

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0584706

תא/4715 "ביארות" - תוכנית שימור לבתי הבאר בתל אביב - יפו



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0584706 תא/4715 בתי באר		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך 04/11/2020	פרוטוקול 220-0020	החלטה 5
תאריך 16/12/2020	פרוטוקול 220-0024	החלטה 5
תאריך 21/07/2021	פרוטוקול 221-0017	החלטה 8
אושרה למתן תוקף על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך 05/07/2021	שכתב מס' 1356	
מנהל האגף	מנהל המחלקה	דורון ספיר, עו"ד
אורלי אראל	אהוד כהן, מ"ד	יו"ר ועדת המשנה
		תאריך 20/11/2021



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

מינהל התכנון-מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965	
507-0584706	
אישור תכנית מס'	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	יום 21.5.21
לאשר את התכנית	
☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר	
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור שר	
מנכ"לית מינהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

דברי הסבר לתכנית

הבייאררה (בית הבאר) הינה מכלול מבנים שהתפתחו בסמוך לשטחי פרדסי יפו במאה ה-19. במטרה לתת מענה לצרכי המשק החקלאי, נחפרה באר, נבנתה בריכת אגירה ומערכת תעלות ששימשו להשקיית גידולים. החל ממחצית המאה ה-19, היציאה מחומות יפו אפשרה לבעלי הפרדסים להתגורר בשטחי הגידול עצמם, וכך התפתחה טופולוגיה כאשר בסמוך או על גבי הבארות נבנו בתי קיט מפוארים אשר הפכו עם השנים למגורי קבע. תופעת הבייארות הינה ייחודית מקומית במרחב יפו. תופעה אשר התפתחה ללא תכנון אדריכלי מוקדם אלא על פי חוקיות פנימית של החקלאים בעלי הפרדסים דאז כאשר המבנים מאפיינים את המקום עצמו, החומרים המצויים בו, תנאי האקלים, ואורח החיים שהיה דאז. חשיבותן של הבייארות בהיותן חלק מהותי מהתפתחות העיר יפו במאה ה-19 וחלק ממורשת הבנייה הערבית המקומית.

הבאר הייתה הראשונה להיחפר בשטח הפרדס. מתקן האנטיליה- מערכת שאיבת המים עשויה גלגלי עץ הותקנה לצד הבאר וסביבה נחפרו תעלות השקיה פתוחות מסויידות. השלב הבא היה בניית מערך מבני שירות, אחסנת כלי עבודה, מבנים לחיות משק ועוד. בשלבים הראשונים לא שימשו הבתים למגורי אדם. בהמשך נוספה לבית הבאר יחידות מגורים, כל המערך הזה הוקף בחומה. לצד החומה הותקן סביל לרווחת עובדי האורח. התפתחות מבנה המגורים סביב בית הבאר החלה במבנה חד קומתי - סדרת חדרים פשוטים בגימור צנוע. הצפיפות ביפו ופתיחת החומות הובילו לבניית קומות שניות בבתי הבאר והחל השימוש בבתי קיט ונופש. בראשית הדרך שימשו הוילות כבתי קיט הרחק מהצפיפות בתוך החומות, ועם צמיחתה של יפו, הפכו אלה לבתי קבע. הפרדסים המוריקים ובלים חומה שהקיפה את המתחם הבנוי, היו חלק מהנוף שסבב את חומות העיר טרם התפתחותה אל מחוץ לחומות. שטחי הגינות והפרדסים הכתיבו את התפתחות העיר ואת קביעת רשת הדרכים העירונית ומכאן חשיבותם להתפתחות האורבנית העתידית.

העיר יפו חוותה תהליך מואץ של מחיקת הזהות החקלאית והפיכתה למרקם אורבני מיושב, צפוף ובנוי תוך פרק זמן קצר. לאורך המאה ה-20 ניתן לראות בבירור כיצד בנייה מואצת אל מחוץ לגבולות העיר ההיסטורית - צפונה לכיוון תל אביב, וכן מזרחה ומערבה (לכיוון חולון ובת ים של היום) מחקו למעשה את תבנית הנוף הירוקה והעלימו אותה תחת מפעל הבנייה האינטנסיבי. כיום, לא נותר כמעט זכר למרקם זה, למעט אזכורים בודדים בדמות בייארות ושרידיהם הנמצאים לצד הדרכים ההיסטוריות אותן הגדירו.

תכנית זו מבקשת לשמר חלק מהבייארות של יפו, באופן שיחשוף את סיפורו ההיסטורי של האזור, על ידי יצירת רצף אורבני פעיל המתבסס על הפיכת הבייארות לעוגנים המשמשים כמבנים בעלי זיקה ציבורית שמסביבם שטחים פתוחים. התכנית קובעת שימורם של 12 בייארות, ומסווגת כל אחד מן הבתים לאופי הפתרון המותאם לו בהתחשב בשיקולי מיקום, פוטנציאל השפעה עירוני, פוטנציאל ליצירת רצף עירוני ומאפייני האזור. התכנית מביאה בחשבון את מצבם העכשווי של הבייארות בדגש על סוגיות בעלויות ואיכלוס ובהתחשב בתוכנית המתאר תא/5000. התוכנית מחלקת את הבייארות ל 3 קטגוריות, כך שיתאפשר יישום חלקי ונקודתי ללא תלות בסך חלקיה של התכנית:

1. בייארות לשימור בהגבלות מחמירות - בייארות בהם לא תותר כל תוספת בניה חדשה. בייארות אלה נמצאות במכלול פארק החורשות (5 בייארות: תאי שטח 8-12), רח' חזנוביץ 5-7, (תא שטח 2), רח' טורי זהב 15, (תא שטח 5). תמרוץ השימור בבייארות חזנוביץ' וטורי זהב נעשה באמצעות מנגנון העברת זכויות ע"פ מס' רכיבי הבייארות לשימור.

2. בייארות לשימור - בייארות אשר נמצאות במרקם העירוני ומהוות חלק אינטגרלי ממרחב התכנון. באזור ביארות אלה התוכנית קובעת את המרחב התכנוני המינימלי הנדרש לתכנון אשר כולל בתוכו את הבייאררה לשימור. תוכנית זו קובעת הוראות לתכנון, פיתוח ושימור הבייאררה וקובעת את מנגנון הבטחת ביצוע שימור הבייאררה והשטח הפתוח הנמצא סביבה. לביארות בקטגוריה נקבעו שני מסלולים תכנוניים להבטחת שימור: א. מסלול א' - קביעת אזור תכנון מינמאלי וקביעת עקרונות התכנון המפורטים לתוכנית המפורטת העתידית: רח' משה דיין 41, רח' בני ברק 24, רח' שלמה 158 - קביעת קו כחול של מתחם הבייאררה, ייעודי קרקע, שימושים ונפח בניה, ללא איחוד וחלוקה (תאי שטח 1, 3, 700) ב. מסלול ב' - קביעת אזור מינמאלי לתכנון עתידי: רח' בן צבי 22-20, רח' הר ציון 54-70, התכנית הנוכחית קובעת אזורים לתכנון עתידי המכילים בתוכם מתחמי בייאררה לשימור, באמצעות קביעת קו כחול מינימלי לקידום תוכנית לפי תא/5000 של מתחם הבייאררה, כאשר השימור הינו אחת מהתועלות הציבוריות שיקבעו בתוכנית מפורטת עתידית. (תאי שטח 4, 7)

3. בייארות לתיעוד - התוכנית קובעת 5 בייארות שיש להבטיח את ביצוע התיעוד בהם בטרם ייהרסו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/4715 "בייארות" - תוכנית שימור לבתי הבאר בתל אביב - יפו

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

507-0584706

מספר התכנית

54 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק
מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה
תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית
עתידיית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	178516
קואורדינאטה Y	661234

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	איגר עקיבא	3	
תל אביב-יפו	איגר עקיבא	5	
תל אביב-יפו	איגר עקיבא	1	
תל אביב-יפו	אליקום	22	
תל אביב-יפו	אליקום	26	
תל אביב-יפו	אליקום	10	
תל אביב-יפו	אליקום	14	
תל אביב-יפו	אליקום	6	
תל אביב-יפו	אליקום	24	
תל אביב-יפו	אליקום	20	
תל אביב-יפו	אליקום	8	
תל אביב-יפו	אליקום	12	
תל אביב-יפו	אליקום	16	
תל אביב-יפו	אליקום	18	
תל אביב-יפו	אליקום	2	
תל אביב-יפו	אריאל	14	
תל אביב-יפו	אריאל	12	
תל אביב-יפו	בני ברק	26	
תל אביב-יפו	בני ברק	24	
תל אביב-יפו	בני ברק	30	
תל אביב-יפו	בני ברק	28	
תל אביב-יפו	בר יוחאי	29	
תל אביב-יפו	דרך בן צבי	65	
תל אביב-יפו	דרך בן צבי	18	
תל אביב-יפו	דרך בן צבי	63	
תל אביב-יפו	דרך בן צבי	22	
תל אביב-יפו	דרך בן צבי	20א	
תל אביב-יפו	דרך בן צבי	77	
תל אביב-יפו	דרך דיין משה	41	
תל אביב-יפו	דרך דיין משה	43	

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	דרך דיין משה	41א	
תל אביב-יפו	דרך דיין משה	41ב	
תל אביב-יפו	דרך שלמה	158	
תל אביב-יפו	דרך שלמה	156	
תל אביב-יפו	דרך שלמה	160	
תל אביב-יפו	הגר"א	18	
תל אביב-יפו	הגר"א	22	
תל אביב-יפו	הגר"א	20	
תל אביב-יפו	התיבונים	42	
תל אביב-יפו	התיבונים	43	
תל אביב-יפו	חזנוביץ	7	
תל אביב-יפו	חזנוביץ	5א	
תל אביב-יפו	חזנוביץ	3	
תל אביב-יפו	חזנוביץ	5	
תל אביב-יפו	חזקיהו המלך	16	
תל אביב-יפו	חזקיהו המלך	22	
תל אביב-יפו	טורי זהב	15	
תל אביב-יפו	לבון פנחס	16	
תל אביב-יפו	לבון פנחס	79	
תל אביב-יפו	מנדלסון	1	
תל אביב-יפו	מנדלסון	16	
תל אביב-יפו	מנדלסון	12	
תל אביב-יפו	סמ רבי פוזילוב	12	
תל אביב-יפו	רבנו ירוחם	11	
תל אביב-יפו	רבנו ירוחם	9	
תל אביב-יפו	שד' הר ציון	58	
תל אביב-יפו	שד' הר ציון	60	
תל אביב-יפו	שד' הר ציון	70	
תל אביב-יפו	שד' הר ציון	54	
תל אביב-יפו	שד' הר ציון	68	
תל אביב-יפו	שד' הר ציון	62	
תל אביב-יפו	שד' הר ציון	66	
תל אביב-יפו	שד' הר ציון	56	
תל אביב-יפו	שד' הר ציון	64א	
תל אביב-יפו	שיבת ציון	7	
תל אביב-יפו	שיבת ציון	6	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

