F_ארגז - 0010
תעא_1111א1_15

תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני
1א/1111/15

תכנית מעודכנת למבנן 11 בגוש הגדול

חלק מתכנית מתאר 1111 א'-1-ב.מ.9/ על שינוייה

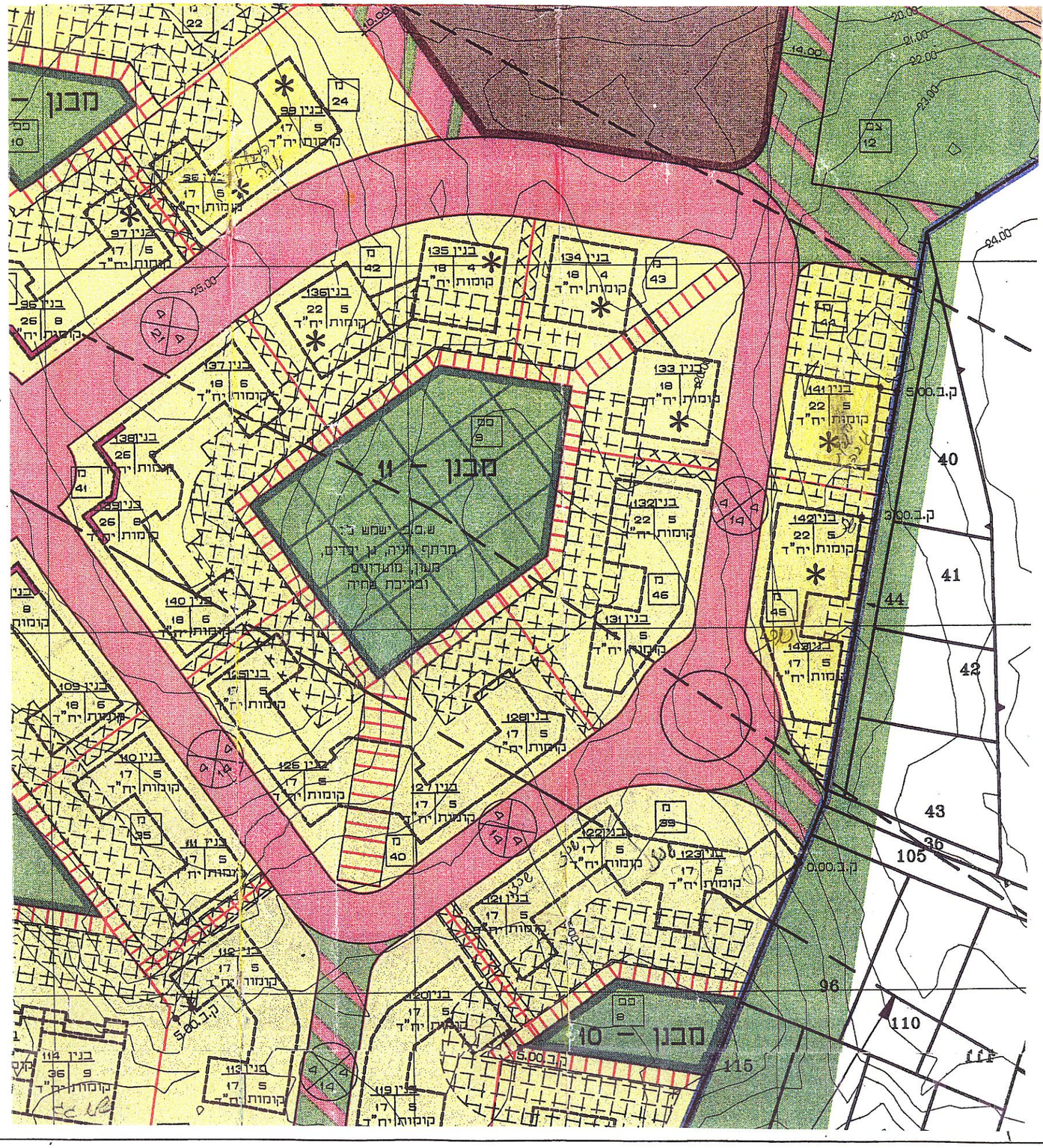
מתכנן התכנית - לוטן אדריכלים

מתכנן התב"ע - אדר' יעקב רכטר, גדי הלר- אדר' עמית

תכנון תנועה וחניה - נתן תומר הנדסת תנועה

תכנון פיתוח - אדריכלית אור-לי שפירא - רתם נופים

A1



מבנן 11 קנ"מ 1:1250

תכנון אדריכלי

A

לוטן אדריכלים

לצורך התמצאות בלבד

1א/111/א תיא מס' תכנית מתאר

מרחב תכנון מקומי תל- אביב- יפו

תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני 1א/1111/15

תכנית מעודכנת למבנן 11 בגוש הגדול

חלק מתכנית מתאר 1111 א'-1-ב.מ./9 על שינוייה

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני 1א/1111/15 מבנן 11 בגוש הגדול, תכנית מעודכנת למבנן 11 בגוש הגדול חלק מתכנית מתאר 1111 א'-1-ב.מ./9 על שינוייה.

2. **מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת:

א. 8 דפי הוראות בניה ופיתוח.

ב. חוברת הכוללת: תכניות עקרוניות, חתכים, חזיתות, תכניות פיתוח וגינון, הסדרי תנועה, תשתיות ונספח אקוסטי (להלן: "תשריטי העיצוב").

3. **תחולת התכנית:**
תכנית זו תחול על שטח מבנן 11 בגוש הגדול, כמתואר בתכנית הראשית 1111 א' 1ב.מ./9 שהודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4151 מתאריך 21.10.93 .

4. **יוזם התכנית:**
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל- אביב -יפו.
כל בעלי הזכויות במבנן 11 ע"י עו"ד דורון כוכבי.

5. **עורך התכנית:**
רמי לוטן- אדריכל ומתכנן ערים (להלן "אדריכל הפרויקט").

6. **מטרת התכנית:**
קביעת עקרונות מנחים לעיצוב אדריכלי ופיתוח השטח ע"י:

6.1 העמדת הבנינים, מרחקים בין הבנינים, דירוג הבניה, אופן חיבור הבנינים בקירות משותפים.

6.2 מפלסי הכניסה וגבהי הבנינים.

6.3 עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות הכוללים: פרטי גמר לחזיתות הבנינים וגגות כולל חומרי בניה, צבעים וחומרי ציפוי.

6.4 הנחיות עיצוב ופיתוח השטחים הפתוחים, פרטיים וציבוריים, דרכים משולבות לרכב והולכי רגל, גדרות גינות וחניות, לרבות שטחים שירשמו כמעברים הדדיים לחנית כלי רכב בין המגרשים.

6.5 קביעת הוראות והנחיות לטיפולך אקוסטי.

6.6 הנחיות לתוספת יח"ד במסגרת הקלות אם יאושרו.

6.7 הסדרת מערכת תיעול וניקוז במסגרת תכנון פיתוח השטח וקביעת מעברי צנרת בין מגרשים.

6.8 קביעת הוראות למתן היתרי בניה ובניה בשלבים.

7. **הוראות בניה:**

7.1. מספר הקומות ויחידות הדיור יהיו כמפורט בתכנית הראשית בתוספת קומה אחת, אם תאושר ע"י הועדה המקומית כהקלה כחוק. תוספת הקומה תהיה בנסיגה של 2.5 מ' מֵהחזית הקדמית בהתאם לתשריטי תכנית העיצוב.

7.2. הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת יח"ד ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים כמפורט בטבלה שלהלן ובכפוף להנחיות הבאות:

- הבקשה לתוספת יח"ד תוגש לכל בנין או קבוצת בנינים בזמן הוצאת היתרי הבניה.
- הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים עבור תוספת יח"ד כהקלה כחוק בהתאם לאפשרויות למתן שירותי ציבור לדיירי יחידות אלה.
- תותר דירת שומר בהתאם להוראות התכנית הראשית.

