

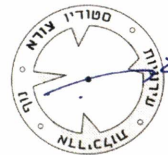


שדה דב - שכונת אשכול
מגרש 106

נספח אחזקה

קיימות ושפע בע"מ
ח.פ. 515855336

ריט ש.ב. נדל"ן (נכסים) בע"מ



סטודיו צורא בע"מ
פ.ח. 516300217

ברעלי לויצקי כסיף
אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי:
תא/תעא 3001/106-1 נספח תחזוקה

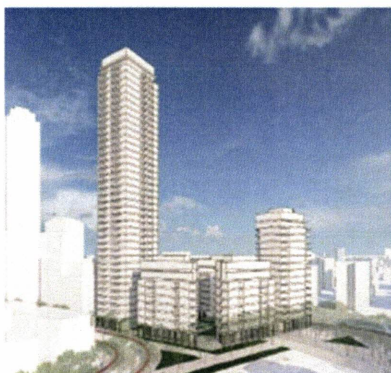
אפשרה בישיבות: 07/05/2023

1. החלטה	פרוטוקול	תאריך
... החלטה	פרוטוקול	תאריך
... החלטה	פרוטוקול	תאריך

מנהל האגף	אדריכל העיר	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
מ. שליו	א. שליו	א. שליו	א. שליו

25-12-2024

נספח אחזקה עבור תוכנית עיצוב אדריכלית שדה דב / שכונת אשכול מגרש 106 שיכון ובינוי / דירה להשכיר מאי 2023



מהדורה:1

תאריך גרסה: 07.05.2023

נכתב ע"י דורון לביא

SourceWise

אתר: www.sourcewise.co.il
ח.פ.: 515362481
דוא"ל: doron@sourcewise.co.il

סורסויז הנדסת אחזקה ותפעול בע"מ

משרד: 03-5274540 פקס: 03-5274540
כתובת: דרויאנוב 5 קומה 12 תל אביב 6314305
נייד דורון: 054-2887338

1. מטרת הנספח:

- 1.1. נספח זה הינו החלק הראשון של נספח האחזקה אשר מלווה את שלב תוכנית העיצוב האדריכלי, בשלב התכנון המפורט יושלם הנספח ויכלול את כול מרכביו של תכנון בינוי תומך תפעול כפי שהוגדר ע"י העיריה.
- 1.2. מטרת נספח זה וחלקיו הנוספים אשר יכתבו ויוגשו במתאם לתהליך התכנון הינו לשמש כפרוגרמת אחזקה ותפעול של המתחם אשר ישמש כקובץ הנחיות למתכנן של המתחם ברמת סוגי השטחים, שימושים, פונקציות אחזקה ותפעול, זיקות, הגדרת נגישות אחזקתית תפעולית לשירותי האחזקה והתפעול לטובת הדיירים, העובדים וקהל אורחי המתחם.
- 1.3. הנספח יגדיר למתכנן את הטכנולוגיות והסטנדרטים שבהם נדרש לעשות שימוש בעת התכנון מהיבט האחזקתי תפעולי מתוך ראייה של הוזלת עלויות התפעול, האחזקה, צריכת האנרגיה והארכת מחזור חיי המערכות.
- 1.4. ההגדרות המופיעות בנספח זה ובחלקיו העתידיים יוטמעו בשלב התכנון המפורט, בתוכניות לביצוע, במפרטים הטכניים ובכתבי הכמויות.

2. תיאור הפרויקט:

- 2.1. מיקום: שכונת אשכול (שדה דב) מגרש 106.
- 2.2. יעוד: מגורים ציבורי ומסחר.
- 2.3. שטח המגרש: 9,186 מ"ר.
- 2.4. סה"כ יחידות דיור: 511.
- 2.5. סה"כ זכויות בניה: 91,041 מ"ר.
- 2.6. סה"כ שטחי מסחר: 1,932 מ"ר.
- 2.7. תיאור המבנים: מגדל בן 39 קומות, מגדלון בן 16 קומות ועוד ארבעה מבנים מרקמיים בני 9 קומות הכוללים מגורים, מסחר, שטחים ציבוריים לרווחת הדיירים, שטחי שירות, חדרי סכניים וחניות.
- 2.8. תיאור המגרש: המגרש ממוקם בחלק הדרום מזרחי של שכונת אשכול על פנת ציר הרחובות המרכזיים של השכונה. הגדרת השטחים הציבוריים הפתוחים מאפשרת תנועת הולכי רגל באופן חופשי ופתוח לכלל הציבור על גבי השבילים והדרכים החוצות את שטח המגרש מכול צדדיו.

