

תיעוד מקדים



בית בורנשטיין ומרגולין

רחוב ריינס 46

אדריכל: רוזנגרטן מרדכי

1935

התוכנית לשימור מבנים ואתרים בתל אביב

(תכנית מתאר 2650/ב)

תוכן עניינים

1. פתיחה

3-5	1.1 הקדמה
6	1.2 צילום המבנה הנוכחי
7	1.3 מפה עדכנית
8	1.4 תצלום אוויר עדכני
9	1.5 מפת סביבה, קני"מ 1: 1,250
10	1.6 כרטיס מבנה

2. תיעוד היסטורי

11-13	2.1 רקע היסטורי
14	2.2 תשריט תכנית השימור
15-18	2.3 תצלומי אוויר היסטוריים
19-24	2.4 מפות היסטוריות
לא נמצא	2.5 צילומים היסטוריים של המבנה
26-58	2.6 מסמכים היסטוריים
59	2.7 תולדות האדריכל המקורי

3. תיעוד צילומי – מצב קיים

60-61	3.1 הסביבה הקרובה ומיקום המבנה
87	3.2 חזיתות המבנה
69-70	3.3 חללים פנימיים
71-78	3.4 פרטים ארכיטקטוניים

4. תיעוד אדריכלי

79	4.1 תכנית מצבית, קני"מ 1: 250
80-83	4.2 תכניות הקומות והגג
84	5. שיטות וחומרי בניה
85-89	6. מפגעים ומצב פיסי
90-91	7. סיכום והערכה (המלצה בלבד)
92	8 נושאים פתוחים להרחבה בתיק תיעוד מלא
93	9. מקורות
94	10. פרטי עורך תיק התיעוד

1.1 הקדמה

סקר התיעוד המקדים אשר מוגש לבעלי מבנים לשימור ע"י עיריית תל אביב-יפו נועד להקל ולייעל את תהליך יישום השימור תוך שמירה על רמה מקצועית העומדת בסטנדרטים מקצועיים בינלאומיים. מטרת הסקר המקדים הינה מתן מידע ראשוני מקיף ככול הניתן בנוגע למבנה מסוים המיועד לשימור וזאת על בסיס איסוף וארגון כל המידע הקיים במועד ההכנה בקרב גורמי העירייה.

סקר זה אינו מהווה תחליף לתיק התיעוד אך כולל את המידע הבסיסי ההכרחי כשלב ראשון בהכנת תיק התיעוד. תיק תיעוד מלא הינו מקיף יותר ומעמיק יותר מבחינת נושאי הניתוח הכלולים בו.

מרכיבי תיק התיעוד מפורטים באתר השימור של עיריית תל אביב –

<http://shimur.il.gov.aviv-tel.www/>

אנו מקווים שהמידע המפורט בסקר זה אכן ימלא במהירות את ייעודו והעיר תזכה להתחדשות ושימור בתהליך נוח ומהיר ככל הניתן.

'סקר התיעוד נעשה בהסתמך על החלטת המועצה הארצית מיום 19.11.07 לפיה סקר התיעוד המקדים הינו השלמה לתוכנית השימור, כמסמך ראשוני, המגדיר את הערכים הראויים לשימור בבניין או באתר. סקר התיעוד המקדים מהווה רקע להכנת תיק התיעוד שהוא המסמך המפורט המשלים ומרחיב את התיעוד הפיזי של המבנה או האתר, והוא – תיק התיעוד – שיוכן על בסיס תוכנית מדידה עדכנית יהיה חלק מהבקשה להיתר בניה.'

ירמי הופמן
מנהל המחלקה לשימור
מינהל ההנדסה

אוריאל הרון
מנהל התחדשות עירונית
עזרה וביצרון

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

תכנית מתאר 2650/ב לשימור מבנים בתל-אביב
מיום 29.6.08 עמוד 1 מתוך 6

נספח ב -דרישות לתיעוד מבנה לשימור

נספח ב'- דרישות לתיעוד מבנה לשימור

חלק א - סקר תיעוד מקדים

1. כותרת:

שם האתר וכתובת	שם התכנית
נערך עבור (מוסד התכנון)	
שם העורך	תאריך

2. נתונים כלליים:

- 2.1 שם השכונה, שם הרחוב, מס' הבית, שמות רחובות גובלים.
- 2.2 מס' גוש, מס' חלקה
- 2.3 מפת סביבה (בקנ"מ שבין 1:500-1:1250) הכוללת סימון גבולות המבנה.
- 2.4 צילום אוויר נוכחי כולל סימון המבנה.
- 2.5 צילום של המבנה
- 2.6 אזור הכרזה ("העיר הלבנה") או מתחם אחר.
- 2.7 סוג בעלות (מדינה, רשות מקומית, פרטית, אחר).

3. נתונים סטטוטוריים:

- 3.1 פירוט תכנית/תכניות בהן הוכרז האתר או חלקים ממנו לשימור, כולל דרגת שימור המבנה.
- 3.2 שטח בניי קיים במ"ר (שירות+עיקרי). ציון וסימון בניה ללא היתר בנפרד על סמך הערכה ראשונית בשטח – בהסתמך על תכניות מתיק בניין.
- 3.3 זכויות בניה מוקנות מתוקף תכניות תקפות.
- 3.4 יעוד עפ"י תכנית תקפה ושימוש בפועל.
- 3.5 האם האתר נכלל בשטח עתיקות מוכרז?

4. רקע היסטורי ותרבותי:

סקירה של קורות האתר והתפתחותו מאז נוצר ועד ליום הכנת התיאור. לסקירה יש לצרף צילומים, תכניות ומסמכים היסטוריים וזאת על בסיס מקורות מידע זמינים לעירייה. הסקירה תתייחס, בין השאר, לפרטים הבאים:

- 4.1 תולדות האתר לרבות שמות היסטוריים, (שנת הבניה, שנה/תאריך של תוספות/שינויים באתר).
- 4.2 רקע כללי על תקופת הבניה, התפתחות האזור.
- 4.3 הצגה וניתוח של מפות היסטוריות וצילומי אוויר מתקופות שונות (כולל מתקופת טרום הבניה) עם סימון האתר והסברים רלבנטיים.
- 4.4 מפה ובה סימון המבנים המיועדים לשימור (או המקטע הרלבנטי של תשריט תכנית השימור).
- 4.5 צילום היסטורי של המבנה/האתר.

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

תכנית מתאר 2650/ב לשימור מבנים בתל-אביב
מיום 29.6.08 עמוד 2 מתוך 6

נספח ב - דרישות לתיעוד מבנה לשימור

- 4.6. תכניות היסטוריות ומסמכים היסטוריים.
 - 4.7. מתכננים/בוניס/מהנדסים: פרטים ביוגרפיים, המהנדס והמתכננים שפעלו באתר לאורך השנים
 - 4.8. מידע על דמויות בעלות חשיבות היסטורית הקשורות לאתר.
 - 4.9. מידע על עבודות תיעוד של המבנה שנעשו בעבר והערכתם.
 5. **תיאור מצב קיים:**
 - 5.1. מפה מצבית (ק"מ בין 1:250-1:500) הכוללת סימון המבנים, שרידי מבנים, צמחיה ואלמנטים של פיתוח שטח.
 - 5.2. צילומים כלליים של האתר (כולל חצר).
 - 5.3. צילום האתר בהקשרו הסביבתי (חזית הרחוב, חזית נגדית). תיאור תבנית הבניה האופיינית לאזור (כגון חתך אופייני של הרחוב משני צידי דרך האתר).
 - 5.4. תכניות קיימות וצילומים של **האתר וסביבתו**, כולל סימון אלמנטים לשימור על גבי התכנית (ניתן על גבי המפה בסעיף 5.1).
 - 5.5. תכניות קיימות (או תכניות סכמטיות) וצילומים של **הקומות והגג**, כולל סימון אלמנטים לשימור על גבי התכנית.
 - 5.6. תכניות חזיתות (או תכניות סכמטיות) וצילומי **חזיתות** כולל סימון אלמנטים לשימור על גבי התכנית.
 - 5.7. תיאור כללי וצילום הצמחיה, מאפיניה, נדירותה והערכת מצב השתמרותה.
 - 5.8. תיאור כללי וצילום **החללים הפנימיים**.
 - 5.9. צילום פרטים אדריכליים חיצוניים ופנימיים (פרטי מבנה שלד וגמר, נגרות, מסגרות, ריצוף, עיטורי קירות ותקרה וכו').
 - 5.10. תיאור כללי וצילום של שיטת הבניה וחומרי הבניה – בהתאם למצוין בהיתר המקורי, לצילומים ולמה שניתן לזהות בשטח.
 - 5.11. תיאור כללי וצילום של מפגעים ומצב פיזי נוכחי (מושפץ/לא מושפץ, סדקים, נזילות, טיח, גג, נגרות וכו').
 - 5.12. התייחסות ראשונית לתשתיות ולצנרת חיצונית.
- הערות כלליות:
- צילומים – יש לסמן בתכניות את מקום הצילום, כיוונו ולציין את שם הצלם.
 - יש לציין את המקור והתאריך לכל צילום ומסמך שיוצג וכן את הארכיון בו נמצא.

6. **סיכום – הערכת אתר:**

תיאור "משמעות" האתר (Significance) בהתבסס על הערכתו לפי אחד או יותר מה תבחינים הבאים: ערך אסתטי-אדריכלי, סביבתי ואורבני; ערך היסטורי-תרבותי; ערך חברתי; ערך מדעי.

הערכה זו תבוא לידי ביטוי בכרטיס המבנה שהוכן לכל מבנה ומנוקד ע"פ קריטריונים המשקפים את הערכים המוזכרים. לכל כרטיס יתווסף מלל לתיאור ערכי המבנה.

הסיכום יכלול מסקנות ראשוניות הנוגעות לשימור המבנה (לדוגמא – התייחסות לצריח שנעלם, הערכת המבנה ביחס לשלב שני של בניה, אם נבנה בשלבים ובסגנונות אחרים וכו')

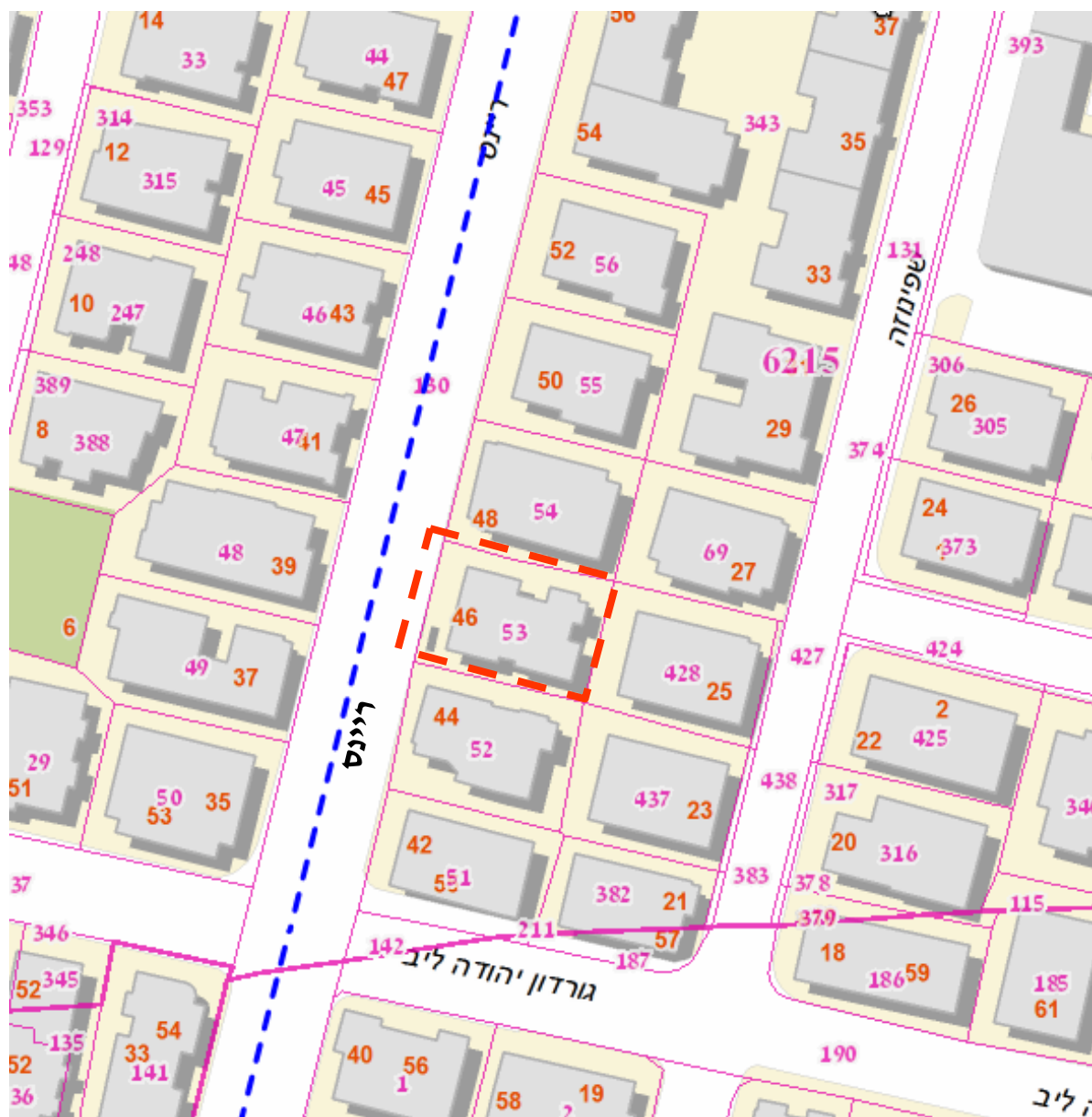
מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

1.2 צילום המבנה



חזית ראשית לרח' ריינס – חזית מערבית

1.3 מפה עדכנית



מתוך אתר ה- GIS של עיריית תל אביב, 2014.

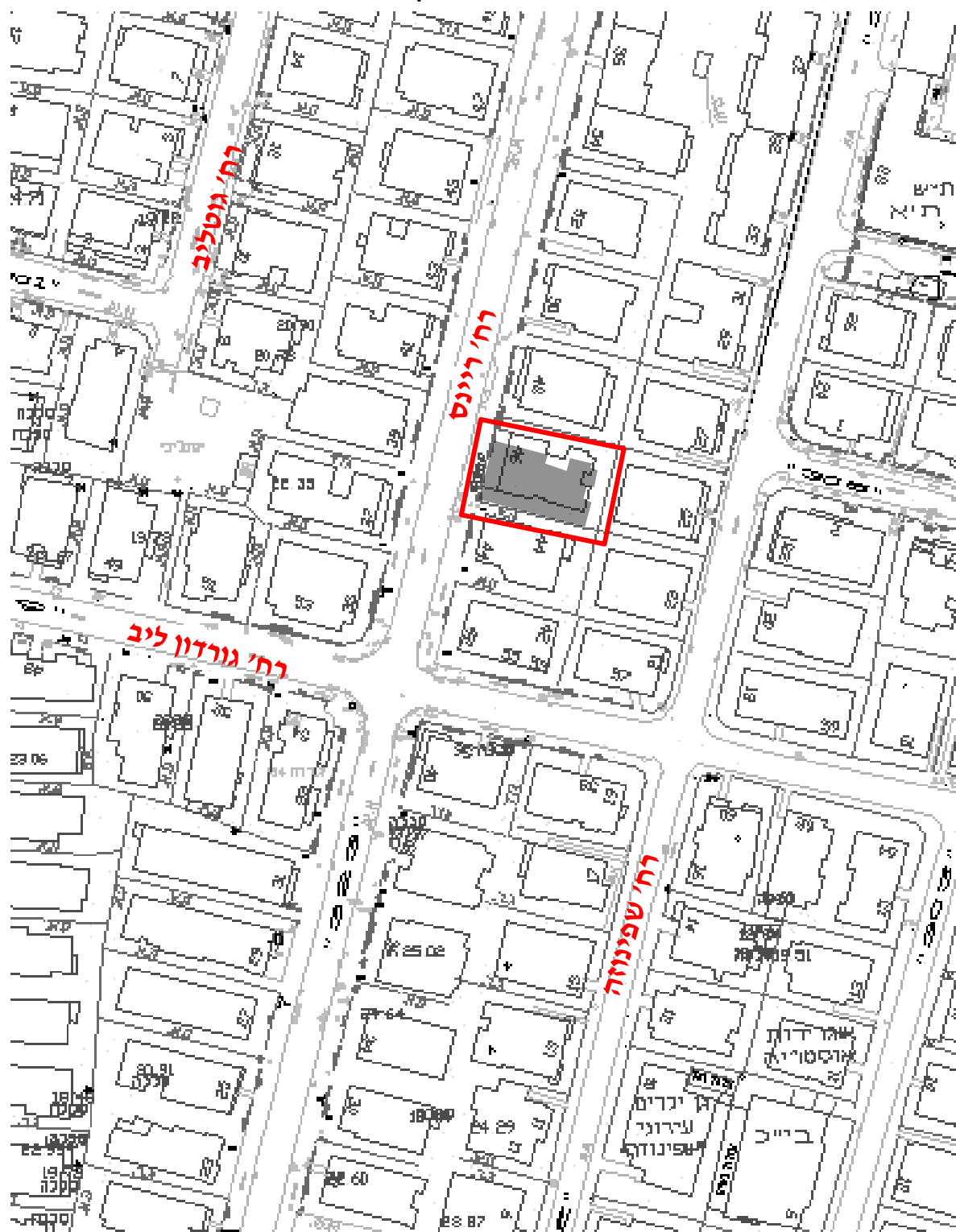
מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

1.4 תצלום אוויר עדכני



תצ"א מתוך אתר ה- GIS
של עיריית תל אביב, 2014.

1.5 מפת סביבה - קנ"מ 1:1250



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

1.6 כרטיס מבנה

כתובת : ריינס 46			שם המבנה: בורנשטיין ומרגולין
גבולות:			
גוש חלקה:	53/ 6215	תיק בניין:	0323-046
סטטוס:	לשימור	תב"ע:	22650
סיווג:	בניין	מבנה מסוכן:	3
שנת בניה:	1935	אדריכל:	רוזנגרטן מרדכי
ציון משוקלל:	29.00/60	סגנון בניה:	בין לאומי
סוג מבנה:	אדריכלי	מתחם:	שימור
שימוש מקורי:	מגורים	טיח:	טיח חלק על כל הבנין וושפון\קרצפון בחזית קידמית
שטח מגרש:	450.00		

תולדות מבנה				
תאריך השינוי	פעילות	אישור שינוי במבנה	המבצעים	
כתובת	שם	תפקיד		
01/01/1935	הקמה	כן- 1311	רוזנגרטן מרדכי	אידלסון 28 תל אביב- יפו
21/10/37	שינויים בקומת הגג	כן- 445		
13/11/45	תוספת בנייה בגג	נבנה, לא נמצא היתר		
13/05/81	סגירת מרפסת	נבנה, לא נמצא היתר		

קריטריונים לשימור

קריטריון לשימור	משקל	ציון	הערה
עיצוב	2.0	3.0	
חלל פנימי וחיצוני	1.5	2.0	
קונסטרוקציה+חומר בניה	1.0	3.0	
אדריכל	1.0	.40	
מיקום	2.0	6.0	
ערך חברתי/היסטורי	2.0		
מצב פיזי	0.5	2.0	

29.0

ציון משוקלל

2. תיעוד היסטורי

2.1 רקע היסטורי ותרבותי

אדריכלות הסגנון הבינלאומי 1931-1956

מבוסס על מאמרו של מיכאל לוי

הסגנון הבינלאומי או הסגנון המודרני המוקדם (המכונה לרוב "באוהאוס" על שם בית הספר רב ההשפעה) זכה לשמו בעקבות תערוכה שהתקיימה במוזיאון לאמנות מודרנית בניו יורק והוא מבטא את האופי האוניברסלי של שפת העיצוב החדשה. הסגנון הבינלאומי והעיר תל אביב מקיימים קשר גומלין הדוק: הסגנון מאפיין באופן מובהק את הבניה בתל אביב בשנת ה-30, בעוד תל אביב היא אחד המייצגים הבולטים של הסגנון בעולם כולו. השפעת התנועה המודרניסטית באדריכלות הגיעה לארץ בעקבות עלייתם של 19 אדריכלים, מעצבים ואמנים שלמדו בבית הספר "באוהאוס" והביאו עמם את תפישת הבניה האירופאית אשר השתלבה עם רוח החלוציות והסוציאליזם של הישוב היהודי החדש.

מאפייני הסגנון הבינלאומי

הסגנון הבינלאומי הוגדר על ידי אדריכלי התקופה, בשנת 1932 נסחו הנרי ראסל היצ'קוק ופיליפ ג'ונסון שלושה מאפיינים אשר מתמקדים בחשיבות החלל בניגוד למסה, בהיעדר הדגש על סימטריה ובהמנעות מקישוט. האדריכל לה קורביזיה, מאבות הסגנון הבינלאומי, קבע אף הוא חמישה עקרונות של האדריכלות החדשה: בניה על עמודים, גג המשמש גם כגן, תכנית חופשית, חלון פס וחזית חופשית. בין מאפייני הסגנון הדגש המהותי הינו על פונקציונאליות, שממנה נגזרים מאפיינים רבים אחרים.

הסגנון הבינלאומי נקלט בישראל באופן גורף כמעט. יש לכך מספר גורמים:

חוסר מסורת בנייה והיעדר דפוס מחייב מקובע.

שאיפה חזקה למודרניזציה שאיפיינה את כל מערכות היישוב העברי.

הקשר של קהילת האדריכלים המקומית עם מערב אירופה.

דרישה שהתעוררה בשנות השלושים לבניה עממית, יעילה וזולה.

תל אביב מתייחדת בכמות ובריכוז גדול של מבנים היוצרים אווירה עירונית שלמה, בשלהי

שנות השלושים נהפך הסגנון לשפה העיצובית היחידה של העיר שהתאפיינה בשלושה

מרכיבים: העמוד, הגג השטוח ומוטיב העקומה. בעוד אירופה מתאפיינת באקלים צונן, האקלים

החם בישראל הכתיב שינויים סגנוניים המתמקדים בהצרת הפתחים ובהחלפת חלון הסרט

במרפסת הצילה על הבית ומונעת חדירת עומס חום. עקרון הבניה על עמודים הוחל בתל אביב

הודות למאבקו של זאב רכטר, עקרון זה מאפשר זרימה חופשית של אוויר והמשך הגינה

מתחת לבית.

הגגות השטוחים לא שימשו לגן כפי שקבע לה קורביזיה אלא כמקום מפגש לדיירי הבית

וכמרחב משותף לכיבוס בגדים ותלייתם לייבוש. רוב בתי הסגנון הבינלאומי נבנו כקוביות, אולם

בחלקם נפוץ השימוש בקווים עגולים במרפסות ובחזיתות. העקומה שוברת את הקובייתיות

ומעניקה למבנה אופי מעניין ומורכב יותר.

2. תיעוד היסטורי

2.1 רקע היסטורי ותרבותי

הסגנון הבינלאומי המשך...

רבים מעקרונו הסגנון הבינלאומי, במיוחד הפינה החופשית והעקומה התאפשרו בזכות השימוש בבטון מזוין. טכניקת הבטון נפוצה בארץ בימי המנדט ובכך פתחה פתח לגיוון עצום בצורות ובעיצוב אלסטי של מבנים. בתקופת המנדט הבריטי התחברו בתל אביב גורמים אנושיים וחברתיים עם תמורות טכנולוגיות ואסתטיות, ואפשרו את התפתחות הסגנון ואת עמדתה של העיר כסמל לאחת התנועות הרעיוניות החשובות במאה ה-20.

השכונה:

רחוב ריינס היינו רחוב אשר הוקם על אדמות כרמים אשר נרכשו בשנת 1933 במסגרת מדיניות רכישת הקרקעות המכונה "גאולת הקרקע" על ידי אגודות, חברות ומוסדות יהודיים כגון 'חברת שחר', 'התבונה', 'כפר גנים', 'גאולה', 'בית וגן', 'נווה שאנן' או ע"י באי כוח כמו ד"ר ארתור רופין ואנשים פרטיים. כך גם קרקעות השכונה נרכשו מבעלי כרמים ועל שמם קיבלה השכונה את שמה אדמת אלישר סלונים. שם זה ניתן לראות במסמכי העיריה גם בשלהי שנות ה-40. רחוב ריינס נמצא בין שדרות בן גוריון, ציר מרכזי בעיר, לבין רחוב גורדון יהודה ליב המקביל לרחוב פרישמן גם הוא רחוב חשוב ומרכזי בעיר הבנייה ברחוב מתאפיינת בסגנון בינלאומי האופייני לאותה התקופה.