מס' מגרש	מס' בנין	מס' דירות מירבי לבנין באם תאושר הקלה לתוספת יח"ד	מס' קומות מירבי לבנין באם תאושר הקלה לתוספת קומות
15	125	21	8
	126	20	8
	127	20	8
	128	21	8
20	137	22	9
	138	31	11
	139	31	11
	140	22	9
19	135	22	6
	136	26	8
17	133	22	6
	134	22	6
25	141	26	6
26	142	26	7
	143	21	8
16	131	21	8
	132	26	8
סה"כ יחידות במבנן		398	

7.3. בכל מקרה לא יעלה הגובה המירבי מעל פני הים, כולל המתקנים הטכניים על הגג על המותר בתכנית הראשית.

7.4. הגובה הסופי של מפלסי הכניסה יהיה כמפורט בתכנית הפיתוח. במידה ובמסגרת התכנון המפורט של הבנינים יהיו שינויים בטוח של 0.5 מ' לא יחשב הדבר כשינוי לתכנית זו ובלבד שהשינוי לא יעמוד בסתירה לתכנית הראשית.

7.5. גובה הקומה לא יעלה על כ-3.0 מ'.
גובה קומה מסחרית לא יעלה על 4.5 מ'.
ניתן יהיה לבנות לובי כניסה בגובה של 2 קומות (6 מ' מקסימום).

7.6. הוראות למתקנים טכניים וחדרי יציאה לגג יותרו עפ"י תכנית "ג" –בניה על גגות בתים כאמור בתכנית הראשית, שטחם של חדרי היציאה לגג יכלל בחישוב שטח דירה ממוצע.

7.7. האפשרות לבנית דירות גן או לשינוי תמהיל יחידות הדיור בשיעור של עד 10 מ' לדירה תותנה בהפקדתה ובאישורה של תכנית מפורטת מתאימה.

8. הוראות עיצוב לבנינים:

8.1. עיצוב חזיתות

א. יותרו מרפסות פתוחות לסירוגין באופן שיהיו משולבות בגוף הבנין בהתאם לתשריטי הבינוי.

ב. ניתן יהיה לחרוג מקו בניין אחורי כדי ליצור גוף בניין המאפשר בניית מרפסות לסירוגין. החריגה תהיה עפ"י תקנות החוק בהליך של הקלה.

ג. ניתן יהיה לבנות מסגרות (עמודים וקורות) במרפסות גג כמפורט הנספח הבינוי.

ד. **מזגני אויר:**
לא תותר הרכבת מזגני חלון בקירות חיצוניים.
בכל דירה תבוצע הכנת צנרת למיזוג אויר ולניקוז. פתרון מערכת מיזוג האויר יוגש עם הבקשה להיתר הבניה וכחלק ממנה ויהווה חלק מההיתר.

ה. **מסתורי כביסה ומתקני מיזוג אויר**
המסתורים יעוצבו כחלק מן הבנין מחמרים עמידים. פירוט המסתורים יוגש כחלק מהיתר הבניה.

ו. **כניסות לבתים:**
בכניסות לבתים תותר הבלטת גגונים עד 3.0 מ' מגוף הבנין. שטחים אלו יחשבו כשטחי שרות.
הכניסה לכל בניין או קבוצת בניינים תודגש ע"י סימון כתובת הבניין בצורה בולטת ומוארת לכוון הרחוב החיצוני, עפ"י פרט סטנדרטי כפי שנקבע ע"י מתכנן פיתוח השטח .

ז. **פרגולות:**
תותרנה פרגולות לנוי בין בנינים ובשטח הפרטי הפתוח עפ"י תקנות החוק.

ח. **צנרת**
לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניין כל צנרת גלויה.

8.2. גגות הבנינים:
הבניינים יבנו בגגות שטוחים.
הגגות יהיו מרוצפים או מכוסים אגרגט על הבידוד.
לצורך קבלת היתר תוגש תכנית גגות. תכנית הגגות תכלול פתרון משולב של המערכות הטכניות לרבות מתקני חימום מים, ברכות מיים, קולטי שמש אנטנות ומתקנים טכניים אחרים.

8.3. חדרי אשפה:
מיקום חדרי האשפה יהיה במרתף בגבולות המגרש או בקומות הקרקע לאורך הרחובות המקיפים את המבנן בקוי הבנין המותרים. בקומת הקרקע יהיה הגימור החיצוני בחמרי גמר זהים לאלו של הבנין.

8.4. חדרי שנאים, בזק, גז:
חדרי השנאים, בזק וחדרי הגז יותקנו בתיאום עם החברות ספקיות השירותים בהתאם להנחיות הבאות:
-חדרי שנאים על קרקעיים יתוכננו כחלק מן הבנינים ובמסגרת קוי הבנין המותרים.
-ניתן יהיה להקים חדרי שנאים תת-קרקעיים בגבולות המגרשים ו/או מתחת לשטח הפרטי הפתוח בתנאי שאלו ישולבו במרתף החניה ולא יהיו להם כניסות או פתחים לכוון השטח הפרטי הפתוח.
-צוברי גז ימוקמו מתחת לפני הקרקע ולא תורשה כל בליטה שלהם לכוון השטח הפרטי הפתוח.

8.5. חמרי גמר:
א. חזיתות הבנינים יצופו באבן, דוגמת אבן חול נסורה רמון בגוון בהיר (חול, צהבהב וכו').
לקירות ועמודים על הגגות ניתן יהיה להשתמש בסטוקו בהיר או בצבעים עמידים מסוג טמגלס.

ב. החמרים והגוונים יהיהו אחידים ויאושרו ע"י אדריכל הפרויקט ומהנדס העיר או מי שימונה על ידיו.

ג. החמרים יאושרו ע"י מכון התקנים כעמידים בדרישות הנובעות מתנאי בליה מואצת בקרבה לים.

ד. בקשה להיתר בניה תכיל פרוט חמרי הגמר, חזיתות וגוונים לכל בנין ופרט חיבור אבן.

9. <u>פיתוח השטחים הפתוחים:</u>

9.1. תכנית הפיתוח המצורפת לתכנית עיצוב זו כוללת את עיצוב השטח הפרטי הפתוח שבמרכז המבנן.

9.2. כחלק מהבקשה להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח של חצר המגרש שתכלול גם את שטח החצרות של דירות הגן.

10. <u>תנועה וחניה:</u>

10.1. החניה כולה תהיה תת-קרקעית.

10.2. הסדרי החניה הינם מנחים בלבד. לכל מגרש תוגש לאישור אגף התנועה , תכנית כוללת שתפרט את מקומות החניה לכל הבנינים במגרש.

10.3. בזמן הגשת בקשה להיתר בניה לבנין המהוה חלק ממגרש, תוגש תכנית המפרטת את מקומות החניה הצמודים לבנין זה בתחום המגרש.

10.4. הכניסה לחניה תת-קרקעית לצמדי מגרשים תהיה באמצעות רמפה משותפת לכל שני מגרשים סמוכים.
במידה ויבנה רק אחד מהמגרשים מתוך שני מגרשים להם כניסה משותפת, תבוצע הרמפה בשלב הראשון במחצית רחבה בתחום המגרש הראשון וניתן יהיה להפעילה זמנית כדו-סטרית. לאחר השלמת בנית חציה הנותר של הרמפה היא תשמש גישה משותפת לשני המגרשים.

10.5. לצורך השלמת תקן חניה תוסר חניה תת-קרקעית מתחת לשטח הפרטי הפתוח.
החניה תהיה בעומק של 0.5 מ' מפני הקרקע.

11. <u>הנחיות אקוסטיות:</u>

בקשה להיתר תלווה בחוו"ד מומחה לאקוסטיקה המאשר כי הבקשה תואמת הוראות התכנית הראשית והנספח האקוסטי של תכנית זו.

12. <u>הוראות למתן היתרי בניה:</u>

12.1. לא יוצאו היתרי בניה בתחום המבנן אלא לאחר שיובטחו בהתאם לתכנית הראשית הנושאים המפורטים להלן, ולשביעות רצון היועה"מ של העיריה:
א.השלמת ההסדרים להבטחת פיתוח השטח הפרטי הפתוח, השבילים ודרכי השרות במבנן ע"י בעלי הזכויות בתחום אותו מבנן, ובאופן שיחייב את כל בעלי הזכויות במבנן.
ב.השלמת הסדרים בהם תובטח אחזקה משותפת של השטח הפרטי הפתוח ע"י בעלי הזכויות בתחום אותו מבנן, ובאופן שיחייב את כל בעלי הזכויות במבנן.

