף רק לסביבתו הקרובה.

5.6 המלצות בראיה אורבנית

5.6.1 **אתר שהינו בעל משמעות אורבנית גבוהה:** בעל מאפיינים אורבניים הכוללים נצפות גבוהה, חשיפה לקהל רחב, המצאות בתוך שצ"פ או בסמוך לצירים עירוניים בעלי משמעות היסטורית, יפותח באופן שייחשף מירבית, מומלץ לערוך תיאום פיתוח במרחב הציבורי בציר/ שצ"פ זה ולשלב בהם אלמנטים המשחזרים מרכיבים נופיים המזוהים עם תרבות בתי הבאר, לשלב תאורה, שילוט היסטורי מיוחד ונטיעות המאפיינות את סביבתם ואופיים ההיסטורי של המבנים והתקופה.

5.6.2 **אתר בעל משמעות אורבנית נמוכה:** בעל נוכחות ונצפות מקומית נמוכה. האתר יפותח במסגרת המגרש עצמו ליצירת חשיפה מקומית מרבית. מומלץ לבצע נטיעות מתאימות בחלק החלל הציבורי הסמוך למבנה או התחום בחומה בלבד.

5. חומרים, פרטים וטכניקות בנייה

חומר הבניה המקורי מעיד על טכנולוגיית הבניה של המבנה. שינוי בחומרי הבניה המקוריים או בחומרי המליטה והכחול הם פגיעה באותנטיות של המבנה וביציבותו המבנית. שינויים אלה עלולים לגרום נזק פיזי למבנה.

לפיכך שמירה על רציפות אותנטית בחומר וטכניקת הבניה, גם אם אינה גלויה לעין, הכרחית לשיקומו ולשימורו של המבנה.

6.1 מעטפת הבניין

כל שינוי במעטפת החיצונית של המבנה מהווה פגיעה בערכיו האדריכליים של המבנה. השינויים בחזיתות עלולים להוביל לפגיעה בקומפוזיציה, לשינוי בנפחים, במערך ההנדסי, בחומרי הגמר ובטכנולוגיית הבניה ולגרום לבעיות פיזיות חדשות. התוצאה עשויה לגרום נזקים בלתי הפיכים המייקרים את אחזקת המבנה, מאיצים את התדרדרותו, גורמים לאיבוד האותנטיות ולהקטנת ערכו של המבנה. תחזוקה תקופתית שוטפת תמנע את הצורך בשיקום יסודי ויקר של מעטפת הבניין. מומלץ כי אחת לחמש שנים תבוצע ביקורת שתכלול טיפול בסדקים, איתור נזילות מים, איטום הגג, תיקוני טיח וצביעה.

אפשרי	אינו אפשרי
- אבחון בעיות הגורמות לפגיעה בערך המבנה או לסכנה קונסטרוקטיבית וטיפול בבעיות אלה בידי איש מקצוע.	- הזנחת המבנה והבאתו למצב של סכנה
- עדיפות לטיפול במבנה הקיים על פני בניה חדשה של חלקים שלמים או של המבנה כולו.	- הריסת חלקים פגועים או אגפים
- במקרה חריג של החלטה להרוס חלקים ולבנותם מחדש, יש לשחזר את המקור על פי תיעוד מפורט, שיעשה טרם פעולת ההריסה.	
- אם יש צורך בחיזוק - עדיפות לתמיכה "יבשה" בברזל על פני חיזוק בבטון.	- בניית קירות דיפון מבטון לעיבוי - שינוי המערכת הקונסטרוקטיבית
- תתאפשר חפירה לצד המבנים, במרחק מהם וללא פגיעה במבנה.	- חפירה תחת המבנה, בריכות אגירה ובארות

6.2 מערכת הקירות הנושאים בבניה המסורתית ושלד הבניין בבניה המודרנית

שמירת המעטפת החיצונית בלבד נחשבת שימור חלקי. מערכת הקירות הנושאים בתוך המבנה מגדירה את החללים הטיפוסיים לטכנולוגיה ולתקופה בה נבנה המבנה.

לכן לא ניתן לבטל באופן גורף את מערך הקירות הנושאים ולהחליפו בשיטה קונסטרוקטיבית אחרת. כל הפעולות המבוקשות במערכת הקירות הנושאים ובשלד הבניין יעשו בכפוף להנחיות וחישובים שיוכנו ע"י מהנדס קונסטרוקציה, בעל ניסיון מתאים לטיפול במבני אבן וקמרונות. (ראה מסמך הנחיות קונסטרוקציה לבתי הברא).

אפשרי	אינו אפשרי
- פתיחת פתחים שנאטמו במהלך השנים - הרחבת פתחים קיימים לצורך נגישות ובטיחות	- פתיחת פתחים חדשים הנוגדים את עקרונות התכנון של המבנה והפוגעים ביציבות המבנה
- שמירה על מערכת הקירות הנושאים ושימור הפתרון הקונסטרוקטיבי המקורי (קירות, שלד המבנה, תקרות וגגות).	- הריסה ושינויים של מערכת הקירות הנושאים המקורית
- שמירה על החלוקה הראשית וגודלם של החללים הפנימיים.	- הריסת חלוקה ראשית מקורית המשנה את מערך המבנה.

