

**מרחבית/10016 – הנחיות להכנת תיק תיעוד ותיק תיעוד מקדים למבנה או אתר לשימור**

אישור הנחיה:	ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 137 תאריך 28/03/2018
פרסום הנחיה:	פורסם לאישור בתאריך 28.04.2018
תאריך עדכון/ביטול	-

מס' הנחיה מרחבית	מרחבית/10016
נושא	הכנת תיק תיעוד ותיק מקדים למבנה או אתר לשימור
סוג ההנחיה	כלל עירונית – מבנים המיועדים לשימור
קבוצת הנחיות	הנחיות כלליות

\*\*\*

<b>תיאור (מטרות)</b>
הנחיה להכנת תיק תיעוד ותיק תיעוד מקדים למבנה או אתר לשימור. הנחיה זאת מחייבת כל מבנה או אתר המיועד לשימור, אלא אם ניתנו הנחיות רלוונטיות בתוכנית מאושרת אחרת או אם ניתנו הנחיות פרטניות למבנים שהוחרגו מההנחיה המרחבית.

<b>רקע</b>
מתוך כוונה לקבל מידע בסיסי הנדרש לצורך הבנת משמעות המבנה והערכת חשיבותו וקביעת דרגת השימור הנדרשת.

<b>תחום ההנחיה</b>
כלל עירוני – מבנים או אתרים המיועדים לשימור.

<b>הנחיות להכנת תיק תיעוד מקדים:</b>
הכנת תיק תיעוד מקדים נועד לתת בסיס להכנת תכנית בניין עיר (להלן: תב"ע). תיק התיעוד יוגש בפורמט A3 בעותק צבעוני ויועבר בפורמט דיגיטאלי pdf.

כותרת (תיעוד מקדים או מפורט)	
שם האתר (בהתאם לרשימת השימור העירונית)	
כתובת (רחוב ומספר בית)	
שם התכנית	
נערך עבור (מוסד התכנון)	
עורך התיק	
תאריך	

**1. נתונים כלליים**

- 1.1 שם השכונה, שם הרחוב, מספר בית, שמות רחובות גובלים
- 1.2 מספר גוש, מספר חלקה, נ.צ.
- 1.3 תיאור מילולי של גבולות התכנית
- 1.4 בעל הקרקע (מדינה, פרטי, רשות מקומית, וכו')
- 1.5 תיאור תמציתי של האתר/מבנה
- 1.6 מפת סביבה (בקנ"מ 1:500-1:250) בה מסומן גבול התכנית

**2 נתונים סטטוטוריים**

- 2.1 שם ומספר תכנית מוצעת
- 2.2 שטח התכנית המוצעת במ"ר
- 2.3 שטח בנוי קיים במ"ר (שרות + עיקרי) ציון וסימון בנייה ללא היתר
- 2.4 זכויות בניה מתוקף תכניות תקפות
- 2.5 יעוד ע"פ תכנית תקפה ושימוש בפועל

- 2.6 פרוט תכניות בהן הוכרז המבנה לשימור ותמצית הוראות השימור
- 2.7 נתונים מרשימת השימור העירונית: מס' אתר, פרוט ערכי שימור
- 2.8 האם האתר נכלל בשטח עתיקות מוכרז
- 2.9 צירוף תכנית בינוי המציגה את התכנון במשולב עם הפרויקטים החדשים, במידה ומתוכננים בסמיכות לתכנית

### 3 רקע היסטורי ותרבותי

- 3.1 שמות היסטוריים של האתר
- 3.2 התפתחות האזור והקשר בין המבנה לסביבה
- 3.3 הצגה וניתוח מפות היסטוריות וצילומי אוויר מתקופות שונות (כולל טרום בנייה) עם סימון גבולות התכנית
- 3.4 מפה וסימון אתרים היסטוריים ואתרים המיועדים לשימור הקיימים בקרבה לשטח התכנית
- 3.5 תכנית המציגה את המבנה המקורי, שלבי בנייה, יעוד ושימוש לאורך השנים
- 3.6 בעלות המבנה לאורך השנים
- 3.7 תולדות התושבים שהשתמשו/התגוררו/עברו במבנה וארועים משמעותיים הקשורים לאתר
- 3.8 מתכננים/בונים/מהנדסים: פרטים ביוגרפיים ורקע היסטורי על האדריכל המקורי, המהנדס והתכננים שפעלו באתר לאורך השנים