12.2. כתנאי מקדים לבדיקת כל בקשה להיתר בניה יצורף אישור בחתימת אדריכל הפרויקט ואדריכל הרישוי או מי שימונה לכך מטעם מהנדס העיר בדבר התאמת הבקשה להוראות תכנית זו.

12.3. ניתן יהיה להוציא היתר בניה נפרד לכל אחד מהבנינים הבנויים על מגרש בניה אחד ועל-פי הנחיות תכנית זו בכפוף למפורט להלן:

א. תובטח אפשרות ביצוע המרתף וגישה אליו בכל אחד משלבי הביצוע של כל אחד מהבנינים שיבנו על המגרש וכן תובטח זכות ההדדיות לגישה דרך המרתף למרתפים אחרים.

ב. ינתנו פתרונות מפורטים לסידורי החניה, למיקום תחנת הטרנספורמציה, ולמתקני האשפה וכן לנגישות אליהם בכל אחד משלבי הבניה על המגרש ופתרונות אלו יעוגנו בהיתר הבניה.

ג. תכנית הבניה תשלח לכל בעלי הזכויות בתחום המגרש או לנציגם בהתאם לתקנות התכנון והבניה עפ"י הקבוע בחוק.

12.4. בקשה להיתר בניה לבנין במגרש בו הוצא היתר תלווה בתכנית חזית הבנין של מבקש ההיתר על מפלסיו המדוייקים ושילובו בתכנון הקודם.

12.5. לא יינתן היתר לבניית בניין בשלבים , תותר אפשרות להוצאת היתר לחפירה ודיפון בלבד.

13. <u>גמישות תכנונית:</u>

הנחיות העיצוב בתשריטי החזיתות ותכניות הפיתוח והחניה המופיעים בגליונות התשריטים הינם עקרוניים בלבד. שינויים שאינם מהותיים לא ייחשבו לשינוי לתכנית זו. מהנדס העיר יקבע אם שינוי מוצע הינו מהותי או לא במסגרת הבקשה להיתר בניה.

14. זכויות מעבר:

14.1. זכויות מעבר לצנרת תעול ונקוז חשמל וגז בין מגרשים ירשמו בלשכת רשם המקרקעין עפ"י המפורט בתכנית זו בדרך של קבלת זיקת הנאה או בדרך אחרת.

14.2. זכויות מעבר להולכי רגל ולכלי רכב הנדרשות עפ"י הוראות תכנית זו ו/או ע"י הוראות התכנית ירשמו בלשכת רשם המקרקעין.

14.3. תותר זכות גישה לשפ"פ לרכב תחזוקה ושרות.

15. אישורים וחתימות:

15.1. תכנית זו אושרה ע"י מינהל התעופה האזרחית ומשרד הביטחון וכל שינוי בגובה המבנים יחייב אישור מחדש ע"י הרשויות הנ"ל.

15.2. הקמת עגורנים לצורך הבניה תותר רק לאחר תיאום עם מינהל התעופה האזרחית.

הבהרה:

תכנית הבינוי והעיצוב אינה מתיימרת לקבוע קביעות קניניות.
מיקום הגדרות וההפרדה בין הבנינים (קיר משותף) הם מנחים בלבד.
המיקום הסופי של הגדרות והקיר המשותף, החלוקה הפנימית של
מרתפי החניה יקבעו בין בעלי הזכויות בכל מגרש.

16. חתימות:

חתימת המתכנן:

לוטן אדריכלים
עליצא אריה 25, ת"א 62154
טל: 5442115

חתימת הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו
שם התכנית 16/1111/15
אושרה ~~להפקדה~~ בישיבות:
תאריך 6.3.2002 פרוטוקול 4-2002 החלטה 8
" / / " " / / " " / /
" / / " " / / " " / /
" / / " " / / " " / /

מחלקה	מהנדס העיר	יו"ר הועדה
		תאריך 21.4.2002

תכנית קומת קרקע

1:625

A3

30/12/98
25/10/98
30/08/98
21/04/98
15/03/98
26/02/98
05/06/99
04/07/99
08/08/99
18/08/99
14/03/02

מבנן 7

מבנן 10

רחוב מס' 1

רחוב מס' 3

רחוב מס' 4

בנין 125 — ק 8 יח 21
בנין 126 — ק 8 יח 20
בנין 127 — ק 8 יח 20
בנין 128 — ק 8 יח 21
בנין 131 — ק 8 יח 21
בנין 132 — ק 8 יח 26
בנין 133 — ק 6 יח 22
בנין 134 — ק 6 יח 22
בנין 135 — ק 6 יח 22
בנין 136 — ק 8 יח 26
בנין 137 — ק 9 יח 22
בנין 138 — ק 11 יח 31
בנין 139 — ק 11 יח 31
בנין 140 — ק 9 יח 22
בנין 141 — ק 6 יח 26
בנין 142 — ק 7 יח 26
בנין 143 — ק 8 יח 21

מס' קומות מירבי
מס' יחידות מירבי

ק 9 יח 22 אם יאושרו ע"י הועדה המקומית בהליך של הקלה

לוטן אדריכלים

מבנן 7

מבנן 10

רחוב מס' 1

רחוב מס' 3

בנין 125 — ק 8 יח 21 — גרעין
בנין 126 — ק 8 יח 20
בנין 127 — ק 8 יח 20 — גרעין
בנין 128 — ק 8 יח 21 — גרעין
בנין 131 — ק 8 יח 21 — גרעין
בנין 132 — ק 8 יח 26 — גרעין
בנין 133 * — ק 6 יח 22 — גרעין
בנין 134 * — ק 6 יח 22 — גרעין
בנין 135 * — ק 6 יח 22 — גרעין
בנין 136 * — ק 6 יח 26 — גרעין
בנין 137 — ק 6 יח 22 — גרעין
בנין 138 — ק 11 יח 31 — גרעין
בנין 139 — ק 11 יח 31 — גרעין
בנין 140 — ק 9 יח 22 — גרעין
בנין 141 * — ק 6 יח 26 — גרעין
בנין 142 * — ק 7 יח 26 — גרעין
בנין 143 — ק 8 יח 21 — גרעין

מס' קומות מירבי 9 ק
מס' יחידות מירבי 22 יח
אם יאושרו ע"י הועדה המקומית בהליך של הקלה

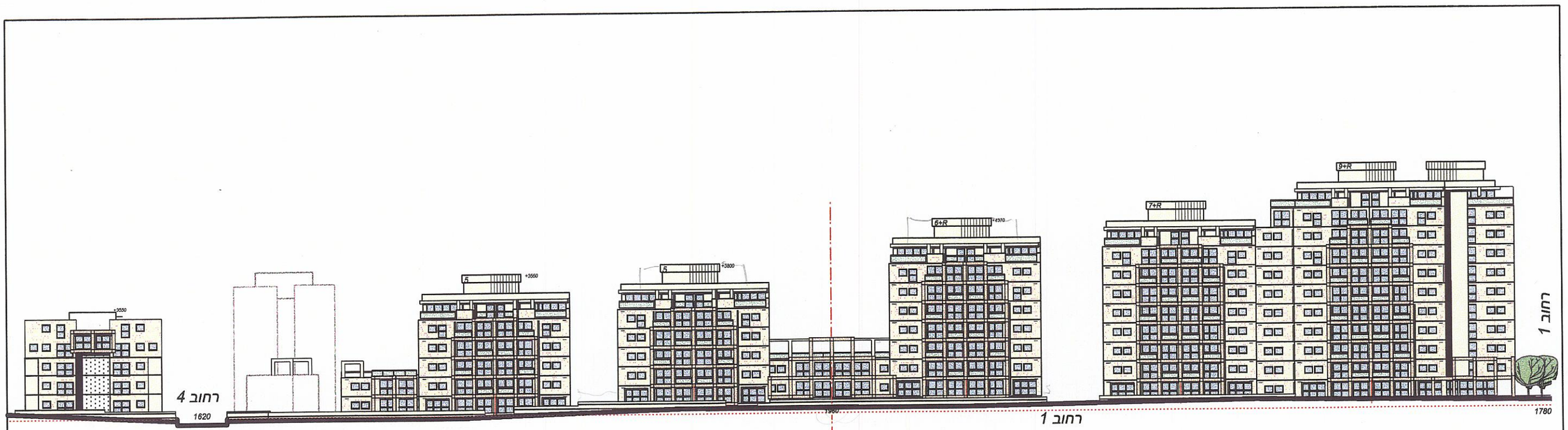
לוטן אדריכלים

30/12/98
25/10/98
30/08/98
21/04/98
15/03/98
26/02/98
05/06/99
04/07/99
08/08/99
18/08/99
14/03/02