אודות מייסדי השכונה:

במקור האדמות שבהם שוכנת השכונה היו חלק מאדמות הכפר הערבי סומייל ונקנו ע"י אלישר וסלונים בשנת 1933

מנחם סלונים: (מתוך האינציקלופדיה לחלוצי הישוב ובניו- מאת דוד תדהר)
מנחם שמואל סלונים נולד בחברון, י"ז טבת תרמ"ג (27.12.1882), לאביו ר' שניאור שלמה זלמן, מצאצאי רבי שניאור זלמן מלאדי, בעל ה"תניא", ולאמו שרה גרוניה בת ראובן הרץ יעקבסון מוילנה ואחות עוה"ד בנימין זאב יעקב סון, שהיה ציר הדומה הראשונה ברוסיה ונתפרסם בנאומו הידוע על הפרעות בבאליסטוק ב-1906. למד אצל הרב ר' מנדל נאה ובבית-מדרשו של הגאון חיים חזקיהו מדיני בעל הספרים "שדי חמד". "בירושלים יסד את השכונות "רוממה", "רוחמה" ו"גפן אדרת" (בזו נרכשו ממנו קרקעות למוסדות שונים). כן נגאלו בעזרתו השטחים שעליהם נבנו השכונות "קרית שמואל" (על-ידי אוצר החסד "קרן שמואל"), "שכונת אלישר", קרקע ברובע קטמון ואדמות בית צפפה ומלחה בקרבת "מקור חיים". במהומות תרפ"ט בזזו הפורעים את ביתו בתלפיות ואז עבר עם משפחתו לתל-אביב וגם כאן המשיך בעסקי גאולת קרקעות

2. תיעוד היסטורי

2.1 רקע היסטורי ותרבותי

. עבד יחד עם דב שפק-לובזובסקי, אלעזר אלישר, חי אלישר, ואח"כ עם ישראל טיבר, רכשו קרקעות מאדמות הכפר שיך, מואניס, בנו גשר חדש על הירקון וארגנו וביצעו בהשתתפות המושבות המעונינות את סלילת הכביש החדש מתל-אביב להרצליה. בצפון תל-אביב גאל יחד עם חי אלישר קרקעות מאת גרמנים משרונה, שעליהם נבנו בית-העולים החדש, מעונות עובדים ובתי מגורים ובשטח זה נבנו הרחובות שלמה המלך, פילון, שפינוזה, ריינס (את הקטע של רחוב זה שעבר בחלקם סללו על חשבונם) וגוטליב-ב-1931 פתח משרד לקרקעות בשם מ. ש. סלונים ובנו (הוא בנו לוי יצחק, שהיה קודם לכן פקיד בממשלה) וממשיכים בגאולת קרקעות. מהקרקעות שגאלו מעבר לירקון נרכשו מהם שטחים לצרכי מפעלי תעשייה, בתי מגורים לקבוצת "הדר יוסף" ולפרטים ולקבוצת נהגים "יד המעביר". כן גאלו והכשירו וחילקו לשיכון קרקעות נוספים בצפון תל-אביב, ברמת יצחק, ליד שכונת "אגרובנק", בחולות מעבר לירקון, באדמות ג'ליל, בפתח-תקוה ובטבריה. בשנת תש"ו הוציא את הספר "תולדות משפחת הרב מלאדי" (ר' שניאור זלמן בעל ה"תניא"), הכולל את מגילת היוחסין של צאצאיו ב-8 דורות במשך קרוב למאתים שנה, ובהם מניחי היסוד ליישוב של חסידי חב"ד בחברון ובירושלים וחלוצי הישוב האשכנזי בכלל. צאצאיו: לוי יצחק, ברכה אשת ד"ר ראובן (רודולף) קובץ (ברזיליה), מנוחה אשת אברהם אפשטיין, בתיה אשת יעקב טיל, שולמית אשת פנחס דובובסקי ויהודית אשת יצחק אלנברג.

הבניין:

המבנה ברחוב ריינס 46 הינו מבנה מגורים בן 3 קומות בחלקו המזרחי קומת מרתף חשופה. הבניין תוכנן בשנת 1934-5 ע"י האדריכל רוזנגרטן מרדכי לפי עקרונות הסגנון הבינלאומי. לפי מסמכי הבקשות להיתר הבניין היה בבעלותם של אברהם בורשטיין ושולם סגדה מרגולין. בשנת 1937 נוספה למבנה המקורי דירה בקומת הגג בהיתר- 445 (עמ' 39) שלאחר מכן הורחבה בשנת 1945 לפי תוכנית שינויים שהוגשה בהיתר- 380 (עמ' 43). בשנת 1981 התקבל אישור לסגירת מרפסת בחזית הקדמית ובשלב מאוחר יותר נבנתה תוספת למרפסת בקומה השנייה בחזית הדרומית. ככל הנראה בשנות ה-90 עבר המבנה שיפוץ חלקי במהלכו כוסו חזיתות המבנה טיח שפריץ על בסיס צמנטי והפתחים בקומת המרתף הפונים לחזית האחורית שונו. מלבד שינויים אלו וסגירת מרפסות אחוריות לא עבר המבנה שינויים נוספים והוא נמצא בצורתו המקורית.

המבנה בנוי סביב חדר מדרגות חזיתי צמוד לפיר, שלוש דירות בכל קומה, ויציאה לגג. כניסה: הכניסה הראשית ממוקמת במפלס הרחוב בחזית הדרומית. חדרי המדרגות: מדרגות טרצו- פריקסט זיזיות מהקיר ופודסטים מרוצפים אריחי טראצו בגוון ירקרק עם פרט פנל במדרגה הראשונה בכל מהלך ופרט משקוף בנוי. המעקה עשוי מתכת. חלונות חדר המדרגות נשתמרו במצב טוב ועשויים ברזל.

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

2.2 תשריט תוכנית השימור



תשריט 2650ב

תאור סיגנון, תאור הגבלה, שטח ציבורי פתוח

בינלאומי, ללא הגבלה מחמירה	■
בינלאומי, עם הגבלה מחמירה	■
בינלאומי, ללא הגבלה מחמירה, שטח ציבורי פתוח	■
בינלאומי, עם הגבלה מחמירה, שטח ציבורי פתוח	■
אקלקטי, ללא הגבלה מחמירה,	■
אקלקטי, עם הגבלה מחמירה,	■
מיוחד, ללא הגבלה מחמירה,	■
מיוחד, עם הגבלה מחמירה,	■
מיוחד, ללא הגבלה מחמירה, שטח ציבורי פתוח	■
מגרשים מקבלים	■

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

תאריך: 1917

מקור: עיריית תל-אביב יפו



רח' ריינס מיקום משוער

ניתן לראות כי האזור המדובר עדיין לא מבונה
בשנה זו

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

תאריך: 1945

מקור: עיריית תל-אביב יפו



בשנה זו נתווספה לקומת הגג בניה ראה פירוט
בעמ' 44

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

2.3 תצלומי אוויר היסטוריים

תאריך: 1960

מקור: עיריית תל-אביב יפו



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

2.3 תצלומי אוויר היסטוריים

תאריך: 1966

מקור: עיריית תל-אביב יפו



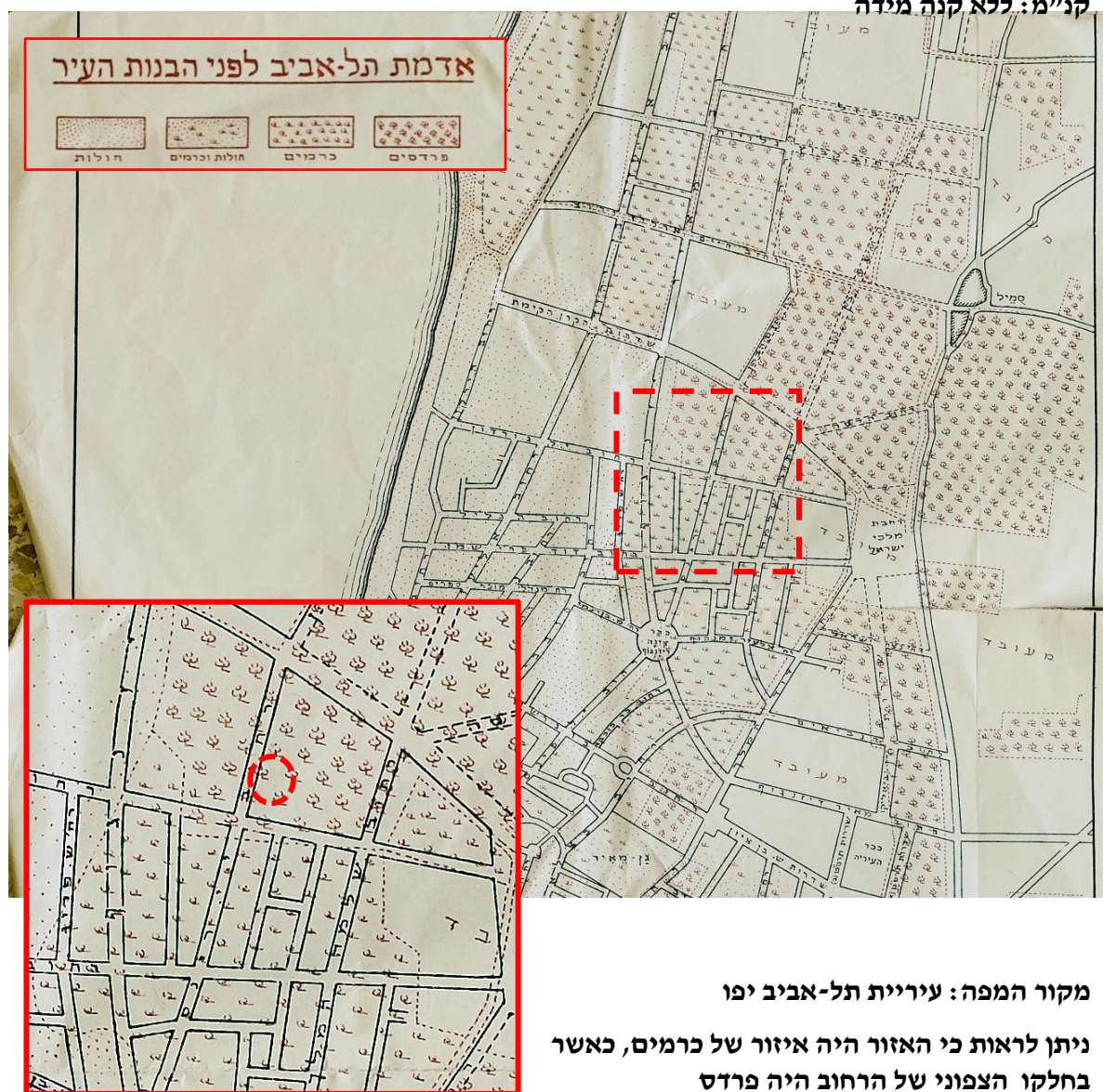
מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

2.4 מפות היסטוריות

שם המפה: אדמות תל-אביב לפני הבנות העיר-מפה א' דרויאנוב

תאריך: 1935~

קנ"מ: ללא קנה מידה



מקור המפה: עיריית תל-אביב יפו

ניתן לראות כי האזור היה איזור של כרמים, כאשר בחלקו הצפוני של הרחוב היה פרדס

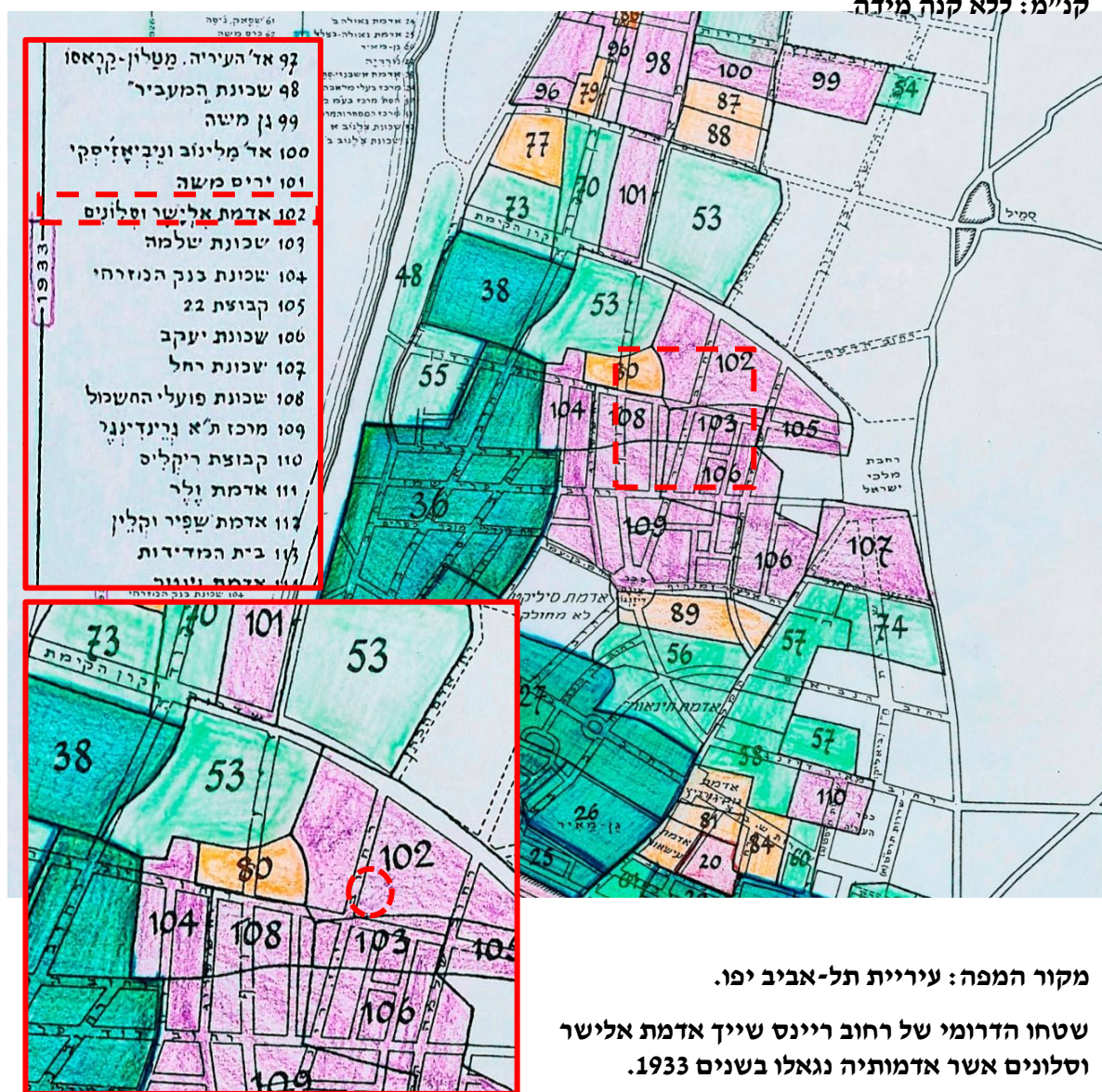
מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

2.4 מפות היסטוריות

שם המפה: אדמות תל-אביב לפי שנות גאולת אדמתן-מפה ב' דרויאנוב

תאריך: ~1935

קנ"מ: ללא קנה מידה



מקור המפה: עיריית תל-אביב יפו.

שטחו הדרומי של רחוב ריינס שייך אדמת אלישר וסלונים אשר אדמותיה נגאלו בשנים 1933.

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

2.4 מפות היסטוריות

שם המפה: תל אביב והסביבה הקרובה, המפה הוכנה ע"י ד"ר א.י. ברוור שערך דרויאנוב

תאריך: 1934

קנ"מ: ללא קנה מידה



מקור המפה: עיריית תל-אביב יפו.

בשנה זאת מסומן הרחוב כלא מבונה

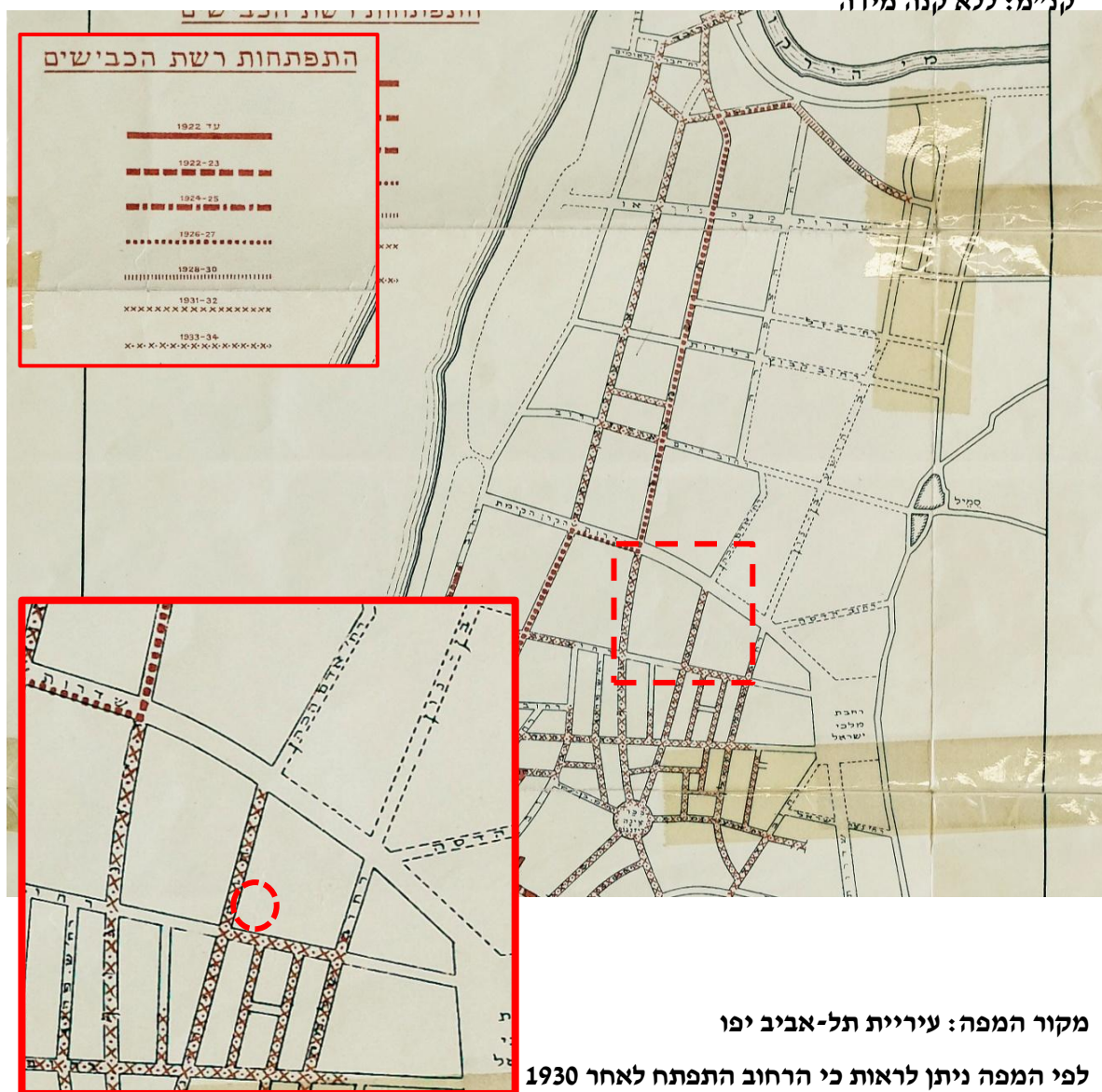
מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

2.4 מפות היסטוריות

שם המפה: התפתחות רשת הכבישים 1930 מפה ג' דרויאנוב

תאריך: ~1935

קנ"מ: ללא קנה מידה



מקור המפה: עיריית תל-אביב יפו

לפי המפה ניתן לראות כי הרחוב התפתח לאחר 1930

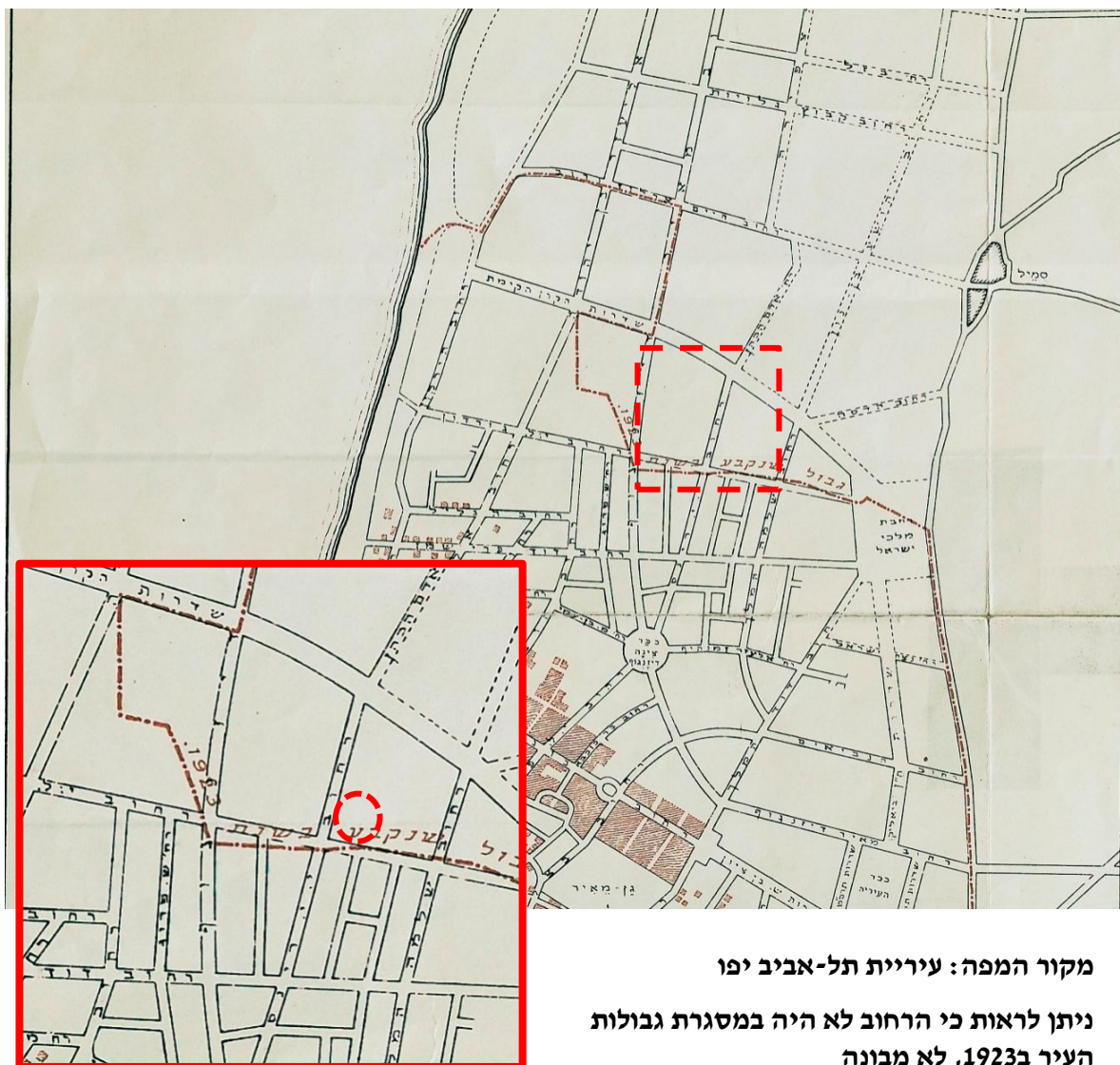
מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

2.4 מפות היסטוריות

שם המפה: העיר הבנויה וגבולות העיריה בסוף 1924 מפה ה' דרויאנוב

תאריך: ~1935

קנ"מ: ללא קנה מידה



מקור המפה: עיריית תל-אביב יפו

ניתן לראות כי הרחוב לא היה במסגרת גבולות העיר ב1923, לא מבונה

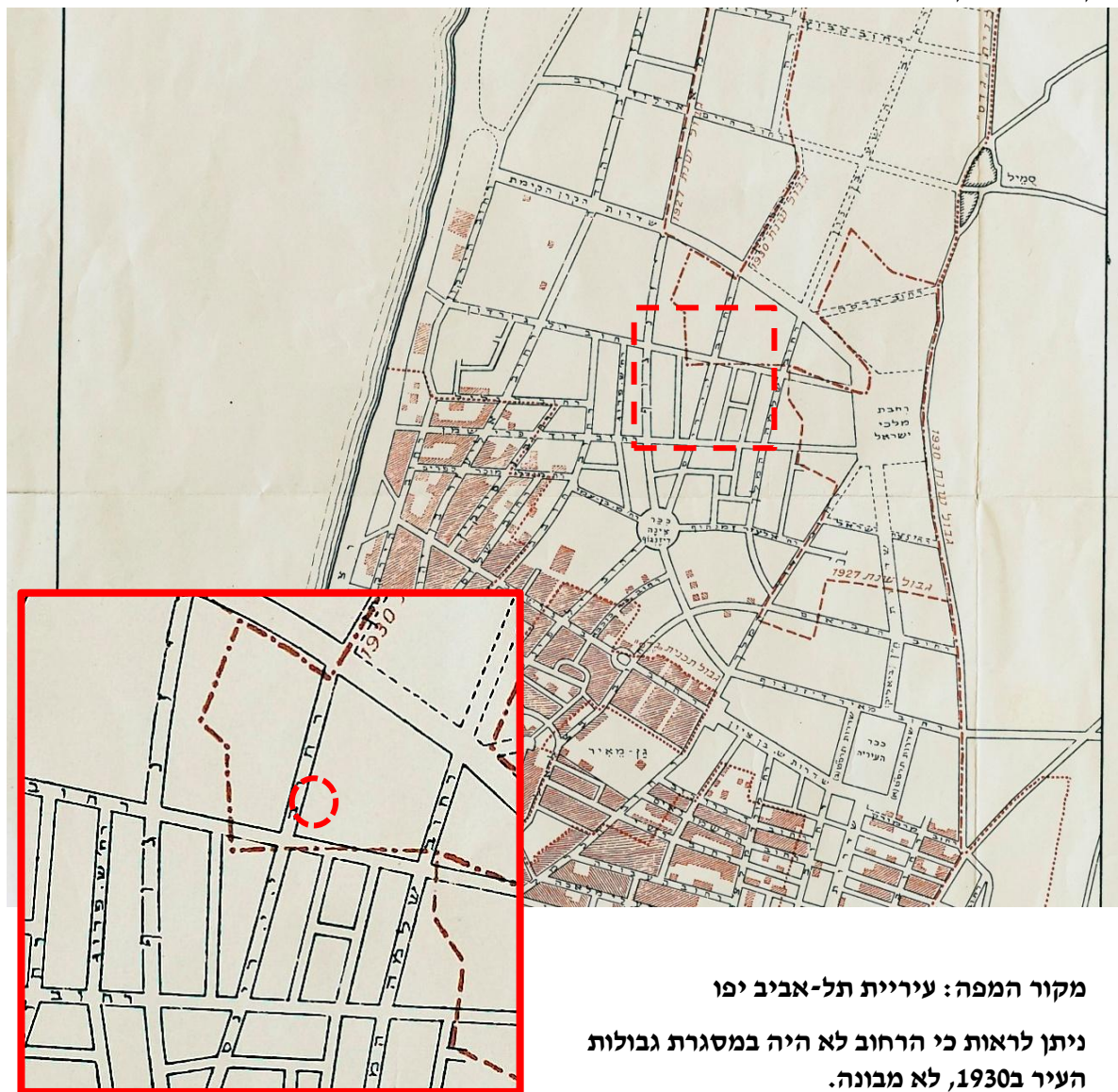
מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

2.4 מפות היסטוריות

שם המפה: העיר הבנויה וגבולות העיריה בסוף 1930 מפה ו' דרויאנוב

תאריך: 1935~

קנ"מ: ללא קנה מידה



מקור המפה: עיריית תל-אביב יפו

ניתן לראות כי הרחוב לא היה במסגרת גבולות העיר ב1930, לא מבונה.

