

פרשה טכנית לתכנון וביצוע מעטפת קומות מבנה ציבור חובה, ללא עבודות גמר

ידוע כי בהתאם לתנאי המכרז, היזם יידרש לשקלל בעלויות הבניה (ולא בערך הקרקע) את ביצוע בינוי מוסדות הציבור בקומות התחתונות (לפי החלטת הרשות המקומית חובה או רשות), בהתאם למוגדר בתב"ע. היזם לא יבוא בטענות בפני הרשות המקומית ו/או רמ"י בנושא זה.

מפרט זה עוסק בבינוי ברמת מעטפת, דהיינו בינוי של קומה או קומות מעל מפלס הכניסה עד לקומות המגורים, ללא עבודות גמר.

על היזם לשקלל את האמור בתנאים הנ"ל בקביעת הצעתו למכרז. היזם לא יהיה זכאי לכל תמורה נוספת מהרשות המקומית ו/או מרמ"י בגין ביצוע בינוי מוסדות הציבור ולא יטען לקיזוז נוסף.

מפרט לבינוי ברמת מעטפת

בנוסף לאמור בהוראות התכנית ובתכניות, מבני הציבור מהווים חלק אינטגרלי של הבניין כולו וימוקמו בקומות התחתונות ראשונות של המבנה מעל מפלס הכניסה. כל עבודות התכנון והביצוע יהיו בהתאם לתקנות הבנייה, לפי תקנים ישראלים ובהעדרם לפי תקנים אירופאים או אמריקאים.

1. התכנון של קומות מבני הציבור יתבסס על פרוגרמה שתוכן על ידי היזם ותאושר ע"י הרשות המקומית.

לפני השלמת תכנון סופי והגשת בקשה להיתר הבנייה על היזם להציג לרשות המקומית את התכנון העקרוני של המבנה בשילוב מבני הציבור כולל תיאור כללי של המבנה המתוכנן, פירוט פרוגרמת שטחים, חומרי שלד הבניין, חזיתות, מבואות, סידורי כניסה לקומות המגורים וקומות מבני הציבור, כניסות למבנה מחנייה תת קרקעית.

1.1 תתוכנן כניסה נפרדת למבני הציבור ולמגורים.

1.2 תתוכנן מבואה בכניסה לאזור מבני הציבור ומבואה נפרדת בכניסה לאזור המגורים.

1.3 יתוכננו מעליות נפרדות לקומות המגורים ולקומות מבני הציבור.

1.4 נדרשת הפרדת מערכות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, מערכות כיבוי אש, בין מבני הציבור לבין המגורים.

1.5 יתוכננו חדרי אשפה נפרדים למגורים ולמבני הציבור.

1.6 יתוכנן אזור חניה נפרד למבני הציבור וכניסה נפרדת לחניה.

1.7 פיתוח חוץ המשרת את המבנה הציבורי בתחום המגרש יתוכנן ויבוצע בתיאום עם הרשות המקומית.

2. גובה קומות הבניין תימדד בין פני הריצוף הסופי המתוכנן לבין תחתית התקרה הקונסטרוקטיבית ולא יפחת מהנתונים הבאים:

2.1 בחניונים – 250 ס"מ.

2.2 בקומת הכניסה לבניין – כ – 400 ס"מ.

2.3 בקומות מבני הציבור – 350 ס"מ.

3. שלד הבניין יתוכנן לעומס שימושי בהתאם לתקן ולפי פרוגרמת השטחים שתאושר ע"י הרשות המקומית.

אגף בכיר הנדסה ותשתיות

במידה ובכוונת הרשות המקומית ליעד שטחים מסוימים לשימושים מיוחדים יתוכננו שטחים אלה לעומסים בהתאם.

4. החזיתות והקירות החיצוניים

4.1 הקירות החיצוניים של הבניין יתוכננו ויבוצעו ברמת האיטום, הבידוד התרמי והאקוסטי הנדרשת בחוק התכנון והבניה ובתקנים הישראליים.

4.2 חומרי גמר החזיתות יהיו בהתאם לדרישות תב"ע והרשות המקומית. במקרה של מס' חלופות תינתן עדיפות לחיפוי אבן בגמר ובדוגמא אשר תאושר ע"י הרשות המקומית.

4.3 פתחי חלונות בחזיתות:

שטחי פתחי החלונות יהיו בהתאם לנדרש בתכניות אשר יוגשו ע"י הרשות המקומית, ע"פ דרישת יועץ האלומיניום של הרשות המקומית, בהתאם ליעוד המבנים ובהתאם לתקנים.

4.4 במידה ובקומות מבני הציבור יתוכננו קירות מסך:

4.4.1 פרטי פרופילי האלומיניום של קירות המסך יהיו עפ"י הנחיות היועץ.

4.4.2 יש לשאוף שלכל משרד סמוך לחזית יהיה חלון הניתן לפתיחה, בתיאום עם הרשות המקומית.

4.4.3 יבצעו הסדרים לניקוי קירות המסך בהתאם לדרישות התקנות.

4.5 זיגוג החלונות יתוכנן ויבוצע בהתאם לדרישות למבנה הציבור, כולל רשתות וסורגים.