A4

1:625

תכנית גגות

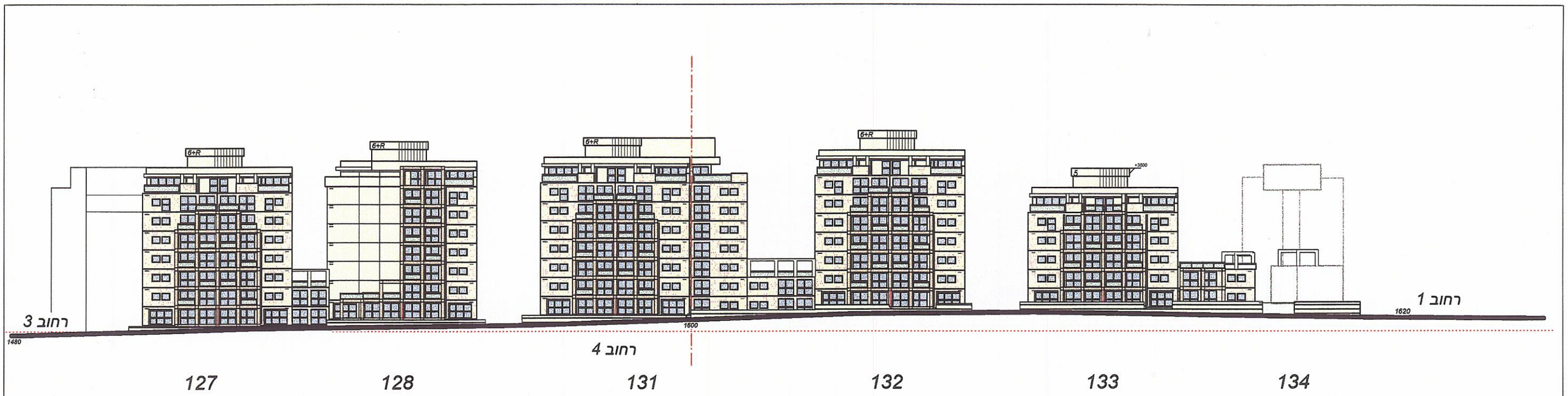


חזיתות 1

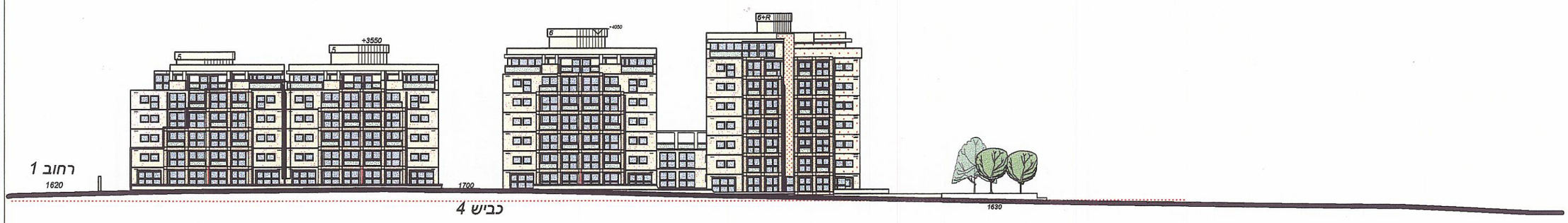
1:625

A5

לוטן אדריכלים



חזית צפונית לרחוב מס' 4



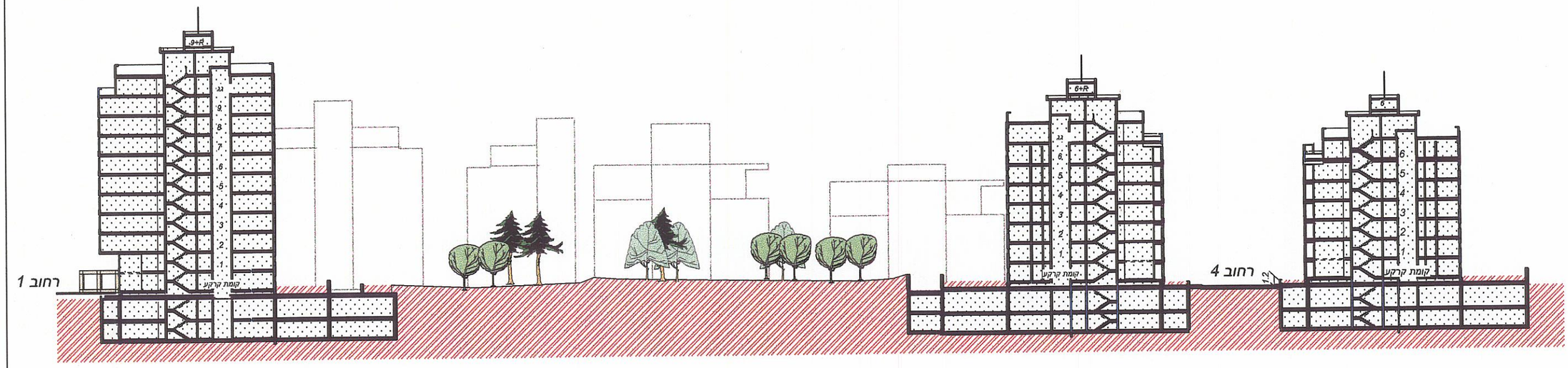
חזית דרומית לרחוב מס' 4

חזיתות 2

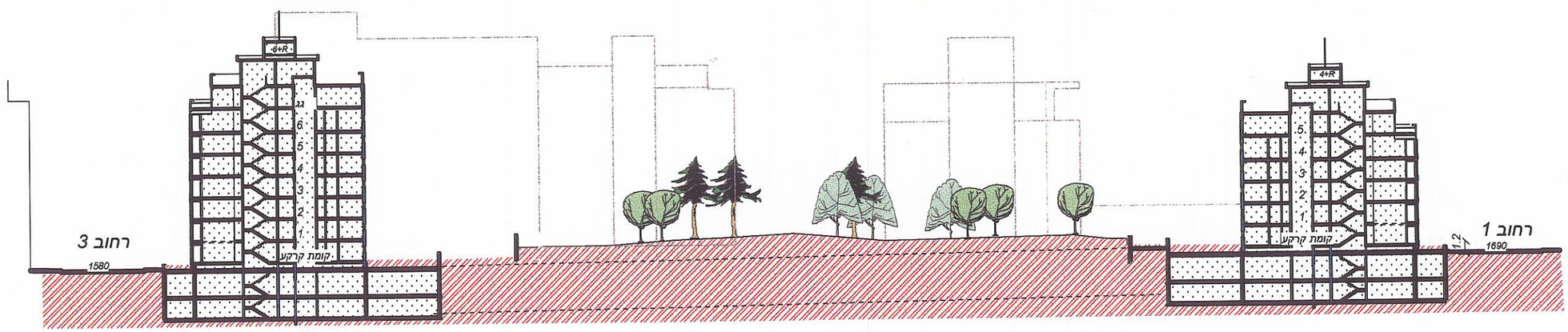
1:625

A6

לוטן אדריכלים



חתך A-A 1:625



חתך B-B

חתכים 2 1:625

A7

150799

לוטן אדריכלים

תכנית מתאר מס" ת"א 1111 / א/ 1 - מבנן 11
הנחיות לעיצוב נופי ועבודות פיתוח

תחולת ההנחיות הינה לשטחים הפרטיים הפתוחים- שפ"פ,לשטחי החצרות הפרטיות ולמערך השבילים, המעברים והרחבות בתחום המגרשים והחלקות שבבעלות פרטית.

<u>הנחיות לעבודות פיתוח ועיצוב נופי.</u>

א. שטחי הבנינים המשותפים המיועדים לפיתוח מצויים ע"ג חניון תת-קרקעי.

יש להכין תכנית מפורטת למערכת ניקוז החצרות והגגות אשר תחובר למערכת ניקוז החצרות והגגות

אשר תחובר למערכת הניקוז העירונית.

ב. בגבולות המגרשים הפונים למדרכות ציבוריות ו\או שטחים פרטיים פתוחים, יוקמו קירות בגובה 20 ס"מ

מפני השטח הפרטי וברוחב 30 ס"מ.