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

2.6 מסמכים היסטוריים

מסמך מס'	תאריך	תוכן המסמך	הערות
1	27/10/1934	אופציה תכנונית א'- תוכנית	לא נבנה
2	27/10/1934	אופציה תכנונית ב'- תוכנית	לא נבנה
3	27/10/1934	אופציה תכנונית ב'- חזית	לא נבנה
4	18/01/1935	אופציה תכנונית א'- תוכנית	לא נבנה
5	18/01/1935	אופציה תכנונית א'- מרתף	לא נבנה
6	18/01/1935	אופציה תכנונית א'- חזית	לא נבנה
7	18/01/1935	אופציה תכנונית ב'- מרתף	לא נבנה
8	16/8/1935	רישיון 1131- דף ראשי	
9	16/8/1935	תוכנית	רישיון 1311-נבנה
10	16/8/1935	חתך א-א	רישיון 1311-נבנה
11	16/8/1935	חתך ב-ב	רישיון 1311-נבנה
12	16/8/1935	חזית	רישיון 1311-נבנה
13	21/5/1937	רישיון 445- דף ראשי	
14	21/10/1937	שינויים קומת גג	רישיון 445-נבנה
15	15/4/1937	תוכנית אינסטלציה	
16	7/6/1937	תוכנית אינסטלציה	
17	27/10/1945	תוכנית	רישיון 380- נבנה
18	27/10/1947	חתך	רישיון 380- נבנה
19	27/10/1945	חזית	רישיון 380- נבנה
20	12/7/1945	תוכנית- תוספות על הגג	
21	20/11/1945	חתך אינסטלציה לדירות הגג	
22	13/5/81	בקשת היתר לסגירת מרפסת	נבנה
23	לא ידוע	תוכנית וחזית של תוספת בנייה למרפסת קומה 2- חזית דרומית (מעל לפיר מדרגות)	נבנה

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

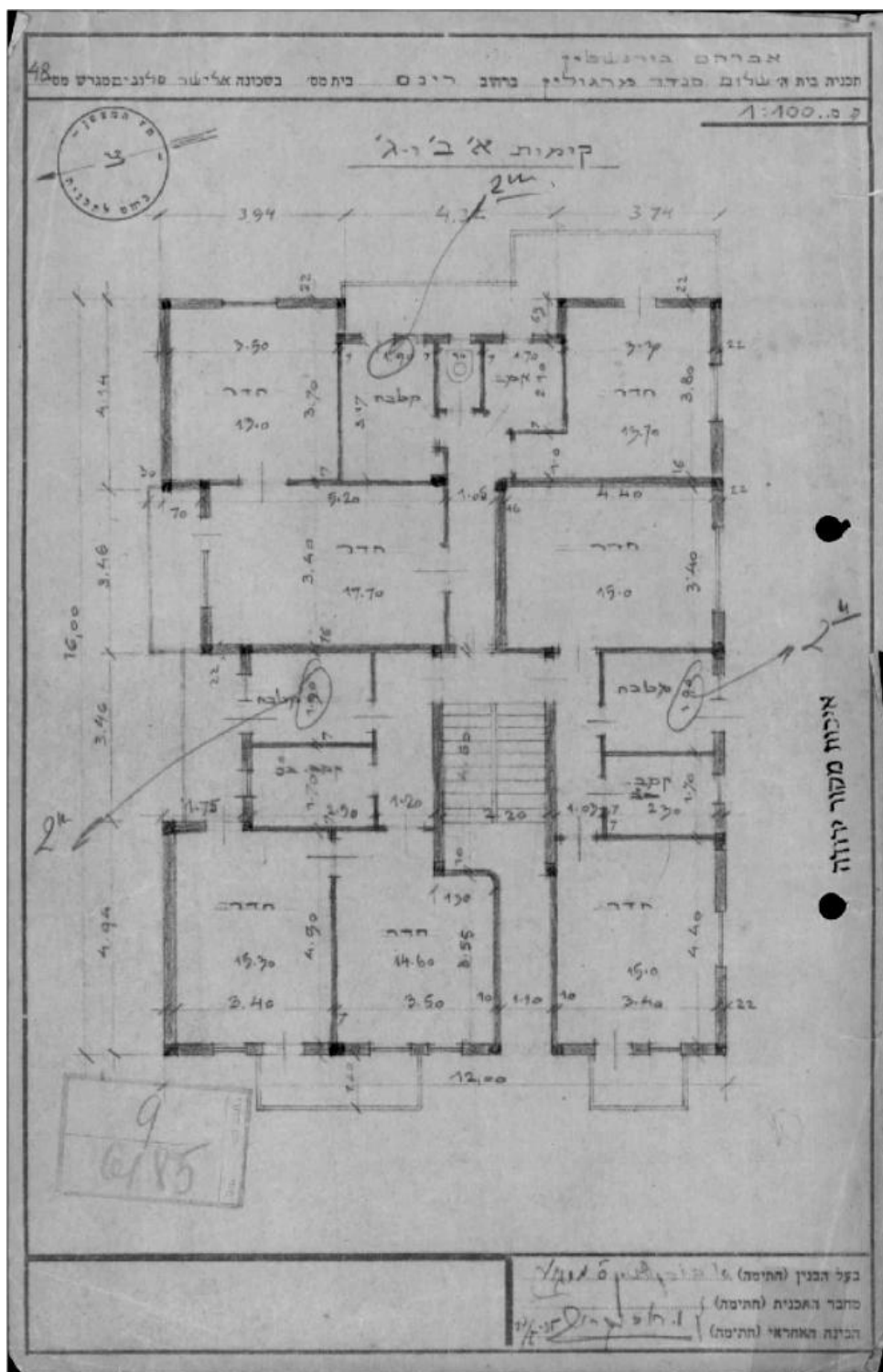
2.6 מסמכים היסטוריים

מסמך מס'	תאריך	תוכן המסמך	הערות
24	13/5/81	עמוד ראשון- בקשה להיתר סגירת מרפסת	
25	13/5/81	בקשה להיתר סגירת מרפסת חזית ראשית (מערבית)	
26	לא ידוע	תוספת בנייה- מרפסת בחזית הכניסה (דרומית)	
27	14/2/07	תלונה של מחלקת השימור בדבר תוספת בנייה	
28	14/3/07	צו הריסה בגין בניית מבנה על הגג	
29	14/3/07	תיאור בנייה ללא היתר על הגג	
30	25/4/07	תיאור תוספת בנייה בקומת המרתף ללא היתר	
31	25/4/07	בקשה לפירוק התוספת בקומת המרתף	
32	17/5/07	אישור על כך שהבנייה ללא היתר הוסרה.	

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 1- תאריך: 27/10/1934 מקור: עיריית ת"א, האדריכל: רוזנגרטן

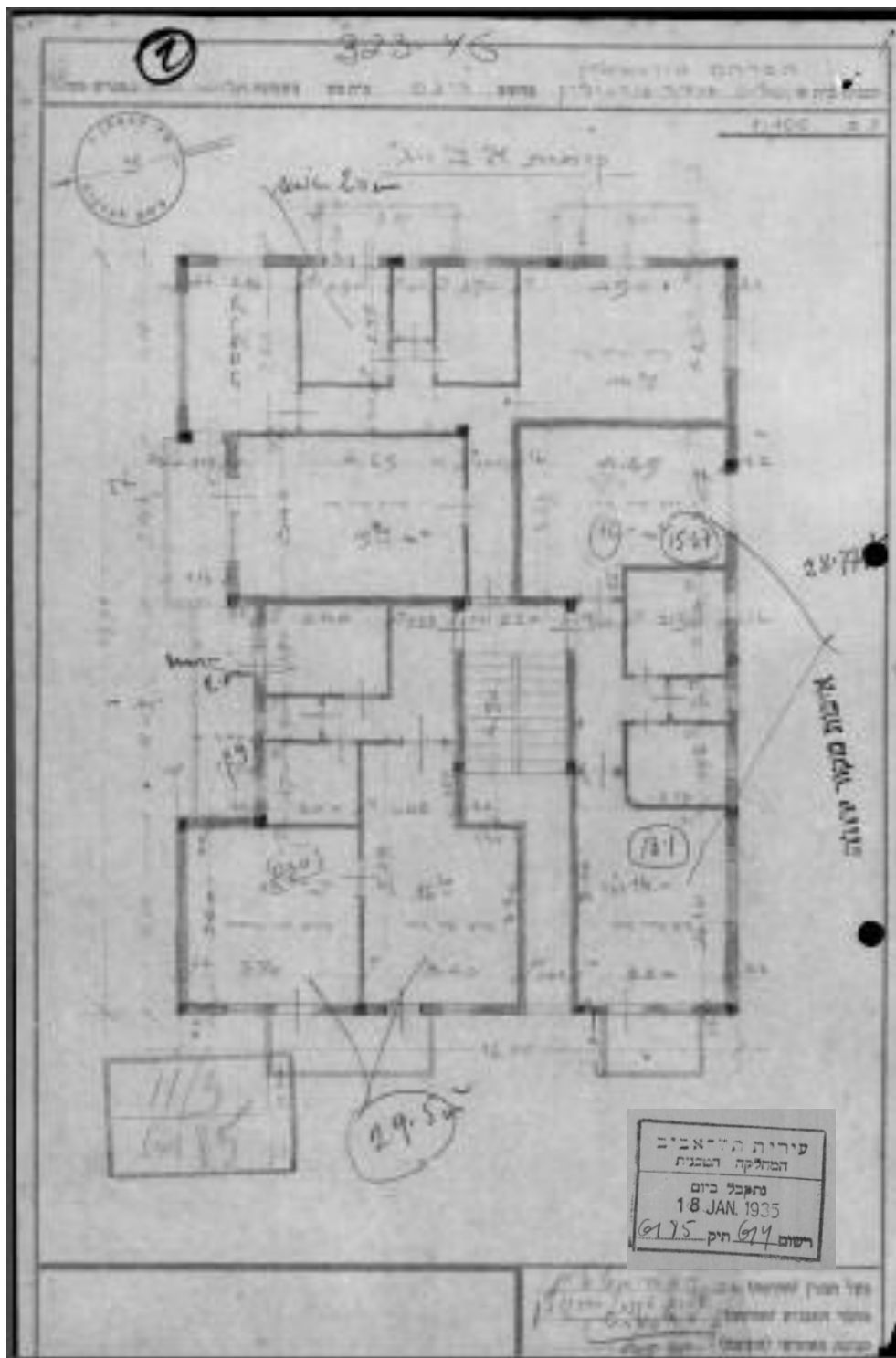
אופציה תכנונית 1- תוכנית קומה טיפוסית לא נמצא היתר לתכנון זה- לא בוצע



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 2- תאריך: 18/1/1935 מקור: עיריית ת"א, האדריכל: רוזנגרטן

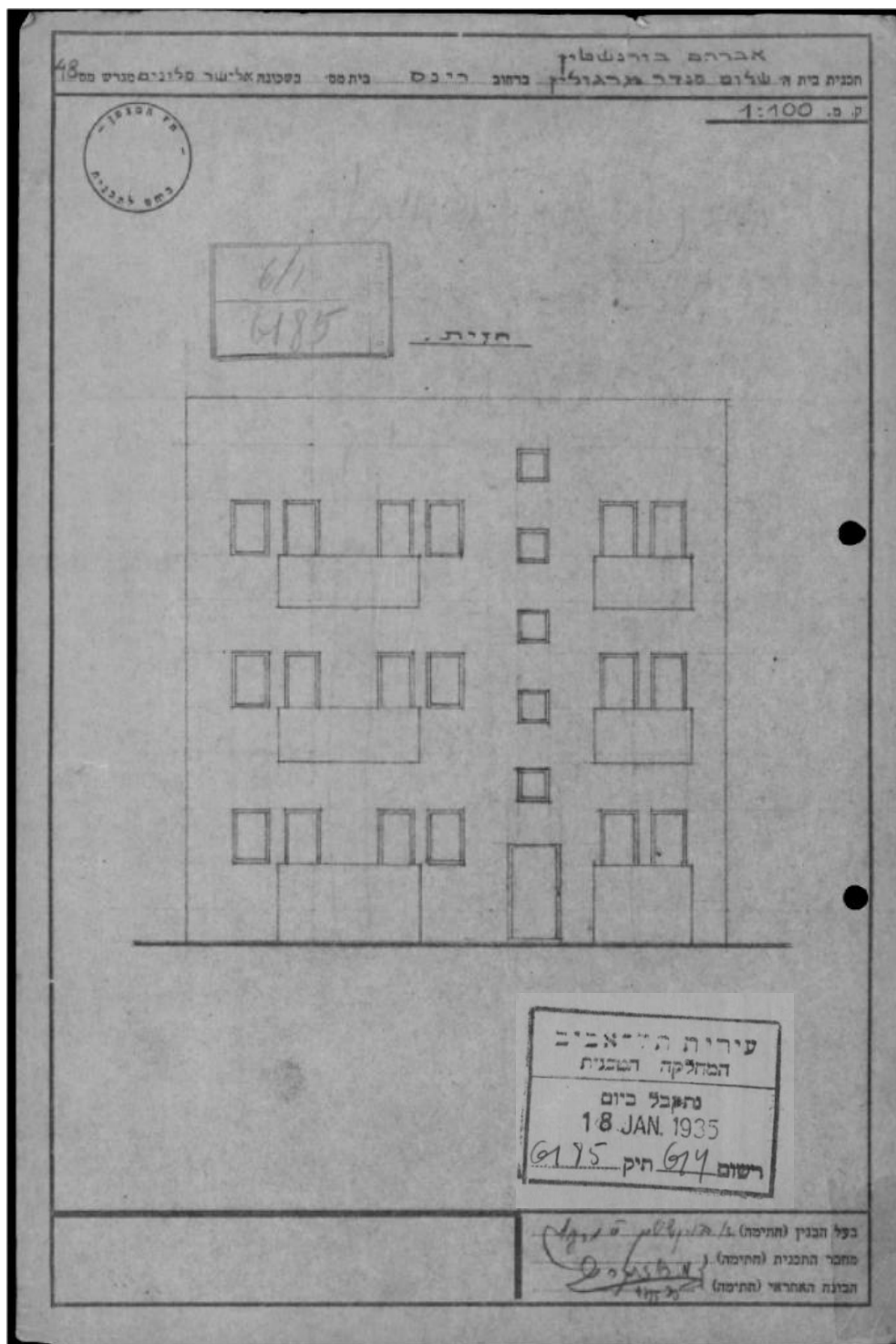
אופציה תכנונית 1- תוכנית- לא נמצא היתר לתכנון זה- לא בוצע



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 3- תאריך: 18/1/1935 מקור: עיריית ת"א, האדריכל: רוזנגרטן

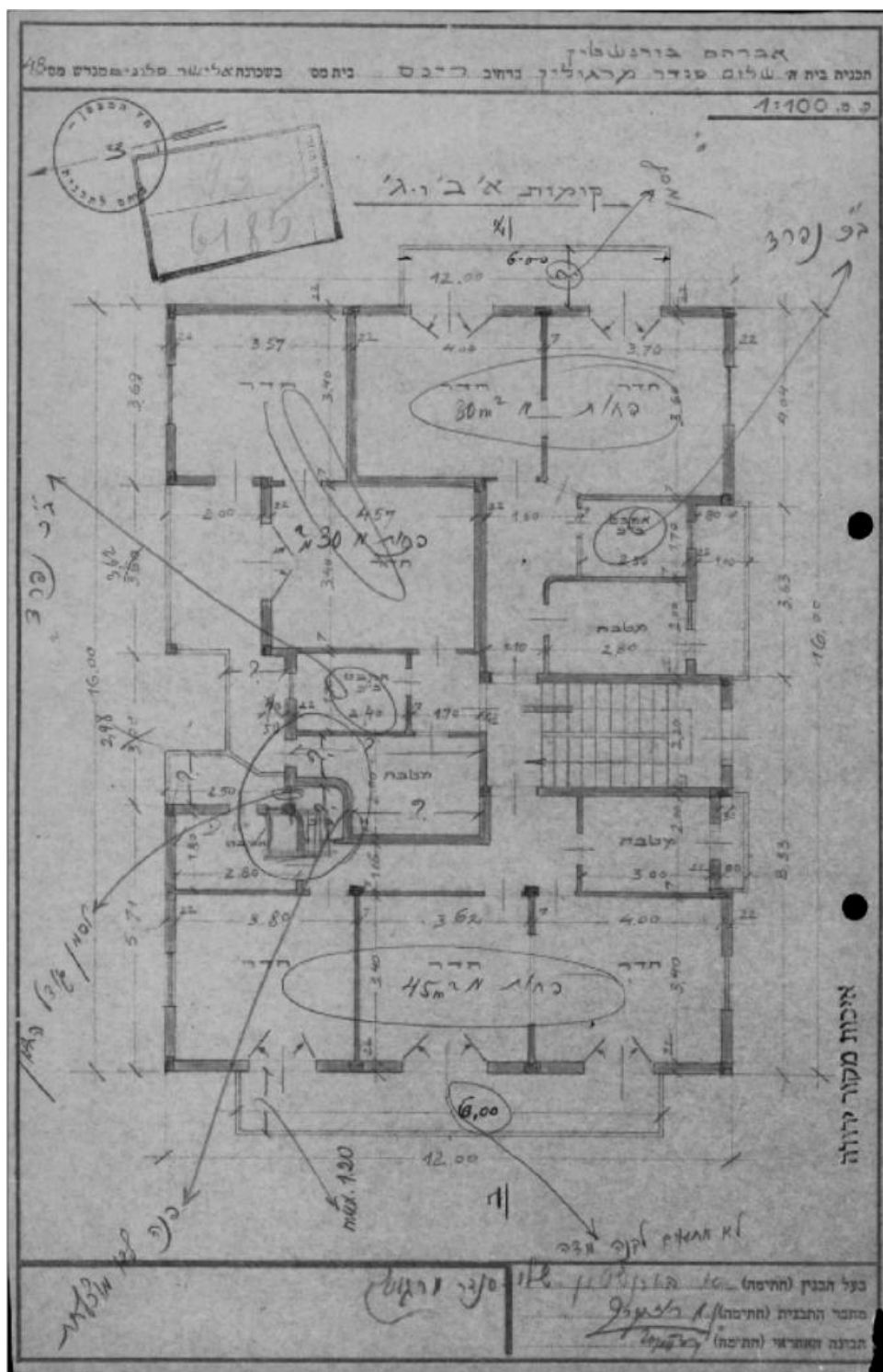
אופציה תכנונית 1- חזית- לא נמצא היתר לתכנון זה- לא בוצע



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 4- תאריך: 27/10/1934 מקור: עיריית ת"א, האדריכל: רוזנגרטן

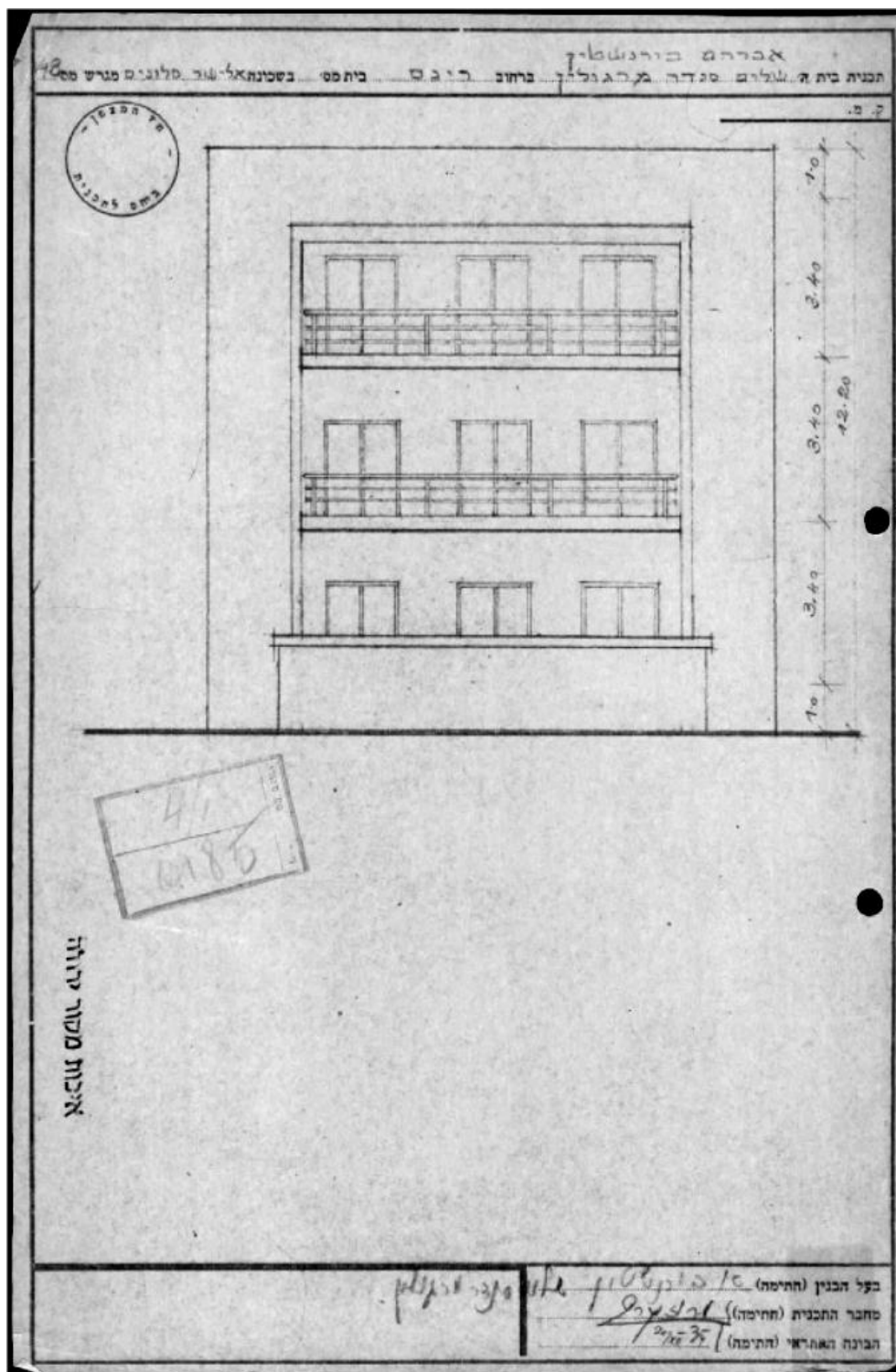
אופציה תכנונית 2 – תוכנית- לא נמצא היתר לתכנון זה- לא בוצע



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 5 = תאריך: 27/10/1934 מקור: עיריית ת"א, האדריכל: רוזנגרטן

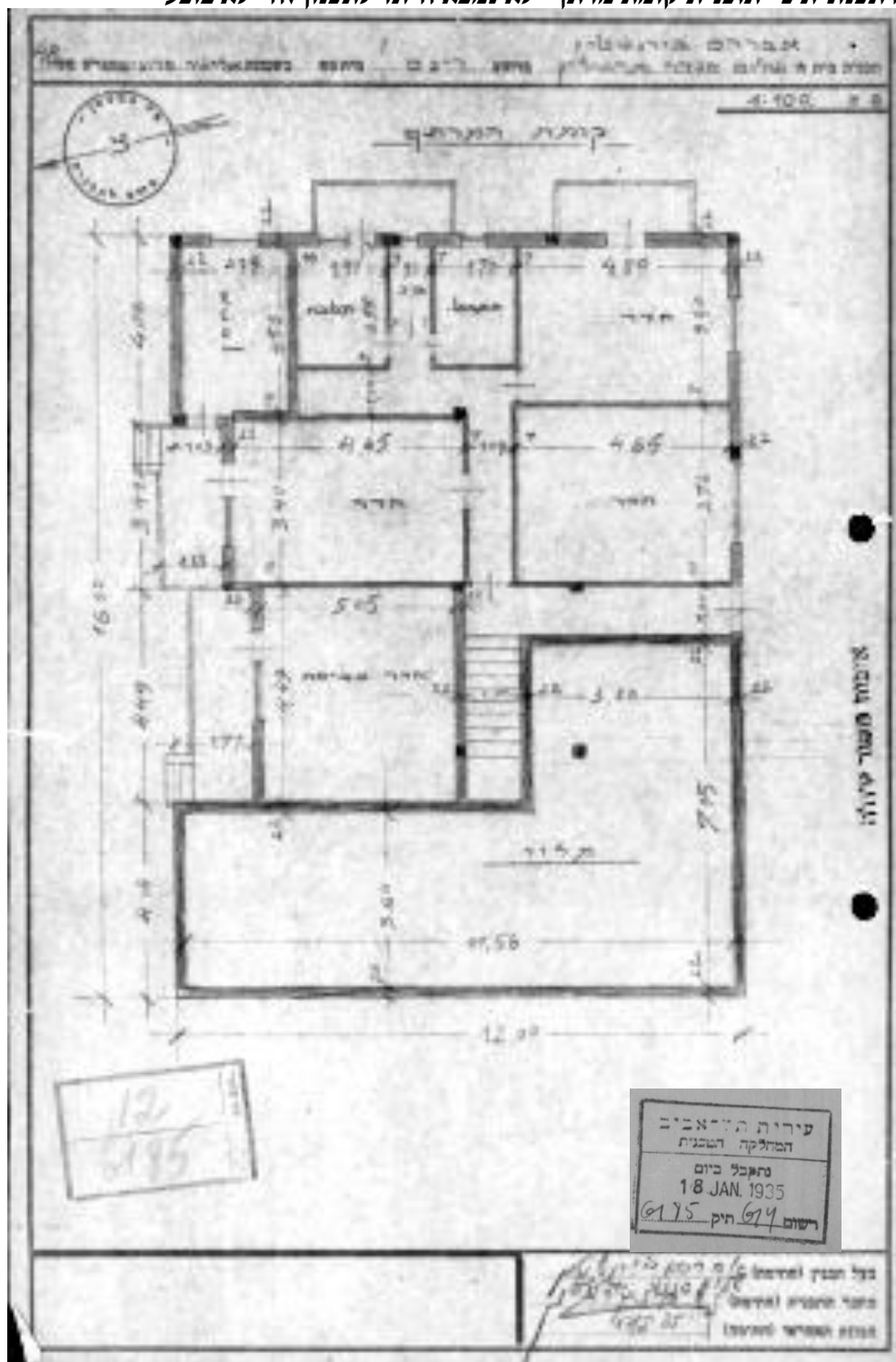
אופציה תכנונית 2- חזית- לא נמצא היתר לתכנון זה- לא בוצע