### 4 תיאור מצב קיים

- 4.1 מפה טופוגרפית (קנ"מ בין 1:250-1:500) הכוללת סימון המבנים, שרידי מבנים, צמחיה, גדרות, שבילים, קירות וכו' תוך הדגשת האתר הרלוונטי
- 4.2 צילום אוויר עדכני המשקף מצב קיים
- 4.3 תכנית וצילומים כלליים של האתר (כולל חצרות). סימון בתכנית וצילום אלמנטים אדריכליים, נופיים ופרטי פיתוח חשובים (כגון שערים, פתחים, קמרונות, מדרגות, גדרות, בורות מים, צמחיה וכו')
- 4.4 צילום האתר מהקשר סביבתי (חזית הרחוב, חזית נגדית) תאור תכנית בנייה אופיינית לאזור (כגון חתך אופייני של רחוב משני צידיו דרך האתר)
- 4.5 תכניות קיימות וצילום של האתר וסביבתו
- 4.6 תכניות קיימות וצילום של הקומות והגגות
- 4.7 חתכים וחזיתות קיימים וצילום חזיתות
- 4.8 תיאור כללי של הצמחיה הסובבת, מאפייניה, נדירותה ומצב השתמרותה
- 4.9 תאור וצילום החללים הפנימיים
- 4.10 צלום פרטים אדריכליים חיצוניים ופנימיים (פרטי מבנה שלד וגמר, נגרות, מסגרות, ריצוף עיטורי קירות ותקרה וכו')
- 4.11 תיאור וצילום שיטת הבנייה וחומרי הבנייה
- 4.12 תיאור וצילום מפגעים ובעיות קונסטרוקטיביות במצב נוכחי
- 4.13 במידה ואין תכניות/חתכים קיימים/חזיתות – יש לצרף שרטוט סכמטי
- 4.14 בכל הצילומים יש לסמן את מיקום הפרט המצולם במבנה, שם הצלם ותאריך צילום

### 5 הערכת האתר

- 5.1 הערכת האתר וחשיבותו בהתייחס לערכים אסטתיים – אדריכליים.
- 5.2 הערכת האתר וחשיבותו בהתייחס לערכים סביבתיים ואורבניים.
- 5.3 הערכת האתר וחשיבותו בהתייחס לערכים היסטוריים ותרבותיים.
- 5.4 הערכת האתר וחשיבותו בהתייחס לערכים חברתיים.
- 5.5 הערכת האתר וחשיבותו בהתייחס לערכים מדעיים.

### 6 פרטי עורך תיק התיעוד

- 6.1 שם ושם משפחה
- 6.2 ת"ז
- 6.3 פרטים אודות האתר עבורו נערך תיק התיעוד
- 6.4 פרטי יועצים שסיועו בהכנת התיק ככל שישנם
- 6.5 הצהרה בדבר היכולות, הכישורים והניסיון הנדרש לשם עריכת תיק התיעוד.
- 6.6 הצהרה כי הנתונים והמידע הנמסר הינו אמיין, מקצועי ותואם את הנחיות מוסד התכנון.
- 6.7 תאריך וחתימה

יש לכתוב את הביבליוגרפיה לפי הכללים האקדמיים לכתיבת מקורות. חובה לציין עבור כל תמונה, ציור, שרטוט את המקור שלו והתאריך בו נוצר. המסמך ימוספר באמצעות מספר עמודים בפניה השמאלית התחתונה של כל עמוד. בתחילת המסמך יהיה דף שער אחריו יופיע מקרא שיכלול את כל תוכן התיק. נספחים ניתן להוסיף בסוף המסמך ולהפנות אליהם מתוך הטקסט.

### **הנחיות להכנת תיק תיעוד:**

תיק תיעוד מפורט נדרש לצורך הוצאת היתר בניה. מכיוון שתיק תיעוד מקדים מהווה מקור למידע רב אודות המבנה בו נכללים גם הערכים השימורים, תיק תיעוד מפורט נועד להעמקת הידע ותייעודו לפרטי פרטים. להלן סעיפים שיש להוסיף לתיק תיעוד מקדים על מנת להסב אותו לתיק תיעוד מלא.