כל חלקי הקירות הגלויים : תזית,ראש הקיר וגב הקיר יחופו באבן כורכרית בגמר טלטיש ויונחו בנדבכים

אופקיים מעל פני הריצוף או הגינון הצמוד.

ג. במיקרים בהם נדרשת גדר סבכה, גובהה יהיה 110 ס"מ מפני ראש הקיר בצידו הפרטי, אך לא יותר מגובה

זה.

דוגמת גדר הסבכה הינה כמופיע בפרטים.

ד. בקירות המקיפים את המבנן ישולבו מגרעות לנטיעת עצים, עמודי תאורה, ספסלים, ארונות תקשורת

וחשמל על פי תוכנית פיתוח שתאושר באגף שפ"ע בעירית ת"א.

ה. ארונות התקשורת, החשמל ואחרים יחופו גם הם באבן כורכרית כמתואר בסעיף ב' .

ו. הכניסות לבנינים מהמדרכות העירוניות יאופיינו ברמפה לנכים ועגלות, במדרגות להולכי-רגל ובאדנית

מגוננת, זאת על פי פרט כניסה אופייני כמפורט בפרטים.

ז. ריצוף הכניסות למבנים יהיה מאבן כורכרית, זאת כדי לתת תזות ומרקם שונים מהמדרכה העירונית.
ת. הכניסות לחניות התת-קרקעיות בחצרות הבנינים ירוצפו באבן משתלבת מלבנית בגוונים שונים.

ט. השבילים והרחבות ירוצפו באבן משתלבת השונה בְסוגה ובמרקמה מאבן הרחוב והחניות.

י. לא יוקמו גדרות רשת בתחום ובין המגרשים הפרטיים.

תכנון
רח' משה שרת 36, חדרה טל. 06-6344322, פקס: 06-6322070

יא. במסגרת עבודות פיתוח השטח הפרטי הפתוח-שפ"פ, יכללו גם פרטי גן, פרגולות, ספסלים, פחי

אשפה, מתקני משחק, ברזיות, עמודי תאורה, שערים וכדומה.

יב. כל מערכות ההשקיה תהיינה ממוחשבות וביצוען יעשה לאחר אישור תכנון ההשקיה ע"י מהנדס

מים מטעם עירית-ת"א.

יג. עמודי התאורה בחזיתות המבנים ובשטחי החצרות יהיו בעלי חזות וצביון אחידים ויאושרו בהתאם

לתוכנית ולדגם שיקבע ע"י אדריכל הנוף ויאושר ע"י מהנדס המאור של ע. ת"א.

יד. <u>להלן רשימת עצים המומלצים לנטיעה במבנן 11:</u>

א. וושינגטוניה חסונה.

ב. לגונריית-פטרסון.

ג. שלטית-אפריקנית.

ד. קולרוטריה מכבדית.

ה. אלה ארץ-ישראלית.

ו. אלון - זנים שונים.

