

בית זיפטה - בית דין שרעי - שדרות ירושלים

111

תל אביב-יפו

נספח תחזוקה למבנה לשימור

טיוטה

מאי 2022

המזמין: מנהל הדיור הממשלתי

עורכי התיק: אמנון בר אור – טל גזית אדריכלים בע"מ

תוכן עניינים

2		סקירה כללית של המבנה המקורי
4		תהליך שימור הבניין
7		טבלה מס' 1 - בדיקה מקיפה של המצב הקיים - דיאגנוסטיקה
12		טבלה מס' 2 - בדיקה תקופתית חצי שנתית- סתיו (לפני עונת הגשמים)
14		טבלה מס' 3 - בדיקה תקופתית חצי שנתית- אביב (אחרי עונת הגשמים)
16		טבלה מס' 4 - הנחיות תחזוקה תקופתיות אחת לחמש שנים
20		טבלה מס' 5 - תיעוד ביצוע עבודת תחזוקה בודדת
21		טבלה מס' 6 - רשימת אנשי קשר, בעלי מקצוע

סקירה כללית של המבנה המקורי

נתונים כלליים וחשיבות היסטורית

מיקום:

שדרות ירושלים 111 תל אביב-יפו

גוש: 7024 חלקה: 170

שנת הקמה:

1932

נקרא על שם:

בית זיפטה שימש למגורים עבור שתי משפחות, ובראשן איברהים זיפטה ומשפחתו. משפחת זיפטה הייתה ידועה ואמידה, ובבעלותה היו מטעי תפוזים. כיום, משפחת זיפטה מפוזרת בלבנון, ירדן, ארה"ב וצרפת.

אדריכל:

נובאני

בניין

לשימור:

מבנה זה הוכרז לשימור בתכנית מס' 2728, המכונה תכנית מתחם צ'רנר. פרסום תוקף התכנית ברשומות – 27/01/2005. בתכנית זו, דורג המבנה כמבנה לשימור ב'. המבנה אינו כלול בשטחה של מפת ההכרזה של אונסקו משנת 2003 ואינו יושב על שטח עתיקות מוכרז.

תאריכים

1915

הוקמו שדרות ירושלים (נקראו שדרות ג'מאל פשה בימי השלטון העות'ומני ושדרות קינג ג'ורג' בימי המנדט הבריטי)

מרכזיים

בתולדות

1932

בית זיפטה נבנה בשנת 1932 בשכונת אל נוזהא

הבניין:

1948

בני המשפחה שהתגוררו בבית ברחו ללבנון והנכס עבר לידי המדינה על פי חוק "נכסי נפקדים"

2005

הכרזת המבנה לשימור ע"י עיריית תל אביב יפו

2020-2022

עבודות שימור במבנה והסבתו לבית דין שרעי

תיאור הפרויקט:

בית המגורים של משפחת זיפטה (בתעתיק: זפתה, Zifteh) נבנה בשנת 1932 ע"י אברהים זיפטה בשכונת א-נוזהא, שכונת הגנים היפואית שהוקמה בסוף שנות ה-20. השכונה נבנתה לצידי שדרות קינג ג'ורג' (שדרות ירושלים כיום) ונחשבה כשכונת יוקרה. הבית תוכנן ע"י נובאני בהשפעה סגנונית עשירה של האדריכלות הערבית המקומית וכ"בית חלל מרכזי" שאפיין את בתי המידות הערביים ושימש למגורי שתי משפחות. משפחת זיפטה היתה משפחה יפואית ידועה ואמידה ובבעלותה היו מטעי תפוזים. לאחר 48' שימש הבית לתקופה את כוחות הביטחון. הבית הוכרז לשימור בשנת 2005 בשל ערכיו האורבניים, האדריכליים וההיסטוריים ומהווה עדות לשכונה המודרנית שהתפתחה מחוץ לעיר ההיסטורית.

בית זיפטה הינו מבנה בן שתי קומות בנויות ומרפסת גג. הבית נבנה כבית ליוואן – בית חלל מרכזי שמשני צדדיו אגפים של חדרי מגורים. למבנה חזית ראשית הפונה אל שדרות ירושלים וחזית אחורית הפונה אל חצר מגודרת ברחוב למרטין. בית זיפטה שימש במקור כבית מגורים עבור שתי משפחות בשתי קומותיו ומכאן תכנונם של שני השערים

הגדולים בכניסה. השער במרכז שימש כניסה נפרדת למשפחה ששכרה את קומת הכניסה והשער השמאלי הוביל אל חדר המדרגות ששימש את משפחת זיפטה. במרכז של החזית הראשית נמצא שלט ועליו חרוט תאריך סיום הבנייה (1932) והכיתוב בערבית: *רכוש זה שייך לאללה ולעבדו איברהים זיפטה*. המבנה עשיר בעיטורים רבים - בעיקר בחזית הראשית הפונה לשדרות ירושלים - כדוגמת כרכובים, בליטות, אלמנטים טרומיים מעוטרים ופריטי נגרות עם זכוכיות צבעוניות.