בין פרק 3 – 'תיעוד היסטורי' לפרק 4 – 'תיאור מצב קיים' יש להוסיף פרק נוסף:

#### 1 שיחזור היסטורי

- 1.1 תיעוד השתנות האתר וסביבתו לאורך השנים ע"פ נקודות חשובות בקורותיו. סימון תוספות הבנייה, מרכיבים שנהרסו, שיחזור פתחים מקוריים וכו'.
- 1.2 צירוף תכניות, חזיתות וחתכים של האתר המקורי ותחנות היסטוריות משמעותיות.
- 1.3 מסמכים היסטוריים: עדויות, רשיונות והיתרי בנייה, התכתבויות מתיק בניין וכו'.
- 1.4 פתחים: שיחזור הפתחים לאורך התקופות השונות, סימון חלוקה משנית וצורת פתיחה בכל פתח, סוג החלון, דלת, תריס, סורג בכל פתח.
- 1.5 שיחזור של אלמנטים שנהרסו או שונו, בקנ"מ 1:20 לפחות, כגון:
  - 1.5.1 פרטים בנויים והנדסיים: קרניזים, כרכובים, קורות קונסטרוקטיביות, משקופים, עמודים, זיזים, תבליטים מעוטרים וכו'.
  - 1.5.2 פרטי נגרות: משקופים, חלונות, דלתות, תריסים, קורות גג, ארגז רוח (כולל זיהוי סוג העץ המקורי).
  - 1.5.3 פרטי מתכת: מעקות ומדרגות, סורגים ופירזול
  - 1.5.4 ריצופים: סוג הריצוף, טכנולוגייה של הכנה, הובלה וכו'
  - 1.5.5 עיבוד טיח וציורי קיר: פנים וחוף, כולל איתור גוונים מקוריים ושכבות צבע
  - 1.5.6 אלמנטים מיוחדים: מתקנים טכניים או מערכות כגון משאבות מים, מערכות ביוב וכו'
  - 1.5.7 פיתוח השטח: צמחיה, גדרות, שבילים, בריכות מים וכו' בהתאם לתקופה בה נשתלו או נבנו

יש להוסיף בפרק 4 – 'תיאור מצב קיים' את הסעיפים הבאים:

#### 2 תיאור מצב קיים

- 2.1 תכנית מדידה מעודכנת וצילומים של האתר וסביבתו, כולל סימון המבנה ע"פ מסמך הנחיות למדידה וסריקה של מבנה או אתר לשימור.
- 2.2 תכנית מדידה עדכנית וצילומים של הקומות כולל סכמה הנדסית.
- 2.3 חתכים וחזיתות מעודכנים, כולל צילומים של חזיתות. סימון קונסטרוקציה בחתכים.
- 2.4 סימון פתחים בתכניות, חזיתות וחתכים שיכלול את המידע הבא:
  - 2.4.1 רוחב וגובה ועומק של כל פתח קיים
  - 2.4.2 חלוקה משנית וצורת הפתיחה של חלונות ודלתות, כולל סוגרים ואלמנטי נשיאה
  - 2.4.3 סימון הגבהים והמרחקים של הפתחים על חזיתות המבנה, כולל מרחק בין הפתחים אנכי ואפקי
  - 2.4.4 סוג התריס הקיים בכל פתח ואופן התקנתו
  - 2.4.5 בתכנית נדרש לסמן את חומרי הבנייה ולציין את מיקום כל הפרטים האדריכליים שתועדו בתיק. רצוי להציג כל פרט ע"י שרטוט וצילום ליד.

אחרי פרק 'תיאור מצב קיים' ולפני 'סיכום והערכת המבנה' יש לכלול שני פרקים נוספים שיתוארו באמצעות מלל, שרטוטים וצילומים: סקר הנדסי וסקר מפגעים. ככל שסקר הנדסי מכיל גם סקר מפגעים ניתן לשלבם בפרק בודד.

### 3 סקר הנדסי

- 3.1 יסודות המבנה וביסוסים
- 3.2 אלמנטים מבניים של שלד המבנה: קירות, עמודים, תקרות וגגות.
- 3.3 אלנטים לא קונסטרוקטיביים: מרפסות, אלמנטים טרומיים, אלמנטים דקורטיביים.
- 3.4 תיאור חומרי הבנייה וחומרי גמר פנים וחוף כולל זיהוי חומרי הבנייה וטכנולוגיית הבנייה

### 4 סקר מפגעים

- 4.1 תיעוד בעיות ומפגעים קיימים במבנה (פירוט וחלוקת המפגעים לקונסטרוקטיביים ולעיצוביים, לדוגמה תקרה שבורה הינה בעיה קונסטרוקטיבית, לעומת צבע מתקלף שהינו מפגע עיצובי)
- 4.2 איתור וניתוח סיבות וגורמים לבעיות והמפגעים הקיימים במבנה (כגון רטיבות, תוספות בנייה, הרס ובלייה וכו').