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 6- תאריך: 18/1/1935 מקור: עיריית ת"א, האדריכל: רוזנגרטן

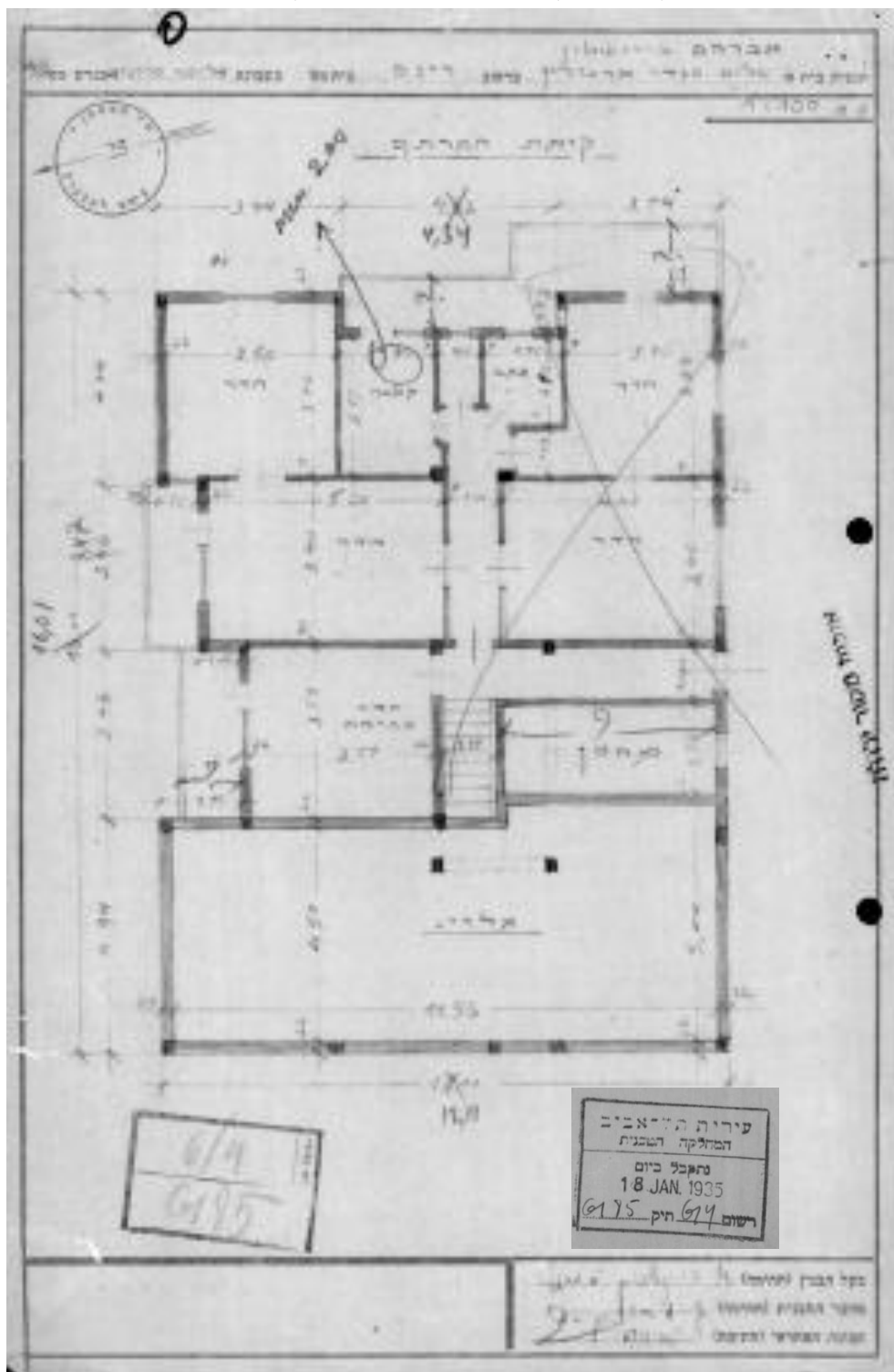
אופציה תכנונית 2- תוכנית קומת מרתף- לא נמצא היתר לתכנון זה- לא בוצע



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 7- תאריך: 18/1/1935 מקור: עיריית ת"א, האדריכל: רוזנגרטן

אופציה תכנונית 3- תוכנית קומת מרתף - לא נמצא היתר לתכנון זה- לא בוצע



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 8 - תאריך: 16/8/1935 מקור: עיריית ת"א

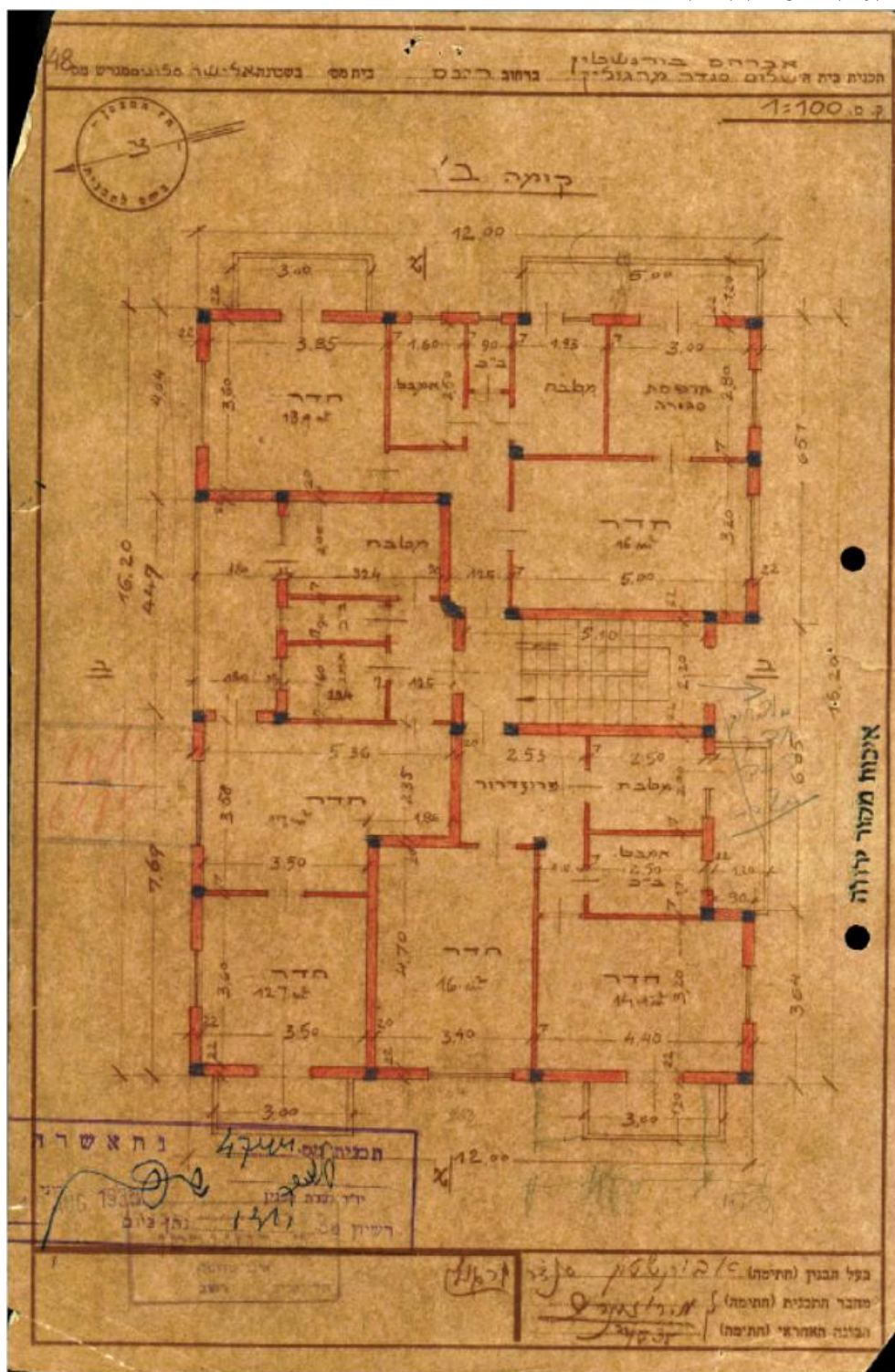
רישיון מספר 1311- בניית שלוש קומות ומרתף, בכל קומה שלוש דירות וחדר כביסה על הגג

[illegible]

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 9- תאריך: 16/8/1935 מקור: עיריית ת"א

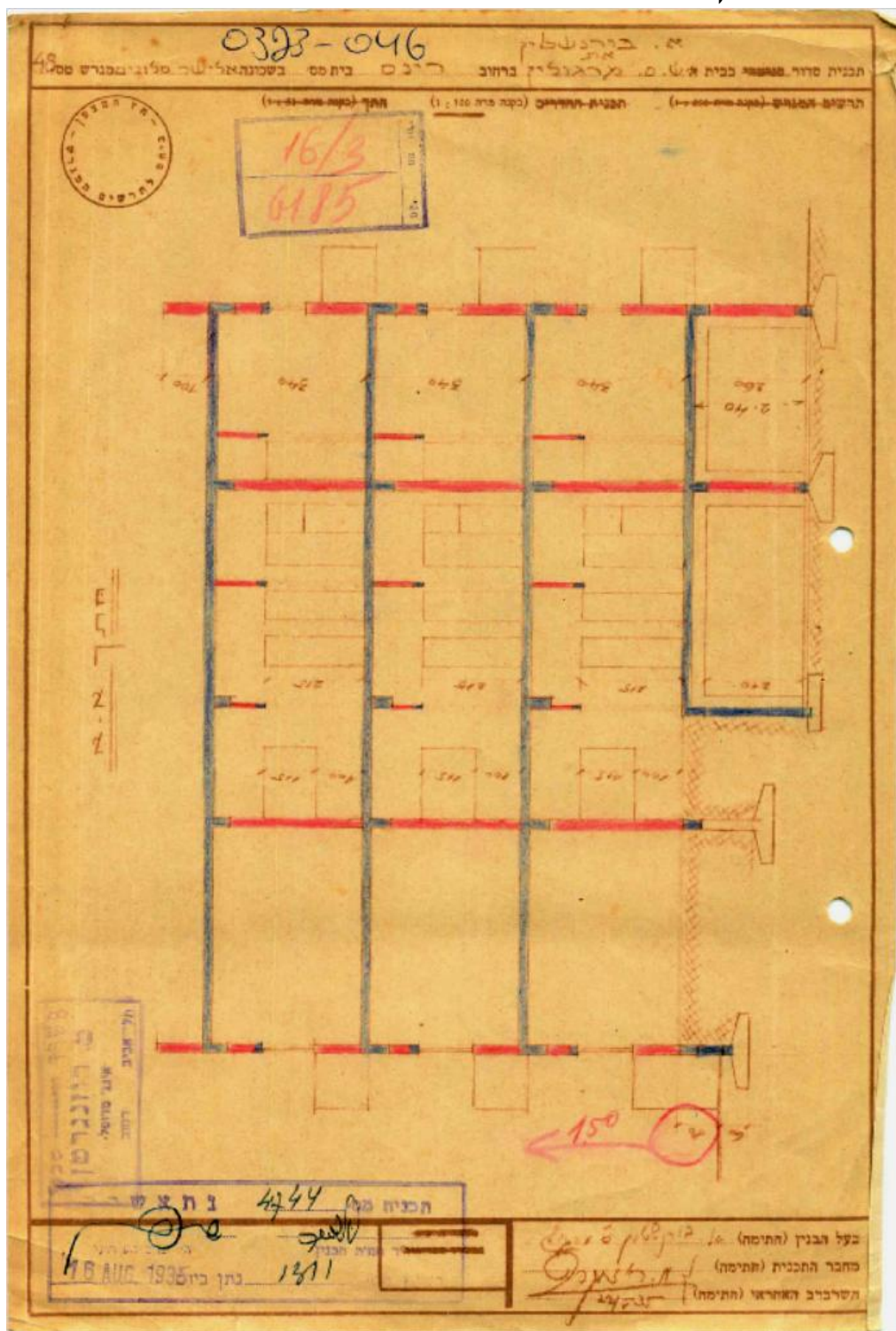
רישיון מספר 1311- תוכנית



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 10- תאריך: 16/8/1935 מקור: עיריית ת"א

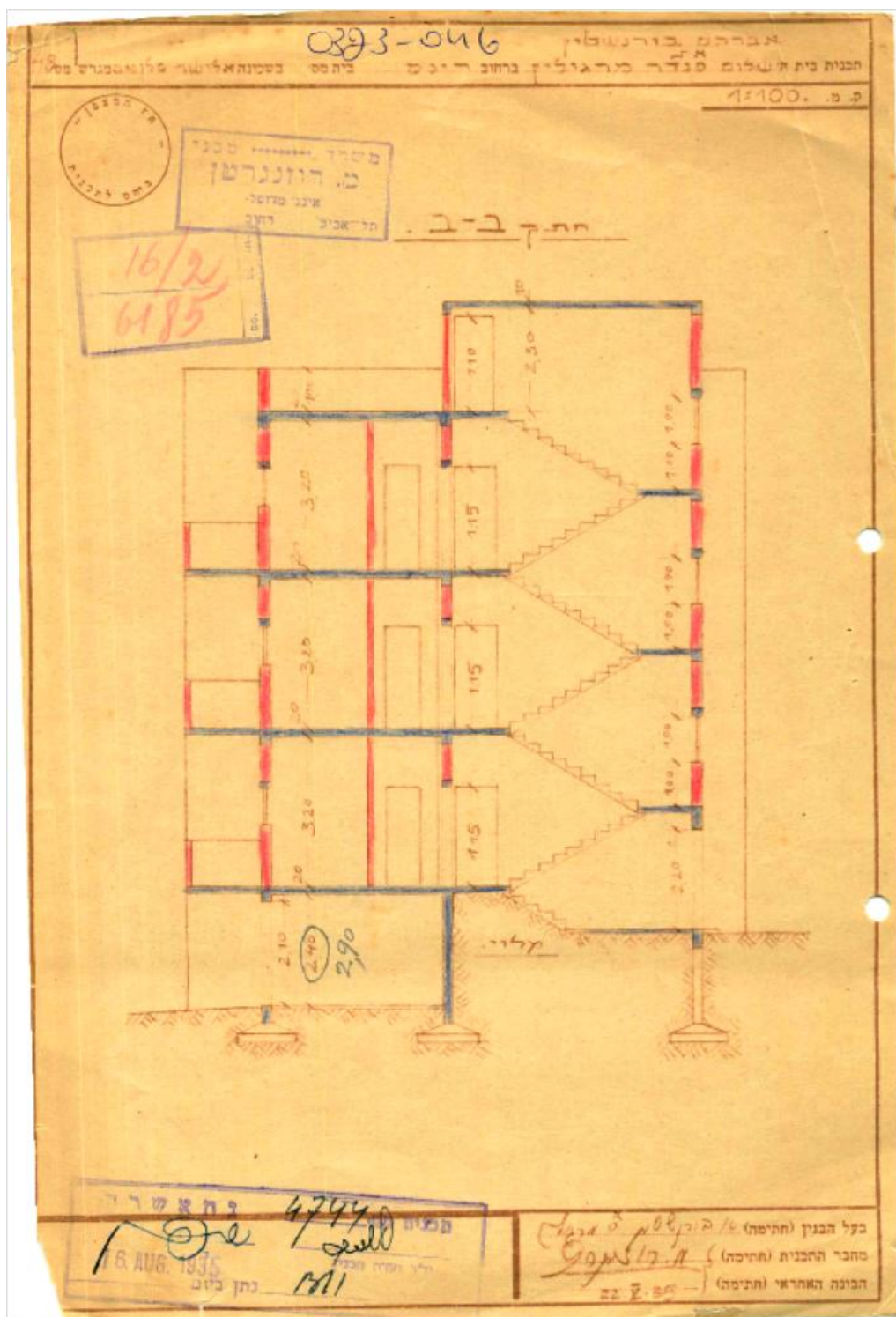
רישיון מספר 1311 - חתך א-א



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 11- תאריך: 16/8/1935 מקור: עיריית ת"א

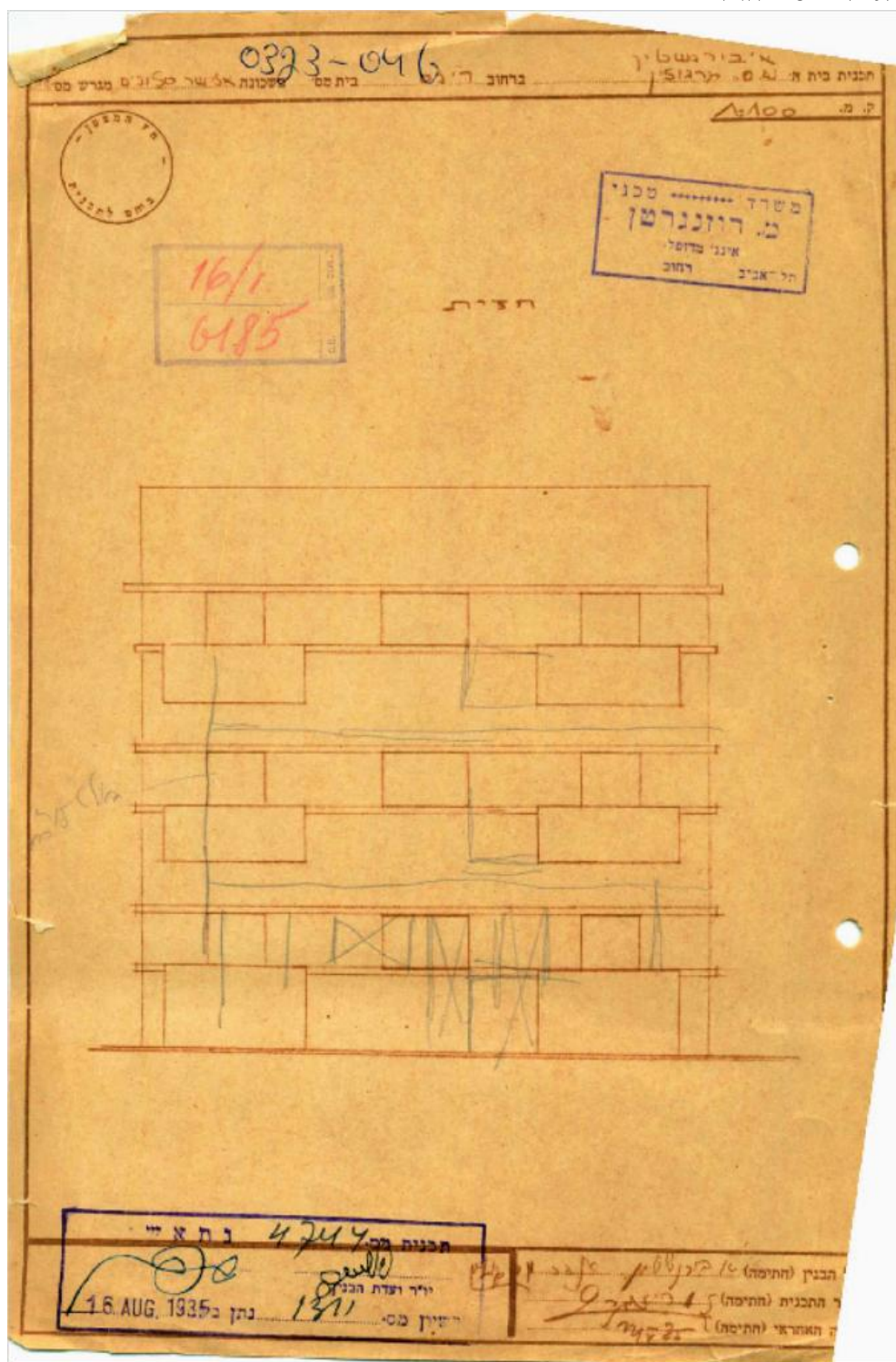
רישיון מספר 1311- חתך ב-ב



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 12- תאריך: 16/8/1935 מקור: עיריית ת"א

רישיון מספר 1311- חזית



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 13- תאריך: 21/5/1937 מקור: עיריית ת"א

רישיון מספר 445 לבניין חדר כביסה וסככה על הגג

העתקה

תיק מס. 6115

הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים תל-אביב

רישיון מס. 445

ארכת מקור ירושה

ביתן בזה 5 יטון 10/10

שיון לבנין חדר כביסה וסככה על הגג

ברחוב 4 חלקה 53 לפי התכניות המאושרות מס. 532 הרצופות בזה. מגרש מס. 43

תנאים מיוחדים:

מסי בנין שלמו לפי קבלה מס. 19245

יום 5 לחדש סיון שנת 5707

יושב ראש ועדת המשנה לבנין ולבנין ערים

חפזנס העירוני

הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים תל-אביב

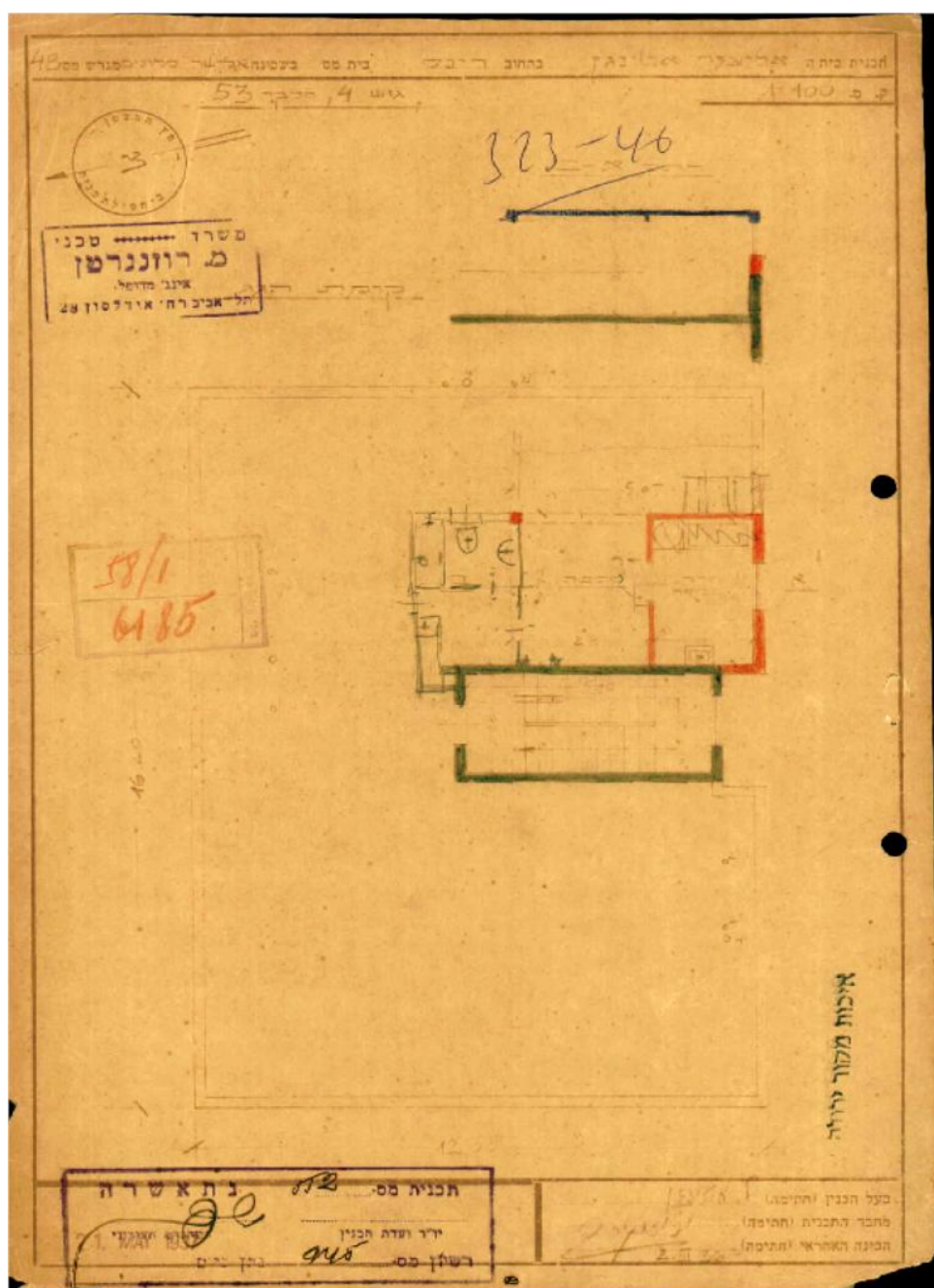
חתימת סגל הרישיון

מחברת חלקה ברישיון

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 14- תאריך: 21/10/1937 מקור: עיריית ת"א