6.3 שינויים פנימיים

שינויים מהותיים, בחלקיו הפנימיים של המבנה יוצרים סתירה בין החזות החיצונית ובין האווירה הנתפשת מעבר לסף הדלת הראשית. לפיכך התאמות ושינויים בתוך המבנה ייעשו ברגישות ובצורה מבוקרת.

אפשרי	אינו אפשרי
- שיחזור ציורי קיר עפ"י תיעוד קיים.	- הריסת חלוקה ראשית המשנה את הארכיטקטורה הפנימית של המבנה.
- שיחזור ציורי קיר עפ"י תיעוד קיים.	- מחיקה או ביטול של ציורי קיר.
- שינויים במחיצות - ביטול קירות מחיצה דקים ושינוי מערך החללים תוך התאמתם לפונקציה החדשה ושמירה על שלמות הפתחים הקיימים במעטפת החיצונית.	- התקנת צנרת אופקית או אלכסונית. - הנמכת גובה החלל על ידי תקרה. - הפניית שירותים, מטבחים וממ"דים לחזיתות.
- שינויים במחיצות - ביטול קירות מחיצה דקים ושינוי מערך החללים תוך התאמתם לפונקציה החדשה ושמירה על שלמות הפתחים הקיימים במעטפת החיצונית.	- התקנת צנרת חדשה חיצונית, כתוצאה משינויים פנימיים, תותקן חיצונית בתוואי המקורי בלבד, בפריסה אנכית וללא סטיות.

6.4 מערכת הקירות הנושאים בבניה המסורתית ושלד הבניין בבניה המודרנית

חומרי בניה - אבן כורכר, עץ, לבני סיליקט, לבני זיפזיף, בלוקי בטון ועוד. חומר הבניה המקורי מעיד על טכנולוגיית הבניה של המבנה. שינוי בחומר הבניה המקורי, או בחומר המליטה והכחול הם פגיעה באותנטיות של המבנה וביציבותו המבנית. שינויים אלה עלולים לגרום נזק פיזי למבנה בטווח הקצר - הופעת סדקים חדשים, התפוררות של הקירות הסמוכים, ספיגת לחות ורטיבות באזור השינוי, שינויים בגוונים והופעת כתמים על קירות המבנה. לפיכך שמירה על רציפות אותנטית בחומר הבניה, גם אם אינה גלויה לעין, הכרחית לשיקומו ולשימורו של המבנה.

אפשרי	אינו אפשרי
- שמירה על חומרי הבניה המקוריים ללא התערבות בחומרים זרים וללא חיפוי הפוגע בחומר הבניה המקורי.	- התערבות בחומרי בניה חדשים.
- תיקונים והשלמות ייעשו בחומרי בניה זהים או קרובים ככל שניתן למקור.	
- אם הבניה היא ללא חיפוי טיח, יש לשמור על צורת עיבוד האבן או אבן כורכר או לבנים, אופן הכחול ועובי המישקים (פוגות).	- חיפוי בחומר שאינו תואם למקורי.
- ניקוי אבן או לבנים ייעשה רק אם הכרחי כדי לעצור הידרדרות, להסיר כתובות קיר (גרפיטי) וכתמים או להסרת שכבת לכלוך מזיהום אויר.	- ניקוי אגרסיבי המטשטש את הפרטים.
- ניתן לנקות את אבן הכורכר באמצעים בלתי מזיקים.	

6.5 אלמנטים טרומיים יצוקים (פריקסטים)

פריקסטים מבטון ובהם לבני בניה מעוטרת, כרכובים למזחלות הגג, עמודים, כותרות, מעקות, מסגרות מסביב לפתחים, זיזי תמיכה למרפסות, אדני חלונות וכו'.

אפשרי	אינו אפשרי
- עדיפות לשימור ולשיקום של הפריקסטים המקוריים.	- החלפת פריקסטים מקוריים בחדשים.
שחזור אלמנטים טרומיים בבטון יעשה על פי טכניקות ידועות (בתבניות גומי, מתכת או פיברגלס). התבנית תיעשה על פי האלמנט הטרומי המקורי בשטח בתהליך כפול הכולל תיקון וליטוש של הדוגמה הראשונה. שחזור אלמנטים על סמך שרטוטים בלבד ייעשה רק אם נהרסו כל האלמנטים המקוריים וניתן אישור מראש. -תבוצע דוגמא לאישור בשטח.	

6.6 תקרות, קמרונות, קשתות.