3. הגדרת פונקציות אחזקה ותפעול:

3.1. צוות הניהול:

- 3.1.1. צוות הניהול מנהל את כלל הפעילות השוטפת במתחם ומרכז תחת אחריותו את כלל הפעילות התפעולית של המתחם על כל חלקיו, מערכותיו תשתיותיו ושטחיו.
- 3.1.2. הצוות אחראי על הפעלת צוותי האחזקה, הניקיון, המחזור, על התיאומים של פעילויות פנאי ותרבות בשטחים הציבוריים קרי: הפעלת מתקני הספורט, מועדוניות הדיירים, חדרי עבודה, ישיבות, דירות אירוח וחדרי כביסה.
- 3.1.3. השטח אשר יידרש לצוות הניהול הינו משרד בשטח של 29 מ"ר אשר ישמש כמשרד של מנהלת המתחם וימוקם במפלס הלובי של מבנה מרקמי 5.
- 3.1.4. במשרד המנהלת תמוקם עמדת עבודה עם מחשב + כספת + ארונות אחסון וכוניות מדפים פתוחים. בחדר המנהל יותקן מערכת מחשב עם גישה למערכת המצלמות במעגל סגור + מחשב של מערכות השליטה והבקרה של המתחם. הכניסה לחדר תיעשה ע"י מערכת בקרת כניסה עם קורא תגי קירבה.
- המשרד ישמש את צוות הניהול לצורך מתן מענה ושירות לדיירים באמצעות נציגות שירות. המשרד בלובי יזווד ככול מערכות השליטה והבקרה אשר יותקנו במתחם כולל פנל שליטת כבאים.

3.2. תחום האבטחה

- 3.2.1. בקרה על הכניסות לשטחי המתחם והחניונים ולשאר שטחי המבנה הציבוריים תבוצע באמצעות מערכות בקרת כניסה כולל מערכת מצלמות אשר מנטרות את כלל התנועה בשטחים הציבוריים עם דגש על כניסות ויציאות מהשטחים הבנויים של המתחם.
- 3.2.2. המערכות יכללו הקלטה ויכולת תחקור לצורך בדיקת מקרי התפרצות לרכיבים, גניבות ומעשי נדל"זם.

3.3. צוות אחזקה:

- 3.3.1. צוות האחזקה יהיה אחראי על ביצוע אחזקת שבר ואחזקה מונעת לכול מערכות מבנה החניון והתשתיות כולל בינוי המבנה עצמו ויהיה ערוך לספק שירות תיקונים 24x7 במתאם לתנאי ההסכם.
- 3.3.2. לצוות האחזקה יידרש בית מלאכה בשטח של 15 מ"ר + מחסן חלפים וחומרים בשטח של 27 מ"ר + חדר תמך טכני בגג המערכות של המגדל בשטח של 9 מ"ר. בית המלאכה יזווד בארונות מתכת לאחסון כלים, ציוד וחומרים, ארון לאחסון חומרים מסוכנים, שולחן עבודה גדול כולל עמדת מלחציים. המחסן יזווד במדפים רחבים לצורך אחסון חלקי חילוף וחומרים שאינם מסוכנים. חדר התמך בגג יהווה כשלוחה קדמית של בית המלאכה ומחסן חלפים ספציפי למערכות אשר יותקנו בגג.

3.4. צוות הניקיון:

- 3.4.1. צוות הניקיון יהיה אחראי על ביצוע עבודות הניקיון והחצרנות במתחם. לצוות הניקיון יידרש מחסן מלאי של חומרי טואלטיקה וחומרי ניקיון, בחדר זה יותקן כיור עם מים חמים וקרים במידות 60x40 לשטיפת דליים וסחבות. החדר יזווד עם ארונות מתכת לאחסון ומדפי מתכת פתוחים. שטח החדר יהיה 27 מ"ר. בנוסף לצוות הניקיון יוקצה חדר אשר ישמש כחדר מנוחה ומלתחה אישית ולשהייה בהפסקות. החדר יזווד בשולחן, 4 כסאות וארונות לוקרים עם 6 תאים. שטח החדר יהיה 12.3 מ"ר.
- 3.4.2. ככול מבנה (מגדל/מגדלון/מרקמי) סה"כ שישה חדרים יהיה חדר מנקה בשטח של כ- 6 מ"ר לטובת מיקום עגלת מנקה, כלי ניקיון, חומרים ושאר ציוד ניקיון.
- 3.4.3. במפלס החניון יידרש אזור חניית רכש שטיפה רכוב במידות 3x2 מטר כולל שקע לסעינה, ברז גן למילוי מים ונקודת ניקוז ביוב לריקון מים של מכונת השטיפה הרכובה.