(נערך מתוך תיק התיעוד שהוכן למבנה - שחורי אדריכלים)

בשנים 2020-2022 בוצעו בבניין עבודות שימור ביוזמת מינהל הדיור הממשלתי, משרד המשפטים והנהלת בתי הדין השרעיים לשם הסבתו לשימוש כבית דין שרעי. עבודות השימור התבצעו בעבודה משותפת של צוות הפרויקט שכלל:

אדריכלי שימור:	אמנון בר אור טל גזית אדריכלים בע"מ, שחורי אדריכלים
מנהלי הפרויקט:	אדם עמית ניהול פרוייקטים
מהנדס:	אדר הנדסה
קבלן ראשי:	חברת י.ע.ז בע"מ
קבלן שימור:	חברת י.ע.ז בע"מ
אדריכל פנים:	שחורי אדריכלים
ציור קיר חשיפה ושחזור:	סטודיו תכלת

תיאור ופירוט פרוייקט השימור - ראו תחת סעיף "תהליך שימור המבנה"

הבניין ההיסטורי - תכנון אדריכלי, טכנולוגיית הבניה המקורית, חומרי בניה וחומרי גמר מקוריים

בית זיפטה נבנה בטכנולוגיית הבנייה הטיפוסית של שנות העשרים והוא כולל שתי קומות שנועדו למגורים על פי ההיתר המקורי. במבנה זה נעשה שילוב של קירות מלבני כורכר ולבני סיליקט/זיפזיף. כמו כן, נעשה שימוש בעמודים טרומיים מבטון, הנושאים את המרפסת המערבית, שנסגרה בשלב מאוחר יותר.

במבנה זה, קומת הקרקע נבנתה ברובה מלבני כורכר ועובי הקירות הינם 22-30 ס"מ. בחלק הצפון המערבי נמצאו לבני זיפזיף. גם הקומה העליונה נבנתה מלבני זיפזיף בעובי של 19-30 ס"מ. מסד המבנה בנוי מלבני כורכר ע"ג יסוד עובר רדוד. התקרות הינן תקרות קומפוזיות המורכבות מפרופילי פלדה (רלסים) וביניהם מוטות פלדה ובטון. הקירות מחופים בטיח על בסיס סיד.

עיטורים בחזיתות

המבנה עשיר בעיטורים רבים כדוגמת כרכובים, בליטות, אלמנטים טרומיים מעוטרים ופריטי נגרות עם זכוכיות צבעוניות בחזית הראשית בקומה א. הקרניזים משוחים בטיח בפרופילציות משתנות. מטרתם של הקרניזים בחזית הראשית לחלק את החזית לשני שדות שונים.

גג המבנה

הגישה לגג המבנה היא דרך חדר המדרגות המקורה באזור היציאה לגג. הגג מוגדר על ידי מעקה בנוי המהווה המשך לקירות המבנה החיצוניים, וגובהו כ-90 ס"מ. ניקוז מרפסת הגג וגג חדר המדרגות נעשה על ידי מרזבי אבץ.

נגרות

הנגרות במעטפת המבנה כללה חלונות ודלתות עץ עם משקופים ותריסי עץ בסגנון ערבי. חלק מן החלונות המקוריים הוחלפו במהלך הזמן בחלונות אלומיניום. כמו כן, בחזית האחורית בקומת הקרקע שונה אחד מפתחי החלונות המקוריים לדלת "פלדלת" סנטדרטית לטובת כניסה אחורית למבנה.

חדר המדרגות

במדרגות נעשה שימוש "בפריקאסטים" - מדרגות מבטון טרומי רתומות לקיר (מדרגות זיזיות) עם הטבעת "וואפל" שנוצקו במפעל והורכבו באתר. המדרגות מחופות במוזאיקה. עבודת הפרזול במבנה היא עבודת נפחות ברמה גבוהה וחלקה הארי נשאר במצבה המקורי. חדר המדרגות וכן החלל המרכזי בקומה העליונה עשירים בציורי קיר ובריצוף מעוטר בפודסטים ובחדרים השונים. אל חלל המדרגות ניתן להיכנס מדלת חיצונית משנית לדלת הכניסה הראשית והוא מוביל עד קומת הגג.