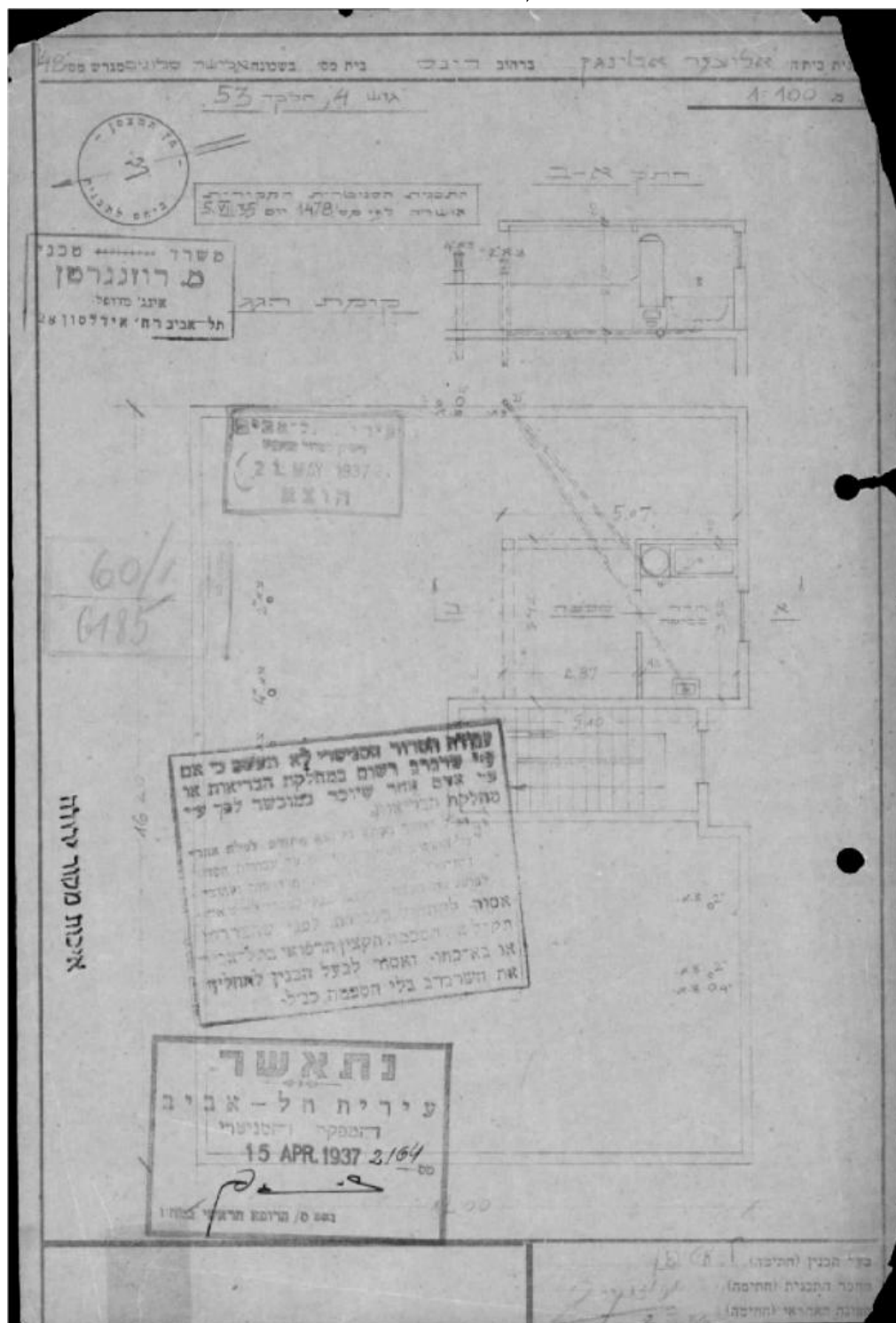
רישיון מספר 445- שינויים בקומת הגג



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 15- תאריך: 15/4/1937 מקור: עיריית ת"א

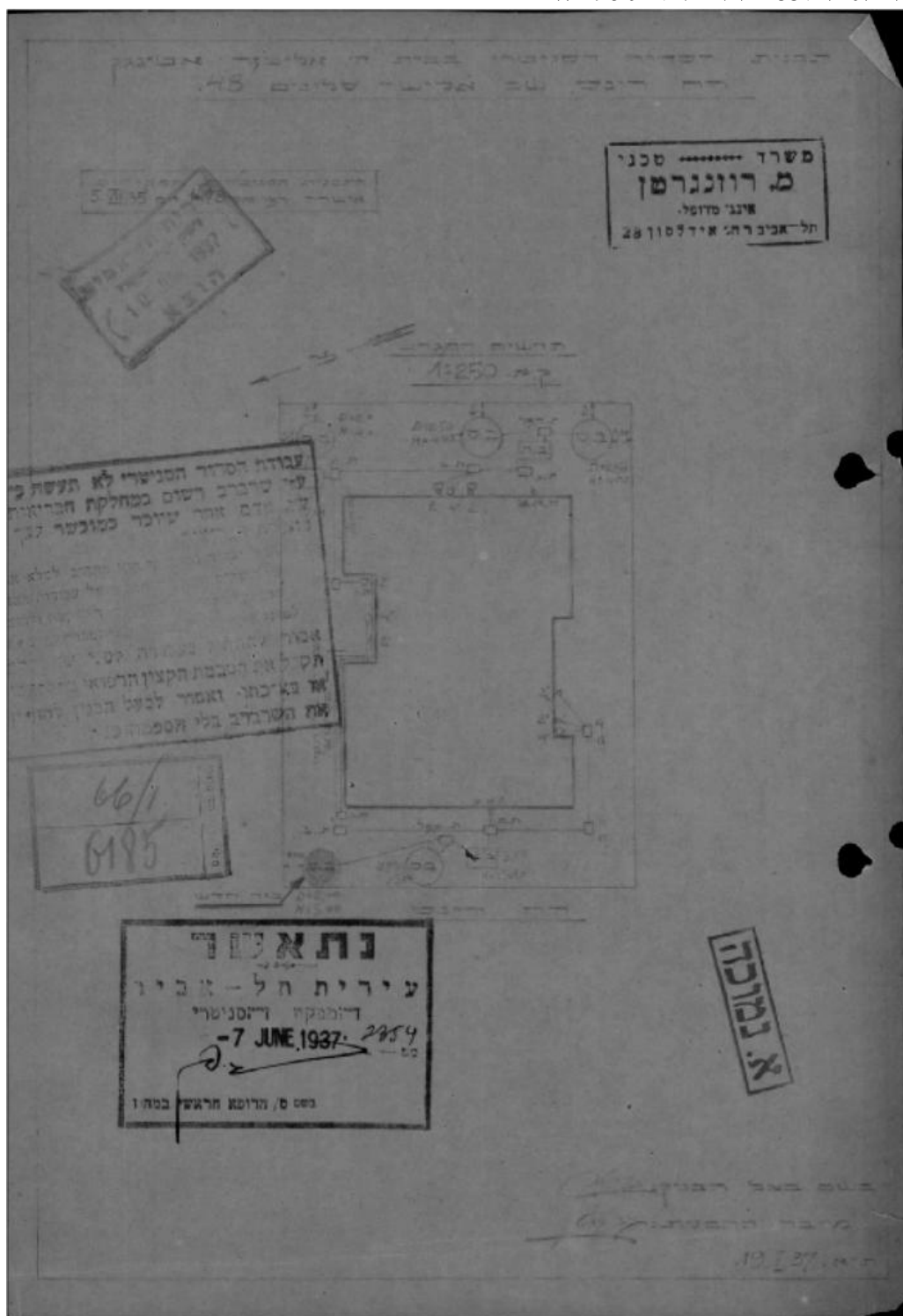
נתאשר מספר 2164- תוכנית אנסטלציה קומת גג



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 16- תאריך: 7/6/1937 מקור: עיריית ת"א

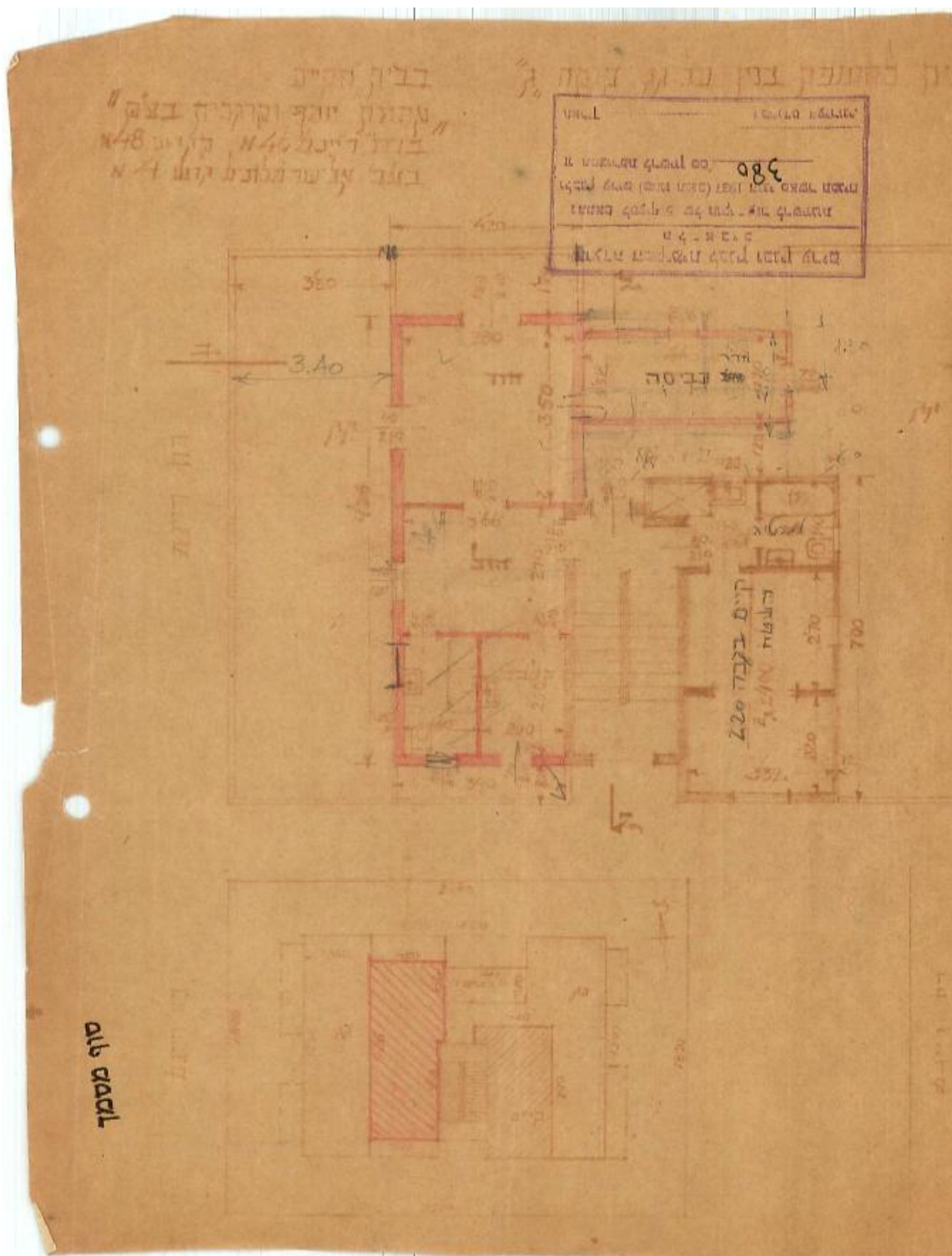
נתאשר מספר 2354- תוכנית אנסטלציה



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 17- תאריך: 27/10/1945 מקור: עיריית ת"א

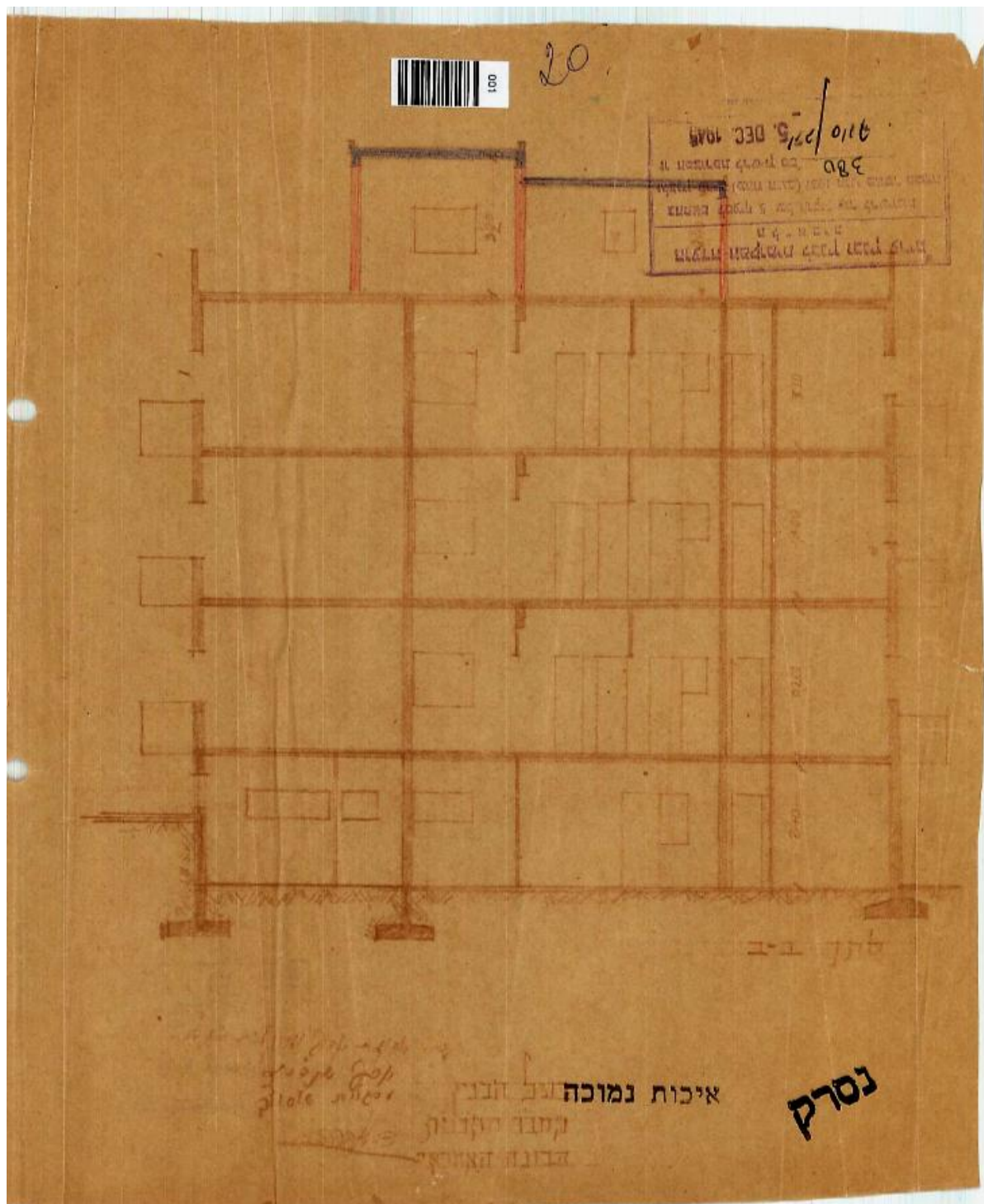
רשיון מספר 380- תוכנית לתוספת הבנייה על הגג



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 18- תאריך: 27/10/1934 מקור: עיריית ת"א

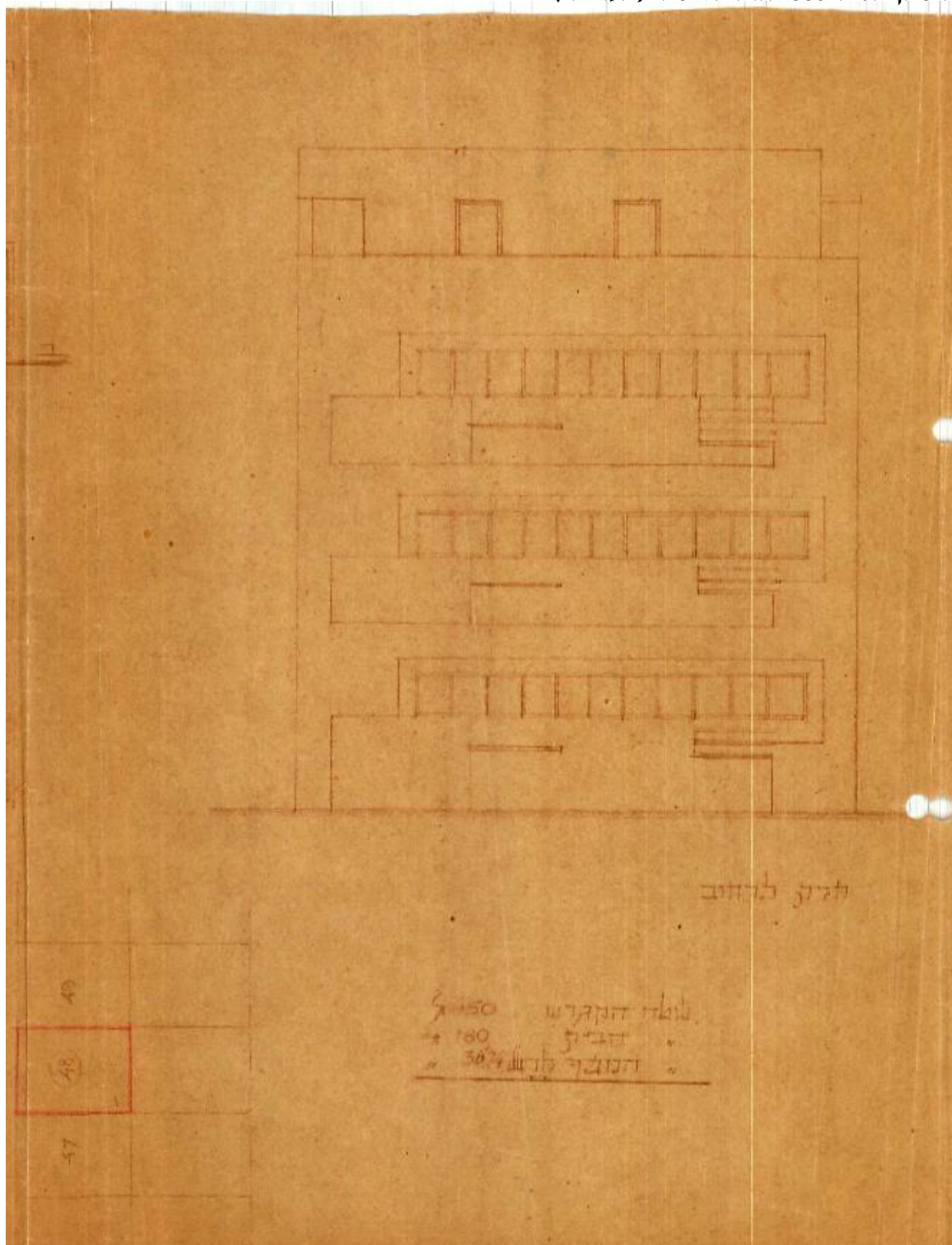
רשיון מספר 380- חתך



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 19- תאריך: 27/10/1934 מקור: עיריית ת"א

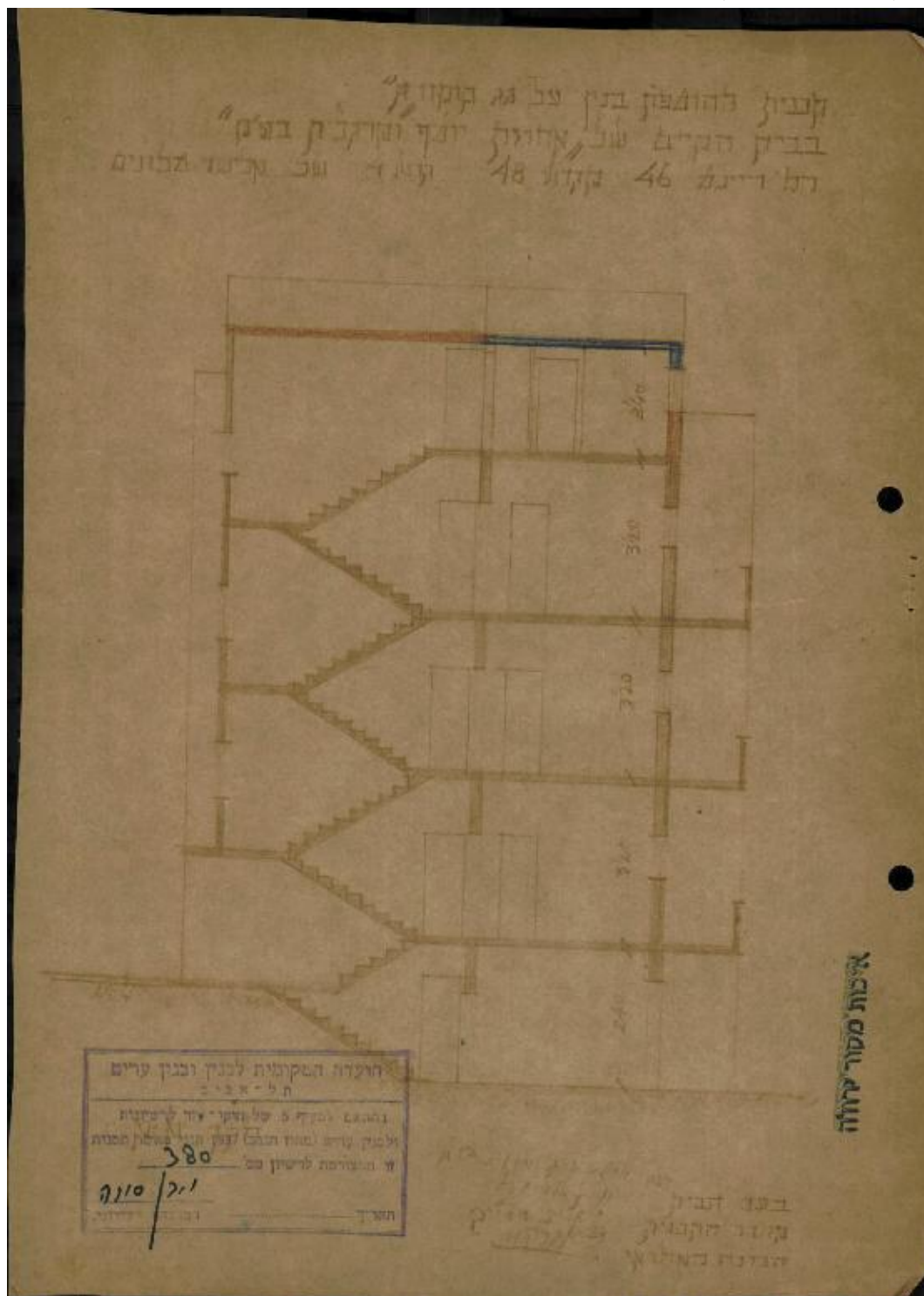
רשיון מספר 380- חזית ראשית (מערבית)



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

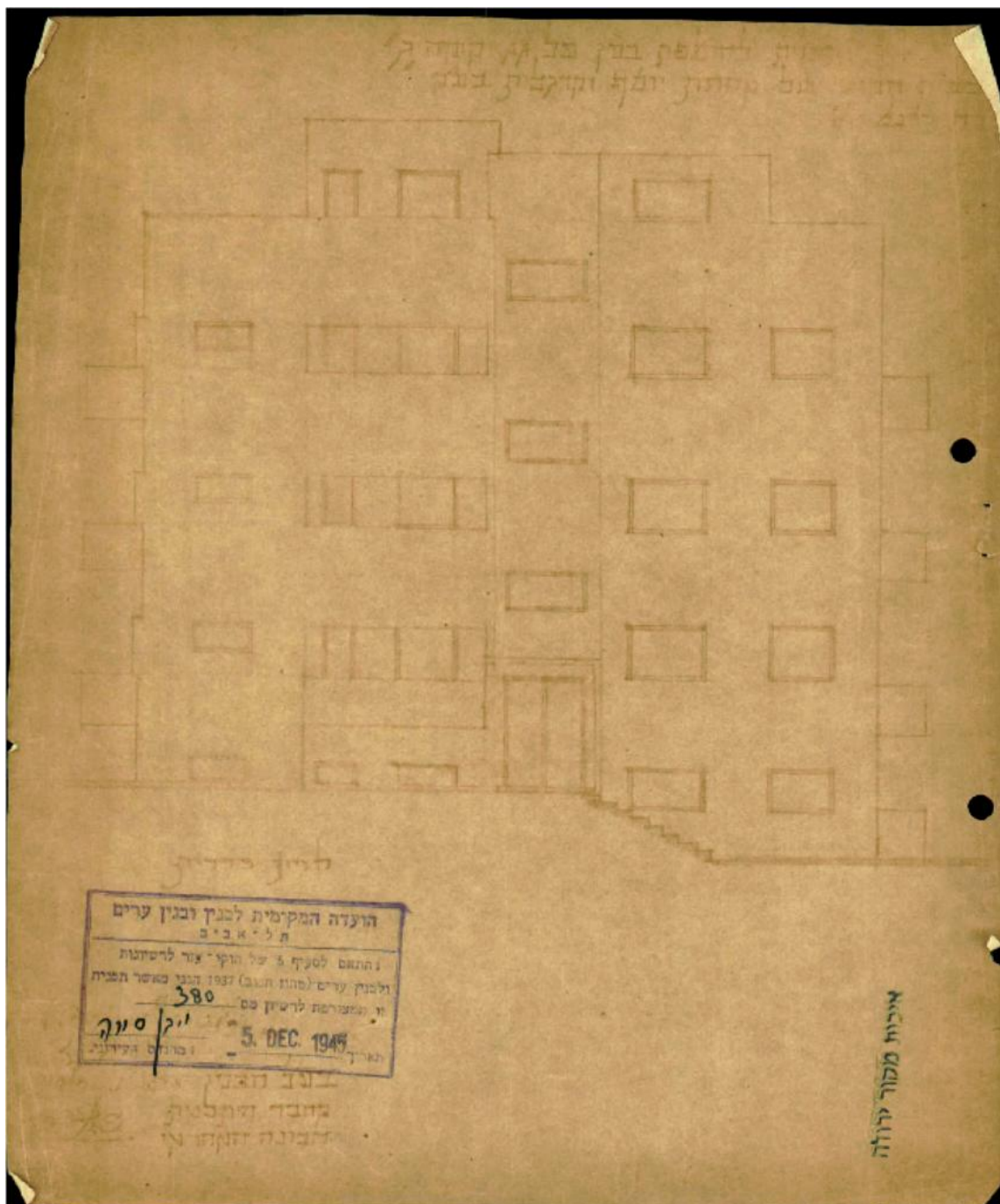
מסמך מס' 20- תאריך: 5/10/1945 מקור: עיריית ת"א

רישיון מספר 380- חתך תוספת בניה על הגג



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 21- תאריך: 5/10/1945 מקור: עיריית ת"א
רישיון מספר 380- חזית צדדית (דרומית)- תוספת בנייה על הגג