לאחר הפרק של 'סיכום והערכת המבנה' יש להוסיף פרק חדש "תיעוד עבודות השימור והפיתוח" אשר יתעד את עבודות השימור והפיתוח שיתבצעו ומידע חדש שיתגלה באתר לאחר סיום העבודות בשטח כתנאי לתעודת גמר.

### הנחיות למדידת מבנים לשימור

על מנת לבצע סקר מקיף אשר יאפשר בחינה וניתוח של מצב המבנה ושימור או שיחזור האלמנטים השונים יש לערוך מדידה מפורטת של המבנה שתהווה בסיס לעריכת תכניות מפורטות.

להלן פרוט ההנחיות למדידת המבנים והאתרים לשימור:

#### 1. הנחיות למדידת אתר לשימור-

תכניות בקנ"מ 1:50 של כל קומות הבניין ושל מבט הגגות כולל חלל גג הרעפים. התכניות יכללו את הנתונים הבאים:

- a. מידות כלליות ומידות הפתחים
- b. ספים תחתונים ועליונים של הפתחים
- c. גובה המעקות
- d. סידור וחלוקת הגגות, גבהים בגגות, נקזים ומרזבים, פישרים
- e. חתך אופקי מדויק של חדרי המדרגות, דלתות וחלונות
- f. מיפוי ריצופים מקוריים
- g. סימון של כל האלמנטים
- h. חלונות ודלתות כולל חלוקה פנימית
- i. פרטי בניין ייחודיים
- j. פרטי מסגרות
- k. צמחיה לשימור בתחום המגרש

2. חתכים לפחות בקנ"מ של 1:50 אשר יבואו לאישור האדריכל בטרם ביצע. החתך יתייחס במפלסי הרצפות גם לגבהים המוחלטים המפורטים בתכנית המגרש. בחתכים יסומנו מפלסי הקומות מעל ומתחת לרצפות וכן מפלסי הפתחים. המידות האנכיות יפורטו במידות חלקיות ולא מצטברות. על החתכים יסומנו כל האלמנטים הקיימים במבנה כולל, במידה וקיימים פרטים כגון: ציורי קיר, שורות אבן, קטעי קיר פגומים, מפגעים, השתנות בחומרי הבניין החשופים, מעקות וכד.

3. חזיתות בקנ"מ 1:50 הכוללות בנוסף למידות המפורטות לעיל גם את כל האלמנטים האדריכליים בחזיתות המבנה, מיקום צנרות ישנות וחדשות, מזגנים, צנרות וכל אלמנט חיצוני אחר. כולל פרוט מלא של פרטי הנגרות המסגרות ופרטי הבניין במבנה.

4. חתכים נקודתיים בפרטי מבנה ופיתוח בקנ"מ של 1:20 לפי הנחיות האדריכל יכללו בין השאר את קירות התמך וגרמי המדרגות באתר. להלן פרוט אלמנטים אשר יש לכלול במדידה:  
- חלונות על טיפוסיהם השונים  
- דלתות על טיפוסיהן השונים  
- תריסים על טיפוסיהם השונים  
- פרטי מבנה בהיקף החלונות, הדלתות והכניסות לבניין

- פרטי מבנה בכל מקום בו ישנם פרטים מיוחדים
- פרטי גגות כולל קרניזים וגמלונים
- עמודים וכותרות
- פרטי מדרגות ומעקות פנימיים
- פרטי מרפסות ומעקות חיצוניים
- פרטי פרזול
- פרטי מרזבים
- פרטי גדרות המגרש החיצוניים
- פרטי ריהוט מובנה במידה ויש

5. המדידה תבוצע על ידי מודד מוסמך המתמחה במדידת מבנים לשימור ובעל ניסיון מוכח בתחום. המודד יאושר על ידי אדריכל השימור ומנהל הפרויקט.

6. המדידה תבוצע באופן המבטיח את הדיוק ואת הפרוט הנדרש. המודד יעביר בסוף העבודה קבצי מדידה דו ממדים לשימוש האדריכל.