תהליך שימור המבנה

שלב א- עבודות מקדימות

טרם תחילת העבודות גודר האתר על פי דרישות העירייה ומחלקת השימור. כוסו בלוחות דיקט מהלכי המדרגות, המעקות, הריצופים המעוטרים, עמודי הבטון הדקורטיביים במבואת הכניסה ובחללים המרכזיים ולאורך הגדר בחזית הראשית. בחזיתות הוקמו פיגומים וקובעו לחלונות על מנת למנוע חיבור ישיר לקירות. חומרי הבניה הקיימים במבנה עברו בדיקות מעבדה מפורטות ובדיקות נוספות על פיהן נקבע אופן הטיפול והשימור באלמנטים השונים (פרטי נגרות, פרטים עיטוריים והרכב הטיט והטיח). כמו כן בוצעה בדיקה לאיתור גווני הצבע המקוריים של המבנה ושל ציורי הקיר בפנים המבנה, ונעשו עבודות לחיזוק הקרקע מתחת ליסודות.

שלב ב- עבודות פירוק

בעבודות הפירוק פונו אלמנטים שאינם מקוריים וכן אלמנטים לשימוש חוזר שפינויים כלל סימון, ניקוי ואחסון שיטתי כגון ריצופים מקוריים שהוסרו ויושמו מחדש כולל השלמת ריצופים וכן שחזור ריצוף כדוגמת המקורי. טיח הבניין הוסר כולו ותשתית הקיר עברה ניקוי יסודי. בפנים המבנה פורקו קירות אחדים ובוטלה חלוקה בין החדרים הצפוניים בקומת הקרקע לטובת אולם בית הדין. פורקו צנרות ותשתיות קיימות לטובת צנרת ומערכות חדשות, וכן פורק הריצוף בחדרים הרטובים ויושם ריצוף חדש תקני. שיקום בטונים נעשה באמצעות חשיפת הברזל ובניקוי באמצעות חומר יעודי מסוג weber tec ripara 60.

שלב ג- עבודות שימור ושחזור לאלמנטים שהוסרו מהמבנה

כלל פרטי הנגרות בחזית המבנה פורקו ושוחזרו על פי המקור. פרטי נגרות פנימיים עברו שיקום וצביעה. חלונות עגולים קבועים שוחזרו על פי המקור עם זכוכיות צבעוניות וסרגלי עץ.

שלב ד- עבודות גמר לשימור חזיתות המבנה

בשלב זה הושלמו כל עבודות הבנייה והשחזור של חלקי החזיתות המשוחזרים, הותקנו פרטי נגרות, מסגרות ונפחות חדשים ומחודשים כולל השלמת חלקים חסרים כדוגמת המקור; שולבו האלמנטים העיטוריים שטופלו או שוחזרו ונעשו עבודות טיח, גמר וצבע על חלקים שלא הוסרו מהמבנה. מעל הקרניזים הותקנו חיפויי פח אבץ לצורך הגנה. הגדר בחזית המבנה המערבית שוחזרה כולה עפ"י הפרטים המקוריים ששרדו באתר, לאחר שנתגלו כשלים הנדסיים קשים במהלך העבודות. שוחזרו פרטי הגדר כולל שחזור פרט עמודונים וכוטר בטון, וכן שערי המתכת, נוסף שער חדש נגיש (דרומי), הוספת שלט שימור, נישא וארון פילר חשמל. נעשתה עבודת איטום מפלס הגג בשכבות של יריעות ביטומניות, הותקנו מעקות בטיחות מנירוסטה על גבי מעקה הבטון בגג לשם הגבהתו לגובה תקני.