בני ברק, בת ים, גבעתיים, הרצליה, חולון, פתח תקוה, רמת גן, רמת השרון



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 71/ א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71/ א. הוראות תכנית תתל/ 71/ א תחולנה על תכנית זו.	7510	6144	23/05/2017
507-0271700	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700. הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו.	7304	8757	18/07/2016
תא/ 1043	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1043 ממשיכות לחול.	1514		20/03/1969
תא/ 2494 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2494 / 1 ממשיכות לחול.	6314	346	03/11/2011
תא/ 2650 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2650 ב ממשיכות לחול.	7001	3966	08/03/2015
תא/ 3922	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3922 ממשיכות לחול.	6669	511	07/10/2013
תא/ 432	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 432 ממשיכות לחול.	782	1977	04/08/1960
תא/ 44	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 44 ממשיכות לחול.	1142		20/11/1941
תא/ 56	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 56 ממשיכות לחול.	856		12/01/1939

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 720	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 720 ממשיכות לחול.	1520	1205	25/04/1969
תא/ ג/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג/ 1 ממשיכות לחול.	5705	3996	20/08/2007
תא/ ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	4978	2239	16/04/2001
תא/ ע	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע ממשיכות לחול.	3275		28/11/1985
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 5000 ממשיכות לחול.	7407	1792	22/12/2016
507-0159293	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0159293 ממשיכות לחול.	7604	527	23/10/2017
507-0177683	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0177683 ממשיכות לחול.	7234	4616	27/03/2016
507-0501155	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0501155. הוראות תכנית 507-0501155 תחולנה על תכנית זו.	8195	9854	08/04/2019

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
507-0535294	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0535294 ממשיכות לחול.	0		
תא/ 2002	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2002 ממשיכות לחול.	2799		01/04/1982
תא/ 222	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 222 ממשיכות לחול.	0		07/03/1957
תא/ 301	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 301 ממשיכות לחול.	391	301	30/12/1954
תא/ 446	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 446 ממשיכות לחול.	726	572	24/12/1959
תא/ 502	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 502 ממשיכות לחול.	1062	586	09/01/1964
תא/ 590	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 590 ממשיכות לחול.	3310		06/03/1986
תא/ F	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ F ממשיכות לחול.	1501		27/06/1946
תא/ מק/ 2707	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 2707 ממשיכות לחול.	4587		16/11/1997
תא/ במ/ 48 / 2580	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ במ/ 48 / 2580 ממשיכות לחול.	4330	4687	27/08/1995

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ במ/ 6 /2472	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ במ/ 6 /2472 ממשיכות לחול.	3940	604	07/11/1991



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אהוד כרמלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1500	1		אהוד כרמלי		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אהוד כרמלי		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 2-7	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 20000	8		אהוד כרמלי		תשריט מצב מוצע 8	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		1	30/12/2018	אהוד כרמלי	08: 58 16/11/2021	רשימת הביארות הכלולות בתוכנית	כן
תיעוד ושימור	רקע	1: 5000		19/11/2019	אהוד כרמלי	12: 48 03/08/2021	מפת התמצאות- פרישת ביארות	לא
תיעוד/סקר שימור	מחייב			13/08/2018	אהוד כרמלי	11: 10 16/09/2019	נספח א- עבודות בבתי הבאר- הגבלות ותנאים לביצועם	כן
תיעוד/סקר שימור	מחייב			05/07/2020	אהוד כרמלי	12: 21 05/07/2020	נספח ב- העברת זכויות בניה ממבנה לשימור- תנאים והיקפים	כן
תיעוד/סקר שימור	מחייב			08/09/2019	אהוד כרמלי	11: 10 16/09/2019	נספח ג- הוראות להכנת תיק תיעוד לביארה	כן
תיעוד/סקר שימור	מחייב			08/09/2019	אהוד כרמלי	11: 11 16/09/2019	נספח ד- הנחיות לשיקום ביארות	כן
מצב מאושר	רקע	1: 1250	4	19/11/2019	אהוד כרמלי	12: 25 11/05/2020	תשריט מצב מאושר 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	4	19/11/2019	אהוד כרמלי	12: 25 11/05/2020	תשריט מצב מאושר 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	4	12/07/2018	אהוד כרמלי	12: 25 11/05/2020	תשריט מצב מאושר 3	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	4	19/11/2019	אהוד כרמלי	12: 26 11/05/2020	תשריט מצב מאושר 4	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	5	19/11/2019	אהוד כרמלי	12: 26 11/05/2020	תשריט מצב מאושר 5	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	6	19/11/2019	אהוד כרמלי	12: 26 11/05/2020	תשריט מצב מאושר 6	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	7	19/11/2019	אהוד כרמלי	12: 27 11/05/2020	תשריט מצב מאושר 7	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תשריט התכנית	מחייב	1: 16500	1	11/05/2020	אהוד כרמלי	15: 02 28/06/2020	תשריט מצב מאושר 8- תחום ניווד זכויות שימור בתל אביב יפו	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	(1)	68	03-7247263	03-7241949	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שד' בן גוריון 68.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247263	03-7241949	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אהוד כרמלי	113569	עיריית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300		davidof_e@ mail.tel- aviv.gov.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אתר/מתחם לשימור	תחום הבייאררה המינימלי לשימור. תחום זה מסומן בתשריטי התוכנית, בו לא תותר תוספת בניה, למעט במקרים בהם ניתנת הוראה מפורטת המותרת תוספת.
בייאררה (בית באר)	מכלול מבנים ורכיבים לשימור, שהתפתחו בסמוך לשטחי הפרדס במאה ה-19 ביפו, במטרה לתת מענה לצרכי המשק ובכללם ע"פ רוב: באר, בריכת אגירה, מערכת תעלות ששימשו להשקיית גידולים, סביל, שער, מבני עזר, מבני מגורים שנבנו בסמוך או על גבי הבארות.
בייאררה לשימור בהגבלות מחמירות	תא שטח עם הנחיות מיוחדות הכולל בייאררה לשימור בהגבלות מחמירות בה לא תותר תוספת בניה, למעט במקרים בהם ניתנת הוראה מפורטת המתירה תוספת בניה בתא השטח.
בניה ורנקולרית	שיטת בנייה העושה שימוש במשאבים מקומיים ובמסורות בניה מקומיות במטרה לענות על צרכים מקומיים ומכונה גם "אדריכלות ללא אדריכלים" מתפתחת עם הזמן באופן המשקף את הסביבה, התרבות וההיסטוריה שבה היא מתקיימת.
יתרת שטחי בניה	ההפרש בין סך השטחים העיקריים המותרים לבניה, לפי תוכניות תקפות, לבין סך השטחים הבנויים בבייאררה. בחישוב השטחים הבנויים לא ילקחו בחשבון השטחים העיקריים שנוספו מכוח תוכנית זו
מקדם עלויות שימור	מספר המבטא את עלות השיפוץ השימורי של כל רכיב בבייאררה
שטחי בניה מירביים	השטח המקורה במטרים רבועים הכולל המותר לבניה, מעל למפלס הכניסה הקובעת כפי שיהיה לאחר הבניה, כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות כולל שטחי מיגון וכולל שטחים ע"פ סעיף 151 לחוק הנדרשים בשל ביצוע התאמות נגישות ולא כולל שטחי מרפסות.
שימוש בעל זיקה ציבורית	כל שימוש קרקע בעל אופי ציבורי שאינו מגורים ומשרדים והינו בעל גישה לציבור כגון: מסחר פתוח לציבור, מבני ציבור קהילה, חינוך, דת, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה. השימוש בעל הזיקה הציבורית ייקבע בתוכנית המפורטת בהתאם לחו"ד מה"ע או מי מטעמו להתאמת אופי השימוש לערכי השימור במבנה ולשיקול דעת הועדה המקומית.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- לקבוע הוראות לשימור ותנאים למימושם כמנוף לשימור הערך התרבותי-ההיסטורי- הנופי והחברתי של הבייארות הקדומות של העיר יפו, אשר מייצגות תקופה של אדריכלות ללא אדריכלים, בנייה ורנקולרית ביפו העותמאנית והמנדטורית (עדות לחקלאות עירונית), תוך חשיפתם לציבור הרחב.
- לקבוע הוראות לשימור ותנאים למימושם וליצירת שטחים פתוחים, ולצורך קידום התחדשות עירונית ועידוד פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית ליפו ודרום העיר.
- לייצר תמריצים לשיקום ושימור הבייארות ולהקים מנגנונים הנדרשים ליישום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת בייארות לשימור, מיקומם וסיווגם.
- ב. קביעת בייארות לתיעוד בלבד.
- ג. קביעת הוראות להכנת תיק תיעוד לבייארות.
- ד. קביעת הוראות לשימור הבייארות על ידי מניעת פגיעה בהם, שיקומם ותחזוקתם לאורך זמן.
- ה. קביעת תמריצים לתחזוקה ולשיקום הבייארות.
- ו. קביעת תנאים והיקפים להעברת זכויות בניה ממבנה לשימור.
- ז. קביעת הוראות לשמירת השטחים הפתוחים כחלק משימור תופעת הבייארות וסביבתם.
- ח. קביעת הוראות בדבר בייארות לשימור הנמצאות ע"פ תוכניות תקפות בתחום דרך ושצ"פ.
- ט. קביעת הוראות לקידום תוכניות מפורטות לשימור הבייארות.
- י. קביעת אזורים לאיחוד וחלוקה בעתיד.
- יא. שינוי מערך ייעודי הקרקע בחלק מתאי השטח בתכנית לשם מימוש השימור.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	12B, 700B, 11 - 8
דרך מאושרת	12A
דרך מוצעת	1D
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000, 17 - 13, 7, 4, 2
מגורים ומסחר	1A, 3B, 700A
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3A, 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7, 4, 2
אתר/מתחם לשימור	מגורים ומסחר	1A, 3B, 700A
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	700B
אתר/מתחם לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3A, 5
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7, 4, 2
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	1A, 700A
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	12B, 700B, 11 - 8
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3A, 5
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
גבול מגבלות בניה	מגורים ומסחר	3B
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	10
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3A
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	12A
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000, 17 - 13, 2
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	12B, 11 - 8
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	3B
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3A
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1A, 700A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	700B
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	1D
מבנה להריסה 2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
מבנה להריסה 2	מגורים ומסחר	1A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	1D
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000, 4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	1A, 3B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3A