התקרות הן חלק בלתי נפרד מהמערך ההנדסי של המבנה והן גורם ההקשחה הראשי של קירות המעטפת. הריסת תקרות, שינוי או פגיעה בתקרות מסכנים את קירות המעטפת. לפיכך, מומלץ שלא לאמץ פתרון של החלפת תקרה קיימת בחדשה, אלא אם הוכח הנדסית שתיקון נקודתי אינו פתרון מספק לטווח ארוך. שיקום התקרות הקיימות שומר על גובהם המקורי של החללים, על הגובה המקורי של סף תחתון בכל החלונות, על המרצפות המקוריות, ציורי הקיר והתקרות או על כל אלמנט קישוטי בתקרות, שהם חלק בלתי נפרד מהחלל הפנימי.

אפשרי	אינו אפשרי
- שיקום תקרה קיימת כדי לשמור על יציבות המעטפת החיצונית, על הגובה המקורי של החללים הפנימיים, המרצפות המקוריות, הטיח, ציורי הקיר, התקרות וכל האלמנטים הקישוטיים בתקרות הקיימות שהם חלק בלתי נפרד מהאתר. - שחזור תקרת בטון פגועה.	הריסת תקרות קיימות. יצירת אי יציבות של המעטפת החיצונית. שינוי המרצפות המקוריות. שינוי גובה הקומה הטיפוסית. הריסת אלמנטים של עיצוב הפנים.
- בשיקום או בשחזור תקרת עץ - שיקום של קורות העץ הקיימות, החלפת קורות רקובות והשלמת החסרות אפשרית בתנאים האלה: - שמירה על מיקומם המקורי. - שמירה על חתך הקורות.	

	<p>- שמירה על אופן החיבור עם הקירות. - שמירה על סוג העץ.</p>
<p>שינוי מפתחים וצורה. פירוק תקרה קיימת ללא סיבה. ביטול קמרונות קיימים. הסתרת התקרה המקורית.</p>	<p>תקרת קורות ברזל עם קמרונות לבנים או אבן : - שמירה ושיקום תקרה קיימת, של מודול קורות הברזל וצורת הקמרונות. - החלפת חלקים חלודים של קורות ברזל בפרופילים זהים למקור. - שחזור קמרונות (אם הכרחי) לפי המקורי בשטח בצורה, בחומר ובטכנולוגיית הבניה.</p>
<p>- עיבוי התקרה הקיימת על ידי הגבהתה.</p>	<p>יציקת תקרות חדשות תעשה במקרים יוצאי-דופן. במקרה זה יש לוודא כי: אין שינוי במפלסים המקוריים. אין הצלבה עם פתחי חלונות ודלתות. אין שינוי בסוג התקרה הגורם שינוי בעובי ובמשקל התקרה ובתפר שגוי בין התקרה לקיר המעטפת.</p>
<p>- הנמכה של כל החלל על ידי תקרה חדשה.</p>	<p>- הנמכה חלקית של התקרה (בהיקף החלל או במרכזו) להעברת צנרת או מסיבה אחרת תוך השארת חלק מהתקרה בגובה המקורי, זכר לגובה החלל ולאווירה.</p>
<p>- הנמכת גובה תקרות של חללים.</p>	<p>- השארת חללים ראשיים, כגון כניסה וחדר מדרגות, בגובהם המקורי.</p>

ג 6.7

גות

קירוי הגג, צורתו וחומר חיפוי, מצביעים בבירור על תקופת הבניה המקורית בתל-אביב - יפו. מאמצע המאה התשע עשרה ועד אמצע שנות העשרים של המאה העשרים נבנו גגות משופעים, המונחים על קונסטרוקציה של קורות עץ עם חיפוי ברעפי מרסיי ברוב המקרים. שיפועי הגג היו מוקפים ארגזי רוח מעוטרים עשויים עץ או כרכוב טרומי מבטון אשר שימש גם כמזחלת. לעיתים במפגש בין גג הרעפים לקיר המבנה נוספו פתחים עגולים עם צינורות חרס שמטרתם הייתה לאוורר את המבנה.

אפשרי	אינו אפשרי
<p>- שמירה על צורת הפתרון ההנדסי והקירוי של הגג המקורי.</p>	<p>- שינוי צורת גג מקורי לגג שאינו הגג המקורי.</p>
<p>- במקרה של גג משופע האופייני לבתים עד תחילת שנות השלושים השינויים אפשריים בתנאים הבאים : שמירה על זווית שיפוע הגג, על מיקום מרזבים, המזחלות וצורת ארגזי הרוח המקוריים. שמירה ושיקום של פרטים קונסטרוקטיביים כגון קורות עץ.</p>	<p>שינוי זווית שיפוע הגג, מיקום המרזבים, שינוי פרטים קונסטרוקטיביים.</p>
<p>- שמירה, שיקום ושחזור של חומר הקירוי המקורי. - פתיחת פתחים משופעים בגג שאינם חורגים בגובה ממישור גג הרעפים ושיפועו. - החלפת חיפוי גג פגום בחדש התואם את הישן בגודל, בצורה, בצבע ובמרקם.</p>	<p>שינוי חומר הקירוי המקורי. שינוי אופי הגג על ידי הוספת חלקים החלפת חיפוי גג פגום בחומרים חדשים.</p>
<p>- כאשר הגג שטוח - שמירה על מערכת ניקוז המים, מרזבים וגובה מעקה הגג.</p>	<p>- הגבהת גובה מעקה הגג הבנוי.</p>
<p>- שינוי נקודות ניקוז הגג אפשרי בתיאום.</p>	<p>- ביטול או שינוי של נקודות ניקוז ללא תיאום.</p>



6.8 פתחים – חלונות דלתות ותריסים.