שלב ה- עבודות גמר חדר מדרגות ופנים המבנה

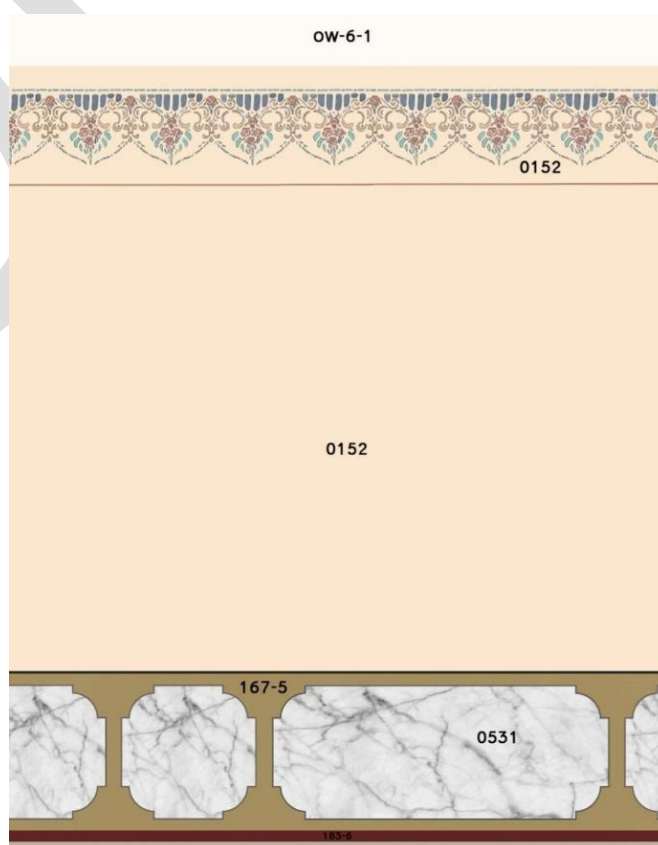
העבודות כללו תיקון והחלפה של מדרגות שבורות ויציקת השלמה או החלפת המדרגה באלמנט פריקסט בהתאם לתבנית המדרגה הקיימת במדרגות שדרשו שחזור מלא. מהמעקה הוסרה שכבת צבע מאוחר ונמשח שמן פשתן. קירות הפנים טופלו טיפול יסודי של גמר וצבע ובחלל המרכזי בקומה העליונה בוצעה הכנה לשימור ושיחזור מלא של ציורי הקיר. ריצוף הפנים הוחלף בריצוף חדש דמוי הישן בחלק מהחללים, ובאחרים יושם מחדש הריצוף המקורי, נוקה וקיבל שכבת סילר להגנה.

לשם הנגשת המבנה לאזרחים עם מוגבלות, וכחלק מהסבתו של המבנה לבית דין שרעי, המבנה הונגש באמצעות רמפה מחזית המבנה המערבית מרחוב שדרות ירושלים וכן באמצעות מעלון ומעלית בחזיתו המזרחית.

ציורי קיר במבנה

ציורי קיר בחדר המרכזי בקומה א' נחלקים לשני חלקים: ציורי קיר בחלק העליון של הקיר וציור צוקל דמוי שיש בחלק התחתון של הקיר. קטעים אחדים בשטח הציורים הם מקוריים אחרי תהליך שימור, קיבוע וריטוש. הציורים הפרחוניים העליונים צוירו בצבעי טמפרה, ושאר הגוונים כמפורט בטבלה:

האלמנט	מס' גוון	סוג, יצרן
טיח חוץ על בסיס סיד	IS 1000	נירלט
קרניזים מטיח	IS 0011	נירלט
עמודי בטון – אלמנטים טרומיים מקוריים כולל חיזוק נקודתי בחבק נירוסטה	בטון טבעי בייס מגוון	סיליקטי, פרסקו
תריסים	IS 0421	נירלט
צבע קירות פנים חלל מרכזי קומה א'	0152	סילוקסאן, פרסקו
צבע צוקל חלל מרכזי קומה א'	167-5	סילוקסאן, פרסקו
צבע פאנל כהה לצוקל	183-6	נירוקריל, נירלט צבע שמן על בסיס מים
צבע רקע לציור דמוי שיש	0531 פרסקו	סילוקסאן, פרסקו
ציור דמוי שיש		צבעי טמפרה משולבים בצבע גלייז על בסיס אקרילי
תקרה+קיר עליון	ow-6-1	פרסקו



בדיקות תחזוקה שוטפת:

כוללות בדיקה מקיפה של המצב הקיים ובדיקות תקופתיות חצי שנתיות. בדיקות אלה מתמקדות בעיקר במעטפת הבניין המושפעת מגורמי טבע חיצוניים כגון גשם, שמש, זיהום אוויר, רוח ופעילויות אחרות בלתי מתוכננות; תוך מתן דגש על בדיקת גגות, מרזבים, ניקוז האתר, יסודות, קירות חוץ, קרניזים ומשטחים אופקיים, חלונות ודלתות וכן פרטים ואלמנטים ייחודיים. הגנה על המעטפת מפני חדירת מים תביא לצמצום הפגיעה בחללי הפנים. מרכיבים מסוימים, כדוגמת קירות המבנה, קלים לבדיקה ולתחזוקה ואחרים כדוגמת יסודות הבניין קשים לבדיקה ונדרש להיעזר בניטור מתמשך לאורך זמן ובאמצעות מכשור מתקדם על מנת ללמוד ולהעריך את השינויים (הדבר נחוץ בבניין זה לאור החיזוקים שנעשו ליסודות בשלב עבודות השימור). תיעוד כל עבודת אחזקה שבוצעה בנפרד ורישום מרוכז של כל העבודות יחד כולל מחשובם יאפשר נגישות קלה למידע שהצטבר ויבטיח הכרה והבנת הבניין ההיסטורי. מועדי הבדיקות החצי שנתיים הינם בהתאם למועדי השנה; האחת – בסתיו לפני עונת הגשמים על מנת לבחון את הכנת המבנה לחורף והשניה – באביב לאחר עונת הגשמים ומטרתה לאתר את נזקי החורף שעבר. תיקוני הליקויים שנתגלו בבדיקות התקופתיות החצי שנתיות יעשו בהתאם לדירוג הקדימויות ולהמלצות הטיפול.