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,085.83	0
דרך מוצעת	486.82	0
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	57,153,118.22	99.96
מגורים ומסחר	8,239.29	0.01
שטח ציבורי פתוח	10,672.6	0.02
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3,373.79	0.01
סה"כ	57,177,976.55	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	1. מגורים ומסחר: בمرتפים - בהתאם לשימושים בתוכנית ע 1- מרתפים בקומת קרקע- מסחר ושירותים אישיים ושימוש בעל זיקה ציבורית. לא יתאפשר שימוש למגורים בקומת הקרקע למעט שטחי שירות מינימאליים למגורים לצורך תפקוד הבניין. בקומות עליונות- מגורים ו/או משרדים. 2. במבנה לשימור (בייארות) יתאפשרו שימושים בעלי זיקה ציבורית כהגדרתם בתוכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	בנין לשימור חובת שימור הבייארות ע"פ הוראות תוכנית זו, הכל ע"פ הוראות סעיף 6.1.
ב	תנאים להכנת תוכנית מפורטת על בייארות "שלמה" חלה חובת הכנת תוכנית מפורטת אחת הכוללת את שני תאי השטח המצויים בתא שטח 3. תאי השטח הכלולים בבייארות זו הינם: 3A, 3B על התוכנית המפורטת לכלול את הוראות סעיף 6.2, בתוכנית זו וכן את ההוראות המפורטות שלהלן: א. תנאי למימוש זכויות הבניה בתא שטח 3B יהיה הבטחת ביצוע שימור הבייארות בתא שטח 3A. ב. שימור הבייארות: 1. שטחי הבייארות על כל רכיביה אשר ישומרו מכח תכנית זו יתווספו אל שטחי הבניה המותרים בתא השטח הראשי בו הבייארות נמצאת לטובת שימוש במבנה הבייארות. שטחי הבניה יוצגו במסגרת התוכנית המפורטת. 2. הבייארות על כל רכיביה תשומר בהתאם לתיק תיעוד אשר יאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לסעיף 6.1. 3. לא תותר כל תוספת בניה בתחום הבייארות, למעט שיחזור אלמנטים / רכיבים בבייארות ע"פ הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. ג. בתא שטח 3B זכויות הבניה יהיו בהתאם למפורט בטבלה 5. ד. בתא שטח 3B קווי בניין מעל פני הקרקע: קו בניין קדמי 0. קו בניין צידי מערבי לכיוון הבייארות יקבע בתוכנית המפורטת. קו בניין צידי מזרחי- 3 מ'. קו בניין אחורי- 3 מ'. ד. בתא שטח 3B הוראות בינוי מעל פני הקרקע יהיו כדלקמן: ד.1. גובה מינימלי של קומת המסחר יהיה 4.5 מ', והגובה המקסימלי 6 מ'. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.50 מ'. ד.2. מספר קומות יהיה עד 6 קומות וקומת גג בנסיגה. קומת הגג תהיה בתכסית עד 65% מקונטור



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

מגורים ומסחר	4.1
קומה טיפוסית. ד. תכנית הבניה לא תעלה על 60% משטח המגרש. לא כולל גזוזטראות. ה. בתא שטח 3B הוראות מתחת לפני הקרקע: היקף הזכויות המירביות והוראות הבניה יהיה בהתאם לתכנית ע"1 ובלבד שלא תותר חפירת מרתף מתחת לתחום הבייאררה כפי שיקבע בתוכנית המפורטת ע"פ סעי' 6.2 בתוכנית זו. ו. המרווח שבין קווי המבנה לגבולות המגרש יפותחו במצורף לבייאררה הסמוכה ותחול חובת רישום זיקת הנאה למעבר ושהיה לציבור. ז. הכניסה לחניה בתא שטח 3B תתאפשר דרך זיקת הנאה למעבר כלי רכב בהמשך ישיר לרח' פוזילוב רפאל שיקבע בתא שטח 3A. ח. תנאי לקבלת היתר בניה בתא שטח 3B יהיה רישום זיקת הנאה כנוצר בסעיף ו, ז שלעיל. ט. תנאי בהיתר הבניה יהיה ביצוע עבודות השימור ופיתוח מרחב הבייאררה בכל תא שטח 3B בפועל.	
תנאים להכנת תוכנית מפורטת על בייאררת "נבולסי" חלה חובת הכנת תוכנית מפורטת אחת הכוללת את שני תאי השטח המצויים בתא שטח 1, תאי השטח הכלולים בבייאררה זו הינם 1A, 1D. על התוכנית המפורטת לכלול את הוראות סעיף 6.2, בתוכנית זו וכן את ההוראות המפורטות שלהלן: להלן עקרונות התוכנית: א. תנאי למימוש זכויות הבניה בתא שטח יהיה הבטחת ביצוע שימור הבייאררה בתא שטח 1A. ב. שימור הבייאררה: ב.1. שטחי הבייאררה על כל רכיביה אשר ישומרו מכח תכנית זו יתווספו אל שטחי הבניה המותרים בתא השטח הראשי בו הבייאררה נמצאת לטובת שימוש במבנה הבייאררה. שטחי הבניה יוצגו במסגרת התוכנית המפורטת. ב.2. הבייאררה על כל רכיביה תשומר בהתאם לתיק תיעוד אשר יאושר ע"י מהנדס העיר ומי מטעמו בהתאם לסעיף 6.1. ב.3. לא תותר כל תוספת בניה בתחום הבייאררה, למעט שיחזור אלמנטים / רכיבים בבייאררה ע"פ הנחיות מהנדס העיר ומי מטעמו. ג. קביעת גבולותיה הסופיים של מתחם הבייאררה והבטחת שמירת השטח הפתוח שמסביב לבייאררה. מסביב לבייאררה תסומן זיקת הנאה בגודל של כ-1400 מ"ר. שטח הבייאררה יכלול את כל רכיבי הבייאררה וכן שטח פתוח ככל הניתן מסביב לבייאררה. רישום זיקת ההנאה למעבר ושהייה לציבור במצורף לשטח הבייאררה יהווה תנאי לקבלת היתר בניה. ד. בתא שטח 1A זכויות בניה יהיו בהתאם למפורט בטבלה 5.	ג



מגורים ומסחר	4.1
ה. בתא שטח 1A קווי בניין מעל פני הקרקע: קו בניין קדמי 0. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין עד 1.2 מ'. המרחק בין הבניינים יקבע בתוכנית המפורטת. ו. בתא שטח 1A הוראות בינוי מעל פני הקרקע יהיו כדלקמן: ו.1. הגובה המינימאלי של קומת המסחר יהיה 4.5 מ' והגובה המקסימאלי 6 מ'. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'. ו.2. הבניה לאורך רח' איגר תהיה עד 7 קומות וקומת גג בנסיגה. הבניה לאורך רח' אגר"א תהיה עד 10 קומות וקומת גג בנסיגה. קומת הגג תהיה בתכסית של 65% מקונטור קומה טיפוסית. ו.3. תכסית הבניה בשטחים שיקבעו לבנייני מגורים ומסחר לא תעלה על 65% מכלל תא שטח 1A, לא כולל גזוזטראות. ז. בתא שטח 1A הוראות מתחת לפני הקרקע: היקף הזכויות המרביות והוראות הבניה יהיה בהתאם לתכנית ע"1 ובלבד שלא תותר חפירת מרתף מתחת לתחום איסור חפירה הבייאררה כפי שיקבע בתוכנית המפורטת ע"פ סעי' 6.2 בתוכנית זו. ח. תנאי בהיתר הבניה יהיה ביצוע עבודות השימור ופיתוח מרחב הבייאררה בכל בתא שטח 1A, בפועל.	
תנאים להכנת תוכנית מפורטת על בייאררת משה דיין חלה חובת הכנת תוכנית מפורטת אחת הכוללת את שני תאי השטח המצויים בתא שטח 700. תאי השטח הכלולים בבייאררה זו הינם: 700A, 700B. על התוכנית המפורטת לכלול את הוראות סעיף 6.2 בתוכנית זו וכן את ההוראות המפורטות שלהלן: א. תנאי למימוש זכויות הבניה בתא שטח 700 יהיה הבטחת ביצוע שימור הבייאררה בתא שטח 700 A, 700B. ב. שימור הבייאררה: ב.1. שטחי הבייאררה על כל רכיביה אשר ישומרו מכח תכנית זו יתווספו אל שטחי הבניה המותרים בתא השטח הראשי בו הבייאררה נמצאת לטובת שימוש במבנה הבייאררה. שטחי הבניה יוצגו במסגרת התוכנית המפורטת. ב.2. הבייאררה על כל רכיביה תשומר בהתאם לתיק תיעוד אשר יאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לסעיף 6.1. ב.3. לא תותר כל תוספת בניה בתחום הבייאררה, למעט שיחזור אלמנטים / רכיבים בבייאררה ע"פ הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. ג. קביעת גבולותיה הסופיים של מתחם הבייאררה בתא שטח 700 והבטחת שמירת השטח הפתוח. מסביב לבייאררה תסומן זיקת הנאה בגודל של כ- 1000 מ"ר. רישום זיקת ההנאה למעבר ושהייה לציבור במצורף לשטח הבייאררה יהווה תנאי לקבלת היתר בניה. שטח הבייאררה יכלול את כל רכיבי הבייאררה וכן את שטח פתוח ככל הניתן מסביב לבייאררה.	ד