לפתחים חשיבות מכרעת בקומפוזיציה של חזיתות המבנה. הפתחים ניכרים בשלושה היבטים עיקריים:

- גודל הפתח ומיקומו בחזית המקורית.
- החלוקה המשנית המסורתית של החלון, הדלת והתריס, אופן פתיחתם, צבעם המקורי ומיקומם בעובי הגליף.
- חומר הבניה המקורי וטכנולוגיית היישום - עץ, ברזל, זכוכית, ספי מוזאיקה, אבן, בטון או אבץ ומסגרות טרומיות סביב הפתחים.

שינויים בפתחים, בכל אחד מההיבטים הנ"ל מהווים פגיעה מהותית במעטפת המבנה ובאותנטיות שלו. שינוי בגודל ובמיקום הפתחים מפריס את הקומפוזיציה. שינוי החלוקות המשניות ושינוי מיקום החלון בעובי הגליף עשויים לייצר את הרושם כי המבנה שייך לתקופת בניה אחרת ולשנות את היטלי האור והצל. שינוי בחומר הבניה מצביע על תקופה אדריכלית אחרת, משנה את השפה האדריכלית ויוצר בלבול וניכור אצל המתבונן. לכן שמירה על קיר המעטפת כוללת גם הקפדה על פרטי הפתחים, צורתם ואופן שיקומם.

אפשרי	אינו אפשרי
- שימור הגודל, הצורה ומיקום של הפתחים המקוריים.	- שינוי הגודל, הצורה והמיקום של הפתחים המקוריים.
- שחזור פתחים מקוריים ששוננו או נאטמו.	- פתיחת פתחים חדשים ללא היתר.
- עדיפות לשימור ולשיקום דלתות, חלונות ותריסים מקוריים מעץ או מברזל כולל משקופים, מסגרות ופרזול.	- התקנת חלונות, דלתות ותריסים לפי הפרטים המקוריים בעץ זהה למקור או לחילופין מעץ קליר אדום או ארז.
- צביעת החלון בצבע מסוג וגוון הזהים למקור. חלון, תריס ודלת יותקנו לדוגמה לצד הפריטים המקוריים לאישור לפני הביצוע.	- התקנת חלונות עץ מעץ שאינו זהה -צביעת החלונות בגוון ובחומר השונים מהמקור.
- שמירה על מיקום החלון בעומק הקיר, על צורת הפתיחה והחלוקה המשנית בתוך הפתח.	- שינוי החלוקה המשנית, שינוי המיקום.
- החלפת חלקים פגועים והשלמת חסרים בהעתקים זהים למקור בחומר, בגודל ובצורה.	- החלפת חלונות עץ בחלונות ברזל.
- שמירה ושיקום של פרטי פרזול, פרוק (לפי הצורך) במהלך טיפול בפרטי עץ או ברזל והחזרתם למקומם המקורי.	- החלפת פרט מקורי מעץ או ברזל.
- זכוכית - שמירה על צורת הזכוכית המקורית (עיבוד, שקיפות וצבע).	- החלפת זכוכית שקופה בזכוכית חלבית או כל זכוכית בגוון השונה מהמקור.
- התקנת סף הפתח על פי הפרט והחומר המקורי. החלפה או שיקום של ספים טרומיים מבטון. החלפת ספי אבץ ישנים בספי אבץ חדשים.	- החלפת ספי אבץ או ספים טרומיים.

6.9 מרפסות

המרפסת במבנה המגורים של בית הבאר היא מרכיב חשוב ובעל משקל עיצובי נכבד בחזית הבית. ברוב המקרים המבנה נבנה כבית ליוואן – בית חלל מרכזי בו המרפסת בחזית הראשית היא בעלת חשיבות עליונה ומשקפת את אופי חלל המגורים כלפי חוץ. לעיתים קיימת מרפסת נוספת על גג של אחד ממבני המשק או השירות תוך אפשרות ליציאה מהמבנה הראשי.



אפשרי	אינו אפשרי
- עדיפות לשיקום המרפסות המקוריות במבנה ובכללן אלה: זיזים,	- הריסת מרפסות וביטולן.