טבלה מס' 1- בדיקה מקיפה של המצב הקיים (דיאגנוסטיקה)

תיעוד מצורף	האם נדרש טיפול*			תיאור והערות	המרכיב הנבדק
	כן	לא	מיידי		
					1. המגרש ומרכיביו
					האם ניקוז המגרש מספק?
					האם יש מספיק ניקוז סביב המבנה?
					האם יש צמחיה ועשבים שוטים במגרש וסביב המבנה?
					ריצוף חוץ – האם שלם, האם ישנם אזורים פגועים או חסרים?
					גדרות האם הגדרות בשטח המגרש שלמות? האם השערים חלודים/ הצבע מתקלף? האם המנעול תקין? האם

					העמודונים בגדר שלמים ויציבים?
					תאורת חוץ- האם פועלת כנדרש?
					אחר / הערות כלליות
2. הגג ומרכיביו					
					מעקות בטון האם שלמים? האם יש קילופי צבע וטיח? מעקות בטיחות מנירוסטה האם שלמים? האם מחוברים כראוי?
					האם האיטום בגג תקין? האם ישנן יריעות קרועות / מנותקות / מנופחות?
					אחר/ הערות כלליות
3. מרזבים					
					האם כל המרזבים קיימים? האם מחוזקים כראוי לקירות המבנה?
					האם המרזבים תקינים/ שבורים/סדוקים?
					האם יש חלודה על המרזבים?
					האם מוצא המרזבים תקין?
					אחר / הערות כלליות
4. קירות חוץ					
					האם ישנם סדקים נראים, רווחים בין חלקי הבניין או 'חורים'?
					האם יש סימני רטיבות?
					האם יש התנפחויות של הטיח?
					האם הטיח החיצוני רופף או ניתן לקילוף בנקל?

					האם ישנם מטפסים או צמחיה אחרת על קירות המבנה?
					האם יש לכלוך חיצוני כגון לשלשת ציפורים? גרפיטי?
					האם נראים סימני וונדליזם ופגיעות פיזיות?
					משטחים אופקיים וקרניזים- האם שלמים/שבורים? האם נקיים/מלוכלכים/מפויחים?
					אחר / הערות כלליות
5. מסד					
					האם יש סדקים אנכיים או אלכסוניים לגובה המבנה או בין אגפיו הניכרים לעין?
					האם קיימים סדקים ישנים אשר תוקנו ונפתחו מחדש?
					האם יש שקיעה נראית לעין של מסד המבנה?
					האם ישנם חלונות או דלתות אשר עוותו 'מחוץ למסגרת' כעדות לשקיעה ולדפורמציה?
					האם ישנה עדות לשקיעה בפנים המבנה (קורות, עמודים וחיבורים)?
					האם ישנם עצים בקרבת המבנה המסכנים את היסודות?
					אחר / הערות כלליות:
6. חלונות ותריסי עץ					
					האם מסגרת החלון ומשקופים חיצוניים שלמים/סדוקים?
					האם תריסים חיצוניים שלמים/סדוקים?

					האם יש איטומים או מרק שהתפוררו/ נפלו?
					האם פתיחת וסגירת החלונות חלקה? האם ניכר קושי בשל עודף צבע או בשל בעיה אחרת?
					האם יש עדויות לחדירת רטיבות ולחות סביב מסגרת החלון ואדני החלון?
					האם חלקי העץ דורשים טיפול תחזוקתי?
7. דלתות חוץ					
					האם מסגרות הדלתות והמשקופים החיצוניים שלמים/סדוקים?
					האם פתיחת וסגירת הדלתות חלקה? האם ניכר קושי בשל עודף צבע?
					האם יש עדויות לחדירת רטיבות ולחות סביב מסגרת הדלת והסף?
					האם ניכרים קילופי צבע?
					אחר/ הערות כלליות:
8. פנים המבנה					
					האם ניכרת רטיבות ב'אזורים הרטובים' (מטבח, שירותים)?
					האם ניכרת רטיבות בתחתית הקירות?
					האם ניכר סידוק נראה לעין בחדרים / בחלל המדרגות?
					האם המדרגות הפנימיות שלמות?