4.1	מגורים ומסחר
	ד. בתא שטח 700A זכויות הבניה מעל פני הקרקע יהיו בהתאם למפורט בטבלה 5 בתוכנית זו. בניה על הגג תותר לפי תכנית מתאר מקומית "ג 1" - "גגות תל אביב יפו" ושטחה יתווסף לשטחים העיקריים כאמור בטבלה מספר 5 בתוכנית זו. ה. בתא שטח 700A קווי בניין מעל פני הקרקע: ה.1. קו בניין מערבי ומזרחי- 5 מ'. ה.2. קו בנין צפוני- 3 מ'. ה.3. קו בניין דרומי 6 מ'. ה.4. מרחק המבנה מהבייאררה ייקבע בעת הכנת תכנית מפורטת ו. בתא שטח 700A הוראות בינוי מעל פני הקרקע: ו.1. מספר הקומות יהיה 10 קומות וקומת גג חלקית. ו.2. הוראות לקומת הגג בהתאם לתכנית מתאר מקומית "ג 1" - "גגות תל אביב יפו". ו.3. קומת הקרקע תהיה לשימושים שאינם למגורים (מלבד שטחי שירות למגורים). ז. הוראות מתחת לפני הקרקע: היקף הזכויות המירביות והוראות הבניה יהיו בהתאם לתכנית ע' 1 ובלבד שלא תותר חפירת מרתף מתחת לתחום הבייאררה כפי שיקבע בתוכנית המפורטת ע"פ סעי' 6.2 בתוכנית זו. ח. תנאי בהיתר הבניה של הבניה החדשה מכוח תוכנית זו בתא שטח 700A יהיה ביצוע וסיום עבודות השימור ופיתוח מרחב הבייאררה בכל תא שטח 700 בפועל.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	1. בשצ"פ יותרו שימושים של שבילים להולכי רגל ואופניים, ריהוט רחוב, הצללה, תאורה, שירותים ציבוריים. 2 במבנה לשימור (בייאררה) יותרו שימושים נלווים לשצ"פ - מסחר ומבני ציבור: קהילה, חינוך, תרבות וספורט, הכוללים גישה לכלל הציבור.
4.2.2	הוראות
א	בנין לשימור 1. חובת שימור הבייאררה ע"פ הוראות תוכנית זו, הכל ע"פ הוראות סעיף 6.1. 2. בהתייחס לתא שטח 8: נדרש הכנת סקר שימור על כל סאכנת א-תורכ מיד עם סיום פינוי התפיסות.
ב	הנחיות מיוחדות הבייאררות שבמכלול בייאררות פארק החורשות (תאי שטח 8-12) הינן בייאררות לשימור בהגבלות מחמירות.
ג	תנאים להכנת תוכנית מפורטת ראה הוראות להכנת תוכנית מפורטת בתא שטח 700 (משה דיין 41) בסעי' 4.1.2.ד שבתוכנית זו.
ד	תנאים למתן היתרי בניה

4.2

שטח ציבורי פתוח

בהתייחס לתאי שטח 8-12 (פארק החורשות) בייארות לשימור בהגבלות מחמירות, יותר הוצאת היתרי בניה לשימור הבייארות בכפוף להכנת נספח פיתוח משותף אשר יכלול העמדה של שימור רכיבי הבייארות הפזורים, תוך שיחזור ואינטגרציה בין אותם הרכיבים. נספח זה יהווה חלק מהיתר הבניה ויאושר ע"י הועדה המקומית.

4.3

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.3.1

שימושים

יותר שימושים של חינוך, דת, קהילה, תרבות, ספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ואופניים, ריהוט רחוב, הצללה, תאורה, שירותים ציבוריים. יותר שילוב של השימושים מסחריים נילווים התואמים את שימושו העיקרי של הבייארות לשימוש באי הבייארות כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים, בשיעור של עד 20% מזכויות הבניה בייארות.

4.3.2

הוראות

א

בנין לשימור

חובת שימור הבייארות ע"פ הוראות תוכנית זו, הכל ע"פ הוראות סעיף 6.1.

ב

הנחיות מיוחדות

הבייארות ברחוב טורי זהב (תא שטח 5) הינה בייארות לשימור בהגבלות מחמירות. על ביארות זו תחולנה הוראות סעיף 6.3 ונספח ב שבתכנית זו.

ג

תנאים להכנת תוכנית מפורטת

ראה הוראות להכנת תוכנית מפורטת לתא שטח 3 (ביארת שלמה) בסעי' 4.1.2 ב שבתוכנית זו.

ד

תנאים להכנת תוכנית מפורטת

בהתייחס לתא שטח 5 (טורי זהב 15), בייארות לשימור בהגבלות מחמירות: חובת הכנת תוכנית מפורטת לצורך מימוש שימור הבייארות, קביעת נפחי הבניה ושילובם עם הבייארות, היקף, וגבולותיו של השטח הפתוח מסביב לבייארות הכל ע"פ הוראות סעיף 6.2 וסעיף 6.3 ונספח ב בתוכנית זו. בנוסף לאמור לעיל, תותר בניה בשתי קומות בהתאם למפורט בטבלה 5 בתוכנית זו. הוראות בינוי המתייחסות למיקום והיקף התוספת בתא השטח יקבעו במסגרת התוכנית המפורטת. קווי הבנין מעל פני הקרקע יהיו 3 מ' לכל הצדדים.

4.4

יעוד ע"י תכנית מאושרת אחרת

4.4.1

שימושים

1. השימושים בתאי שטח 2, 4 ו-7 ללא שינוי מתוכניות תקפות.
2. תאי שטח 13, 14, 15, 16, 17 - בייארות לתיעוד בלבד ללא שינוי מתוכניות תקפות
3. תא שטח 1000 ללא שינוי מתוכניות תקפות שטח זה חל על כל מרחב התכנון של העיר תל אביב יפו.

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.4
הוראות	4.4.2
בנין לשימור 1. חובת שימור הבייארות שבתאי שטח 2, 4 ו 7 ע"פ הוראות תוכנית זו, הכל ע"פ הוראות סעיף 6.1. 2. בהתייחס לתאי שטח 13-17 - חובת תיעוד בלבד. 3. סעיף זה אינו מתייחס לתא שטח 1000.	א
תנאים להכנת תוכנית מפורטת בהתייחס לתא שטח 2 (חזנוביץ'), תא שטח 4 (הר ציון 66-68) ותא שטח 7 (בן צבי 22) : תנאי להיתר בניה לכל תא שטח יהיה הכנת מפורטת מכח תכנית תא/ 5000 (להלן: "התכנית העתידית") אשר מרחב התכנון המינמאלי עליו תחול הינו בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע לתא שטח 2, תא שטח 4 ותא שטח 7 שבתכנית זו. התכנית העתידית תכלול את עקרונות התכנון הבאים : א. הבטחת ביצוע שימור הבייארות בפועל כתנאי למימוש זכויות. ב. קביעת שימושים במבנה לשימור (בייארות) הכוללים שימושים בעלי זיקה ציבורית. ג. לא תותר כל תוספת בניה בתחום הבייארות, למעט שיחזור אלמנטים / רכיבים בבייארות ע"פ הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ד. כל המפורט בהתאם לסעיף 6.2 בתוכנית זו. ה. בהתייחס לתא שטח 2 (חזנוביץ') : הבייארות שבתא שטח 2 היינה ביארות לשימור בהגבלות מחמירות. על בייארות זו תחולנה הוראות סעיף 6.3 ונספח ב' שבתכנית זו. התחום המינימאלי של הבייארות יהיה כמסומן בתשריט והאפשרות לסטיה מימנו תהיה מינורית וזאת אך ורק בהתאם לתיק התיעוד המפורט. במידה והתוכנית העתידית תכלול הוראות לאיחוד וחלוקה, השווי הנכנס יהיה השווי ערב התוכנית דנן. ו. בהתייחס לתא שטח 4 (הר ציון 64-66) : הבטחת שמירת השטח הפתוח שמסביב לבייארות. שטח זה יכלול את כל רכיבי בית הבאר וכן את השטח הפתוח שמסביב בית הבאר. ניתן יהיה לשנות את גבולותיו של מתחם הבייארות ובתנאי ששטחו הגאומטרי לא יפחת מ 500 מ"ר. בכפוף להכנת תיק התיעוד ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו. ז. בהתייחס לתא שטח 7 (בן צבי 20-22) : התוכנית העתידית תאפשר חלוקת תא השטח למתחמי משנה במידת האפשר בתנאי שתהיה בהלימה לתפיסת תכנון רחבה אשר תבטיח שימור מיטבי של שני מתחמי הבייארות המצויות בתא שטח זה. במתחם בייארות בן צבי 22- יש לאפשר יצירת מעבר רציף לציבור בקומת הקרקע של הבייארות ובהתאם לקבוע זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור. היקף השטח הפתוח מסביב למתחמי הבייארות ומרחקי הבניה העתידיים יקבעו בתוכנית העתידית. בכפוף להכנת תיק התיעוד ואישור מהנדס העיר ומי מטעמו.	ב

4.4

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

ג

תנאים להכנת תוכנית מפורטת

בהתייחס לתא שטח 1000 - מרחב לניוד זכויות עתידי ניתן יהיה לנייד זכויות לכל תא שטח זה.

4.5

דרך מוצעת

4.5.1

שימושים

1. תנועת רכבים, הולכי רגל ואופנים
2. גינון, ריהוט רחוב, הצללה, שילוט ותאורה.
3. חניות
4. תשתיות תת קרקעיות

4.5.2

הוראות

א

תנאים להכנת תוכנית מפורטת

ראה הוראות להכנת תוכנית מפורטת בתא שטח 1 (בני ברק 24-26) בסעי' 4.2.2 ג שבתוכנית זו.