	גגונים, מרצפות, אף מים.
- החלפת חלקים פגועים והשלמת חסרים בהתקנים זהים למקור בחומר, בגודל ובצורה על פי תיעוד.	- השלמת חלקים חסרים שאינם זהים למקור.
- שחזור מרפסת או חלק שלה שאינו קיים בשטח יעשה על פי תיעוד היסטורי אדריכלי או על פי אנלוגיות בניה של סגנון המבנה.	- שחזור מרפסת שלא על בסיס תיעוד. - סגירת מרפסות בחזיתות.
- שמירה, שיקום או שחזור של מעקה המרפסת המקורי לאחר תיעוד.	- ביטול מעקה דקורטיבי מפורזל.

6.10 טיח

חומר החיפוי המקורי מגדיר את קירות המעטפת בטקסטורה ובגוון והוא חלק בלתי נפרד מאיכויות המבנה. הרכב החומר או יישומו נעשו בהתאמה לקירות הבנויים, ולכן הם מהווים מקשה אחת. שינוי בתרכובת הטיח גורר שינויים שאינם רצויים במערכת הבנויה.

הצבעים המקוריים היו על בסיס סיד ונשטפו במרוצת השנים בגשמים. צבע הסיד תאם לתרכובת הטיח החלק ואפשר "נשימה" אידיאלית של מערכת הקירות החיצונית. לאור כל אלה, חשוב לשמור על שחזור מדויק של מרכיבי התערובת וצורת יישומם. בשנות השבעים החלו להשתמש בתערובות צמנטיות ביישום הטיח החלק. תערובת זו קלה ליישום על קירות המבנה וזמני הביצוע שלה מהירים. כמו כן פשטה האמונה שיש לאטום את הקירות בפני הרטיבות החיצונית והצמנט שירת מטרה זו. במרוצת השנים הסתבר שתערובות אלה אינן מועילות ואף מזיקות, הן קשיחות יותר ולפיכך נסדקות ברשת נימית, דרכה חודרת כל הרטיבות. לעיתים הן קשיחות יותר מחומר הבניה ולפיכך מפוררות גם את תשתית הקירות. המלחים הרבים שמוציא הצמנט במהלך הזמן גורמים לתפרחות ומפוררים בהמשך כל מערכת צבע המיושמת על טיח זה.

האיטום, אותו חשבו למועיל, מזיק לקירות הזקוקים לנשימה מתמדת כדי להוציא מלחים ולחות מקירות המעטפת מהפנים כלפי חוץ. נשימה זו היא אשר מבטיחה את שלמות הקירות והיא מובטחת רק על ידי יישום טיח על בסיס סיד.

אפשרי	אינו אפשרי
- שחזור טיח חלק על בסיס סיד אווירי ייעשה באמצעות תערובות חרושתיות בלבד.	- החלפת טיח בחיפוי קשיח של אבן.
- תיקונים והשלמות ייעשו בתערובת המקורית ויישום שכבת גמר דקה (שליכטה) על כל משטחי הטיח הקיים.	- החלפת טיח חלק בטיח שפריץ.
- יישום טיח דקורטיבי הנהוג בתקופה, אם הדבר אפשרי עיצובית.	- יישום טיח חלק או שפריץ או אחר.
- ניקוי טיח דקורטיבי קיים בשיטה המתאימה העדינה ביותר.	- צביעה בשכבת צבע על טיח דקורטיבי.
- שחזור עיטורי טיח לפי השיטה המקורית. (קרניזים יבוצעו במשיכה)	- יישום טיח חד שכבתי.
- שחזור עיטורי טיח ללא סרגלי הכוונה.	- שחזור עיטורי טיח בשיטות טרומיות.
- צביעת טיח חלק על בסיס סיד בצבע על בסיס סיד בגוון המקורי של המבנה. אם הגוון אינו ברור, אפשרית צביעה בגוון המאפיין את תקופת בניה, ראה פרק 11 בהמשך.	- צביעת הטיח החלק על בסיס סיד.

6.11 צבע

הצבע הוא שכבת ההגנה של מעטפת המבנה. בנוסף לייעודו הקישוטי, הצבע מגן על שכבות הטיח מפני שחיקה והתבלות מהירה. עמידותו לאורך זמן תלויה בהתאמתו הנכונה להרכב שכבות הטיח.

על טיח על בסיס סיד אווירי או הידראולי יש לצבוע בצבע על בסיס סיד, סיליקה או סיליקון, כדי לאפשר אוורור מרבי של כל המערכת הבנויה - טיח פנים-קיר- טיח חוץ-צבע. מערכות צבע אקריליות גמישות יוצרות חיץ המאט או מונע את הוצאת הלחות והמלחים מהקירות והטיח; סופן שהן מתקלפות בתוך זמן קצר או מתכסות בתפרחות ובכתמים.

צבע על בסיס סיד נשטף עם הזמן בגשמים, ולכן יש לחדשו אחת לכמה שנים. עלותו נמוכה, שיטת יישומו פשוטה וניתן לשלבו בקלות בתחזוקה השוטפת של המבנה.