					האם מאחז היד לאורך המדרגות תקין?
					האם ריצוף הפנים שלם או שישנן מרצפות חסרות/שבורות/פגומות?
					האם ניכרים קילופי צבע וטיח פנים?
					האם ציורי הקיר שלמים? האם הצבע לא דהה?
					חלונות פנים- האם מסגרות החלון ומשקופים שלמים/סדוקים?
					האם ניכרים קילופי צבע?
					האם ישנן בעיות בטיחות כגון "מדרגות" בריצוף?
					אחר / הערות כלליות
9. ציורי קיר					
					האם ישנן שריטות, התנתקויות של קרומי צבע, סדקים וכתמים?
10. מערכות אלקטרו מכניות					
					בדיקת תקינות מערכות החשמל, שקעים, גלאי עשן וספרינקלרים
					בדיקת מערכת התקשורת
					בדיקת תקינות מערכת מיזוג האוויר
					בדיקת תקינות מערכת האינסטלציה
					בדיקת מצב מצלמות האבטחה
					הערות כלליות

טבלה מס' 2- בדיקה תקופתית חצי שנתית- סתיו –(לפני עונת הגשמים)

תאריך		מבצע		תנאי מזג האוויר			
המשימה / המרכיב הנבדק		תיאור, הערות והתייחסות למועד הטיפול ולאופן הטיפול המומלץ		האם נדרש טיפול* כולל טיפול חירום מיידי		תיעוד מצורף* סימון מיקום המפגע ע"ג תכנית וציון סוג ומס' המסמך המצורף	
				כן	לא	מיידי	צילום/ שרטוט / אחר
1.	בדיקת איטומים בגג, טיפול בחלקים פגועים, השלמת האיטומים וקיבוע רולקות כנדרש*. *שלמות ורציפות החומרים הביטומנים, איתור התנפחויות, יריעות קרועות ומנותקות.						
2.	איתור רטיבויות על גבי המעטפת החיצונית ובפנים המבנה שמקורן במערכות המים והביוב וטיפול תואם*. *ניקוז המגרש ושטח החצר אל מערכת הניקוז העירונית ואיתור אזורים בהם מצטברים מים						
3.	בדיקת המרזבים*, שיפור הניקוז והובלת המים, ניקוי ואיסוף לכלוך ועלים כנדרש. ביצוע בדיקת תקינות הניקוז באמצעות הזרמת מים. *הובלת המים מהגגות אל מערכת המרזבים, הצטברות של מים בגגות שטוחים, מרזבים ומזחלות - תקינות, שלמות, ניקיון, חלודה, צבע						
4.	בדיקה יסודית של ניקיון המשטחים האופקיים והקרניזים, ניקוי אזורים מלוכלכים במידת הצורך						
5.	בדיקת רציפות האלמנטים מפח אבץ ותקינות חומר האיטום בין חלקי הפח לחלקי המבנה האחרים ותיקון במידת הצורך						
6.	בדיקת שלמות ותקינות (סגירה ואטימה) של חלונות ודלתות וטיפול כנדרש.						
7.	בדיקה ויזואלית של נגרות חוץ, חלונות, תריסים, דלתות ואלמנטים טרומיים מבטון. איתור פגיעות ונזקים. תיקון והשלמה בהתאם לצורך.						
8.	בדיקה ויזואלית של כלל המבנה לאיתור נזקים חריגים*, טיפול ותיקון מבוקר בהתאם למקור הבעיה. *שקיעת חלקי מבנה, סידוק קונסטרוקטיבי, פגיעות חיצוניות, שלמות אלמנטים טרומיים מבטון, עיטורים וכד'						

					בדיקת ויזואלית של טיח חיצוני*, איתור אזורים ללא הגנה, פגיעות ונזקים, תיקון והשלמה. *חלקי טיח שנפלד, סדקים, התנפחויות וקילופים.	9.
					בדיקה ויזואלית של פנים המבנה לאיתור נזקים חריגים, טיפול ותיקון מבוקר בהתאם למקור הבעיה.	10.
					ניקוי אבק מעל כל שטח קירות החדר עם ציורי הקיר באמצעות מפוח אוויר או מברשות עם שיער עדין.	11.
					בדיקת תקינות המערכות האלקטרו-מכניות במבנה על-ידי בעלי מקצוע מוסמכים ויבוצעו התיקונים הנדרשים:	12.
					בדיקת תקינות מערכת החשמל ואטימות מרכיביה* לרבות הלוחות. *אטימות החלקים למי גשם והתקנת כיסויים.	
					בדיקת תקינות מערכת גלאי עשן וספרינקלרים.	
					בדיקת תקינות מערכת מיזוג אוויר	
					בדיקת תקינות מערכת האינסטלציה	
					אחר / הערות כלליות:	13.