4.6

דרך מאושרת

4.6.1

שימושים

1. תנועת רכבים, הולכי רגל ואופנים
2. גינון, ריהוט רחוב, הצללה, שילוט ותאורה.
3. חניות
4. תשתיות תת קרקעיות

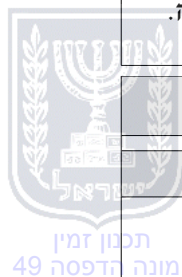
4.6.2

הוראות

א

הנחיות מיוחדות

תא שטח 12 בית הבאר שבחלקו נמצא בתא שטח 12A, יותרו בו השימושים המותרים בתא שטח 12B, והכל בתיאום עם נת"ע או הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי		
	(3)	(2) 14410	(1)	1A	מגורים ומסחר
	(5)	(4) 3570	(1)	3B	מגורים ומסחר
	(7) 71	(6) 11040	(1)	700A	מגורים ומסחר
2		320	(1)	5	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- בהתייחס לכל תאי השטח בתוכנית: שטחי הביארה על כל רכיביה אשר ישומרו מכח תכנית זו יתווספו אל שטחי הבניה המותרים בתא השטח הראשי בו הביארה נמצאת לטובת שימוש במבנה הביארה, סכום שטחי הביארה יוצג (בעת היתר הבניה/ תוכנית מפורטת) בהסתמך על תיק תיעוד מאושר.
- בהתייחס לביארות לשימור: תתאפשר תוספת של עד 300 מ"ר עבור שיחזור אלמנטים/רכיבים בכל בייארה, בהתאם לתיק התיעוד המאושר. לא תותר כל תוספת בניה בתחום הביארה למעט תוספת זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל מגרש כללי יקבע סופית לעת הכנת התוכנית המפורטת..
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: הערך מתייחס ל 397%. סך כל שטחי הבניה המירביים מעל למפלס הכניסה הקובעת, בהתאם להוראות תוכנית זו.
- (3) גודל יח"ד עיקרי ממוצעת 58 מ"ר. מס' יח"ד סופי יקבע בתוכנית המפורטת.
- (4) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: הערך מתייחס ל 350%. סך כל שטחי הבניה המירביים מעל למפלס הכניסה הקובעת, בהתאם להוראות תוכנית זו.
- (5) גודל יח"ד עיקרי ממוצעת 68 מ"ר. מס' יח"ד סופי יקבע בתוכנית המפורטת.
- (6) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: סך שטחי הבניה המירביים מעל למפלס הכניסה הקובעת, בהתאם להוראות תוכנית זו, לא כולל זכויות מתוקף תוכנית תא/ג/1. מתייחס לגודל יח"ד של 110 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות..
- (7) גודל יח"ד 110 מ"ר עיקרי. מס' יח"ד סופי יקבע בתוכנית המפורטת.

6. הוראות נוספות**6.1****בנין לשימור**

1. הוראות לתיעוד הבייארות:

א. כל בייארה תתועד בתיק תיעוד מלא המפרט את ערכיו היחודיים של הבייארה על כל מרכיביה, הכל ע"פ נספח ג' בתכנית זו.

ב. כל פעולה בבייארה הטעונה היתר ע"פ כל דין או אישור ע"פ הוראות תוכנית זו, תותנה בהגשת תיק תיעוד לתא השטח בשלמותו ע"י מבקש ההיתר ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ג. תיק התיעוד יאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ויהווה חלק מהמסמכים המוגשים לקבלת היתר בניה.

ד. כל האמור לעיל יחול גם על הבייארות המיועדות לתיעוד בלבד כתנאי לקבלת היתר בניה:

- תא שטח 13 - נס לגויים 45-47.

- תא שטח 14 - יפת 155.

- תא שטח 15 - אד קוץ 2.

- תא שטח 16 - לבנדה 26.

- תא שטח 17 - הרצל 168.

2. חובת שימור הבייארה:

א. חלה חובת שימור של הבייארות ע"פ הוראות תוכנית זו, ע"י מניעת פגיעה בהם, ע"י שיקומם וע"י תחזוקתם לאורך זמן, הכל ע"פ הוראות נספח א' וע"פ הוראות נספח ד שבתוכנית זו.

ב. לא תותר הריסת הבייארה או חלקים ממנה. על אף זאת, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר או לדרוש הריסת חלקי בייארה בהתאם למפורט בנספח א' ולאחר ששוכנע שלא נגרם נזק לערכי השימור של הבייארה.

ג. הבייארה על כל רכיביה תשוקם ע"פ הוראות השימור של תכנית זו, כפי שמפורט בנספחי השימור והשיקום של תכנית זו ובכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ג. שיקום ושימור הבייארה על כל רכיביה יכלול עבודות שימור ושיקום למבנים ובכללם שימור טכנולוגית הבניה, שימור מעטפת, שימור רכיבים קונסטרוקטיביים.

ד. שימור הבייארה יכלול פיתוח השטח הפתוח סביב הבייארה בהתאם להנחיות הפיתוח המפורטות בנספחי התכנית.

6.2**תנאים להכנת תוכנית מפורטת**

בתאי השטח 1, 2, 3, 4, 5, 7, 700 תחול חובת הכנת תוכנית מפורטת אשר תקבע הוראות לשימור ופיתוח הבייארה וסביבתה. כל תא שטח מוגדר כמתחם תכנון אחד, כל תוכנית מפורטת תחול על כל תא שטח ראשי, כפי שמסומן בתשריט תכנית זו, לכל הפחות.

א. תנאי להכנת תוכנית מפורטת יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתיק התיעוד לבייארה. בהתאם לסעיף 6.1

ב. בהתאם לאמור לעיל, ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 4 שלעיל, התוכניות המפורטות תכלולנה בין השאר, הוראות לנושאים הבאים:

1. הוראות לפיתוח ותכנון מרחב הבייארה והמבנים סביבו. תכנון זה יעשה תוך שימת דגש על הגברת הנצפות של רכיבי הבייארה במרחב הציבורי, וקישוריות האתר אל מערכות שבילים (הולכי רגל אופניים וכו') ודרכים.

6.2

תנאים להכנת תוכנית מפורטת

2. במסגרת התכנון ישולבו השימושים בבייארות מבלי לפגוע בערכיו ההיסטוריים והפיזיים. השימוש בעל הזיקה הציבורית ייקבע בתוכנית המפורטת בהתאם ל ולשיקול דעת הועדה המקומית תוך התאמת אופי השימוש לערכי השימור בבייארות.

3. תכנון הנוף יעשה באלמנטים הלקוחים מהנוף ההיסטורי של הפרדסים ובוסתנים של יפו ההיסטורית, שחזור אלמנטים חקלאיים טיפוסיים של הבייארות, פיתוח שטח ונטיעות בצמחייה טיפוסית לבייארות והפרדסים, הכל בשימת דגש לערכי הנוף ההיסטורי, אקולוגי ותרבותי של הבייארות.

4. מתן דגש על השתלבות הבניה החדשה במגרש תוך התייחסות לקשרים בתוך המגרש, להיקף ופריסת השטח הפתוח אשר מהווה חלק ממתחם הבייארות, למרקם הסובב ולצירי התנועה לרכב פרטי ולתנועה לא ממונעת.

5. הוראות לאיחוד וחלוקה בתאי השטח המסומנים ולפי הנדרש.

6. תכליות מותרות ופריסת השימושים במגרש, הן בבייארות והן במבנים המוצעים והן בחינת שטחים ציבוריים נדרשים.

7. קביעת קווי בניין

8. קביעת צפיפות ותמהיל יח"ד למבנים המוצעים.

9. התוכנית תקבע את תחום איסור חפירה מתחת לבייארות.

10. תכנון חניונים תת קרקעים, כניסות ויציאות לרכב ממנוע כולל נושא פריקה וטעינה ופינוי אשפה.

11. תקן החניה יקבע בהתאם לתקן הארצי התקף בעת הכנת התוכנית המפורטת.

12. הצגת תכנון רחבת כיבוי אש, במידה ונדרש ע"פ דרישות הבטיחות וכיבוי אש.

13. התוכנית תיתן הוראות למיגון בבייארות

14. התוכנית תיתן תנאים למתן היתרי אכלוס אשר תבטיח את ביצוע עבודות השימור בבייארות בתא השטח.

15. הכנת נספח עצים בוגרים לאישור פקיד היערות.

16. הבטחת חלחול מי נגר

17. בחינת שיקולים סביבתיים בהתאם ליעוד המבנה בהתייחס לשימושים שלהם פוטנציאל להוות מטרד סביבתי או להיפגע ממטרד סביבתי.





6.2 תנאים להכנת תוכנית מפורטת 18. פירוט חומרים חומרי גמר למבנים החדשים ולרכיבי השימור. חומרים התאומים את רוח התקופה של הבייארות. 19. קביעת הוראות לשילוט ותאורה. 20. בתאי שטח 4 ו-8, הגובלים עם תת"ל 71 א', תיאום עם נת"ע או הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.	6.2
6.3 הנחיות מיוחדות תנאים להעברת זכויות בניה במגרשים לשימור בהגבלות מחמירות בהתייחס לתאי שטח 2,5 : מוסד התכנון ראשי להתיר העברת זכויות בניה עודפות למגרש אחר (מגרש מקבל). העברה תעשה בהתבסס על מנגנון תכנית השימור תא/2650 / ב' כמפורט בנספח ב' לתוכנית זו. 1. בבייארות אלו רשאי מוסד התכנון להתיר העברת זכויות בניה למגרש אחר (להלן : "מגרש מקבלי"). העברה כאמור תעשה באמצעות תוכנית מפורטת. 2. העברת זכויות בניה למגרש אחר (להלן : "מגרש מקבלי") תתאפשר בתחום תא שטח 1000 תחום לניוד זכויות בעיר תל אביב יפו כמסומן בתשריט. 3. העברת זכויות הבניה ממבנה לשימור תכלול את יתרת השטחים מכוח התוכניות התקפות שלא נוצלו במגרש המבנה לשימור וכן תמריצים לביצוען של עבודות השימור, הכל בהתאם לנספח ב' לתכנית זו. 4. תותר תוספת בניה בתחום הבייארות לצורך שיחזור אלמנטים / רכיבים בבייארות ע"פ הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. 5. שטחי הבייארות על כל רכיביה אשר ישומרו מכח תכנית זו יתווספו אל שטחי הבניה המותרים בתא השטח הראשי בו הבייארות נמצאת לטובת שימוש במבנה הבייארות. שטחי הבניה יוצגו לוועדה המקומית במסגרת התוכנית המפורטת. 6. תנאי להיתר במגרש המקבל יהיה שימור בפועל של הבייארות ממנה מועברות הזכויות.	6.3
6.4 תנאים למתן היתרי בניה 1. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד מלא לתא השטח בשלמותו. 2. תנאי להיתר בניה בכל תא שטח יהיה ביצוע השימור של בית הבאר באותו תא שטח בפועל. 3. כל עבודה או שימוש המוצעים להיעשות בבייארות יותנו בהבטחת ביצוע השימור של הבייארות באותו תא השטח, בהתאם לנספח א ונספח ד של תכנית זו. 4. תנאי להוצאת היתר בניה בתאי השטח 1, 2, 3, 4, 5, 7, 700 אישור התוכנית המפורטת בהתאם לקבוע בסעיף 6.2 שלעיל. בשיקול דעת הוועדה המקומית ניתן יהיה להוציא היתר לשיקום ומניעת הריסת בייארות לפני הכנת תוכנית מפורטת, בכפוף להכנת תיק התיעוד ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.	6.4
6.5 רישום שטחים ציבוריים 1. תאי שטח 5, 12-8, B700 השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב-יפו בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה למעט מבנה ורכיבי הבייארות, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית. 2. תאי שטח 3A, D1 יוקצו לרשות המקומית במסגרת תכנית איחוד וחלוקה עתידית.	6.5

איכות הסביבה**6.6**

1. תנאי להכנת תוכנית מפורטת יהיו בדיקות סביבתיות בנושא זיהום אויר בדיקות גזי קרקע וזיהום מי תהום, בדיקות רעש לאישור המשרד להגנת הסביבה.
2. באזור המוגדר כאזור חובת בדיקת קרקע וגזי קרקע בתאי שטח 1,2,3 יידרש סקר היסטורי כתנאי להפקדת התוכנית ע"פ דרישות המשרד להגנת הסביבה ולאישור.