From: Diana Ginzburg <dianag@cor.co.il>
Sent: Tuesday, November 7, 2023 10:44:09 AM
To: Revital Ben- noon <revital_be@shikunbinui.com>; יותם <Yotam@sourcewise.co.il>; doron lavee <Doron@sourcewise.co.il>
Cc: Ezra Yamin <ezra_y@shikunbinui.com>; Sagiv Haim <Sagiv_h@shikunbinui.com>; Natasha Voskoboinik <natasha@cor.co.il>; roni@ome.co.il <roni@ome.co.il>; shirg@ome.co.il <shirg@ome.co.il>; Itay@ome.co.il <Itay@ome.co.il>; Yoed@ome.co.il <Yoed@ome.co.il>; Maya@blk.co.il <Maya@blk.co.il>; diego@blk-arc.co.il <diego@blk-arc.co.il>; dany@blk-arc.co.il <dany@blk-arc.co.il>; tal@blk-arc.co.il <tal@blk-arc.co.il>; shoshy@blk-arc.co.il <shoshy@blk-arc.co.il>; זהר שמש - תכניות עיצוב ופיתוח <shemesh_z@mail.tel-aviv.gov.il>; זהר שמש - תכניות עיצוב ופיתוח <shemesh_z@mail.tel-aviv.gov.il>
Subject: RE: 109 + 106 מגרשים - שדה דב

בשלב זה מבחינתנו כן.

דיאנה גינזבורג

מנהלת פרויקטים

dianag@cor.co.il

משרד: 08-9316024

נייד: 052-4754322

www.cor.co.il

קיבוץ פלמחים, ד.ג. עמק שורק 7890000



COR – יוצרים מציאות תפעולית אופטימלית
פתרונות אחזקה • ניהול מסירת המבנה • אומדן תפעול • תיק שטח



From: Revital Ben- noon <revital_be@shikunbinui.com>
Sent: Tuesday, November 7, 2023 10:42 AM
To: Diana Ginzburg <dianag@cor.co.il>; יותם <Yotam@sourcewise.co.il>; doron lavee <Doron@sourcewise.co.il>
Cc: Ezra Yamin <ezra_y@shikunbinui.com>; Sagiv Haim <Sagiv_h@shikunbinui.com>; Natasha Voskoboinik <natasha@cor.co.il>; roni@ome.co.il; shirg@ome.co.il; Itay@ome.co.il; Yoed@ome.co.il; Maya@blk.co.il; diego@blk-arc.co.il; dany@blk-arc.co.il; tal@blk-arc.co.il; shoshy@blk-arc.co.il; זהר שמש - תכניות עיצוב ופיתוח <shemesh_z@mail.tel-aviv.gov.il>; זהר שמש - תכניות עיצוב ופיתוח <shemesh_z@mail.tel-aviv.gov.il>
Subject: RE: 109 + 106 מגרשים - שדה דב

תודה דיאנה,
מעבירה לטיפול.

האם בזאת השלמה הדרישה לתוכנית העיצוב?

בברכה,

שיכון ובינוי
נדל"ן
כי העתיד נמצא בסביבה

ריטל בן נון | מנהלת פרויקט
רח הירדן 1א. איירפורט סיטי. 7010000
050-5558002 |
revital_be@shikunbinui.com | www.shbn.co.il

אנא קראו את המייל מהמסך – הדפיסו רק אם יש הכרח

00	BLK ARCHITECTS	שיכון ובינוי נדל"ן	דירה להשכיר החברה מתמסלת לזיווג ולהשכרה עצמית	LIBERTY MARINA TLV E	ללא קנ"מ	תאריך 26.08.2024	נספח אחזקה	תוכנית עיצוב אדריכלית שדה דב – שכונת אשכול מגרש 106
----	----------------	-----------------------	--	----------------------	----------	---------------------	------------	---