\*\* כל התכניות יהיו ממוחשבות בתוכנת אוטוקאד בתיאום ובאישור האדריכל

#### הנחיות לסריקת מבנים לשימור

על מנת לבצע סקר מקיף אשר יאפשר בחינה וניתוח של מצב המבנה ושיחזור האלמנטים השונים יש לערוך סריקה תלת מימדית מפורטת של המבנה התהווה בסיס לעריכת תכניות מפורטות.

להלן פרוט ההנחיות למדידת האתרים:

#### הנחיות למדידת מבנים לשימור-

סריקה- סריקת המבנה תכלול סריקת פנים וחוץ תלת מימדית, באופן אשר יאפשר את המידע המלא הנדרש לתיעוד המבנה. הסריקה תבוצע בצפיפות גבוהה ובצבע טבעי. עם השלמת הסריקה יועבר קובץ מאוחד של ענן הנקודות בפורמט התואם לתוכנת Revit. העברת ענן הנקודות לרשת הארצית החדשה.

7. תכניות בקנ"מ 1:50 של כל קומות הבניין ושל מבט הגגות כולל חלל גג הרעפים. התכניות יכללו את הנתונים הבאים:

- a. מידות כלליות ומידות הפתחים
- b. ספים תחתונים ועליונים של הפתחים
- c. גובה המעקות
- d. גבהים בגגות
- e. חתך אופקי מדויק של דלתות וחלונות
- f. מיפוי ריצופים מקוריים
- g. סימון של כל האלמנטים
- h. חלונות ודלתות כולל חלוקה פנימית
- i. פרטי בניין ייחודיים
- j. פרטי מסגרות

8. 2 חתכים לפחות בקנ"מ של 1:50 אשר יבואו לאישור האדריכל בטרם ביצע. החתך יתייחס במפלסי הרצפות גם לגבהים המוחלטים המפורטים בתכנית המגרש. בחתכים יסומנו מפלסי הקומות מעל ומתחת לרצפות וכן מפלסי הפתחים. המידות האנכיות יפורטו במידות חלקיות ולא מצטברות. על החתכים יסומנו כל האלמנטים הקיימים במבנה כולל, במידה וקיימים פרטים כגון: ציורי קיר, שורות אבן, קטעי קיר פגומים, מפגעים, השתנות בחומרי הבניין החשופים, מעקות וכד.

9. חזיתות בקנ"מ 1:50 הכוללות בנוסף למידות המפורטות לעיל גם את כל האלמנטים האדריכליים בחזיתות המבנה, מיקום צנרות ישנות וחדשות, מזגנים, צנרות וכל אלמנט חיצוני אחר. כולל פרוט מלא של פרטי הנגרות המסגרות ופרטי הבניין במבנה.

10. חתכים נקודתיים בפרטי מבנה ופיתוח בקנ"מ של 1:20 לפי הנחיות האדריכל יכללו בין השאר את קירות התמך וגרמי המדרגות באתר. להלן פרוט אלמנטים אשר יש לכלול במדידה:

- חלונות על טיפוסייהם השונים
- דלתות על טיפוסייהן השונים
- תריסים על טיפוסייהם השונים
- פרטי מבנה בהיקף החלונות, הדלתות והכניסה לבניין
- פרטי מבנה בכל מקום בו ישנם פרטים מיוחדים
- פרטי גגות כולל קרניזים וגמלונים
- עמודים וכותרות
- פרטי מדרגות ומעקות פנימיים וחיצוניים
- פרטי מרפסות ומעקות חיצוניים
- פרטי פרזול
- פרטי מרזבים
- פרטי גדרות המגרש החיצוניים
- פרטי ריהוט מובנה

11. המדידה תבוצע על ידי מודד מוסמך המתמחה במדידת מבנים לשימור ובעל ניסיון מוכח בתחום. המודד יאושר על ידי אדריכל השימור ומנהל הפרויקט.

12. המדידה תבוצע בעזרת סריקה תלת מימדית המבטיחה את הדיוק ואת הפרוט הנדרש וכן מאפשרת יצירה של מודל תלת ממדי - המודד יעביר בסוף העבודה את ענן הנקודות וקבצי מדידה דו ממדים או מודל תלת מימד לשימוש האדריכל.

\*\*כל התכניות יהיו ממוחשבות בתוכנת אוטוקאד/ REVIT בתיאום ובאישור האדריכל.  
\*\*במידת הצורך יוזמן מודל תלת מימדי של המבנה