ביצוע התכנית**7.****שלבי ביצוע****7.1**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור התוכנית	על פי הוראותיה של התכנית ניתן לקדם תכניות מפורטות ללא תלות של תאי השטח הראשיים האחד בשני.

מימוש התכנית**7.2**



תל אביב-יפו
עיריית תל-אביב-יפו
אגף תכנון העיר
מחלקת שימור מבנים

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 ויותנו 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 ראווה, 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, סידור





מחלקת שימור מבנים
אגף תכנון העיר

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 סעיף, 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.





נספח ב – העברת זכויות בניה ממבנה לשימור- תנאים והיקפים

במבנים לשימור בהגבלות מחמירות, הועדה המקומית רשאית להתיר העברת זכויות הבניה למגרש אחר (להלן: מגרש מקבל לרבות מגרשים שונים מקבלים במידה ויוחלט להעביר הזכויות למס' מגרשים)).
העברה כאמור תעשה באמצעות תכנית עתידית בסמכות ועדה מקומית.

חישוב שטחי בניה להעברה ממבנה לשימור אל מגרש מקבל:

1. העברת זכויות הבניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות תהיה כמפורט בתוכנית זו ובהתאם לתמריצים הקבועים בנספח זה ובמסגרת תא שטח 1000 המפורט בתוכנית זו - מרחב העיר תל אביב יפו.
2. הועדה המקומית, רשאית בהמלצת מהנדס העיר שלא להתיר העברת זכויות למגרש מקבל מסוים, או להגביל את הזכויות המועברות אליו, אם נוכחה כי התוספת למגרש מקבל עלולה לפגוע בעיצוב הרחוב והסביבה של אותו מגרש או להוות מטרד לדיירי הסביבה.

תנאים בתהליך אישור של תוכנית מפורטת להעברת זכויות ומימושה:

1. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות הפקדת תוכנית מפורטת להעברת זכויות בניה ממבנה לשימור במתן כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן תוקף לתוכנית מפורטת להעברת זכויות בניה ממבנה לשימור: (1) בהבטחת ביצוע הוראות השימור (2) בהבטחת מקורות מימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר.

תנאים לאכלוס מגרש מקבל:

הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתר לאיכלוס המבנה למגרש המקבל בביצוע בפועל של הוראות השימור במבנה לשימור או בערובות להשלמת ההוראות ע"פ דרישות מהנדס העיר, הכל במידה שקיימת זיקה בין הנכסים מכוח תוכנית או מכוח הסכם בין בעלי הזכויות בהם.

1. תנאים לתוספת בניה במגרש המקבל

על מגרש מקבל חלים התנאים הבאים:

1.1 תוספת שטח עיקרי

שטח הבנייה העיקרי המתווסף למגרש מקבל לא יעלה על 50% מהשטח העיקרי המותר בו ע"פ התכנית הראשית.

1.2 תוספת שטחי שרות

שטחי שרות על קרקעיים המתווספים למגרש המקבל יהיו בהיקף של שליש מהשטח העיקרי המתווסף, או בשיעור שטחי השירות שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל, הגדול מביניהם.





נספח ב – העברת זכויות בניה ממבנה לשימור- תנאים והיקפים

1.3. תוספת קומות

תוספת קומות במגרש מקבל לא תעלה על המותר בתקנות התו"ב לסטייה ניכרת ותותנה בשיקול דעת מה"ע ובהשתלבותה בסביבה הבנויה.

1.4. צפיפות

במקרה של העברת זכויות הבניה למטרת מגורים, הגודל הממוצע של יחידת דיור יהיה בהתאם לגודל יחידת דיור ממוצעת המותרת במבנה ע"פ התכנית התקפה באותו מגרש.



1.5. פטור מתקן חניה

הועדה המקומית רשאית לפטור את המגרש המקבל באופן חלקי או מלא מחובת התקנת מקומות חניה בתחום המגרש אם שוכנעה שלא ניתן להבטיח התקנת מקומות חניה ע"פ התקן התקף.

2. שטחי הבניה להעברה למגרש מקבל

שטחי הבניה העיקריים המועברים מהביארה אל מגרש מקבל ישוו ל"יתרת שטחי הבניה" בביארה במועד הפקדת התכנית להעברת זכויות, הכל ע"פ הגדרות תכנית זו.



אל שטחי הבניה המועברים מהביארה למגרש מקבל יתווספו כתמריץ השטחים העיקריים ע"פ המפורט להלן:

2.1. תמריץ לעניין הפרש עלויות שיפוץ המבנה לשימור

א. כללי

שטח המתקבל מחישוב סכום מקדמי עלויות השימור לכל רכיב המיועד לשימור בביארה, וחלוקת התוצאה בשווי קרקע כמוגדר בתכנית זו:

שטח עיקרי להעברה במ"ר = $\frac{(\text{מקדם עלות שימור לרכיב א}) + (\text{מקדם עלות שימור לרכיב ב}) \times \text{וכו'}}{\text{שווי קרקע למ"ר מבנה זכויות בניה של הביארה}}$



רכיב א: מקדם עלות שיקום שימור עבור באר ואנטיליה, מבנה שירות ומבנה מגורים: 7,000 ₪ למ"ר.

רכיב ב': מקדם עלות שיקום שימור עבור מבנה שער, חומה היקפית וסביל: 4,500 ₪ למ"ר שטח חזית המבנה.

רכיב ג: מקדם עלות שיקום שימור עבור בריכות אגירה: 3,000 ₪ למ"ר שטח בריכה.

רכיב ד: מקדם עלות שיקום שימור עבור אמות מים ומגלשים: 4,000 ₪ למטר רץ.

רכיב ה: תוספת בשיעור 15% בגין עלויות עקיפות ובצ"מ

ג. זירוה הליכי תכנון

היה והופקדה תכנית להעברת זכויות מהביארה תוך 4 שנים מיום אישור תכנית זו¹, יוגדל היקף השטחים להעברה עבור הפרש עלויות השיפוץ כמפורט בסעיף א' או ב' דלעיל ע"י הכפלתו ב- 1.33.



¹ יום אישור התוכנית הינו מועד תחילתה של התוכנית ע"פ חוק, 14 יום לאחר פירסומה למתן תוקף.



נספח ב – העברת זכויות בניה ממבנה לשימור- תנאים והיקפים

2.2 תמריץ לעניין הכנת תיק תיעוד והוצאות תכנון נוספות:

במקרים בהם יידרש תיק תיעוד ע"פ הוראות תכנית זו יתווסף שטח עיקרי על פי המנה המתקבלת מחלוקת 10,000 בשווי קרקע כמוגדר בתכנית זו:



שטח עיקרי להעברה במ"ר = $\frac{50000}{\text{שווי קרקע למ"ר מבונה של הביארה}}$

2.3 תמריץ לעניין הצורך בהכנת תכנית מפורטת, הצורך בהתארגנות בעלים לשם כך והעדר אפשרות

להוסיף שטחי שירות בגין שטחים שלא מומשו:

20% מיתרת שטחי הבניה של הביארה בתוספת 25% מהשטחים העיקריים הבנויים בה בשל אופי המבנים ושטחם הקטן והיותם מתקנים – אין אפשרות לתוספת שטחי שירות.

2.4 תמריץ לעניין מרתפים שאינם ניתנים למימוש במבנה לשימור:

א. 60% משטח תכנית הביארה. לצורך חישוב השטח להעברה מתוקף סעיף זה, בנייה או שימוש במרתף המוגדרים ע"פ החוק כשטח עיקרי ילקחו בחשבון ויופחתו משטח תכנית המבנה.



ב. היה וינתן תמריץ לעניין מרתפים שאינם ניתנים למימוש כמפורט בסעיף א לעיל, לא יוצא למבנה היתר בנייה לניצול שטח זה בעתיד למטרה המוגדרת ע"פ החוק כשטח עיקרי.

2.5 תמריץ לעניין מרפסות פתוחות

שטח עיקרי בשיעור של מחצית משטח המרפסות שמחויבות להישאר פתוחות או להיפתח לפי הוראות נספח ג' בתכנית זו.

3. שמירה על שווי הזכויות להעברה

השתכנעה הועדה המקומית שלא ניתן היה לממש את העברת הזכויות בתוך 4 שנים מיום אישור התכנית, יוגדל היקף יתרת השטחים להעברה בשיעור של 5% לשנה מתחילת השנה החמישית ועד תום השנה העשירית מיום אישור התכנית.



4. התאמת הקפי הבניה לפערי שווי הקרקע

היקף שטחי הבניה העיקריים המועברים מהמבנה לשימור אל מגרש מקבל יותאמו לפערי שווי מ"ר קרקע זכויות בניה בין המגרשים כפי שיקבע שמאי הועדה המקומית.

- ישוב מחלוקת שמאית בלבד לענין ערכי קרקע במגרשים מוסרים ו/או במגרשים מקבלים יעשה על פי העקרונות המפורטים בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה לענין חישוב שומת השבחה.

- במגרשים בהם ישנם זכויות בניה משמעותיות עפ"י תכנית מתאר 5000 בכפוף להכנת תכנית מפורטת ובהם נדרש שיקום בארות הרי עלות השיקום והזכויות בגינן כלולים ברח"ק המירבי במסגרת המטלות והתועלות הנדרשות מכח הוראות תכנית 5000.