אפשרי	אינו אפשרי
- צביעת טיח חלק על בסיס סיד בצבע על בסיס סיד, סיליקה או סיליקון בגוון המקורי של המבנה. אם הגוון המקורי אינו ידוע, אפשר לצבוע על פי סולם גוונים המאפיין את סגנון הבניה של המבנה.	- צביעת הטיח החלק על בסיס סיד.
- יישום שכבות הצבע יעשה שלושה שבועות לאחר השלמת שכבת הטיח האחרונה לקבלת מראה אחיד וללא כתמים.	
- צביעת נגרות תעשה בצבע שמן (סופרלק או שווה ערך) בהתאמה למערכת הגוונים המקורית של המבנה.	- השארת פרטי הנגרות חשופים, עץ טבעי עם לכה בייץ או לזור.
- שמירה על מספר הגוונים (הפוליכרומיה) בהם נצבע המבנה.	- האחדה של כמה גוונים שונים במבנה.
- צביעת המסגרות תעשה על פרופילים מגלוונים במערכות צבע המתאימות למתכת המרייט, מטלרסט או שווה ערך.	- כיסוי בצבע חלקים העשויים אבץ.

6.12 עץ – פתחים תקרות ומעקות

השימוש בעץ נפוץ בבניה המקומית מסוף המאה התשע עשרה ועד סוף שנות החמישים במאה הקודמת. העץ יובא בעיקרו ממרכז אירופה ומלבנון, והראשונים שעסקו בייבוא סדיר של עץ לבניה היו הטמפלרים.



אפשרי	אינו אפשרי
- עדיפות לשימור ולשיקום של כל פרטי העץ המקוריים. - החלפה נקודתית בלבד של חלקים ישנים בחדשים. - תיעוד כל פרטי העץ בשרטוטים כולל אופן החיבור והמידות של כל חלק בנפרד.	
- החלפה נקודתית של חלקים רקובים והשלמת חסרים בחלקים מעץ זהים למקור בצורה ובחומר.	- החלפת חלקים רקובים או השלמתם ע"י עץ שונה מהמקור.
- טיפול בפרטי העץ המקוריים לפי הנחיות מקצועיות.	- החלפת פרטי עץ בפרטי פלסטיק.
- צביעה בצבע שקוף או אטום בהתאם למקור.	
- שחזור פרטי עץ עפ"י המקור.	
- שיפור פרטי עץ לצורך עמידות אקוסטית, תרמית ועמידות לחדירת מים.	

6.13 מתכת - ברזל, אבץ, נחושת, יציקות ברזל, נירוסטה או אחר

עד קום המדינה הברזל ששימש לבניה היא איכותי ובעל עמידות גבוהה בפני חלודה. עד היום ניתן להשתמש ברוב המעקות, החלונות והסורגים המקוריים לאחר הסרת שכבת החלודה שבדרך כלל לא פגעה בגרעין הפרופיל. טכניקת היישום וההרכבה משתנה מתקופה לתקופה. עד תחילת שנות השלושים במאה הקודמת העבודה נעשתה בנפחות וההרכבה הייתה בחיבור במסמור (ניטים) וללא ריתוך. איכות הביצוע הייתה גבוהה ביותר, ולפיכך גם התוצאה אסתטית ביותר. כיום, שחזור מדויק קשה מאוד לביצוע שכן מסגרים שהם גם נפחים, נדירים מאד בשוק המקומי, לכן כל הקיים ראוי לשמירה ולשיקום ויש להימנע מהחלפתו. מרזבים ומזחלות נעשו מפח אבץ מכופף בעובי של 0.8 מ"מ. נעשה שימוש באבץ גם בספי חלונות וגגות. האבץ נשאר גלוי וללא שכבת צבע - לרוב כל חלקי האבץ התכלו, וניתן היום להחליפם בקלות.



אפשרי	אינו אפשרי
- עדיפות לשמירה ולשיקום של פרטי המתכת המקוריים: עמודים, קורות, דלתות וחלונות, סורגים, שערים, חלקים מפורזלים, מעקות, גדרות, וכד'.	- החלפת פרט שבוצע במקור מברזל מסוג מסוים בפרט אלומיניום.
טיפול בכל פרטי המתכת המקוריים: הסרת חלודה בהתזת חול, השלמת חלקים חסרים כדוגמת החלקים המקוריים בשטח. גלון קר של כל החלקים המקוריים למניעת דפורמציה בגלל גלון חם. גלון כל החלקים החדשים לפני חיבורם עם הקיים.	- טיפול בפרטי המתכת המקוריים בחומרים מזיקים שאינם תואמים את הנחיות השימור.
- שחזור פרטים וחלקים פגועים לאחר תיעוד מפורט בשרטוטים עם מידות של כל הפרופילים. התיעוד יכלול גם את טכניקת היישום והחיבור. - שימוש באנלוגיה לתקופה כאשר לא קיים פרט מקורי או תיעוד שלו.	- החלפת פרטי מתכת מקוריים בפרטים שונים מהמקור או מאנלוגיה למקור.
- צביעת חלקי המתכת הישנים והחדשים בהתזה בצבעים מיועדים למתכת כגון המרייט או מטלרסט או קירון 70 של חברת סן מרקו או שווה ערך.	- צביעת חלקי המתכת הישנים בחומרים שאינם מאושרים ע"י מחלקת השימור.
- שחזור חלקי אבץ.	- שימוש בפח מגולוון במקום בפח אבץ. - כיסוי בצבע אלמנטים מפח אבץ.