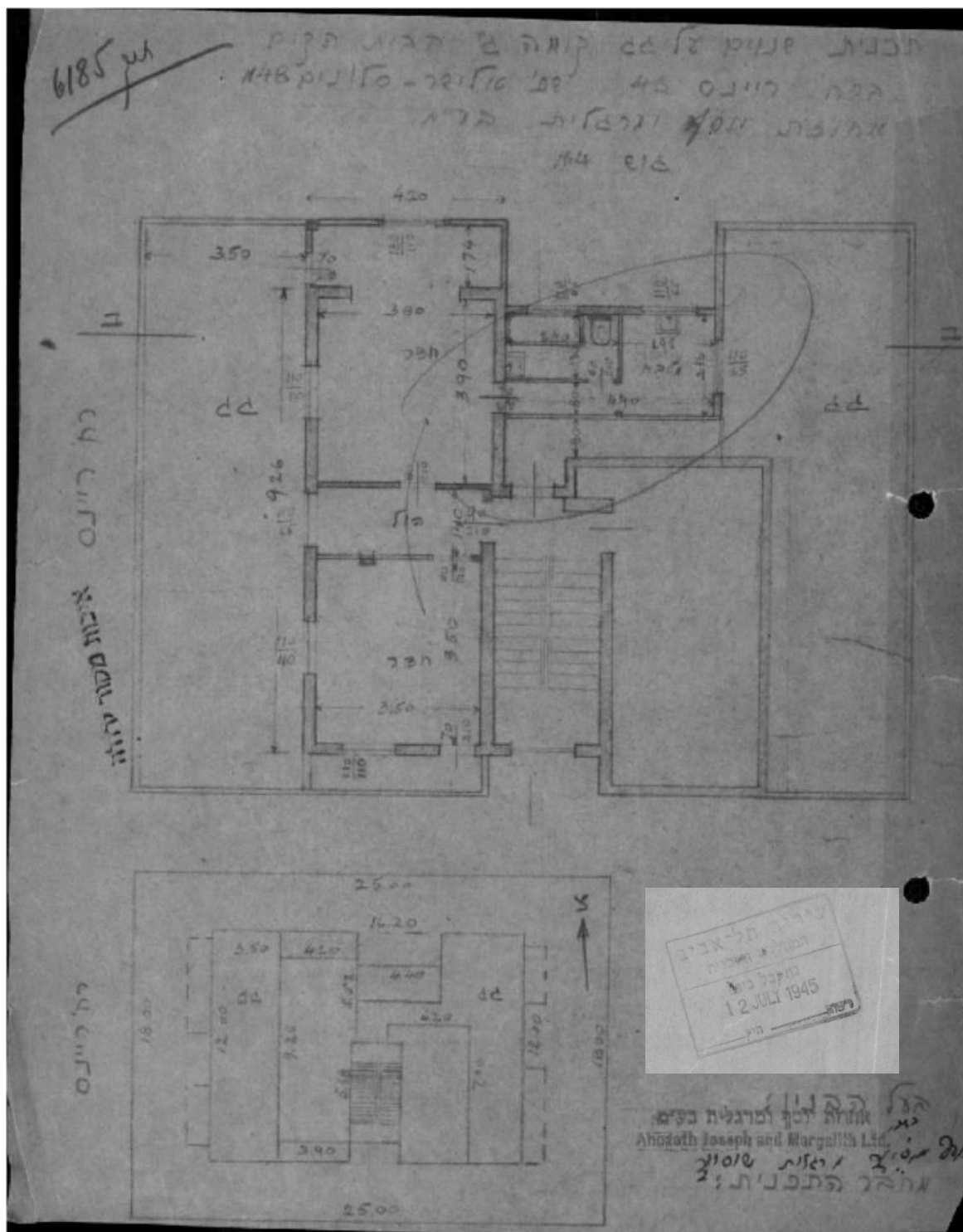


בקומת המרתף מופיעים החלונות שכל הנראה היו קיימים בתכנון המקורי, אל אף שהם אינם תואמים את מאפייני הסגנון ומאפייני התכנון של האדריכל.

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 22- תאריך: 12/7/1945 מקור: עיריית ת"א

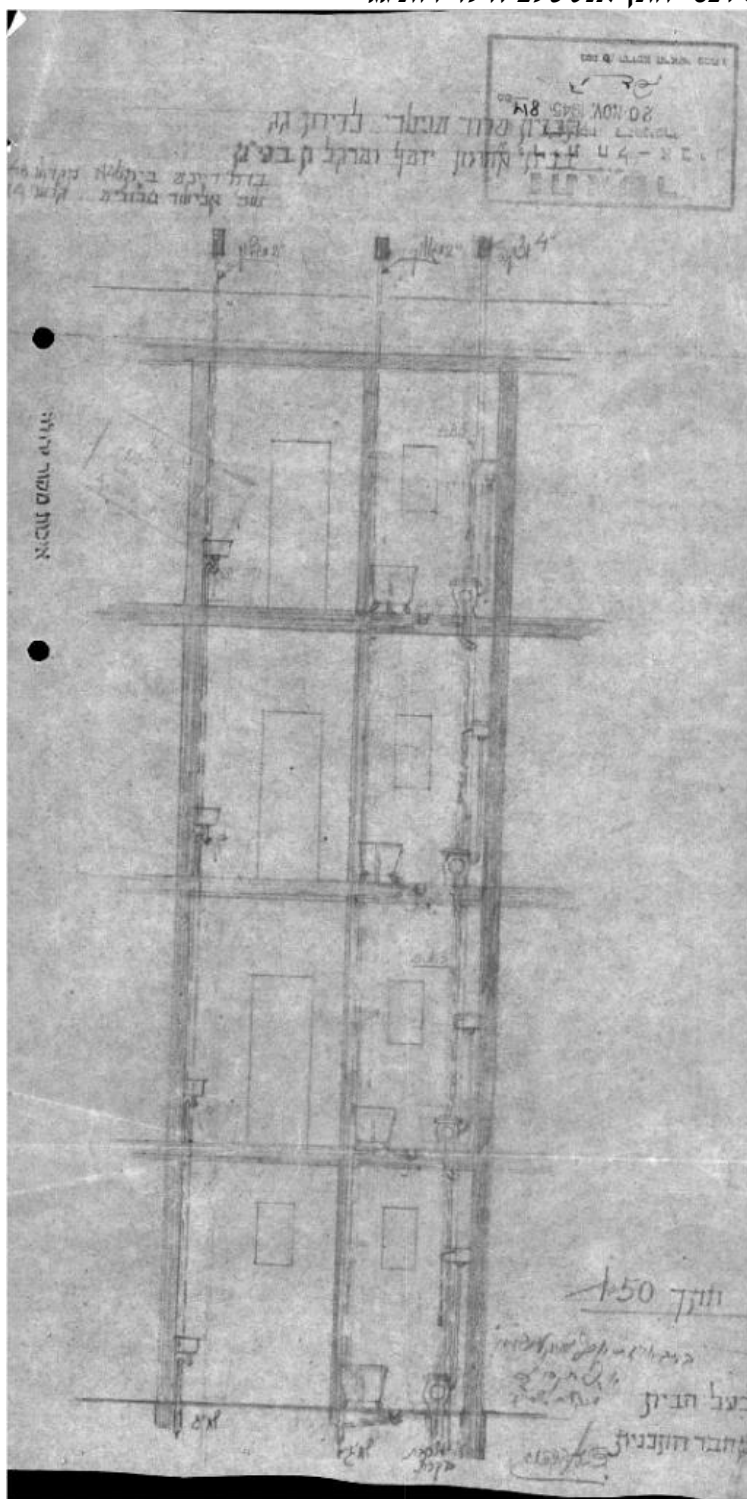
תוכנית שינויים- תוספת בנייה בקומת הגג



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 23- תאריך: 20/11/1945 מקור: עיריית ת"א

נתאשר מספר: 814- חתך אנסטלציה לדירות גג



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 24 - תאריך: 13/5/81 מקור: עיריית ת"א

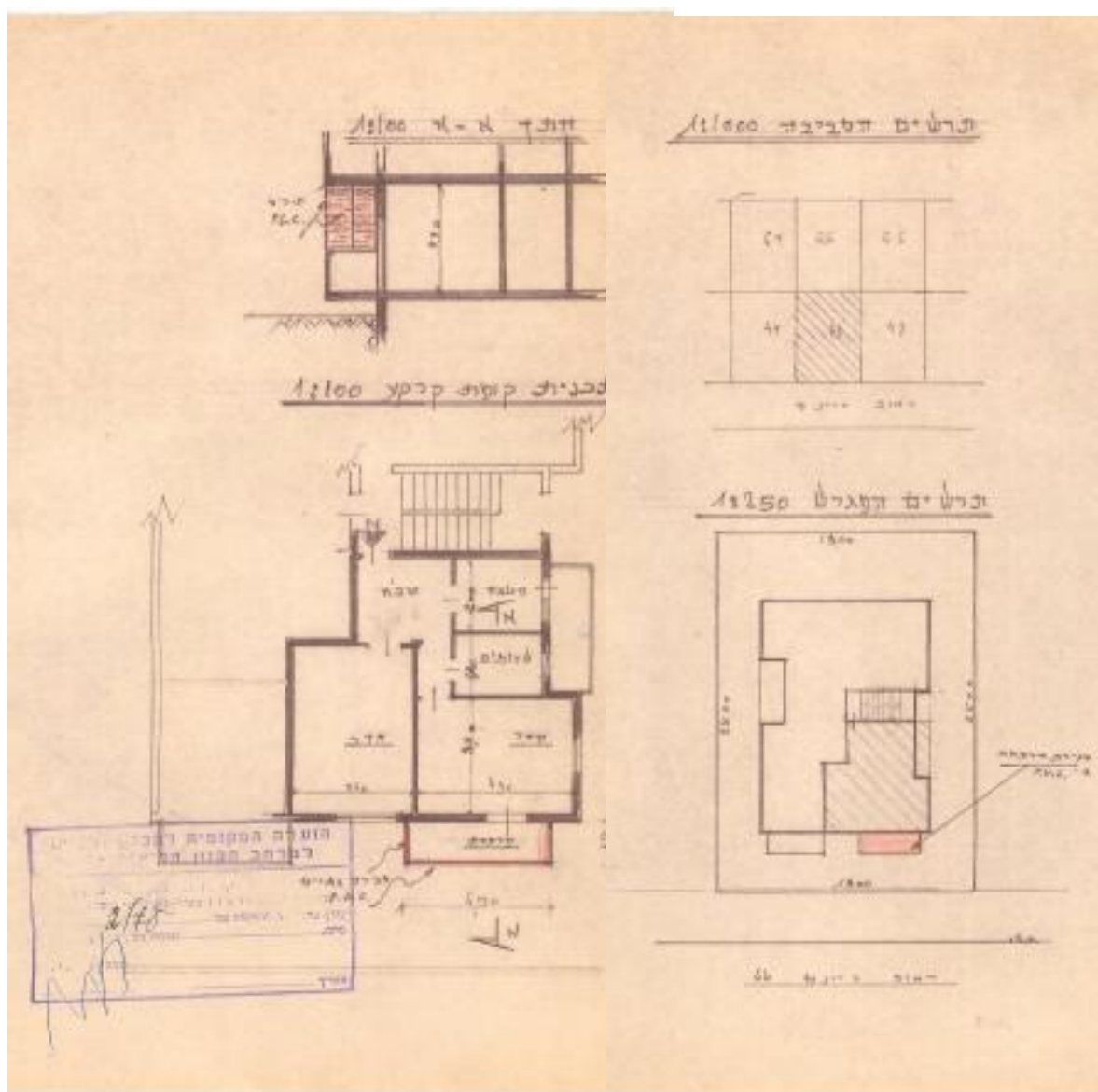
עמוד ראשון- בקשה להיתר סגירת מרפסת

[illegible][illegible]

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

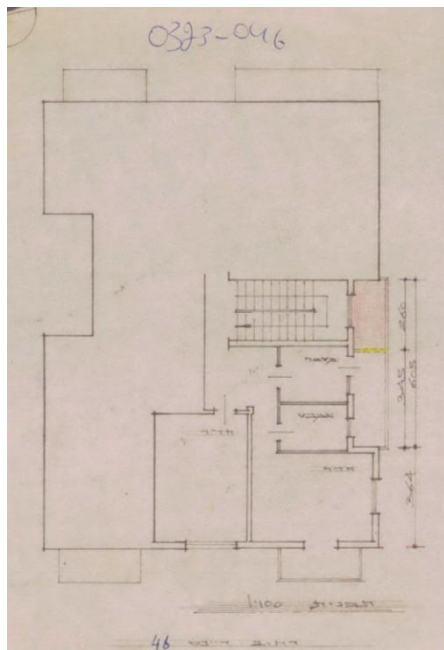
מסמך מס' 25- תאריך: 13/5/81 מקור: עיריית ת"א

בקשה להיתר סגירת מרפסת חזית ראשית (מערבית)



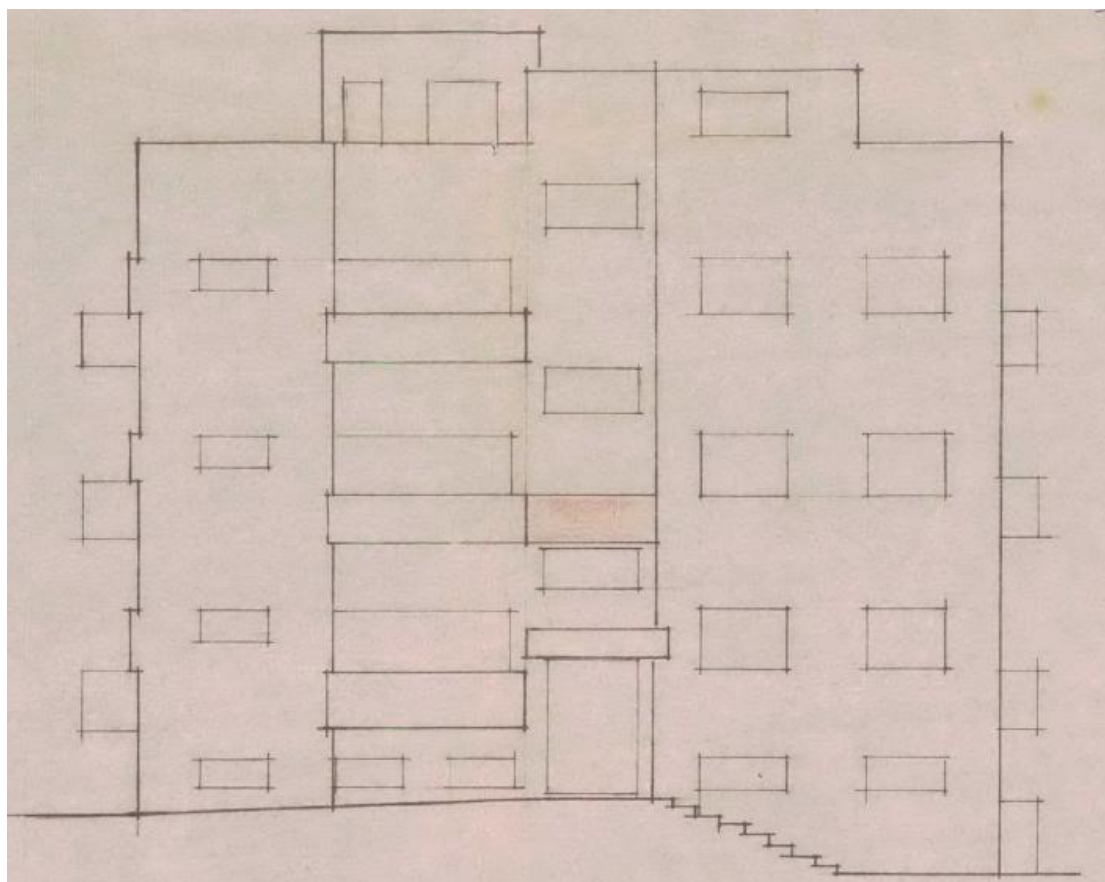
מסמך מס' 26 - תאריך: לא ידוע מקור: עיריית ת"א

תוספת בנייה - מרפסת בחזית הכניסה (דרומית)



בניגוד למשורטט, במבנה, המרפסות בחזית זו אינן בולטות.

המרפסות כולן סגורות היום : המרפסות בקומה ראשונה
ושלישית סגורות בקו החזית. למרפסת בקומה שנייה נוסף
החלק המסומן (על פיר המדרגות) מרפסת זו בולטת מעט
מקו החזית



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 27- תאריך: 14/02/2007 מקור: עיריית ת"א

תלונה של מחלקת השימור בדבר תוספת בנייה

תאריך: כ"ו שבט תשס"ז
14/02/2007
תיק טיפול: 42-2-2007-0033
תלונה: 40-2007-0512

המחלקה לפיקוח על הבניה
שד' בן גוריון 68, ת"א

מבנה לשימור

דו"ח ביקורת בשטח

כתובת: רחוב ריינס מס' 46
גוש/חלקה: 53 / 6215
תיק בניין: 0323-046

ביקורת בתאריך: 13/02/2007

מהנדסים משתתפים בביקורת: אולג כושצ'ר
מאיר ראובן

סיבת ביקור: תלונה

ממצאים: בביקור שנערך בתאריך 13.02.07 בכתובת הנ"ל בעקבות תלונה של מחלקת שימור מצאנו שבקומת גג בצד המערבי של הבנין וצמוד למבנה קיים התחילו לבנות מבנה קונסטרוקציה מעמודים וקורות מתכת וגג מלוחות פלסטיק מבודד. כמו כן מעל מעקה קיים ומתחת לגג החדש בנו קיר ממשקופי אלומיניאום וחזקית. בזמן הביקור מבנה לא היה גמור ולא היה מאוכלס. מצ"ב תמונות

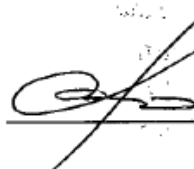
מועד סיום הבניה: טרם נסת"מה

מצב אכלוס: לא מאוכלס

תאור הפגישות במהלך הביקור:

פעולות נוספות:

המלצת מהנדס אזור להמשך טיפול: להגיש צו הריסה מינהלי

עורך הדוח: אולג כושצ'ר חתימה: 

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 28- תאריך: 14/03/2007 מקור: עיריית ת"א

צו הריסה בגין בניית מבנה על הגג

תאריך: כ"ד אדר תשס"ז
14/03/2007
תיק טיפול: 42-2-2007-0033
תלונה:

המחלקה לפיקוח על הבניה
שד' בן גוריון 68, ת"א

דוח ביקורת בשטח

כתובת: רחוב ריינס מס' 46
גוש/חלקה: 53 / 6215
תיק בניין: 0323-046

ביקורת בתאריך: 14/03/2007

מהנדסים משתתפים בביקורת: אולג כושצ'ר
מאיר ראובן

בתאריך 14.02.07 בכתובת הנ"ל הוצא צו הריסה מינהלי מס' 78/07 בגין בניית מבנה בשטח הגג.
דיברנו במשרדנו עם מר אמנון ז'קונט ולדבריו הוא בעל הבית ושהיה לו מבנה ישן עם גג אסבסט ושהוא הרס אותו ובנה מחומרים חדשים. אמרנו לו שמדובר במבנה לשימור ועבודות שהוא ביצע דורשות היתר בניה ושסכנה ישנה היתה קיימת ללא היתר. כמו כן אמרנו לו שאנו מגישים דו"ח תביעה משפטית בנידון. אמר מר אמנון שהוא יטפל בנושא ויגיש בקשה להיתר. בביקור נוסף בתאריך 14.03.07 מצאנו שמצב לא השתנה. מצ"ב תמונות.

ממצאים:

להגיש דו"ח תביעה משפטית

המלצת מהנדס אזור:

חתימה: 

עורך הדוח: אולג כושצ'ר

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 29- תאריך: 14/03/2007 מקור: עיריית ת"א

תיאור בנייה ללא היתר על הגג

כ"ד אדר התשס"ז
14/03/2007
42-2-2007-0033 (1)
0323-046

תאריך:

תיק טיפול:

תיק בגין:

בר-קוד:

עיריית תל-אביב - יפו
הוועדה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי

מבנה לשימור 323-046

הודעה להגשת תביעה משפטית

בגין בניה ללא היתר

ביקר במקום בתאריך: 13/02/2007

אולג כושצ'ר

ביקר במקום בתאריך: 13/02/2007

מאיר ראובן

עורך הדוח: אולג כושצ'ר

נאשמים

זיקה	שם	מס' מזהה	סוג	כתובת
בעל הנכס בונה / מבצע	ז'קונט אמנון	001355973	חז	שדרות דוד המלך 15, תל אביב - יפו 64953

מקום העבירה

כתובת: רחוב ריינס מס' 46

גוש/חלקה: 53 / 6215

פרוט העבודות: בנו קונסטרוקציה מעמודים וקורות מתכת ומעליה גג מלוחות פלסטיק המסומן בתרשים לפי "א-ב-ג-ד" בגודל $33.60=12.00 \times 2.80$ מ"ר ובגובה 2.50 מ'. מעל מעקה קיים שגובהו 1.00 מ' בנו קיר ממשקופי אלומיניום וזכוכית באורך של "א-ב" 2.80 מ' ובגובה 1.50 מ'.
חומרי המבנה: לוחות מבודדות, פרופילי אלומיניום
המבנה או השימוש שלא כדין הם: ללא היתר
מהות הבניה החריגה: בניה בשטח הגג
שטח הבניה החריגה: 33.60 מ"ר
העבירה בוצעה בתאריך: בין חודשים 2/2007 - 3/2007
אגרות ותשלומים: 1814 ש"ח

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 30- תאריך: 25/04/2007 מקור: עיריית ת"א

תיאור תוספת בנייה בקומת המרתף ללא היתר

תאריך: ז' אייר התשס"ז
25/04/2007
תיק טיפול: 42-2-2007-0122
תיק בנין: 0323-046
בר-קוד: 0323-046

עיריית תל-אביב - יפו
הוועדה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי

הודעה להגשת תביעה משפטית

בגין בניה ללא היתר

מהנדס אזור: אלי פארי
אולג כושצ'ר
עורך הדוח: אולג כושצ'ר

ביקר במקום בתאריך: 12/04/2007
ביקר במקום בתאריך: 12/04/2007

נאשמים

זיקה	שם	מס' מזהה	סוג	כתובת
בעל הנכס בונה / מבצע	ז'קונט אמנון	001355973	תז	שדרות דוד המלך 15, תל אביב - יפו 64953
בעל הנכס	ז'קונט גילן	033313800	תז	רחוב לוי שמריהו 10, תל אביב - יפו 64357

עדים

שם	מס' מזהה	סוג	כתובת	טלפון
אוחן דנה	008171274	תז	שדרות בן גוריון 80, תל אביב - יפו 64515	5292080

מקום העבירה

כתובת: רחוב ריינס מס' 46
גוש/חלקה: 53 / 6215

פרוט העבודות: בקומת מרתף בצד אחורי של הבנין מתחת למרפסות של קומת קרקע בנו קירות מבלוקים ומסגרות מתכת עם זכוכית באורך של "א-ב", "ג-ד" 1.70 מ', "ב-ג" 12.40 מ' ובגובה 2.60 מ' כ"א. מעל קירות האלה, צמוד לקיר קיים של בנין וצמוד לרצפה של המרפסות של קומת קרקע יצקו תקרות בטון "ג-ד-ה" בשטח 2.04 מ"ר ו-"ז-ח-ט-י" בשטח 3.70 מ"ר. ע"י עבודות הנ"ל הוסיפו שטח לדירה קיימת "א-ב-ג-ד" 21.08 מ"ר.

חומרי המבנה: בלוקים, זכוכית, מתכת

המבנה או השימוש שלא כדין הם: ללא היתר

מהות הבניה החריגה: תוספת שטח למבנה קיים

שטח הבניה החריגה: 21.08 מ"ר

העבירה בוצעה בתאריך: בין חודשים 3/2007 - 4/2007

אגרות ותשלומים: 1138 ש"ח

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 31- תאריך: 25/04/2007 מקור: עיריית ת"א

בקשה לפירוק התוספת בקומת המרתף

תאריך: ז' אייר תשס"ז
25/04/2007
תיק טיפול: 42-2-2007-0122
תלונה: 40-2007-1118

המחלקה לפיקוח על הבניה
שד' בן גוריון 68, ת"א

דוח ביקורת בשטח

כתובת: רחוב ריינס מס' 46
גוש/חלקה: 53 / 6215
תיק בניין: 0323-046

ביקורת בתאריך: 12/04/2007

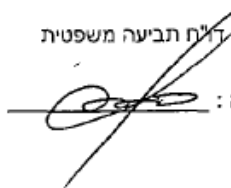
מהנדסים משתתפים בביקורת: אולג כושצ'ר
אלי פארי

ממצאים:

בביקור שנערך בתאריך 12.04.07 בכתובת הנ"ל בעקבות תלונה בהשתתפות של מר ז'קונט אמנון וגילן מצאנו שבצד אחורי של הבנין בשטח החצר במפלס של קומת מרתף וחלקו מתחת למרפסות של קומת קרקע בנו סגירה מקירות בלוקים ומסגרות מאלומיניאום וזכוכית ויצקו גג מבטון. לפי דבריו של מר אמנון הוא ובנו גילן בעלי הדירות ושכל הסגירה היתה קיימת ובמצב גרוע והם רק שיפצו אותו-החליפו תריסים ישנים וגג בטון ישן החליפו לחדש. לפי מכתב של גב' אורון דנה ובו היא מצהירה שמוכנה להעיד בבית המשפט על מועד הבניה טוענת שכל הבניה הנ"ל היא חדשה ובוצע בחודש מרץ 2003. בתאריך 25.04.07 דיברנו עם מר אמנון ז'קונט ואמרנו לו שעל סמך תצהיר של גב' אורון דנה אנו מגישים דו"ח תביעה משפטית בנידון. מצ"ב תמונות ומכתב תלונה.

להגיש דו"ח תביעה משפטית

המלצת מהנדס אזור:

עורך הדוח: אולג כושצ'ר חתימה: 

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

מסמך מס' 32- תאריך: 27/05/2007 מקור: עיריית ת"א

אישור על כך שהבנייה ללא היתר הוסרה.