עמ' 4 מתוך 4



נספח ב – העברת זכויות בניה ממבנה לשימור- תנאים והיקפים

- תותר הקמתו של מרחב מוגן בבייארות בתיאום ואישור מח' השימור מכוח תקנות המיגון. במידה ופתרון המיגון יידרש להיות כחלק מהמרחב הבנוי של הבייארות יתווספו על הזכויות לניוד השטחים אשר בהם נבנה המרחב המוגן.
- במידה ולא ינתן פטור להתקנת מקומות חניה ותדרש עלות נוספת עקב פתרון של חניה מורכבת כגון מחסן חניה אוטומטי תובא בחשבון תוספת העלות ותתווסף לזכויות הניוד.
- התוספת הנ"ל תחולק בשווי למ"ר מבונה לקביעת התוספת לזכויות לניוד.





נספח ג- הוראות להכנת תיק תיעוד לביארה

תיק התיעוד הינו המסמך היסודי והחשוב ביותר בתהליך שימור מבנים, מתחמים כמו גם אתרים מסוגים שונים. חשיבותו של תיק התיעוד בהיותו מסמך המציג את ההיסטוריה והתפתחות המתחם מראשיתו עד היום: תיעוד מצב קיים, תיעוד מצב היסטורי, ניתוח שלבים ותהליכי השתנות, ניתוח ערכים תרבותיים/חברתיים/אדריכליים/היסטוריים/נופיים של המתחם, ניתוח מצב הנדסי, חומרים, פרטים ועוד כמפורט להלן. התכניות יתבססו על מדידה עדכנית, מפורטת ואיכותית. פורמט תיק התיעוד מעודכן מעת לעת. יש לתאם מול מחלקת השימור בטרם תחילת עבודת התיעוד.

אישור תיק התיעוד ע"י מחלקת שימור מהווה תנאי לתחילת התהליך במחלקת שימור. אישור תיק התיעוד בשלמותו ע"י מח שימור מהווה תנאי לדיון בוועדה המקומית

מטרות התיעוד:

- תיעוד המורשת הבנויה של העיר.
- העלאת הערכים התרבותיים-חברתיים-אדריכליים-היסטוריים-נופיים שלהאתר.
- איתור מידע היסטורי אדריכלי והנדסי שיאפשר את חשיפת הערכים של המתחם המקורי וישמש בסיס לטיפול העתידי באתר.
- ביסוס פעולות שימור ופיתוח על מידע מקיף ומעודכן להבטחת בקרה על עבודות הבניה והשינויים המבוצעים במבנה/אתר.
- ליווי בתיעוד של ביצוע פעולות שימור מקצועיות שנעשות במבנה/אתר.
- הבטחת פעולות אחזקה ושימור המותאמות באופן אופטימלי במבנה/אתר.
- איסוף נתונים לארכיון ממוחשב של מבנים היסטוריים.

ראשי פרקים:

1. כללי

- 1.1 תוכן עניינים
- 1.2 הקדמה כללית
- 1.3 תצלום עדכני של המבנה
- 1.4 מפה ותצלום אוויר עדכניים
- 1.5 ניתוח אדריכלי-
 - 1.5.1 ערך תרבותי, היסטורי, אורבאני, אדריכלי, נופי, חברתי ועוד
 - 1.5.2 אנאלוגיה לתקופה ולסגנון הבנייה
 - 1.5.3 שלבי בנייה מפורטים
 - 1.5.4 רשימה ומיפוי אלמנטים מקוריים לשמירה (כולל ציורי קיר)
 - 1.5.5 חלוקת המבנה לטיפוסי דירות/חללים
 - 1.6 הנחיות והמלצות שימור

2. תיעוד היסטורי

- 2.1 תקופת הבניה וסגנון הבניה



- 2.2 התפתחות המתחם\שכונה\רחוב
- 2.3 מפות היסטוריות
- 2.4 תצלומי אוויר היסטוריים
- 2.5 צילומים היסטוריים של המבנה
- 2.6 מסמכים ותוכניות היסטוריים
- 2.7 תולדות המבנה והאתר
- 2.8 תולדות האדריכל המקורי
- 2.9 בעלויות מקוריות ותולדותיהם

3. תיעוד צילומי – מצב קיים

- 3.1 הסביבה הקרובה והמבנה כחלק מהמרקם
- 3.2 חזיתות וגגות
- 3.3 צילומי תקריב חיצוניים של אלמנטים מקורים
- 3.4 צילומי תקריב של חללים פנימיים ופרטים מקורים
- 3.5 חומות, גדרות, שערים, חצרות, צמחיה ופיתוח שטח

4. תיעוד אדריכלי מצב קיים

- 4.1 תיאור מילולי של הבניין
- 4.2 תרשים סביבה ותכנית טופוגרפית
- 4.3 תוכנית פיתוח שטח
- 4.4 תכניות מצב קיים
- 4.5 חתכים מצב קיים
- 4.6 חזיתות מצב קיים

5. מצב מקורי משוחזר

- 5.1 תכנית פיתוח שטח מצב מקורי משוחזר
- 5.2 תכניות מצב מקורי משוחזר
- 5.3 חתכים מצב מקורי משוחזר
- 5.4 חזיתות מצב מקורי משוחזר

6. פרטים ארכיטקטוניים

- 6.1 קטלוג רשימת פרטים
- 6.2 תיעוד ושיחזור הפרטים

7. מערכת גוונים וציורי קיר

- 7.1 סימון מיקום ציורי הקיר ע"ג תוכניות- תיעודם ושימורם
- 7.2 פירוט וניתוח ממצאים וסכמת גוונים
- 7.3 סיכום והמלצות
- 7.4 הנחיות לביצוע

8. סקר צמחייה

- 8.1 תכנית צמחייה קיימת
- 8.2 תיעוד צילומי
- 8.3 חוו"ד אגרונום העירייה





9. שילוט

9.1 ניתוח היסטורי של השילוט המקורי במבנה מתחם (פנים וחוף)

10. טכנולוגית בנייה

10.1 פירוט טכנולוגיית הבנייה והחומרים

11. מצב פיזי והערכה הנדסית

11.1 סקר הנדסי מפורט

11.2 המלצות ומסקנות שימור הנדסיות

12. שאלות פתוחות

13. מקורות

14. השלמות בעת ביצוע - תנאי לטופס 4 ולתעודת גמר

14.1 השלמות תיעוד לאחר חישוף ופינוי המבנה, ובהמשך עבודות הבניה

14.2 פרוט ותאור העבודות שנעשו במבנה במסגרת תהליך השיקום כולל צילומים

14.3 פרוט חומרי הגמר במסגרת תהליך שיקום המבנה כולל צילומים שבוצעו

הערה: פרק 14 יוגש בתום עבודות השיקום ויצורף לתיק התיעוד שבמחלקה.





נספח ד- מסמך נלווה: קובץ הנחיות לשיקום בייארות בתל-אביב-יפו



1. הקדמה

2. ערכים לשימור

2.1. היסטוריים

2.2. נופיים – אורבניים

2.3. טכנולוגיים – חקלאיים

2.4. אדריכליים – אסתטיים

2.5. חברתיים

3. התפיסה השימורית

4. מאפיינים כלליים והנחיות כלליות לשימור

4.1. מרכיבים אדריכליים וטכנולוגיים לשימור בבתי הבאר

4.2. המלצות והנחיות שימור למרכיבים האדריכליים והטכנולוגיים

4.3. מרכיבים נופיים לשימור ושחזור

4.4. הנחיות כלליות לפיתוח, שימור ושיחזור נופי

4.5. מרכיבים נופיים - אורבניים

4.6. המלצות בראיה אורבנית

5. מפרט עקרונות מנחים לשימור

5.1. מעטפת הבניין

5.2. מערכת קירות נושאים

5.3. שינויים פנימיים

5.4. חומרי בנייה

5.5. אלמנטים טרומיים יצוקים (פריקסטים)

5.6. תקרות

5.7. גגות

5.8. פתחים – חלונות, דלתות, תריסים

5.9. מרפסות

5.10. טיח

5.11. צבע

5.12. עץ

5.13. מתכת

5.14. חצרות – פיתוח שטח, מרכיבים נופיים לשימור, גידור וחנייה

5.15. שילוט

5.16. מתקנים טכניים, מיזוג אוויר ומבני עזר

5.17. תשתיות מים, ביוב וגז

5.18. תשתיות טלפון, חשמל וכבלים

5.19. מיגון, ממ"דים

6. מקורות

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 'ביירות': 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 מהווים 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 הים 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.



¹ ההגדרה 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 ליישום	יעדים
שימוש באתר כמבנה ציבור או בעל אופי ציבורי, הכולל פיתוח שטחים פתוחים בסביבתו כשצ"פ או שפ"פ וחיפיתם לקהילה הסובבת את האתרים, לקהל הרחב ולתיירים. חינוך, הסברה והדרכה לקהלים רחבים: הגיל הרך, בתי ספר, אוכלוסיות מבוגרות, תיירות פנים וחוץ. 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 אנטיליה שהעלתה את המים מעומק הקרקע לגג הבאר, ממנו הועברו לבריכת אגירה.	פיר עגול בקוטר 2-6 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.

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.	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.	מבנה הבאר
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.	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.	בריכת אגירה
חללים אלו ניתנים לזיהוי לפי שיטת הבנייה המסורתית שלהם ולפי פשטותם.	נבנו כחלל נוסף בקרבת הבאר בראשית בניית המתחם. משגדלו הצרכים נבנו חדרי נוספים אם במבנה המשק ואם במבנה נוסף.	מבני משק

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
חומה	החומה נבנתה סביב למבני בית הבאר ויצרה חצר משק לשימוש הדיירים.	נבנתה מאבני כורכר מסותות 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)
שער	שער ראשי לחצר בית הבאר, שיועד לשימוש בהמות משא ועבודה. בתוך השער לעיתים הותקן פשפש להולכי רגל.	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.
סביל	אלמנט זה, נבנה לשם קיום אחת ממצוות	הסביל הינו מבנה אגירה ואספקה הכולל לרוב מיכל

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

	האסלאם: השקיות עוברי אורח במים. הסביל הוא מתקן מים לשימושם של עוברי אורח והוא ממוקם בחלק החיצוני של חומת הביארה, לכיוון הדרך הסמוכה לה.	אגירה, וחזית אדריכלית לכיוון הדרך. למרגלות הסביל שוקת שנועדה לאגור את עודפי המים ולהשקית בהמות.
בריכת ויסות	בריכה לוויסות לחץ המים מבריכת האגירה לתעלות ההשקיה.	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.
אמות מים ומגלשים	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.	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 ומטויחים כסעיף של אמות ותעלות המים.
עצי פרי - פרדס	עצי הפרדס ניטעו בשטחי החלקה שמחוץ לחצר התחומה בחומה.	גודל חלקות הפרדס משתנה, העצים ניטעו בגריד וברוח של כ-4-2 מטר בין האחד לשני והושקו בתעלות עפר פתוחות.
צמחייה בתחום החצר	בתחום החצר התחומה, ניטעו עצי פרי לשימוש הדיירים.	עצי פרי כגון: רימון, שקד, תות, תמר, בננה וכן גינת ירק לשימוש עצמי.
צמחי משוכה	את הפרדס הקיפה משוכה קוצנית בד"כ, לצורך הגדרת התחום הפרטי ולהגנה על עצי הפרי מהרוח.	משוכה של צבר או 'שיטת המשוכה'. בפרדסים מסוימים ניטעו גם עצי הדר כמשוכה וכן עצי ברוש.
שיפוע טופוגרפיה	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.	הבאר והבריכה נבנו בחלק הגבוה של החלקה ומציינים את נקודת השיא הטופוגרפית באתר. קירות טרסה נבנו באבני כורכר ומהווים קווים אורכיים בנוף הפרדס.