רתם נופים
אור-לי שפירא
רח' משה שרת 36 חדרה טל 06-6344322

רתם נופים
אור-לי שפירא
רח' יוסף שרת 36 עזרת. טל. 054-6344322

הגוש הגדול - מבנן 11

תוכנית פיתוח ועיצוב נופי

1:625 ק.מ

1

הגוש הגדול - מבנן 11

תוכנית גבהים

2

1:625 ק.מ

רתם נופים

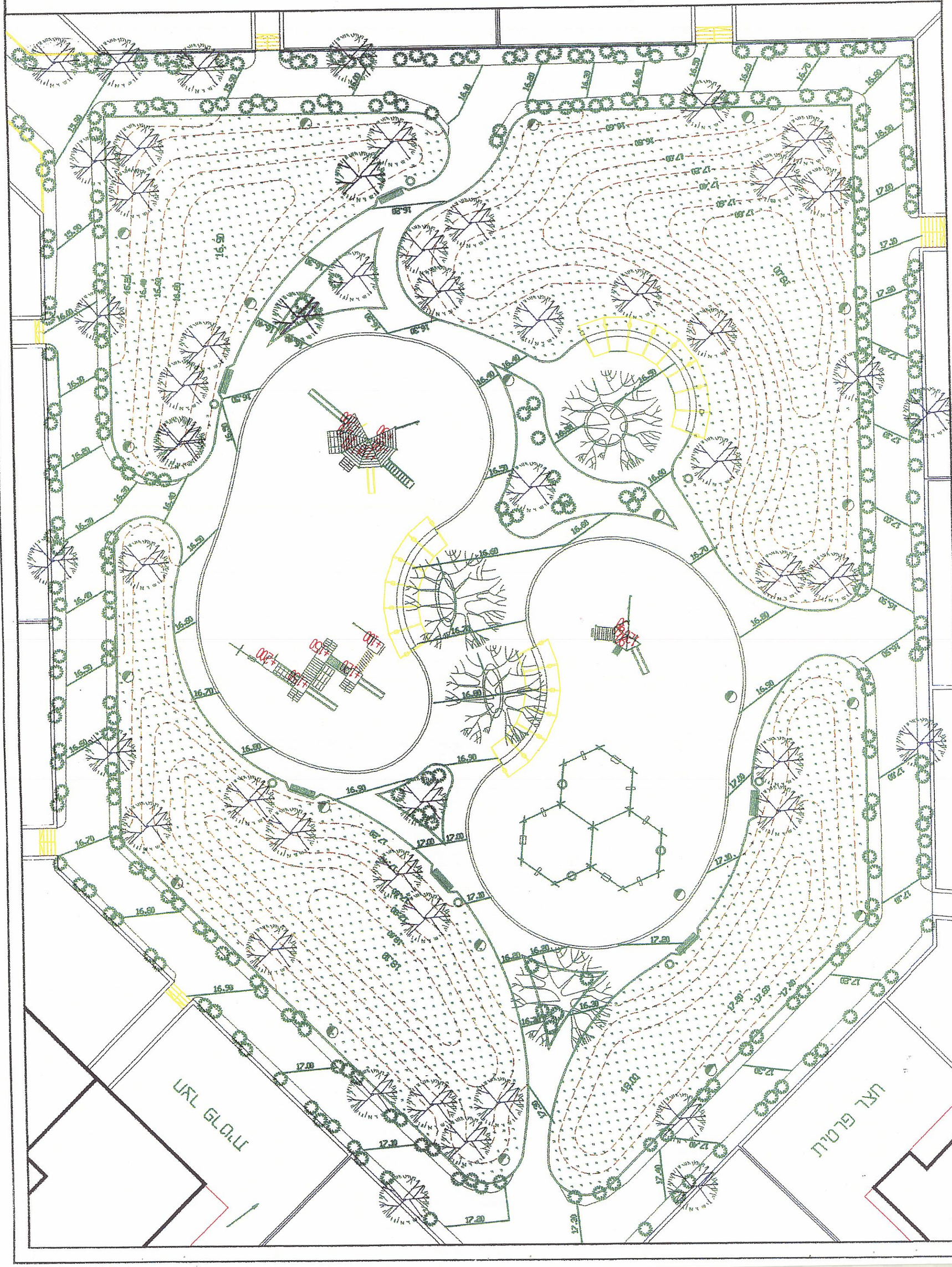
אור-לי שפירא

רתם נופים
אור-לי שפירא
רח' שפנה מרת 36 אודרה ת.ד. 322 טל. 06-6344322

הגוש הגדול - מבנן 11
פיתוח שטח פרטי פתוח

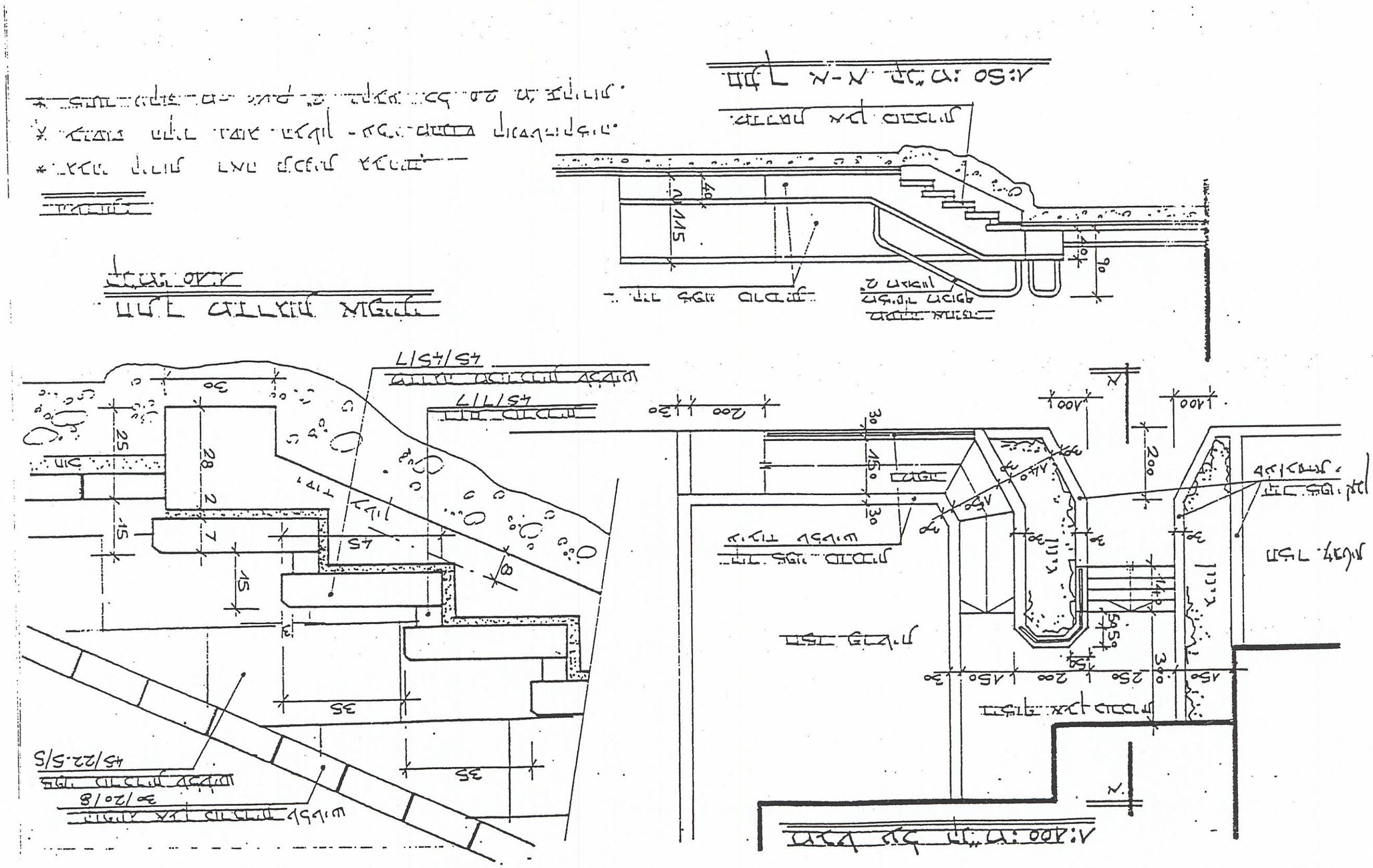
1:250 ק.מ

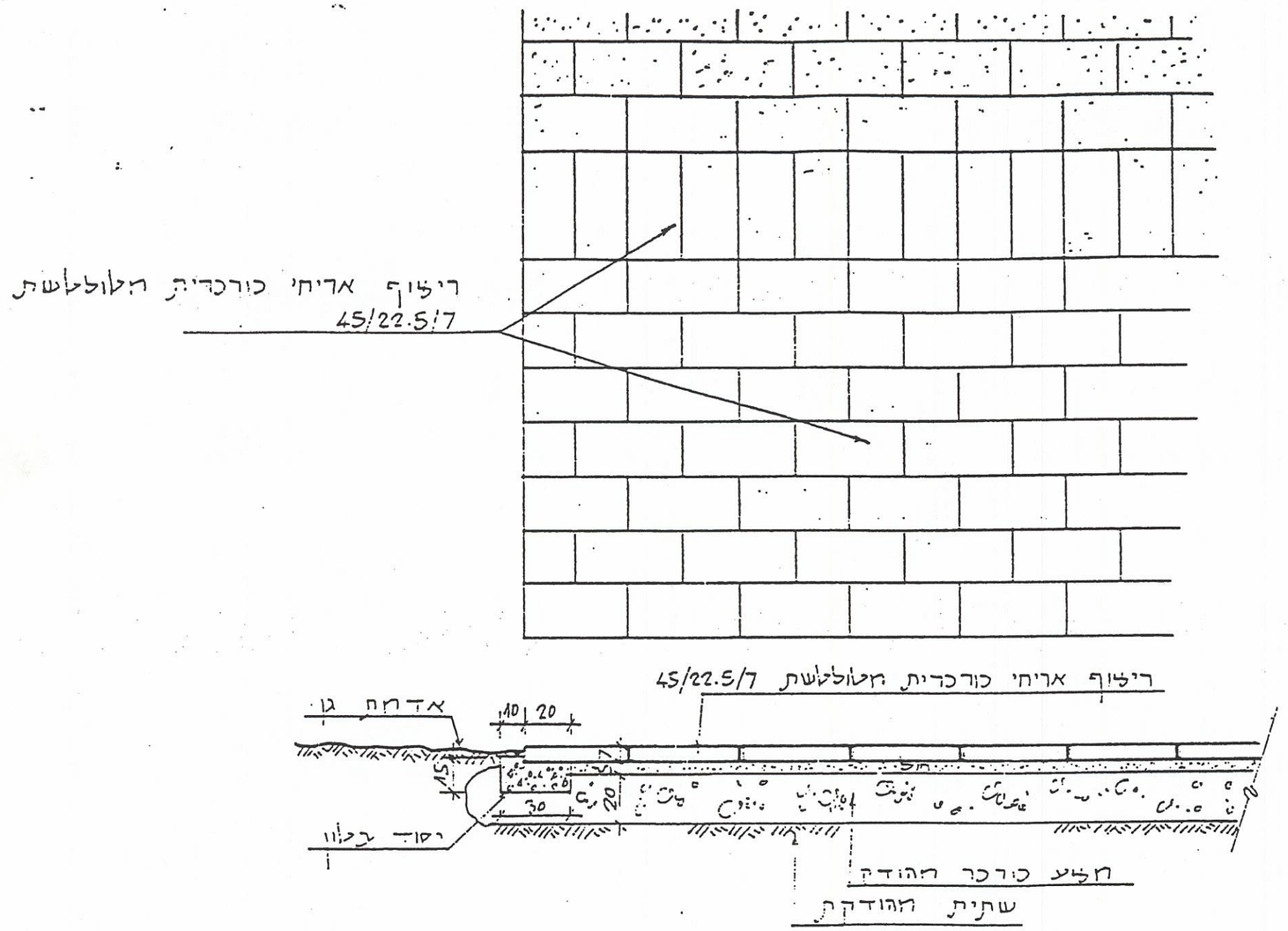