תאריך: י' סיון תשס"ז
27/05/2007
תיק טיפול: 42-2-2007-0122
תלונה:



המחלקה לפיקוח על הבניה
שד' בן גוריון 68, ת"א

דוח ביקורת בשטח

46-323

כתובת: רחוב ריינס מס' 46
גוש/חלקה: 53 / 6215
תיק בניין: 0323-046

ביקורת בתאריך: 16/05/2007

מהנדסים משתתפים בביקורת: אולג כושצ'ר
אדוארד רזניקוב

בביקור שנערך בתאריך 16.05.07 בכתובת הנ"ל מצאנו שגשוא דו"ח
תביעה משפטית נהרס ע"י הנאשמים. במקום נשאר מעקה בגובה 1.0
מ' שמופיע בתכנית של תשריטי טאבו מיום 12.07.2000 החתום ע"י
המצהיר מהנדס ז"ידמן. מצ"ב תמונות ועתק של התכניות טאבו.

ממצאים:

המלצת מהנדס אזור: להעביר מזגזג למחלקה משפטית

עורך הדוח: אולג כושצ'ר חתימה:

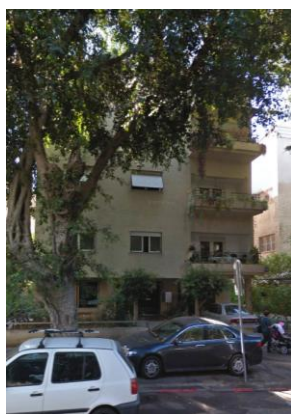
מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

2.7 תולדות האדריכל המקורי

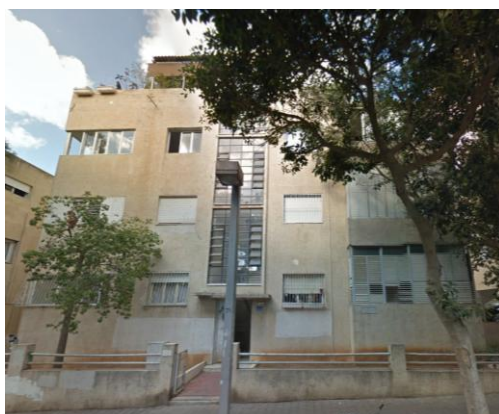


מרדכי רוזנגרטן 1898-1986

נולד וורשה, פולין וסיים את לימודי ההנדסה באוניברסיטה הטכנית הגרמנית בפראג ב-1925. עלה ארצה ב-1932 ופתח משרד עצמאי. עד 1940 בנה עשרות בתי מגורים במרכז העיר אשר נועדו בעיקר עבור האוכלוסייה האמידה. מבנים אלה נבנו באיכות בניה גבוהה ונשתמרו במצב טוב. המבנים הבולטים הם:



בן עמי 3



בלפור 33



שלום עליכם 47



אבן גבירול 27



החשמל 31

בזמן מלחמת העולם השנייה עבד עבור ממשלת המנדט בבסיס צריפין. בשנות החמישים עבד בשותפות עם המהנדס ג'ורג' קויגן ותכנן שיכונים עבור "המפדה האזרחי". בראשית שנות השישים התמנה למהנדס העיר בת-ים. לאחר מכן המשיך לעבוד כעצמאי במשרדו אשר ברחוב אידלסון בת"א. כיום לא נותרו קרובי משפחה בארץ, ידוע רק שבנו מתגורר בגרמניה.

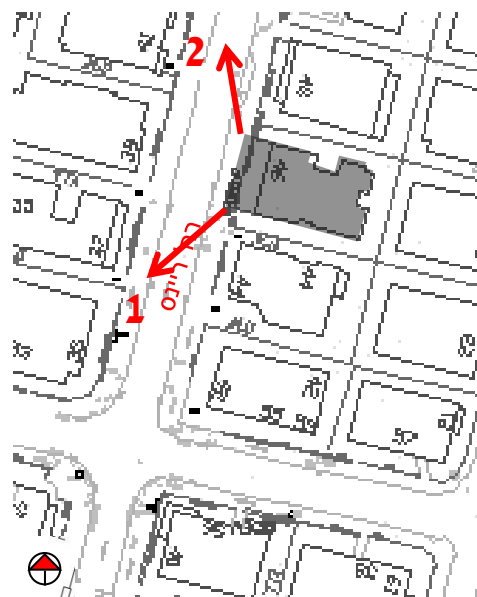
מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

3. תיעוד צילומי – מצב קיים

3.1 הסביבה הקרובה ומיקום המבנה



1. מבט דרומה במורד רח' ריינס אל המפגש עם רח' גורדון יהודה לוב



2. מבט צפונה במעלה רחוב ריינס

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

3. תיעוד צילומי – מצב קיים

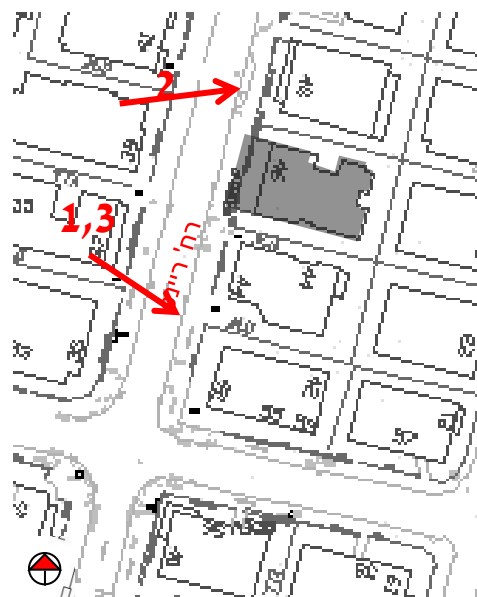
3.1 הסביבה הקרובה ומיקום המבנה



2. בניין סמוך ריינס 48



1. בניינים סמוך ריינס 44 (לשימור)



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

3.2 חזיתות המבנה

חזית ראשית (מזרחית) - רחוב ריינס



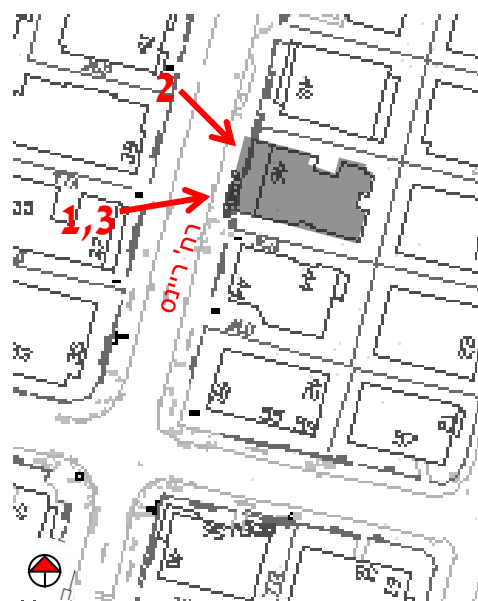
2. מבט לחזית קדמית (מערבית)



1. מבט לחזית ראשית (מערבית)



3. מבט לחזית קדמית (מערבית)



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

3.2 חזיתות המבנה חזית דרומית (כניסה ראשית)



2. חזית (פיר) גרם המדרגות עם חלונות הפונים כלפי החזית.



1. חזית דרומית- כניסה ראשית



3. כניסה- פיר כניסה (חסום בחלקו על ידי מרפסת)



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

3.2 חזיתות המבנה חזית דרומית (כניסה ראשית)



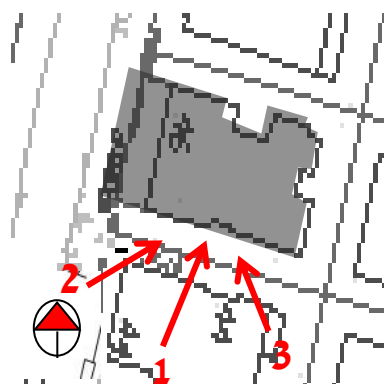
2. חזית (פיר) גרם המדרגות עם חלונות הפונים כלפי החזית.



1. חזית דרומית- כניסה ראשית



3. כניסה- פיר כניסה (חסום בחלקו על ידי מרפסת)

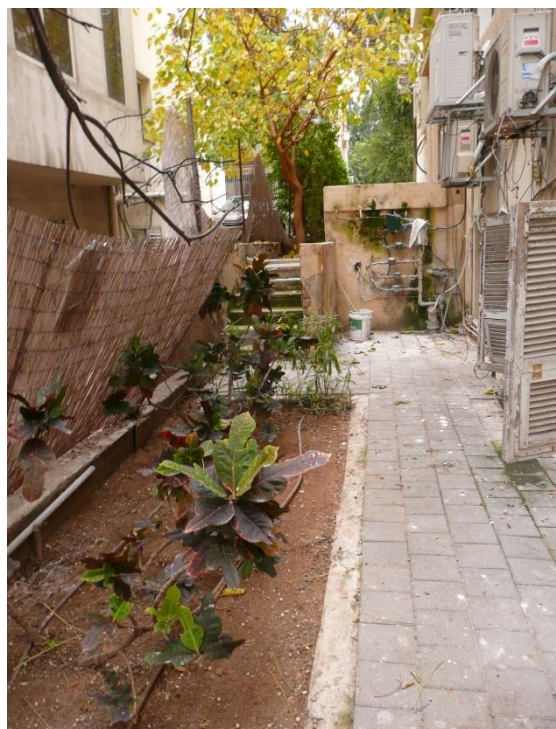


מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

3.2 חזיתות המבנה חזית אחורית (מווררית)



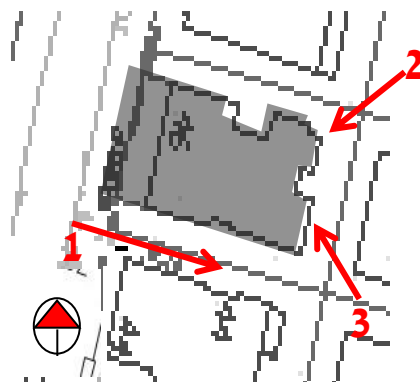
2. מרפסות זיזיות- חזית אחורית



1. שביל גישה לדירות עורפיות- חזית דרומית



3. חזית מערבית- כניסה לדירות עורפיות

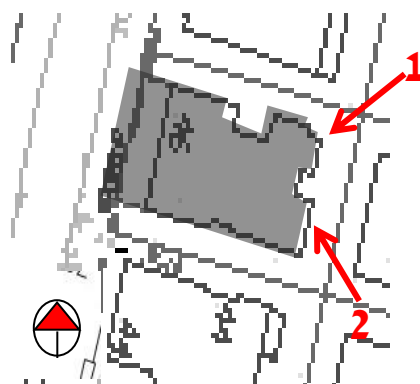


מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

3.2 חזיתות המבנה חזית אחורית (מערבית)



1. מרפסות זיזיות- חזית אחורית



2. חזית מערבית- כניסה לדירות עורפיות

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

3.2 חזיתות המבנה חזית צפונית



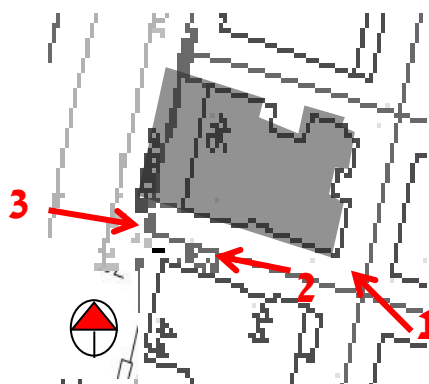
2. חזית צפונית שביל לצד הבנין



1. חזית צפונית פינה צפון מערבית



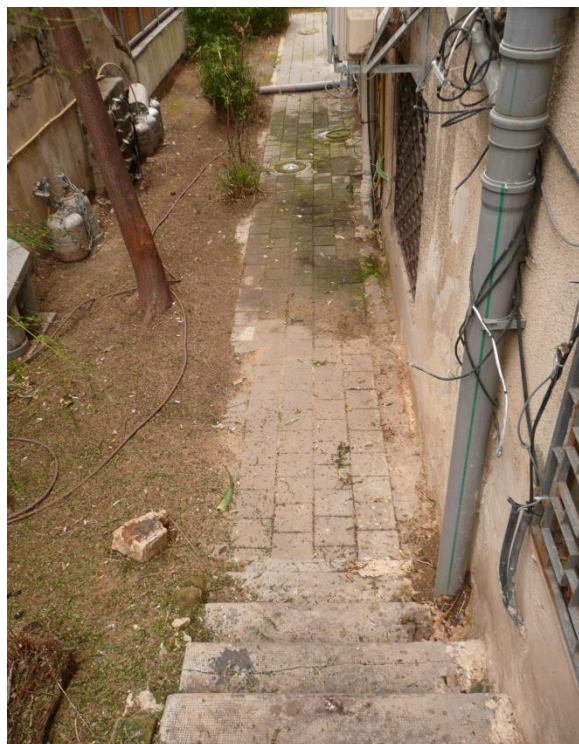
3. חזית צפונית- פינה צפון מזרחית



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

3.2 חזיתות המבנה

חזית צפונית



2. חזית צפונית מעבר צד



1. חזית צפונית



3. חזית צפונית



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

3.3 חללים פנימיים חדר מדרגות



2. הכניסה למבנה מבט מחדר המדרגות



1. הכניסה למבנה מבט אל חדר המדרגות

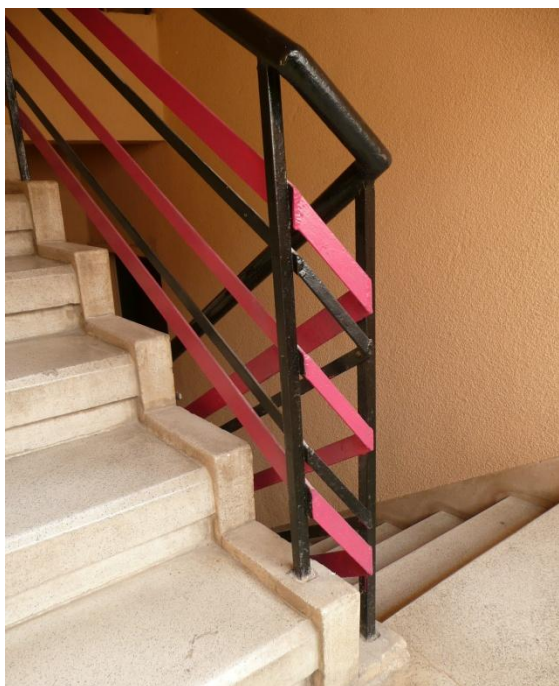


3. יציאה לגג



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

3.3 חללים פנימיים חדר מדרגות



2. מהלך מדרגות טיפוסי



1. פודסט קומתי טיפוסי עם חלון



3. תחילת מהלך המדרגות בקומת הקרקע עם פרט פנל מדרגה ראשונה

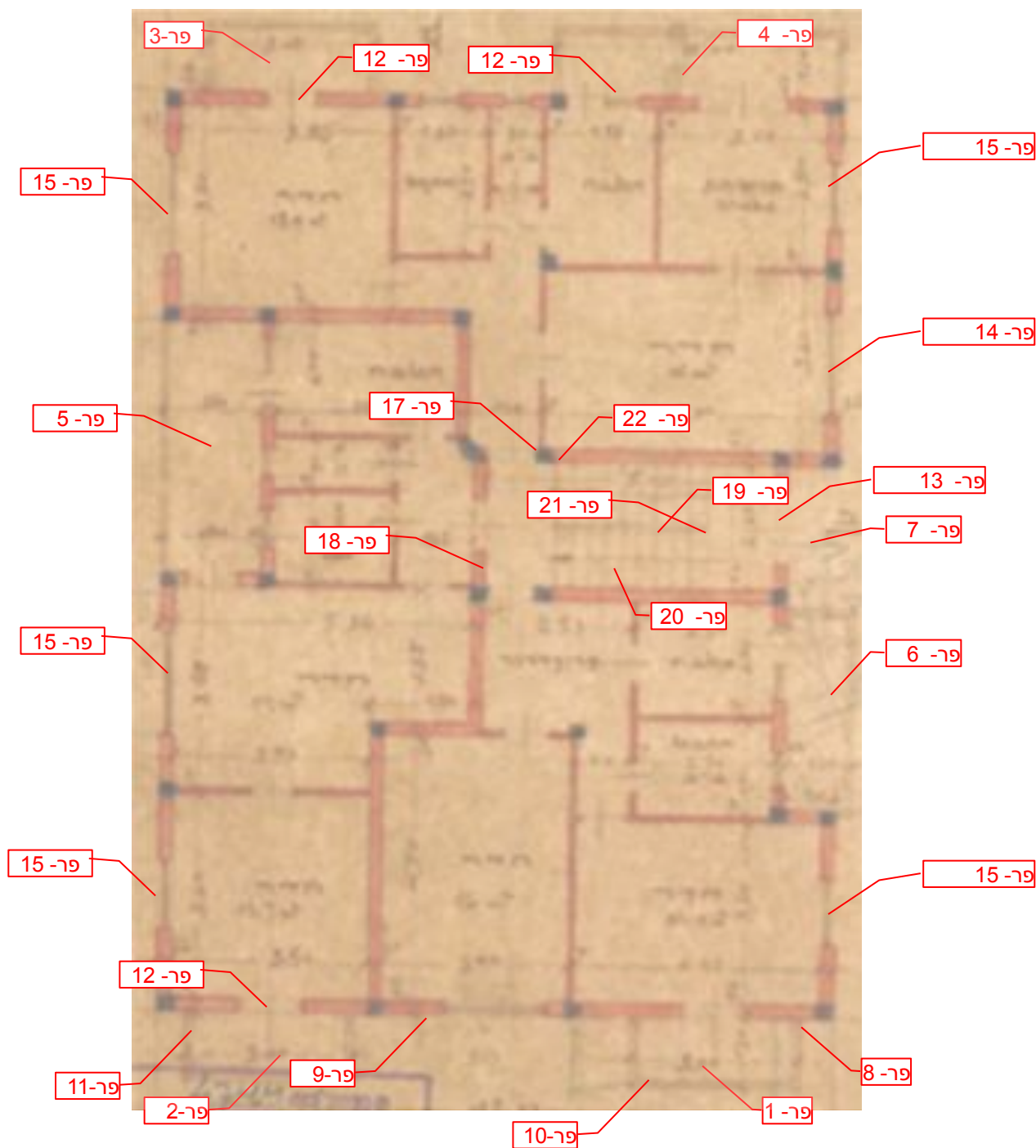


3.3 פרטים

רשימת פרטים כוללת:

- | | |
|---|--|
| <p>פר-15. חלון עץ דו כנפי- עם תריס גלילה מעץ ומספרי הרחקה (כיום התריס הוחלף) ספי חלונות מפח אבץ.</p> <p>פר-16 חלון עץ דו כנפי עם תריס ערבי,דו כנפי- ממוקם בקומת המרתף</p> <p>פר-17 ארון חשמל- ארון חשמל קומתי מעץ</p> <p>פר-18 פתח דלת כניסה לדירות- עם פרט פינה מעוגלת בטיח.</p> <p>פר-19. מעקה מדרגות- מעקה קל ממתכת, אלמנטים אופקיים שטוחים, מאחז יד צינורי</p> <p>פר-20. מדרגות טרצו- מדרגות פריקסט זיזיות מהקיר</p> <p>פר-21. פודסט חדר מדרגות- אריחי טרצו 20*20 בצבע ירוק</p> <p>פר-22. פנל טרצו</p> <p>פר-23 טיח וואשפוז/ קרצפוז- בחזית הראשית (לבדיקה נוספת בשלב פירוק הטיח)</p> <p>פר-24 טיח חלק על בסיס סיד- בשאר החזיתות</p> <p>פר-25 צמ"ג פח אבץ</p> | <p>פר-1. מרפסת חזיתית- מרפסת זיזית עם מעקה חצי בנוי חצי קל. (פינה צפון מערבית).</p> <p>פר-2. מרפסת חזיתית- מרפסת זיזית עם מעקה חצי בנוי חצי קל. (פינת דרום מערבית).</p> <p>פר-3. מרפסת אחורית- מרפסת זיזית עם מעקה בנוי. (פינה צפון מזרחית)</p> <p>פר-4. מרפסת אחורית- מרפסת זיזית עם מעקה בנוי. (פינה דרום מערבית).</p> <p>פר-5. מרפסת צידית- מרפסת שירות שקועה בנפח הבניין. (חזית צפונית)</p> <p>פר-6 מרפסת צידית- מרפסת שירות פינתית שקועה בנפח הבניין. סגורה בחלון (חזית הדרומית).</p> <p>פר-7 גגון בטון - גגון בטון מעל כניסה</p> <p>פר-8 מסגרת בטון בנויה (דקורטיבית)- סביב חלונות חזית קדמית</p> <p>פר-9. שקעים דקורטיביים בטיח – חזית קדמית</p> <p>פר-10. מעקה מרפסות- חלקו בנוי וחלקו קל (פרזול)</p> <p>פר-11 -פישר בנוי- מרפסות זיזיות חזית קדמית</p> <p>פר-12 דלת יציאה למרפסת- דלת חד כנפית עם תריס גלילה, לא היה ניתן לצפות בדלת</p> <p>פר-13 חלון חדר מדרגות- חלון אופקי עם מסגרות פרופיל בלגי פתיחת כנף בשני הצדדים</p> <p>פר-14 חלון עץ תלת כנפי- עם תריס גלילה ומספרי הרחקה (כיום התריס הוחלף) ספי חלונות מפח אבץ.</p> |
|---|--|

3.3 סימון מיקום פרטים בקומה טיפוסית



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב



2. מרפסות זיזיות חזיתית - פינה צפון מערבית



1. מרפסת חזיתית זיזית - פינה דרום מערבית



4. מרפסת זיזית - חזית אחורית (דרום מזרחית)



3. מרפסת זיזית - חזית אחורית (צפון מזרחית)



6. מרפסת שירות שקועה- חזית צפונית



5. מרפסת שירות שקועה פינתית- חזית דרומית

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב



7. גגון בטון-מעל הכניסה חזית דרומית



9. שקעים דקורטיביים בטיח



8. מסגרת בנויה מסביב לחלון- מרפסת קידמית

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

3.2 חזיתות המבנה פרטים בחזיתות הבניין



10. פרזול- מעקה קל מרפסת חזיתית



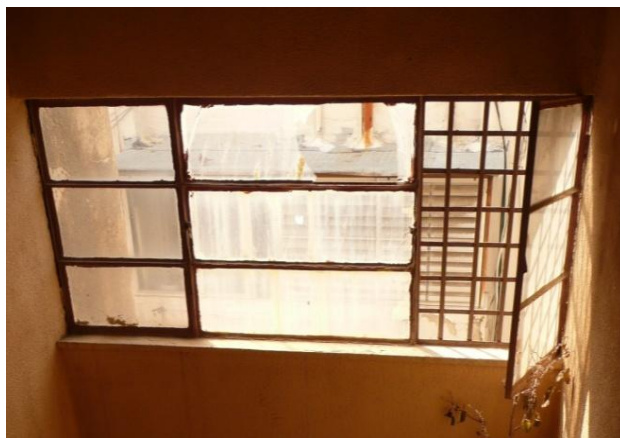
11. פישר בנוי- מרפסות זיזיות חזית קדמית

12. חלון תלת כנפי- עם תאיס גלילה

3.4.2 פרטים ארכיטקטוניים פתחים בבניין



15. חלון עץ דו כנפי- מספרי הרחקה עם תריס



13. פרט מסגרות- חלון חדר מדרגות- פרופיל בלגי



17. ארון חשמל קומתי מעץ



16. חלון תריס עץ ערבי דו כנפי בקומת הקרקע



18. פתח כניסה לדירות- פרט פינה מעוגלת דלת

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

3.4.2 פרטים ארכיטקטוניים פתחים בבניין



20. מהלך מדרגות טראצו- פריקסט זיזיות
מהקיר



19. מעקה מדרגות



22. תחילת מהלך המדרגות בקומת הקרקע
עם פרט פנל טראצו



21. פודסט חדר מדרגות מדרגות- אריחי
טראצו ירוק

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

3.4.2 פרטים ארכיטקטוניים פתחים בבניין



24. טיח חלק על בסיס סיד בשאר החזיתות



23. טיח וואשפוף/ קראצפוף בחזית הראשית

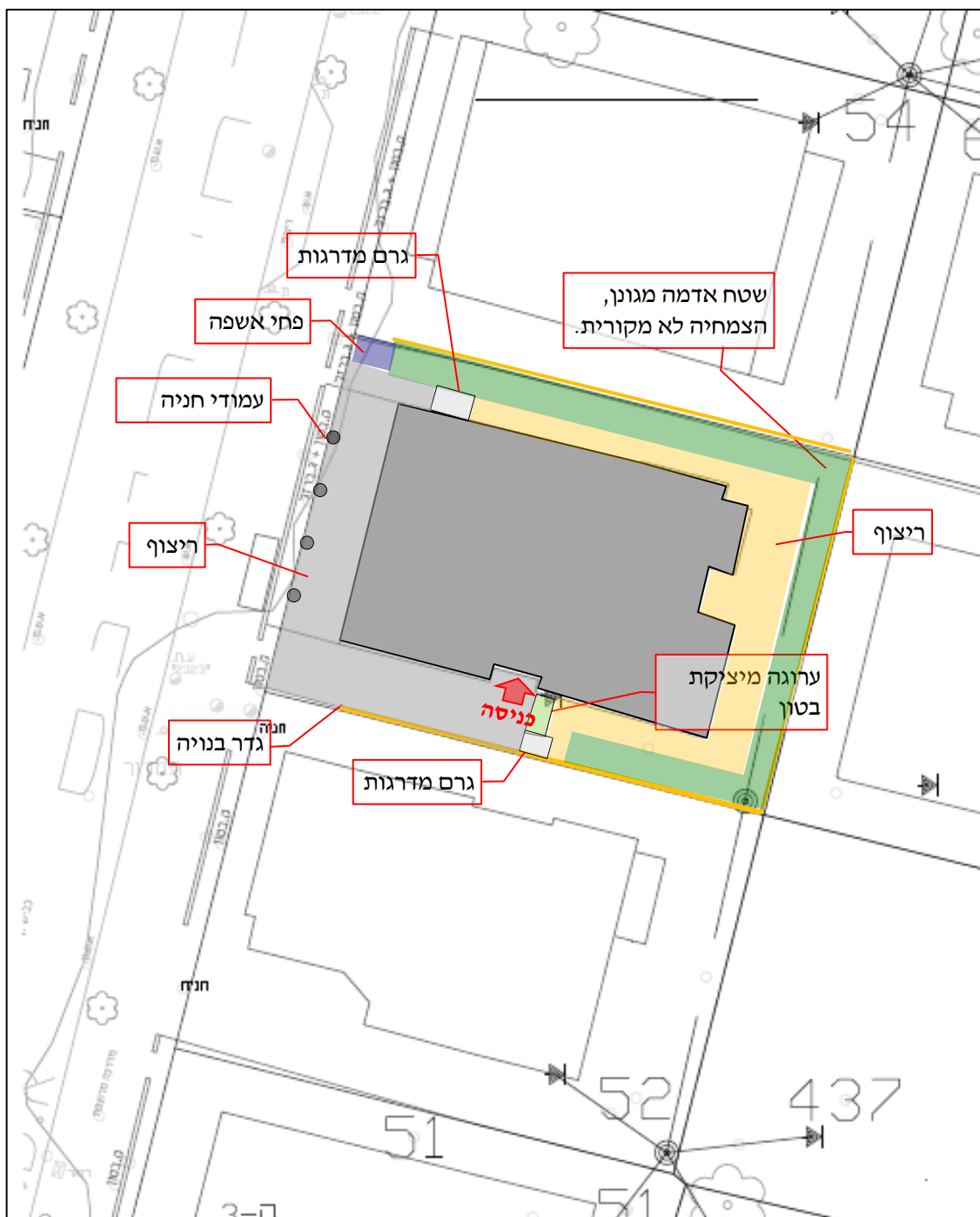


25. צמ"ג פח אבץ

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

4. תיעוד אדריכלי

4.1 תכנית מצבית, קנ"מ 1:250



אלמנט מקורי
אלמנט לא מקורי

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

4.2 תכניות הקומות והגג תכנית ק.ראשונה

גגון הכניסה בולט מעט בקו החזית.