6.14 שילוט

אפשרי	אינו אפשרי
- שילוט של העסק או המיזם באותיות בודדות ממתכת עפ"י המדיניות העירונית למבנים לשימור.	- שילוט של העסק או המיזם בשלט קופסת תאורה.
- הצללה מתואמת ואחידה לכל החזית.	- התקנת הצללה ללא תיאום עם שאר החזית.
- שילוט היסטורי עפ"י הפורמט המאושר ע"י מחלקת השימור.	

6.15 חצרות – פיתוח שטח, מרכיבים נופיים לשימור, גידור וחנייה

החצר הפתוחה של מתחם הביארה כוללת מרכיבים נופיים טיפוסיים עליהם יש לשמור. יש לשמור על החלל הפתוח במרכז הביארה, חלל שנוצר ע"י פריסת המבנים בצמוד לחומה ההיקפית, כשטח פתוח לא מבונה ובו עצים וצמחיה.

חומרי הגמר העיקריים בהם נעשה שימוש בחצרות הם אבני כורכר מחציבה באזור וטיח העשיר בחרסים ואטום למים. אבני הכורכר עברו שחיקה והתפוררות, אך מאחר שהן נדירות ולא ניתנות לחציבה יותר, יש לעשות מאמץ להשאירן באתר ולהשתמש באבני כורכר מפירוק, או אבני כורכר דומות עד כמה שניתן. חומרי המליטה המקוריים היו על בסיס סיד ויש להשתמש בחומרי מליטה דומים למקור.

מאחר והחצר הייתה נטועה ולא מרוצפת, לפחות בשלביה המוקדמים, תתאפשר גמישות בחומרי הריצוף. חשוב לשמור על התכנון המקורי, על מיקום החצר, השער, בריכת האגירה ושאר האלמנטים, כל זאת על בסיס תיעוד.



אפשרי	אינו אפשרי
- שחזור קירות חומה ועמודי שער מאבני כורכר בטכנולוגיה מסורתית.	- הריסה מלאה של החומה והשער המקוריים.
- יצירת פתחים בחומה מקורית.	- חיפוי בטיח שאינו על בסיס סיד או באבן שאינה כורכר.
- חיפוי בטיח על בסיס סיד.	- שער מחומר שאינו עץ או ברזל.
- שיחזור שער מעץ או ברזל על בסיס תיעוד.	- שינוי מיקום השער המקורי.
- שיחזור סביל באבני כורכר וטיח על בסיס סיד על פי תיעוד.	- הריסת סביל או כיסוי שלו.
- שימור או שיחזור של אמות מים וטרסות בטכנולוגיה ובחומרים המקוריים לפי תיעוד.	- שיחזור מחומרים שאינם מקוריים.
- נטיעת עצי פרי כגון: עצי הדר, רימון, שקד, תות, תמר.	- נטיעת עצים אחרים.
- נטיעת עצים בגריד.	- שתילת צמחים אחרים ושיחים גבוהים בשטח החצר.
- שתילת צמחי תבלין ותועלת.	- כריתת עצים ללא חו"ד אגרונום.
- שמירה על עצים בוגרים קיימים בשטח גם אם אינם עצי פרי.	- שתילת "גדר חיה" כגבול עם מדרכה.
- יצירת "גדר חיה" כגבול בין ביארה לשטח פתוח צמוד.	- נטיעת ברושים או שיחי צבר ללא קוצים.
- חישוף בריכות אגירה מוסתרות.	- הסתרת חלקי בריכות אגירה.
- שיחזור והשלמת קירות קיימים בחומרים מקוריים.	- השארת קירות הרוסים ללא טיפול בחתך הקיר.
- השארת בריכות אגירה הרוסות למחצה תוך שימור חתך הקיר שלהן בטיח עשיר בחרסים.	
- הצגת "תכנית בריכת האגירה" באמצעי פיתוח שונים כצמחיה או ריצוף.	
- טיוח גג באר בטיח דומה למקור.	- בנייה חדשה מעל גג הבאר.
- שיקום ושיחזור פתחי האנטיליה בגג מבנה הבאר.	- סגירת פתחי האנטיליה אם קיימים.
- שיחזור מערכת אנטיליה בתחום החצר.	
- ריצוף השטח הפתוח בריצוף כורכרי, באריחי בטון מצוירים.	
- חנייה מחוץ לתחום בית הבאר והחצר התחומה.	- חניה מתחת לבית הבאר או בשטח החצר התחומה.