טבלה מס' 3- בדיקה תקופתית חצי שנתית- אביב - (אחרי עונת הגשמים)

תאריך		מבצע		תנאי מזג האוויר			
המשימה / המרכיב הנבדק		תיאור, הערות והתייחסות למועד הטיפול ולאופן הטיפול המומלץ		האם נדרש טיפול* כולל טיפול חירום מיידי		תיעוד מצורף* סימון מיקום המפגע ע"ג תכנית וציון סוג ומס' המסמך המצורף	
				כן	לא	מיידי	צילום/ שרטוט / אחר
1.	בדיקת ניקוז* המגרש/האתר, שיפור הניקוז והשיפועים כנדרש *ניקוז המגרש ושטח החצר אל מערכת הניקוז העירונית ואיתור אזורים בהם הצטברו מים						
2.	בדיקת ניקוז גגות המבנה ובדיקת המרזבים*, שיפור הניקוז והובלת המים. *הובלת המים מהגגות אל מערכת המרזבים, הצטברות של מים בגגות שטוחים, מרזבים ומזחלות - תקינות, שלמות, ניקיון, חלודה, צבע						
3.	בדיקת איטומים בגג ובדיקת מצב הלבנת הגג באם בוצע/נדרש. טיפול והשלמת האיטומים וחיידוש ההלבנה באם בוצע/נדרש. *שלמות ורציפות החומרים הביטומנים, יריעות ורולקות						
4.	איתור רטיבויות שמקורן ממי הגשמים על גבי המעטפת החיצונית*, זיהוי המקור לרטיבות וטיפול מיידי תואם. *רטיבות במוצא המרזבים, בתחתית המרפסות, מסביב לפתחים ומתחת לספים						
5.	איתור רטיבויות בפנים המבנה ומקורן ואיתור נזילות מים וביוב, זיהוי המקור וטיפול תואם.						
6.	בדיקה ויזואלית של נגרות חוץ, חלונות, תריסים, דלתות ואלמנטים טרומיים מבטון. איתור פגיעות ונזקים. תיקון והשלמה בהתאם לצורך.						
7.	בדיקה ויזואלית של כלל המבנה לאיתור נזקים חריגים*, טיפול ותיקון מבוקר בהתאם למקור הבעיה. *שקיעת חלקי מבנה, סידוק קונסטרוקטיבי, פגיעות חיצוניות וכד'						
8.	בדיקת ויזואלית של טיח חיצוני*, איתור אזורים ללא הגנה, פגיעות ונזקים*, תיקון והשלמה.						

					חלקי טיח שנפלו, סדקים, התנפחויות וקילופים.	
					בדיקה ויזואלית של פנים המבנה לאיתור נזקים חריגים, טיפול ותיקון מבוקר בהתאם למקור הבעיה.	9.
					ניקוי אבק מעל כל שטח קירות החדר עם ציורי הקיר באמצעות מפוח אוויר או מברשות עם שיער עדין.	10.
					בדיקת תקינות המערכות האלקטרו-מכניות במבנה על-ידי בעלי מקצוע מוסמכים ויבוצעו התיקונים הנדרשים:	11.
					בדיקת תקינות מערכת החשמל ואטימות מרכיביה* לרבות הלוחות.	
					*אטימות החלקים למי גשם והתקנת כיסויים.	
					בדיקת תקינות מערכת גלאי עשן וספרינקלרים.	
					בדיקת תקינות מערכת מיזוג אוויר	
					בדיקת תקינות מערכת האינסטלציה	12.
					אחר/ הערות כלליות	

טבלה מס' 4 - הנחיות לתחזוקה תקופתיות אחת לחמש שנים

הנחיות אלה מכוונות לעבודות תחזוקה יסודיות מעבר לתיקון הליקויים והטיפול השוטף שבעקבות הבדיקות התקופתיות החצי שנתיות, והן באות לאחר עריכת הבדיקה המקיפה של המצב הקיים הכוללת בחינת כל מרכיבי הבניין (טבלה מס' 1). ההנחיות לעבודות התחזוקה הינן לאחר סיום תהליך שימור הבניין ומכוונות למועדים מחזוריים של חמש שנים מסיום תהליך השימור ותחילת השמשת המבנה לפעילות. לאחר חמש שנים הדגש הוא על עבודות הכוללות תיקונים ושיפורים של מרכיבי הבניין ומערכותיו כולל חידוש ושיקום כולל שלהם במידת הנדרש. הנחיות אלה אינן פותרות טיפול ותיקון ליקויים רציניים שנתגלו בבדיקות התקופתיות, אשר אינם סובלים דיחוי ודורגו כדורשים טיפול מיידי. גם כאן ניכרת חשיבות רבה לתיעוד כל העבודות שבוצעו באופן בודד וריכוז רשימת העבודות תחזוקה שבוצעו כולל מחשובם.