בפועל מרפסת החזית הקדמית בפינה הדרומית גדולה יותר מבשרטוט

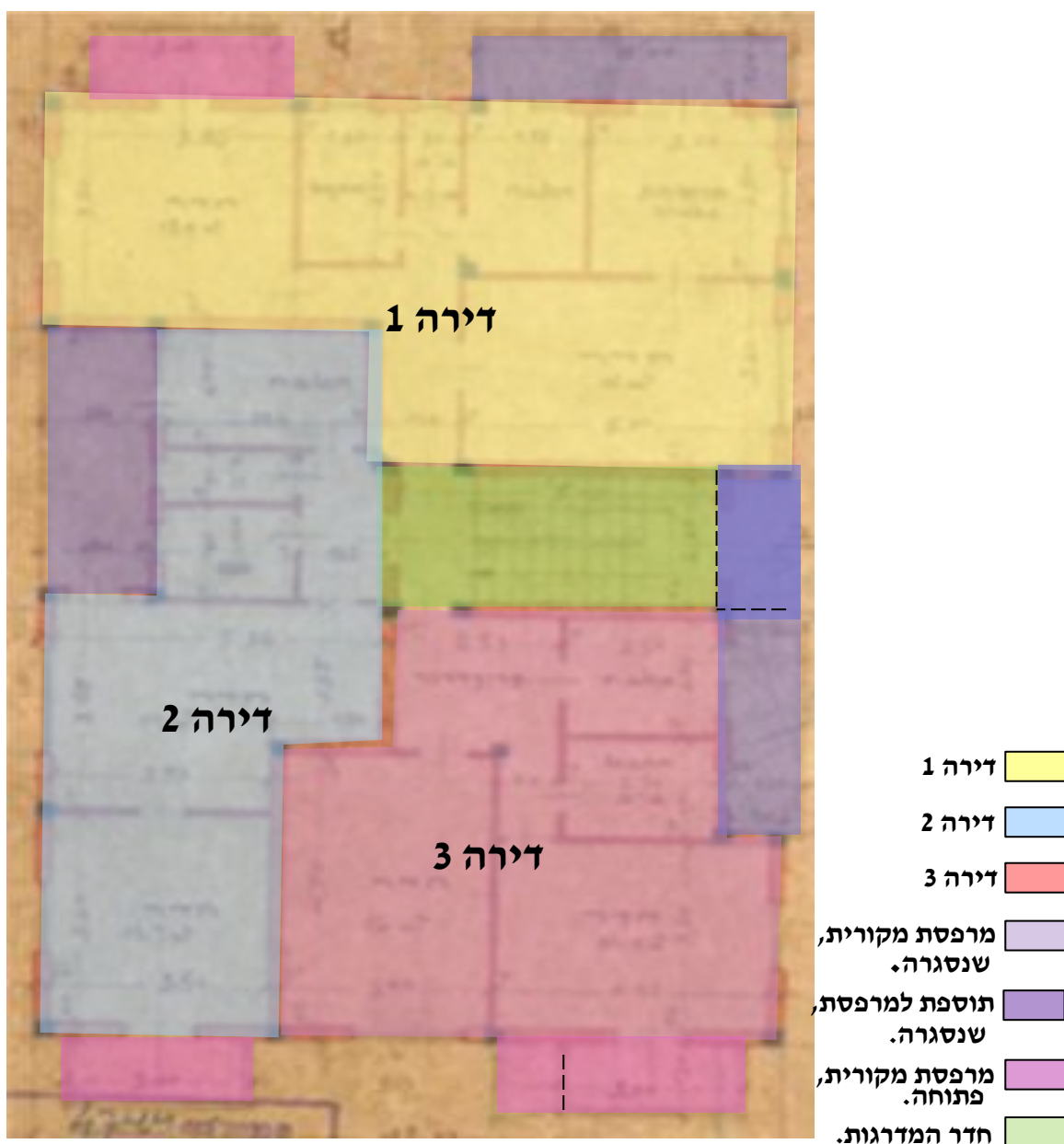


מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

4.2 תכניות הקומות והגג תכנית ק.שניה

מרפסת דירה 3 ותוספת הבנייה למרפסת בולטות מעט מקו החזית- תוספת מאוחרת על גבי פיר הכניסה המקורי

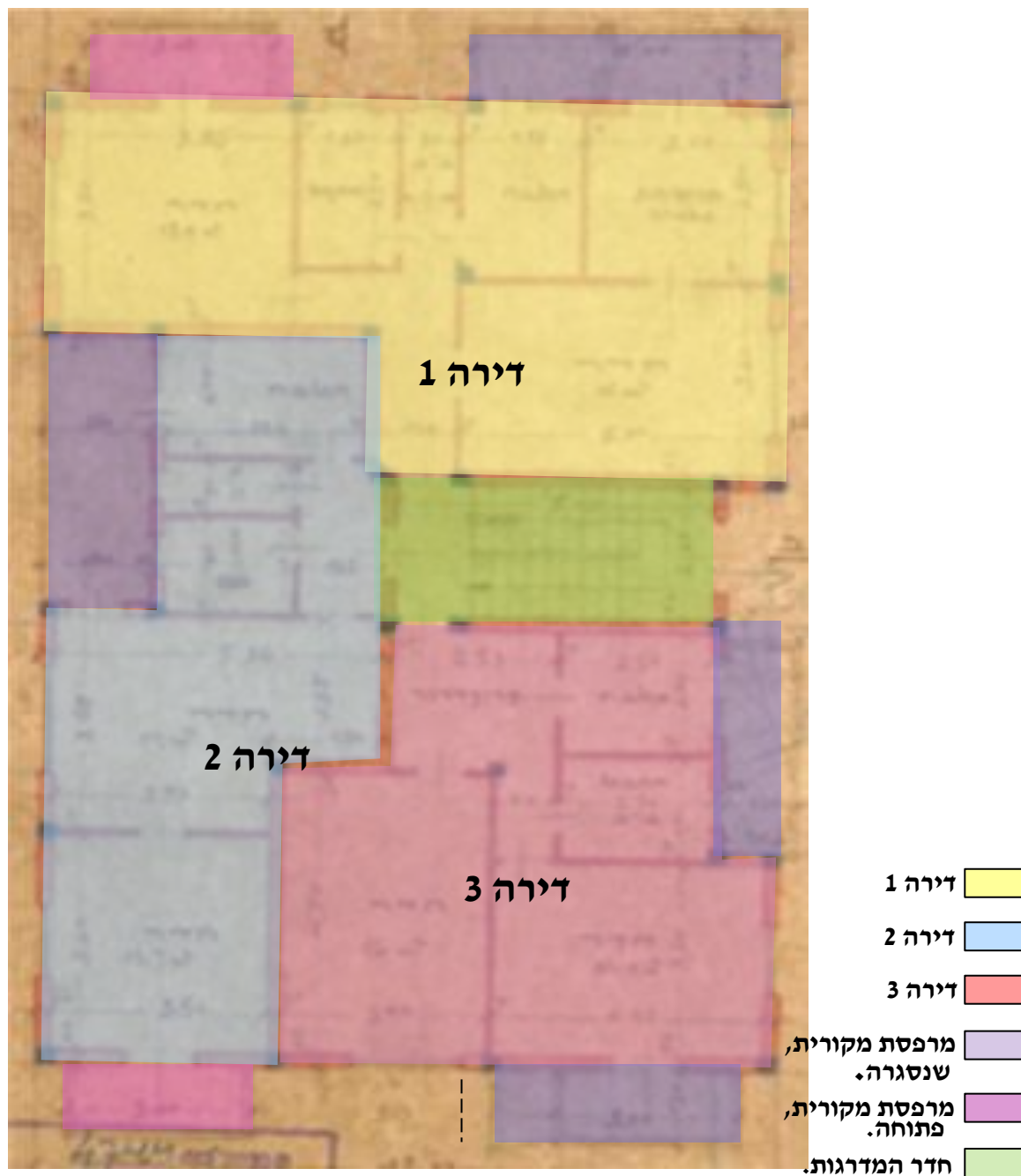
בפועל מרפסת החזית הקדמית בפינה הדרומית גדולה יותר מבשרטוט



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

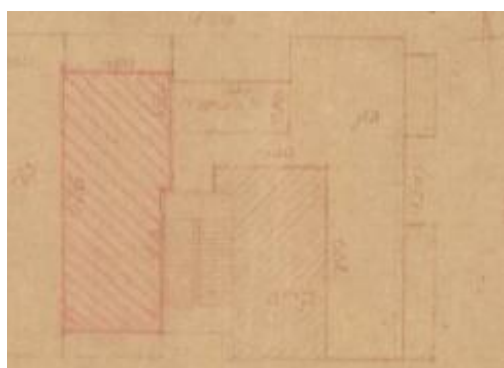
4.2 תכניות הקומות והגג תכנית ק.שלישית

בפועל מרפסת החזית הקדמית בפינה הדרומית גדולה יותר מבשרטוט



מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

4.2 תכניות הקומות והגג תכנית ק.גג



- דירה 1
- דירה 2
- חדר המדרגות.

5. שיטות וחומרי בניה

טכנולוגיה וחומרי בניה

בשנות ה-20 של המאה ה-20 הוחלפה אבן הכורכר המסורתית שהיוותה את חומר הבניה השכיח עד לאותה עת, בלבני סיליקאט ולבני מלט. לבנים אלו נעשו מחול וסיד והוו את חומר הבניה השכיח עד לשנות החמישים. בעוד הבניה באבן כורכר חייבה מיומנות ועל כן חייבה העסקת פועלים ערבים, הבניה בלבני סיליקאט היתה פשוטה יותר ולכן אפשרה לפועל היהודי לעסוק במלאכה. עד תחילת שנות השלושים שימשו אבני הסיליקט לבניית קירות נושאים שעליהם הושענו תקרות בטון יצוק, אולם משנות השלושים ואילך עם כניסת הסגנון הבינלאומי והשינוי בתפיסה וביכולת הטכנולוגית נבנו בתים משלד בטון מזויין והסיליקט שימש כמילואה בלבד. קירות הבניינים חופו לרוב בטיח חלק שסויד בלבן לאחר מכן, מהנדס גרמני בשם טיינר הביא לארץ טכנולוגיה של טיח גרמני: טיח שטוף (וואשפוף) טיח מגורד (קרצפוף) וטיח דמוי אבן (שטיינשפוף). סוגי טיח אלה על נגזרותיהם נשתמרו היטב לאורך השנים. חלק גדול מחומרי הבניה יובאו מאירופה, עקב חוסר היכולת של העולם מגרמניה להוציא ממנה את כספם הם העבירו סחורות כגון קרמיקה, דלתות, חלונות ועוד. גרמי המדרגות הורכבו לרוב ממדרגות בטון טרומיות ומוזאיקה יצוקה. המוזאיקה היוותה חומר שכיח בחדרי מדרגות מרפסות, וכניסות הודות לעמידותה במים ולאורך זמן. עבודת המסגרות בברזל היתה אופיינית למעקות וחלונות חדרי מדרגות, ונעשתה בשנות ה-20 על ידי פועלים ערבים ביפו.

בית בורנשטיין ומרגולין נבנה כבניין פשוט יחסית בסגנון הבינלאומי. אין לנו אסמכתאות במסמכי תיק הבניין, אבל ככל הנראה השלד עשוי בטון שבין עמודיו נעשתה מילואת לבני סיליקט כמו המקובל במבנים מסוג זה. המבנה נבנה בנפחים פשוטים המחופים בטיח על בסיס סיד חלק כאשר בחזית הקידמית יש מסגרות מובלטות לחלונות הבניין ובתוך המסגרת נעשה שימוש בטיח דקורטיבי מסוג כנראה קרצפוף וזאת על פי החריצים המופיעים בטיח (לבדיקה נוספת בשלב חישוף הטיח). מעקות המרפסות הקידמיות משולבים מבניה ומעקה מתכת קל, בחזית האחורית המעקות הם מעקות בנויים. החלונות הם חלונות עץ בכל החזיתות והתריסים בכל החזיתות מלבד חזית קומת המרתף הם תריסי גלילה מעץ עם מספרי הרחקה ממתכת וסף חלון מפח אבץ. בקומת המרתף התריסים הם תריסי עץ ערביים. החלונות בחדר המדרגות עשויים ברזל ובהם משולבים שני שדות צידיים לפתיחת כנף. החצר הקידמית רוצפה והפכה לחניה ואין שרידים לגדר הקידמית ולשער הכניסה. חדר המדרגות: בכניסה לחדר המדרגות יש אריחי טראצו לא מקוריים כאשר המדרגות עצמן הן אלמנטים טרומיים מטראצו בגוון בהיר. הריצוף בפודסטים הינו מאריחי טראצו 20/20 בגוון ירקרק. מעקה חדר המדרגות הוא מברזל עם מאחז יד מברזל והחלונות הם חלונות ברזל. המרזבים הם מרזבי פח אבץ חיצוניים בחתך מלבני.

6. מפגעים ומצב פיסי

המבנה הכללי נשמר מלבד תוספות בניה שונות שבוצעו על גג המבנה במהלך השנים. כמו כן, נסגרו מרבית מרפסות המבנה אשר אינן פונות לחזית רח' ריינס למעט המרפסות בחזית האחורית בפינה הצפון מזרחית. מרפסת נוספת אשר פונה לרחוב ריינס נסגרה גם היא. במרפסות החזית הראשית נשמרו הפרטים המקוריים להם נוספו ספי שיש אשר אינם מקוריים. חלק מהחלונות והתריסים המקוריים הוחלפו ואת חזיתות המבנה מעטרים מזגנים כבלים שונים, צנורות ניקוז, בלאי שנובע עם השנים וכ"ו.

טיח

במבנה נעשה שימוש בשני סוגי טיחים: טיח חלק על בסיס סיד בכל החזיתות, טיח קראצפוף במסגרות בחזית הקדמית (על סמך החריצים הדקורטיביים המופיעים במסגרת).

הטיח הסובל מכתמי רטיבות במקומות שונים ומשברים וקילופים באיזור המרפסות והמעקות שחלקם תוקנו במהלך השנים, אולם ברובו נשמר בצורתו המקורית למעט מקומות מעטים בהם נעשו תיקונים.



חזית ראשית הפונה לרחוב ריינס

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

6. מפגעים ומצב פיסי



תיקונים בטיח



קילופים ושכבות שונות בטיח

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב 6. מפגעים ומצב פיסי

פתחים

מיקום הפתחים וגודלם בחזיתות לא השתנה מלבד מרפסות שניסגרו בכל החזיתות חלק מחלונות העץ בבנין וכל תריסי העץ הוחלפו בחלונות אלומיניום ותריסי פלסטיק בחלקם בגלילה וחלקם בפתיחת כנף על חזית המבנה. במספר פתחים הותקנו סורגים חיצוניים על הפתחים. חלונות העץ בחזית הדרומית בקומת הקרקע נשתמרו על תריסי העץ המקוריים (ראה פרט). כל דלתות הבניין הוחלפו.



מרפסות שקועות סגורות ותוספת למרפסת בחזית הכניסה



מרפסות זיזיות סגורות בחלון חזית מזרחית



מרפסות שקועות חזית צפונית



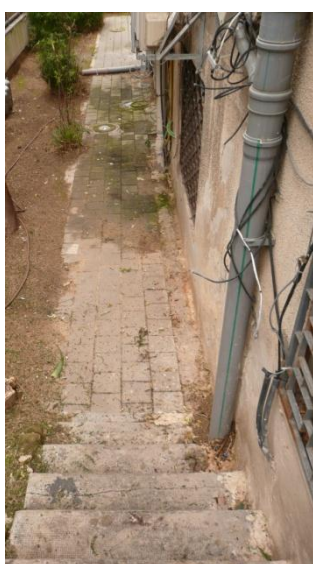
מרפסות זיזיות חזית כניסה

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

6. מפגעים ומצב פיסי

תשתיות וצנרת חיצונית

בכל חזיתות המבנה למעט החזית הקדמית, נעשו תוספות של צינורות ותשתיות נוספות על אלה המקוריות. בחלק מן המקרים הדבר נעשה בעקבות תוספות בניה על הגג ובחלק בעקבות חיזוק התשתיות.



חזית דרומית (כניסה)



חזית מזרחית (אחורית)



חזית צפונית

מחלקת השימור-מנהל ההנדסה-עיריית תל-אביב

6. מפגעים ומצב פיסי

חדר המדרגות ולובי כניסה

חדר המדרגות בבניין נשמר בחלקו הפנימי בצורה די טובה. השינויים שנעשו כוללים החלפת דלתות כניסה בכל הדירות, צביעת המעקה והחלפת חלק מחלונות חדר המדרגות. שאר הפרטים- פרטי המדרגות, ארונות החשמל והמעקות - נשמרו בצורה טובה. תוספת הגגון לגג והסטת הכניסה הראשית ככל הנראה מאוחרים אך קשה לקבוע בהעדר מסמכים.



כניסה- בולטת לפיר המקורי



הצטברות אשפה מעל גגון כניסה



מדרגות חיצוניות משני צידי הבניין

7. סיכום והערכה (המלצה בלבד)

ערכי המבנה

בית בורנשטיין ומרגולין הוא מבנה מגורים בן 3 קומות על הקרקע (ללא קומת עמודים) ועם קומת מרתף הפונה לחצר אחורית מונמכת אשר נוצרה ע"י הטופוגרפיה במקום. המבנה נבנה לפי מאפניי הסגנון הבינלאומי ומושפע מהתנועה המודרנית. הוא ממוקם ברחוב ריינס במרכז תל אביב באיזור ההכרזה של אונסקו. הוא נכלל בתכנית השימור של תל אביב תכנית 2650 ב'. תוכנן על ידי האדריכל רוזנגרטן מרדכי ונבנה בשנת 1936. המבנה מהווה חלק ממכלול בניינים לשימור הנמצאים ברחוב ריינס ועל ידי זאת יוצר מתחם היסטורי במקום. בשנת 1937 נוספה על הגג סככה וחדר כביסה אשר הורחבו בשנת 1945 לדירה על הגג בהיתר(ע"מ 42). בשנות ה-80 כנראה, הורחבה מרפסת בחזית הדרומית מעל לכניסה למבנה, בתיק הבניין נמצאה תכנית המתארת הרחבה זו אולם לא נמצא היתר חתום לתכנית זו (ע"מ 51).

המבנה הוא מבנה פשוט המאפיין את ה"בניינים מהשורה" מאותה תקופה, חזית ראשית מוקפדת מחופה בטיח חלק על בסיס סיד עם מסגרת בנויה מסביב לחלונות משולבת בטיח דקורטיבי בתוך המסגרת(וואשפון או קראצפון). מעקות המרפסות חצי בנויים חצי קלים. חזיתות הצד פשוטות עם טיח חלק, ומעקות בנויים. התריסים בכל החזיתות (מלבד המרתף) הם תריסי גלילה מעץ.

תוכנית המבנה מחולקת לשלוש דירות בנות שני חדרים כל אחת, דירה צפונית, דירה מערבית ודירה מזרחית. כל הדירות מורכבות מחלל כניסה "הול" המפנה אל אזור השירות והחדרים, לכל החדרים יש יציאה למרפסת ולכל חדרי השירות יש יציאה למרפסת שירות.

הכניסה למבנה מתבצעת דרך חזית הצד הדרומית, שביל מוביל מהכניסה למגרש אל הכניסה לחדר המדרגות הממוקמת במרכז חזית הצד. חדר המדרגות עשיר ברמת הצבעים והפרטים, נעשה שימוש במדרגות טראצו טרומיות בעלות גוון בהיר, בפודסטים נעשה שימוש באריחי טראצו ירוק. המעקה הוא מעקה ברזל קל. בדלתות הכניסה לדירות יש פרט פינה בטיח מעוגל עד לגובה כ-180 ובצוקל המדרגות גם כן יש פרט מיוחד.

מעבר לחשיבותו וערכו של המבנה בתור פריט יחידי לשימור חשיבותו גדולה במכלול אשר נוצר ברחוב ובתרומתו למרקם ההיסטורי, כל אלו הופכים את ריינס 46 למבנה ראוי לשימור.

מצבו הפיזי

המבנה עבר לאורך השנים שיפוצים שונים ותחזוקה מסויימת אשר מנעו את הידרדרות המבנה למצב תחזוקתי קיצוני.

שיפוצים אלו בחלקם שינו ועיוותו את הפרטים המקוריים, כגון החלפת הספים במרפסות הקידמיות בספי אבן, הוספת שכבת טיח צמנטי על גבי הטיח החלק על בסיס סיד. אולם בכל המבנה נשמרו פרטים מקוריים וניתן לשקמם או לשחזרם במקרה הצורך.

החזית הראשית והחזית הדרומית, חזית הכניסה למבנה, נמצאות במצב טוב יותר מאשר החזיתות הדרומית והמזרחית. החזית הצפונית היא המוזנחת ביותר והיא מעוטרת ומצולקת בצורות, חיוטים, מזגנים וסגירות כל המרפסות.

בחזית המזרחית נסגרו מרפסות ובקומת המרתף אף נפתחו פתחים אשר אינם מקוריים למבנה.

בכניסה למבנה קיימת בניה לא מקורית של מרפסת על גבי פיר חדר המדרגות.

בקומת הגג נראה שנעשו תוספות לא מקוריות לחדר הכביסה המקורי והוא נהפך לדירת מגורים.

7. סיכום והערכה (המלצה בלבד)

מסקנות והמלצות ראשוניות

לשקם את המבנה ואת חזיתותיו בהתאם למקור ולפי הנחיות צוות השימור של עיריית תל-אביב. שיקום כל פרטי המבנה כגון: טיח חלק על בסיס סיד וטיח דקורטיבי בחזית הראשית, טיח סיד בחזיתות הצד והאחוריות, שיקום המעקות המפורזלים בחזית הראשית, שיקום מסגרות, שיקום נגרות עץ וכדומה. להטמין ולהסיר את כל המפגעים על חזיתות המבנה. להסדיר את תוספות הבניה לצד המבנה ועל הגג, הרחבת המרפסת ודירת הגג. שיקום פרטי המבנה וחומרי הגמר תוך שמירה מקסימלית על הפרטים המקוריים הקיימים. שיקום החצר והצמחיה האופיינית לתקופה, שימור עצי הפיקוס המקוריים, שיקום הגדר החזיתית והשערים לרחוב והגינה בחזית הרחוב לפי המקור.

8. נושאים פתוחים להרחבה בתיק תיעוד מלא

1. יצירת קשר עם המשפחה, גילוי היסטוריית המשפחה ודיירים במבנה ומציאת תמונות היסטוריות.
2. סקר לחללי הדירות הפנימיים של הבנין.
3. סקר לצבעים המקוריים של פרטי הנגרות והמסגרות של המבנה.
4. האם היתה דלת כניסה ומאיזה חומר.
5. בדיקה של הטיח הדקורטיבי במסגרות בחזית הראשית, האם מדובר בקראצפוף או וואשפוף.
6. מה היתה תצורת הפתחים בחזית המרתף האחורית.
7. תוכניות וחזיתות על בסיס מדידה המתארות את המצב הקיים.
8. תכניות וחזיתות מצב מקורי משוחזר על פי מדידה.
9. סקר הנדסי והגדרת המערכת הקונסטרוקטיבית
10. פרטים מקוריים על פי שרטוט ומדידה.

9. מקורות

- א. דרויאנוב, ספר תל אביב, כרך ראשון, תל אביב, תרצ"ו
- מנהל הנדסה, עיריית תל אביב- יפו
- ספריית המפות של החוג לגיאוגרפיה, אונ' תל אביב
- אתר האינטרנט של עיריית תל אביב- יפו
- אינציקלופדיה לחלוצי הישוב ובניו מאת דוד תדהר

10. פרטי עורך התיעוד

אני דורון מינין ת.ז. 24178634 מצהיר בזאת כי :

1. הינני שותף במשרד אדריכלות "אודו אדריכלים" אשר עוסק ומתמחה בנושא השימור.
2. הריני לאשר בזאת כי לפי מיטב ידיעתי עריכת סקר תיעוד מקדים זה נעשתה לפי כל הכללים ודרישות מחלקת השימור, מינהל ההנדסה, עיריית תל-אביב.

תאריך : 02-2015

חתימה :