6.16 מתקנים טכניים, מיזוג, מבני עזר

מתקנים טכניים ישולבו בפיתוח, על הגג השטוח מתחת לגובה המעקה, במרתפים או בחצרות בצורה נסתרת ומוצנעת תוך מתן אפשרות לתחזוקה נאותה ובטיחותית ושמירה על ערכיו האדריכליים של המבנה.

אפשרי	אינו אפשרי
- התקנת מזגנים:	- התקנת מזגנים בחזית.
- על גג המבנה מתחת לגובה המעקה.	
- בחצר בצורה נסתרת.	

- צנרת המזגן תהיה מוסתרת, ניקוז המזגנים יעשה בצנרת מסודרת עם הסדרת איטום אקוסטי במידה ויידרש.	- התקנת צנרת המזגן מעל לחזיתות או בתוך הקירות.
- מיקום מאגרי מים בחלל המרתף, בשטחי השירות הבנויים או מתחת למפלס הקרקע בחצר ובצורה מוסווית.	- הצבת מתקנים טכניים על הגג. - התקנת אנטנות סלולריות.
- התקנת ונטות או יציאות לונטות בחזית הראשית ובחזיתות הצד.	- הצבת מאגרי מים על גג המבנה.

6.17 מעליות

לצורך הנגשת המבנים ניתן להוסיף מעלית חיצונית שתמוקם באחת מחזיתות הצד או בחזית האחורית ותהיה מופרדת מהמבנה המקורי בשפה ובחומר - בדרך כלל, בזכוכית ובברזל.

אפשרי	אינו אפשרי
- תוספת מעלית מחומרים מודרניים שקופים וקלים (זכוכית, ברזל וכד') בחזיתות צד או אחוריות.	- תוספת מעלית חיצונית בחזית
- התקנת חדר מכוונת במקום נסתר בחצר, חפור מתחת למפלס הקרקע.	- התקנת חדר מכוונת גלוי


6.18 צינורות מים ביוב וגז

צינורות מים דלוחין ושופכין הותקנו בד"כ בעומק חזיתות הצד או בחזיתות האחוריות. הצנרות נחלקות ל-3 סוגים עיקריים - צינור שופכין של "4" שהותקן בברזל יצקת, צינור דלוחין של "2" בברזל משוך וצינור הזנת מים של "1" בברזל משוך. צינורות אלה חיצוניים ולא הוטמעו בתוך קירות המבנה.

אפשרי	אינו אפשרי
- התקנת צנורות "2"-1" חיצוניים.	- התקנת צינורות על חזיתות ראשיות.
- החלפת צנרת "4" ישנה בחדשה בצנרת יצקת בלבד, ללא חיבורים בצנרת פלסטיק.	- התקנת צנרת פלסטיק חיצונית במקום.
- צנרת חדשה תהיה בתואי המקורי בלבד ובפריסה אנכית ללא סטיות.	- התקנת צנרת אופקית או אלכסונית.
- ביטול צנרת שאינה בשימוש וסילוקה מהשטח.	- הוצאת צנרת חדשה מאולתרת.
- התקנת מרזבים חדשים בפח אבץ ללא צביעה עפ"י המקור ובמיקום המקורי כולל שיחזור המשפך המקורי.	- התקנת מרזבים מפח מגולוון. - התקנת מרזבים במיקום שונה מהמקור. - צביעת מרזבים.

6.19 תשתיות טלפון, תקשורת, חשמל, כבלים

אפשרי	אינו אפשרי
- התקנת תשתיות חדשות של טלפון, חשמל וכבלים והסוואתן בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים. הטמנת החיוטים בתוך קירות המעטפת ובתוך קירות חדרי המדרגות.	- התקנת תשתית חדשה של צינורות.
- פירוק חיבור חשמל ראשי והתקנת חיבור תת-קרקעי	- השארת צנרות וחיוטים על המעטפת.

		מוסווה עם הזנה ישירה לתוך חדר המדרגות וללא העברת צנרת חיצונית על גבי החזית.
	- השארת הזנת צינור חשמל ראשי חשוף.	- מיקום פילרים באישור מראש ובתיאום.

6.20 מרחבים מוגנים

אחת מדרישות המיגון בהתרת תוספת בניה הוא מקלט או מרחב מוגן. ההנחיות לגודל פתחים אפשריים וחומר הגמר בחדר המוגן אינן תואמות את פרופורציות הפתחים בתקופות בניה קודמות. מומלץ שלא לאפשר תוספת מרחבים מוגנים למבנה בית הבאר. האפשרות המועדפת בבניינים אלו היא בניית מקלט תת קרקעי חיצוני או מרחב מוגן בתוספת הבניה במידה ויש כזאת.



6. מקורות:

- UNESCO - The World Heritage Convention & Guidelines 1972
- שרון א, קציר ט, 2013 – בייארות בתל אביב – יפו, מחקר וסקר אתרים, עיריית תל אביב יפו.
- נספח 2650 ב' לתכנית השימור

