



אדריכלות: V5 פרי אדריכלות והנדסה.  
קונסטרוקטור: דורון טואג.

# רחוב המבדיל 11, רמת גן

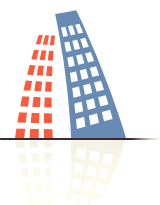
פרויקט תמ"א 38 הראשון שאושר ובוצע בעיר רמת גן

תמ"א 38 - במתן שכולם מצברים  
אנחנו כבר מצלמים



מצב קודם

בניין בן שלוש קומות מגורים מעל קומת עמודים, כשבכל אחת מהקומות שלוש דירות. הבניין נבנה בתחילת שנות השבעים וממוקם בשכונת הגפן היוקרתית. במצבו טרם ביצוע הפרוייקט, סבל הבניין בין השאר מסדקים לאורך כל החזיתות החיצוניות, ממערכת ביוב קורסת ומבעיות רטיבות בדירות העליונות. במסגרת הפרוייקט בוצע חיזוק של המבנה כנגד רעידות אדמה באמצעות הוספת קירות תומכים לריסון תנועות המבנה ע"פ תקן 413. בנוסף, הותקנה בבניין מעלית המתאימה ל-4 נוסעים תוך הריסת ובניית חדר המדרגות מחדש ותוך שימוש בטכניקות בנייה מתקדמות המאפשרות התקנת מעלית בחדרי מדרגות שבעבר לא היה ניתן לבצע בהם שינוי כזה. כמו כן, הבניין עבר שיפוץ מקיף הכולל את החלפת כל תשתיות הביוב והחשמל והקמת מאגר מים להגברת לחץ המים בבניין, חיפוי אבן בחזיתות, הסדרת מקומות חנייה בקומת העמודים שעמדה ללא שימוש והוספת מחסנים דירתיים לכל אחת מדירות הבניין.





# רחוב תרע"ד 26, רמת גן

פרויקט תמ"א 38 השני שאושר ומבוצע בעיר רמת גן.

תמ"א 38 - במתן שכולם מצטרפים  
אנחנו כבר מצלעים



תחילת ביצוע: יוני '09

סיום משוער: מאי '10

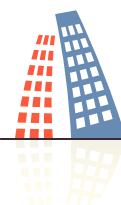
אדריכלות: V5 פרי אדריכלות והנדסה.

קונסטרוקטור: דורון טואג.



מצב קיים

בניין בן שלוש קומות מגורים מעל קומת עמודים, כשבכל אחת מהן שלוש דירות. הבניין נבנה בתחילת שנות השבעים והוא ממקום בקו התפר שבין שטח המוניציפאלי של רמת גן וגבעתיים בלב איזור הביקוש הסמוך לתל אביב. הבניין כולו הוקם על מערכת עמודים דקיקה אשר מעמידה את הבניין בסיכון גבוה בעת ארוע ססמי עתידי. עקב תכנון לא נכון של קומת העמודים מתאפשרת כיום בבניין חנייה לשלושה רכבים בלבד. במצבו הנוכחי טרם ביצוע הפרויקט סובל הבניין בין השאר מסדקים לאורך כל החזיתות החיצוניות ומערכת ביוב קורסת. במסגרת הפרויקט יבוצע חיזוק של המבנה כנגד בנוסף תותקן בבניין מעלית רחבה מאוד לשימושם של 6 ו-5 נוסעים, לובי הבניין יורחב בכ-30 מ"ר ואף יתוסף חדר עגלות/מחסן רחב ידיים לרווחת הדיירים. כמו-כן יעבור הבנין שיפוץ מקיף הכולל החלפת תשתיות הביוב והחשמל והקמת מאגר מים להגברת לחץ המים בבניין וכן חיפוי אבן בחזיתות. לבסוף, בזכות תכנון יצירתי מחדש של קומת העמודים תיבוצר חברתנו 10 מקומות חנייה לרווחת כל הדיירים בבניין.





# רחוב הנגבה 24, גבעתיים

פרויקט תמ"א 38 הראשון בעיר גבעתיים.

תמ"א 38 - זמן שכולם מצפים  
אנחנו כבר מצלמים



אדריכלות: V5 פרי אדריכלות והנדסה.  
קונסטרוקטור: דורון טואג.



מצב קיים

בניין בן שלוש קומות מגורים מעל קומת עמודים המשמשת כחנייה. הבניין נמצא ברחוב שקט בצפונה של העיר ויחודו בעובדה כי בכל קומה שוכנת דירה אחת בלבד. המבנה נבנה בשנות השבעים והשנים ניכרות במצבו הנוכחי כאשר סדקים רבים מפארים את החזיתות ומצבו הכללי גרוע. במסגרת הפרויקט יבוצע חיזוק של המבנה כנגד רעידות אדמה באמצעות הוספת קירות תומכים לריסון תנועות המבנה בעת רעידת אדמה ע"פ תקן 413. בנוסף, מקומות החנייה הקיימים בקומת העמודים יוסדרו ויסללו מחדש. כמו כן תותקן בבניין מעלית אשר התקנתה דרשה תכנון וחשיבה "מחוץ לקופסא" כיוון ושטחו המצומצם של חדר המדרגות בבניין הצמוד לקיר חיצוני מנע הוספת פיר מעלית פנימי אשר יפנה ויפתח למפלסי הקומות. הפתרון שיבוצע במסגרת הפרויקט ישלב את התוספות הקונסטרוקטיביות הנדרשות לצורך חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה יחד עם הקמת פיר המעלית והרחבת חדר המדרגות. גם פרויקט זה הינו פרויקט תמ"א 38 הראשון בעיר גבעתיים ובכך רשמה חברתנו הצלחה ואבן דרך נוספת בהיותה מובילה בתחומה בשלושת הערים בהן מרוכזת פעילותה - **תל אביב, רמת גן וגבעתיים.**





# נורדאו 31 תל אביב

מהבניינים הבודדים בתל אביב שקיבלו את אישורה של הועדה המקומית לביצוע פרויקט מכח תמ"א 38.