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 חישוב 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 וחשובים שיוכנו ע"י מהנדס קונסטרוקציה, בעל ניסיון מתאים לטיפול במבני אבן וקמרונות. (ראה מסמך הנחיות קונסטרוקציה לבתי הבאר).

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, בחלקי 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
- שמירה על תווי הקירות של החלוקה הראשית וגודלם הטיפוסי של החללים הפנימיים.	- הריסת חלוקה ראשית המשנה את הארכיטקטורה הפנימית של המבנה.
- שיחזור ציורי קיר עפ"י תיעוד קיים.	- מחיקה או ביטול של ציורי קיר.
בגלל החשיפה לציבור הרחב, השיקום או השימור יכלול גם את תכנון הפנים המקורי. על פי תיק התיעוד, יוחלט על האלמנטים האדריכליים וחומרי הגמר הראויים לשמירה בחללים הפנימיים.	
- שינויים במחיצות - ביטול קירות מחיצה דקים ושינוי מערך החללים תוך התאמתם לפונקציה החדשה ושמירה על שלמות הפתחים הקיימים במעטפת החיצונית.	- ביטול מדרגות מקוריות - מיקום קירות מחיצה חדשים.
- התקנת צנרת חדשה חיצונית, כתוצאה משינויים פנימיים, תותקן חיצונית בתוואי המקורי בלבד, בפריסה אנכית וללא סטיות.	- התקנת צנרת אופקית או אלכסונית. - הנמכת גובה החלל על ידי תקרה. - הפניית שירותים, מטבחים וממ"דים לחזיתות.

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 אור.	- 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 שתיוקן 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.	

	- שמירה על אופן החיבור עם הקירות. - שמירה על סוג העץ.
שינוי מפתחים וצורה. פירוק תקרה קיימת ללא סיבה. ביטול קמרונות קיימים. הסתרת התקרה המקורית.	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.
- עיבוי התקרה הקיימת על ידי הגבהתה.	יציאת 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.
- הנמכה של כל החלל על ידי תקרה חדשה.	- הנמכה חלקית של התקרה (בהיקף החלל או במרכזו) להעברת צנרת או מסיבה אחרת תוך השארת חלק מהתקרה בגובה המקורי, זכר לגובה החלל ולאווירה.
- הנמכת גובה תקרות של חללים.	- השארת חללים ראשיים, כגון כניסה וחדר מדרגות, בגובה המקורי.

6.7 ג

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
- שמירה על צורת הפתרון ההנדסי והקירוי של הגג המקורי. - 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.	- שינוי צורת גג מקורי לגג שאינו הגג המקורי. שינוי זווית שיפוע הגג, מיקום המרזבים, שינוי פרטים קונסטרוקטיביים.
- 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.	שינוי חומר הקירוי המקורי. שינוי אופי הגג על ידי הוספת חלקים החלפת חיפוי גג פגום בחומרים חדשים.
- כאשר הגג שטוח - שמירה על מערכת ניקוז המים, מרזבים וגובה מעקה הגג.	- הגבהת גובה מעקה הגג הבנוי.
- שינוי נקודות ניקוז הגג אפשרי בתיאום.	- ביטול או שינוי של נקודות ניקוז ללא תיאום.

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 ומיקום 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.	- 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.	- 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.
- שמירה, שיקום או שחזור של מעקה המרפסת המקורי לאחר תיעוד.	- סגירת מרפסות בחזיתות.
	- 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 שפריך.
- יישום טיח דקורטיבי הנהוג בתקופה, אם הדבר אפשרי עיצובית.	- יישום טיח חלק או שפריך או אחר.
- ניקוי טיח דקורטיבי קיים בשיטה המתאימה העדינה ביותר.	- צביעה בשכבת צבע על טיח דקורטיבי.
	- יישום טיח חד שכבתי.
- שחזור עיטורי טיח לפי השיטה המקורית. (קרניזים יבוצעו במשיכה)	- שחזור עיטורי טיח בשיטות טרומיות.
	- יישום טיח חלק ללא סרגלי הכוונה.
- 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 מגלונים 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.	- כיסוי אמות מים בריצוף או צמחיה.
- נטיעת עצים בגריד.	- נטיעת עצים אחרים.
- שתילת צמחי תבלין ותועלת.	- שתילת צמחים אחרים ושיחים גבוהים בשטח החצר.
- שמירה על עצים בוגרים קיימים בשטח גם אם אינם עצי פרי.	- כריתת עצים ללא חו"ד אגרונום.
- יצירת "גדר חיה" כגבול בין ביארה לשטח פתוח צמוד.	- שתילת "גדר חיה" כגבול עם מדרכה.
- נטיעת ברושים או שיחי צבר ללא קוצים.	- חישוף בריכות אגירה מוסתרות.
- חישוף בריכות אגירה מוסתרות.	- שיחזור והשלמת קירות קיימים בחומרים מקוריים.
- שיחזור והשלמת קירות קיימים בחומרים מקוריים.	- השארת בריכות אגירה הרוסות למחצה תוך שימור חתך הקיר שלהן בטיח עשיר בחרסים.
- 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.	- חנייה 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 מכוונות במקום נסתר בחצר, חפור מתחת למפלס הקרקע.	- התקנת חדר מכוונות 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 בתוואי 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. - מיקום פילרים באישור מראש ובתיאום. - השארת הזנת צינור חשמל ראשי חשוף.
---	--	--

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
- ששון א, קציר ט, 2013 – בייארות בתל אביב – יפו, מחקר וסקר אתרים, עיריית תל אביב יפו.
- נספח 2650 ב' לתכנית השימור





מס' גליון	מספר אתר *	בית באר	כתובת	ייעוד מצב קיים	ייעוד מצב מוצע	תא שטח בתשריט	סיווג	הוראות לשימור ותיעוד
גליון 1	4	משפחת נבולסי	בני ברק 26-24 / אג' 1-3 / הגר"א 18-22	מגורים + תעסוקה + מלאכה + אומנות	מגורים + מסחר	1A	שימור - מסלול א	חובת תיעוד + שימור
					דרך מוצעת	1D		
	6	חזנוביץ'	חזנוביץ' 3-7 / שיבת ציון 7-6	מגורים ב + דרך מאושרת + דרך מוצעת	ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת	2	שימור בהגבלות מחמירות	חובת תיעוד + שימור
	17	שלמה	דרך שלמה 158-160	איזור מסחרי + שצ"פ מבני ציבור	שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור	3A	שימור - מסלול א	חובת תיעוד + שימור
					מגורים ומסחר	3B		
	16	הר ציון	שדרות הר ציון 54-70 / רח' חזקיהו 14-22 / רח' אליקים 26-2 / רח' בר יוחאי 27-29	חניה ציבורית + מלאכה ותעשייה זעירה	ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת	4	שימור - מסלול ב	חובת תיעוד + שימור
גליון 2	22	טורי זהב	טורי זהב 15	שצ"פ, מבני ציבור	שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור	5	שימור בהגבלות מחמירות + הוראה מיוחדת לבנין בעורף המגרש	חובת תיעוד + שימור
	5	לבנדה 26	לבנדה 26 / החרש 17	דרך קיימת + דרך מוצעת	ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת	16	תיעוד	חובת תיעוד בלבד
	31	ביארת סכנת א-תורכ	דרך בן צבי 77 / פנחס לבון 79	שצ"פ	שצ"פ	8	שימור בהגבלות מחמירות	חובת תיעוד + שימור
	26	ביארה צפונית	היינריך מנדלסון 16	שצ"פ	שצ"פ	9		
	28	ביארת אמזלג	דרך בן צבי 63 / הרצל 161	שצ"פ	שצ"פ	10		
	27	ביארה דרומית	היינריך מנדלסון 12	שצ"פ	שצ"פ	11		
	29	ביארת מוסאי	פנחס לבון 16	שצ"פ + דרך מאושרת	שצ"פ	12	שימור בהגבלות מחמירות + הוראה מיוחדת	
					דרך מאושרת	12A		
גליון 3	37	הרצל 168	הרצל 168	דרך	ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת	17	תיעוד	חובת תיעוד בלבד
	42-43	בן צבי	בן צבי 20-22	שצ"פ, תעשייה, דרך	ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת	7	שימור - מסלול ב	חובת תיעוד + שימור
	58	משה דיין	משה דיין 41	מגורים ד + שצ"פ	מגורים + מסחר	700A	שימור - מסלול א	חובת תיעוד + שימור
גליון 4					שצ"פ	700B		
	39	נס לגויים 45-47	נס לגויים 45-47	מגורים ד'	ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת	13	תיעוד	חובת תיעוד בלבד
	53	אד קוק'	אד קוד 2	מגורים + שצ"פ + אפיק מים + שטח למתקני הנדסה	ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת	15	תיעוד	חובת תיעוד בלבד
גליון 5	63	בית קאבטן	יפת 155 / שד' הבעל שם טוב 1-3	מגורים ה'	ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת	14	תיעוד	חובת תיעוד בלבד
	8	תשריט תחום נידוד זכויות בעיר תל אביב יפו		לפי מצב קיים	ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת	1000	תחום לנידוד זכויות עתידי	