3



מבוא- מבט כללי איגוד

איגוד ערים לתיירות
רח' השלושה 36 תל-אביב 04-6344322





קנ"מ: 1:20

רחם נופים

אור-לי שפירא

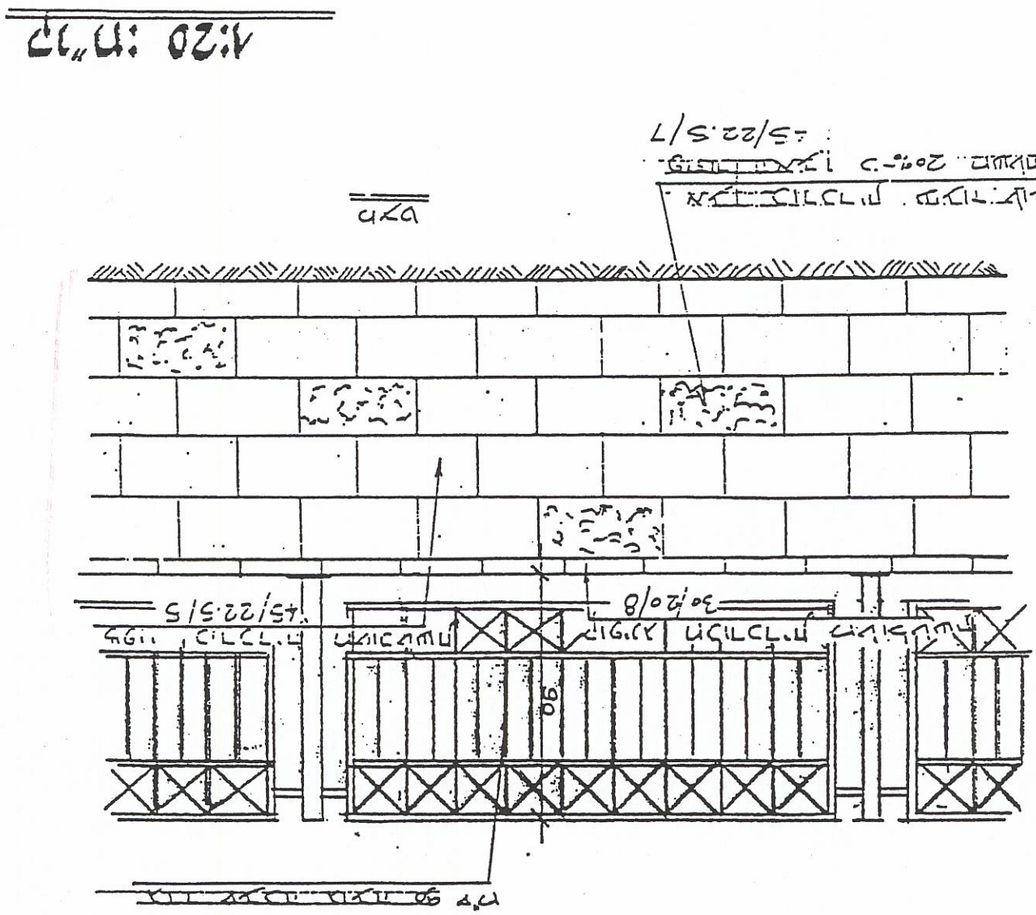
רח' משה שרת 36 חדרה. טל. 06-6344322

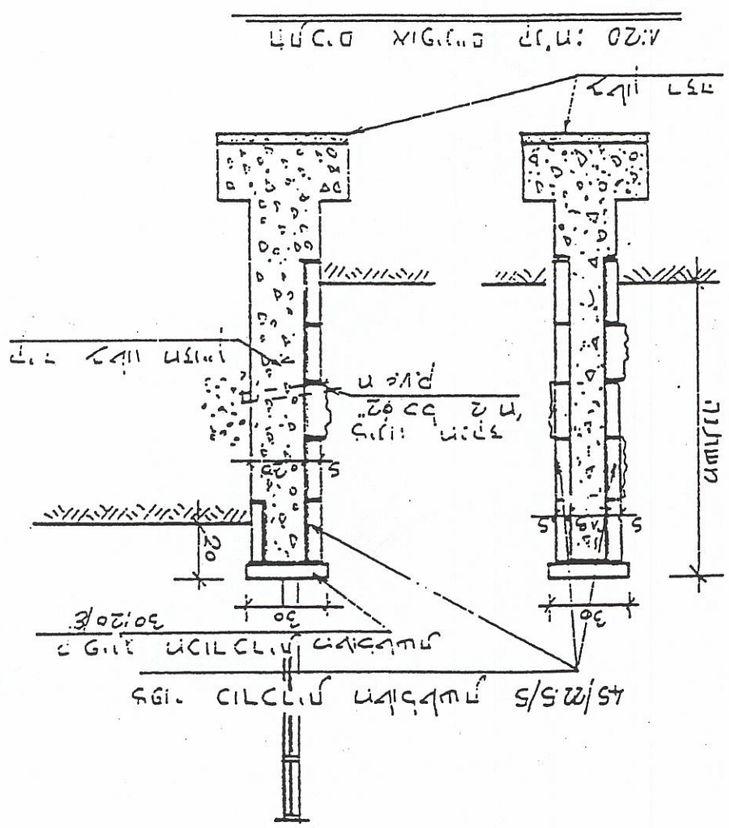
פרטים- פרט ריצוף אבן כורכרית

L5

פרטים- פרטי חיפוי קירות בטון חלקים וגרמושקה

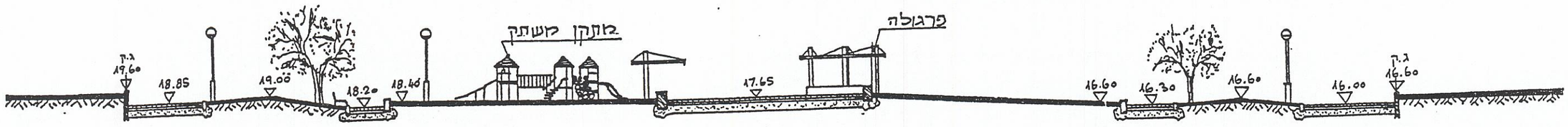
רח' דוש"ת 36 ת"ד. 06-6344322 טל.
אדר-ון מהנדסים
בע"מ חברת הנדסה



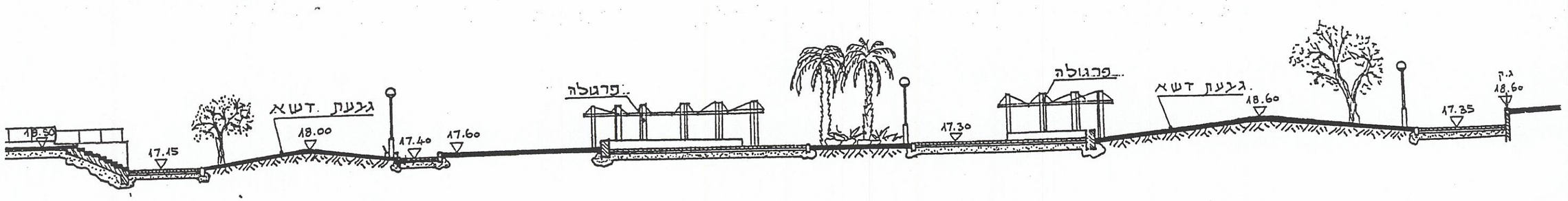


הערות:

1. כיוון חיפוי וסוג האבן - לפי החלטת האדריכל.
2. ראה פרטי חיפוי נוספים בתכנית



חתך א-א



חתך ב-ב

רתם נופים אור-לי שפירא רח' משה שרת 36 חדרה. טל. 06-6344322	חתכים 1:250	L7

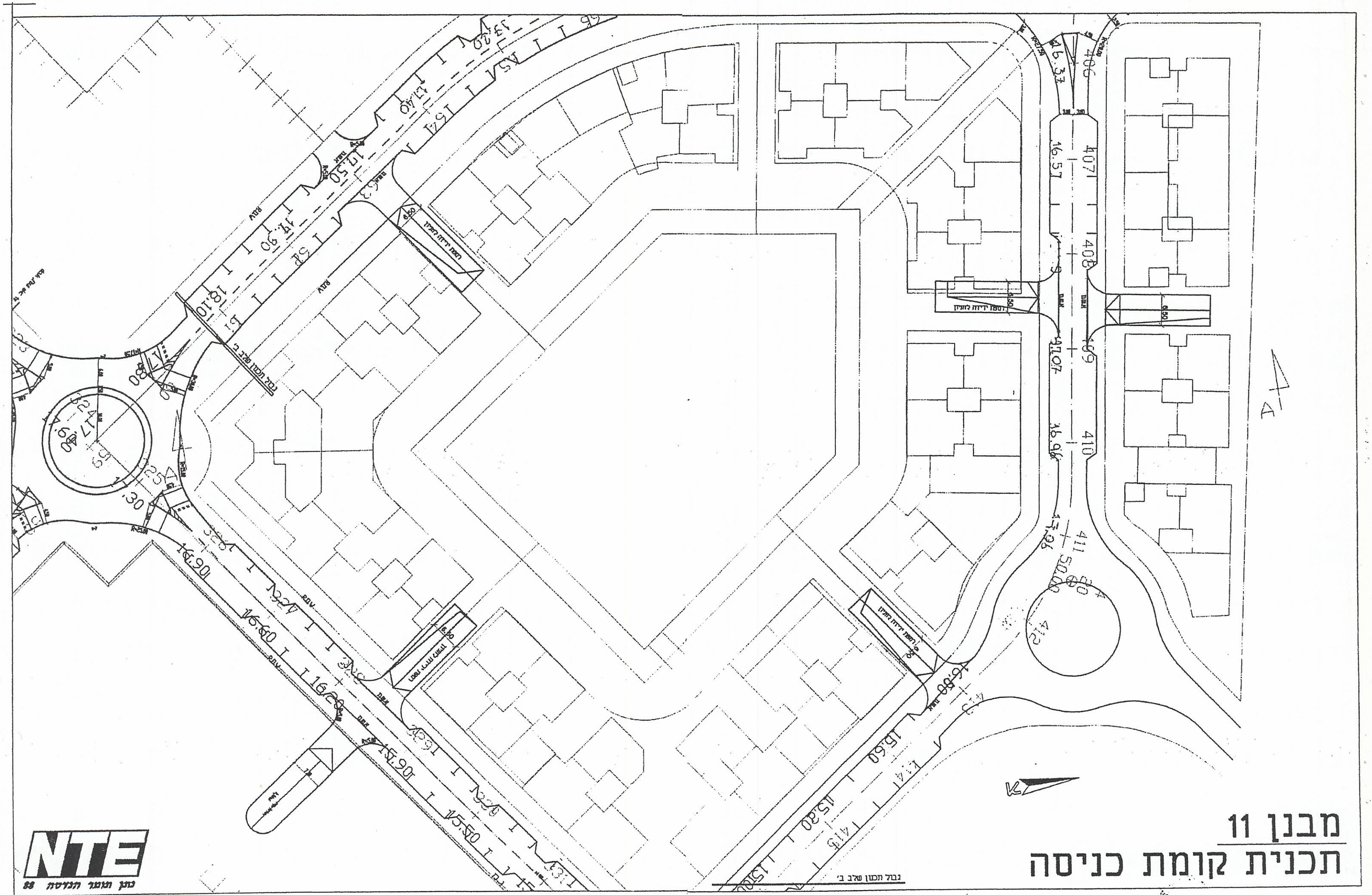
עקרונות התכנון התנועתי

נגישות

המתחם מחולק ל-7 מגרשי מגורים ובהם 19 בנינים רבי קומות מתוכם 3 בנינים שייכים למתחם שמעבר לכביש מס' 4 (בנינים 141, 142 ו-143).

למתחם 5 חיבורים למערך הדרכים השכונתית שכולל חיבור אחד (מכביש 4) לבנינים 141, 142 ו-143:

- חיבור צפון-מזרחי לרחוב מס' 4 המספק נגישות למגרשים 40 ו-46.
- חיבור דרום-מזרחי לרחוב מס' 3 המספק נגישות למגרשים 40 ו-41.
- חיבור דרום מערבי לרחוב מס' 1 המספק נגישות למגרשים 41 ו-42.
- חיבור צפוני לרחוב מס' 4 המספק נגישות למגרש 43.
- חיבור צפוני נוסף מול מגרש 43, כניסה מרחוב מס' 4 המספק נגישות למגרשים 44 ו-45.


406
407
408
409
410
411
415
16.33
16.57
16.96
17.07
17.36
17.49
18.10
17.90
16.50
16.60
16.90
15.90
15.60
15.30
15.80
17.80
17.49
13.20
12.30
13.80
16.50
13.50
13.20
גבול תכנון מע"ר ב'
מבנן 11
תכנית קומת כניסה
NTE
כתן ומתר הנדסה 88

<u>הנחיות לטיפול אקוסטי</u>

במטרה למנע את מטרד הרעש הצפוי לבתי המגורים המתוכננים ממקורות הרעש השונים, יש לפעול עפ"י ההנחיות הבאות:

1. <u>קירות חיצוניים</u>

הקירות החיצוניים יהיו בעלי מסה של לפחות 240 ק"ג/מ"ר או בעלי אינדקס בידוד אקוסטי בשיעור Ia = 39 dB לפחות.

לדוגמא ניתן להשתמש בקירות מבלוקי בטון חלולים בעובי 20 ס"מ עם טיח בעובי 1.5 ס"מ מכל צד או בשו"ע.

2. <u>תקרות בדירות עליונות</u>

התקרות תהיינה בעלות מסה של לפחות 270 ק.ג/מ"ר, או בעלות אינדקס בידוד אקוסטי בשיעור של Ia =40 dB לפחות.

לדוגמא ניתן להשתמש בתקרת בטון מלא בעובי 15 ס"מ או בשו"ע.

3. <u>חלונות</u>

3.1. החלונות יהיו מסוג "כנף" או "סיבוב" או חלונות הזזה עם אטימות שיבטיחו בידוד אקוסטי שווה ערך. אין לבצע חלונות נגררים לתוך כיסים.

3.2. החלונות יבוצעו מזכוכית בעובי 5 מ"מ.לפחות.

3.3. הזכוכית תותקן במסגרת באופן גמיש באמצעות מילוי סיליקון, פרופיל ניאופרן או שוה ערך.

3.4. הרווח בין המשקוף לבין הקיר יאטם באמצעות מילוי סיליקון שיבוצע לכל ההיקף ויבטיח אטימה מעולה.

3.5. בתריסי גלילה ינקטו אמצעים שיבטיחו עמידה ברמת הבידוד האקוסטי הכללית הנדרשת.

חלונות אחרים מאלו המתוארים לעיל יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש Rtr של 20 דציבל לפחות. יש להבטיח שאינדקס הבידוד הכללי של תזית לא יקטן מ 25 דציבל.

המדידה תתבצע בהתאם לתקן ישראלי 1034 חלק 5, "אקוסטיקה מדידה בבנינים ובידוד קול של אלמנטי בנין, סעיף 3 ".

רח' בן גוריון 42/4, הרצליה 46446
טל': 09-9553858, 9500411, 9500341
פקס': 09-9541131

42/4 Ben Gurion St., Herzliya 46446
Tel.: 972-9-9553858, 9500411, 9500341
Fax: 972-9-9541131

M.G. Acoustical Consultants Ltd. מ.ג. יועצים לאקוסטיקה בע"מ

4. <u>דלתות בקירות החיצוניים</u>

הדלת החיצונית תהיה בעלת אינדקס בידוד אקוסטי של Ia = 29 dB לפחות.
בהיקף הדלת יותקן פס איטום מגומי רך וסף הדלת יכלול אלמנט איטום הנועל בסגירה או שווה ערך.
בכל מקרה יש להבטיח שאינדקס הבידוד הכללי של חזית המבנה לא יקטן מ- 25 dB(A) (דציבל). ראה התייחסות בסעיף 3.6.

5. <u>איוורור</u>

5.1. בכל תעלות האיוורור ופתחי האיוורור המחברים את פנים המבנה לחוץ, ינקטו אמצעים באופן שישמר ערך בידוד אקוסטי בשעור 25 dB.

5.2. התקנת ציוד האיוורור המכני תבוצע באופן שלא יגרם מטרד רעש לדירות השכנים

6. <u>מערכות מכניות</u>

תכנון וביצוע של המערכות המכניות בבנין קרי; מעליות, גנרטור, מפוחי איוורור וכו' יהיה בכפוף להנחיות יועץ אקוסטיקה ובאישורו, למניעת מטרדי רעש לדיירי הבנין המשורת ולסביבה.

7. <u>חניון</u>

רמפות הכניסה לחניונים הנמצאות בקרבת מרפסות ו/או חצרות דירות הקרקע, תהיינה מקורות בתחום החצר ו/או מרפסת.

האמור בהנחיות הנ"ל הוא לפי הידע האקוסטי הקיים כיום עריכת התוכנית ולא בא למנוע אפשרות של שימוש בחומרים שווי ערך מבחינת התכונות האקוסטיות הנדרשות. אפשרות השימוש בחומרים שווי ערך תותנה בכך שהחומרים נבדקו לפי תקן ישראלי, ת"י 1034 חלק 5, "אקוסטיקה מדידה בבניינים ובידוד קול של אלמנטי בנין" סעיף 3.
היתר הבניה ילווה בחו"ד של אקוסטיקאי מוסמך המעידה על התאמת פרטי הבקשה לדרישות הנספח האקוסטי.

רח' בן גוריון 42/4, הרצליה 46446
טל': 09-9553858, 9500411, 9500341
פקס': 09-9541131

42/4 Ben Gurion St., Herzliya 46446
Tel.: 972-9-9553858, 9500411, 9500341
Fax: 972-9-9541131

AC

נספח אקוסטיקה