	תיאור העבודה*	מבצע	תאריך	סכום עלות	אסמכתא בתיק תחזוקה	הערות
1.	המגרש ומרכיביו					
	תיקון שטחי גיבון לרבות ריצופים ושיקומם במידת הנדרש					
	תיקון, טיפול והשלמת גדרות חוץ כולל צביעה					
2.	הגג ומרכיביו					
	ביצוע תיקונים ו/או חידוש האיטום והניקוזים בגג					
3.	מרזבים					
	הסרת חלודה מעל חלקים פגועים וחידוש הצבע בצבע פוליאוריטי					
	החלפת מרזבים פגומים					
4.	קירות חוץ וגדר בחזית מערבית					
	תיקון קירות חוץ מטיחים וצביעתם ותיקונים קלים לטיח צבע בלבד					

					חידוש כולל של טיח חוץ וצביעה במידת הנדרש, טיפול בפגמים באלמנטים בגדר חזית מערבית ושערים	
					חידוש סילר על גבי קירות חוץ	
					ניקיון משטחים אופקיים וקרניזים מלוכלכים	
					מסד	5.
					חידוש אטימות המסד לעליה קפילארית	
					חלונות ותריסים	6.
					חידוש צביעת תריסים חיצוניים ומשקופי עץ בחלונות	
					תיקון, טיפול והחלפת חלונות ותריסי עץ חיצוניים פגומים וצביעתם	
					דלתות חוץ	7.
					חידוש צביעת דלתות חוץ מעץ	
					תיקון, טיפול והחלפת דלתות עץ חיצוניות פגומות וצביעתן	
					אלמנטים מאפיינים ופרטים מיוחדים	8.
					הסרת חלודה מעל חלקי מתכת. טיפול, תיקון והחלפתם במידת הנדרש כולל חידוש הצבע בצבע פוליאוריטי	
					חידוש צביעת חלקי עץ	
					שיקום קרניזים ועיטורים	

					תיקון/החלפת חיפויי אבץ	
					פנים המבנה	9.
					תיקון מרצפות פנים והשלמתן כולל החלפת מרצפות פנים פגומות או שבורות לרבות פנלים וחידוש סילר	
					תיקון, טיפול, השלמה והחלפת מדרגות פגומות או שבורות לרבות פנלים כלל חידוש סילר	
					תיקון קירות ותקרות פנים מטויחים וצביעתם ותיקונים קלים לטיח צבע בלבד	
					תיקון, השלמה ושיקום של ציורי קיר לאחר בדיקת הגוונים בשטח. התיקון ייעשה בהתאם לטבלאות הגוונים ולנוסחאות ערבוב שנמסרו על ידי משמרי ציורי הקיר ובתאום איתם. בחידוש משטחי צבע בין הציורים ומעליהם יש לכסות את הציורים בריעת מגן דקה.	
					טיפול ותיקון המערכות האלקטרו-מכניות במבנה על ידי בעלי מקצוע מוסמכים:	
					מערכת החשמל	
					מערכת גלאי עשן וספריקנלרים	

					מערכת מיזוג אוויר	
					מערכת האינסטלציה	
					כללי	10.
					תיקוני בטונים קלים ושיקומם במידת הנדרש	
					חיזוק קונסטרוקטיבי של המבנה במידת הנדרש	
					ביצוע כל תיקון אחר אשר התגלה בבדיקה המקיפה ודורש טיפול והתערבות מיידיית על מנת למנוע התדרדרות במצב המבנה ההיסטורי	
סה"כ						

טבלה מס' 5- תיעוד ביצוע עבודת תחזוקה בודדת

מועד ביצוע:		מיקום העבודה:		יוזם העבודה:
תאריך התחלה:	תאריך סיום:	מבצע:	עלות:	
תיאור מפורט של העבודה* (המרכיב שטופל, מיקום מדויק, האלמנטים שהוחלפו, חומרי הגמר, דגם ומק"ט, פרטי חברה מבצעת וספק)				
תצלום לפני תאריך:		תצלום לאחר ביצוע תאריך:		
הפניה למסמכים נוספים:				
הערות:				

טבלה מס' 6- רשימת אנשי קשר, בעלי מקצוע

הערות	פרטי התקשרות		משרד/ חברה/ בית עסק וכתובת	איש קשר ותפקיד
	מייל:	טלפון:		
	מייל:	טלפון:		
	מייל:	טלפון:		
	מייל:	טלפון:		
	מייל:	טלפון:		
	מייל:	טלפון:		