תמ"א 38 - זמן שכולם מצפים  
אנחנו כבר מצלמים

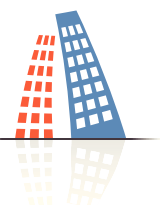


אדריכלית: מירב טוויג.  
קונסטרוקטור: דורון טואג.



מצב קיים

בניין בן שלוש קומות ומעליהן דירת גג אשר הוכרז על ידי עיריית תל אביב כמבנה מסוכן. פרויקט זה הינו הפרויקט הראשון אשר קיבל את אישורה של הועדה המקומית בתל אביב לתוספת יחידת דיור על גג המבנה כנגד חיזוק המבנה ע"פ הוראות תמ"א 38. אמנם מדובר בפרויקט קטן יחסית מבחינת תוספת הבנייה, תוספת דירת דופלקס יחידה ומפוארת בשני מפלסים, אולם מורכבותו של פרויקט זה הביאה לידי ביטוי את כל יכולותיה של חברת התחדשות אורבנית בקידום פרויקטים של תמ"א 38. במהלך הפרויקט נתקלנו בכל מכשלה אפשרית תוך מענה וטיפול מקצועי ומתן פתרונות יצירתיים. כך לדוגמא לעניין המעלית בבניין שתבנה באופן ייחודי בקו 0. (עד קצה גבול החלקה) כך גם לעניין הפתרונות ההנדסיים והאדריכליים המורכבים שנדרשו לאור העובדה שהבניין שנבנה בשנת 1951 בנוי בקיר משותף עם בניין שכן. במסגרת הפרויקט יבוצע חיזוק של המבנה כנגד רעידות אדמה באמצעות חוספת קירות תומכים לריסון תנועות המבנה ע"פ תקן 2413 תוך התחשבות מלאה בבניין הצמוד ובמערכת היסודות שלו, תותקן מעלית ייחודית בקו 0 והבניין ישופץ ויועמד בתקני הבנייה החדשים. כחלק מן השירות לדיירי הבניין, טיפלה המחלקה המשפטית של חברתנו בהסרת הבניין מרשימת הבתים המסוכנים ובמחיקת כתב האישום שהוגש על ידי עיריית תל אביב כנגד הדיירים.



# רחוב שרת 16, תל-אביב

תמ"א 38 - זמן שכולם מצברים  
אנחנו כבר מצלעים



אדריכלות: V5 פרי אדריכלות והנדסה.  
קונסטרוקטור: נחום כ"ץ.



מצב קודם

בניין השוכן באחד מן הרחובות הסובבים את כיכר המדינה, באזור היוקרתי ביותר של מרכז תל אביב. הבניין בן 4 קומות ו-14 יחידות דיור הבנויות במפלסים שונים. הבניין בנוי על גבי מגרש גדול מאד יחסית לאזור כך שבגב הבניין מצוי מרחב פנוי רב. במסגרת הפרויקט תיצור חברתנו 19 מקומות חניה בשטח המגרש! זאת תוך שימוש בפתרונות חניה מתקדמים מסוגם המנצלים באופן מקסימלי את קיבולת המגרש, באמצעות מערכת משוכללת של מכפילי חניה הידראוליים תת קרקעיים. הקמת מערכת מכפילי החניה בצמידות למבנה דורשת מחברתנו יכולות תכנון וביצוע ברמות הגבוהות ביותר בכל הקשור לחפירה, דיפון וביטון המערכת ומהווה נדבך נוסף לניסיון וליכולות הנצברים בחברתנו. עוד במסגרת הפרויקט, חדר המדרגות בבניין ירס ויבנה מחדש בכדי להתאימו לתוספת מעלית. כמו כן, תבנה מרפסות שמש לכל אחת מדירות המגורים והבניין יחזק כנגד רעידות אדמה. מחשבה רבה הושקעה בתכנון תוספת הבניה על גג הבניין אשר יצרה דירות ייחודיות ויוקרתיות. גם חומרי הגמר שישמשו בפרויקט הינם ייחודים, וכך, חיפוי הבניין יבוצע באבני סליקט אפורות ובשילוב של קורות פלדה במרפסות השמש. פרויקט זה הינו פרויקט תמ"א 38 הגדול ביותר מבחינת נפח הבניה במרכז העיר תל אביב ובהתאמה נדרשנו בחברת התחדשות אורבנית להקצאת משאבים רבים בבניה המו"מ מול 14 דיירי הבניין וכן בתכנון וביצאה להיתר בניה אל מול הועדה המקומית של עריית תל אביב.



## רחוב בוגרשוב 71, תל-אביב

תמ"א 38 - כזמן שכולם מצפים  
אנחנו כבר מבלעים



אדריכלות: V5 פרי אדריכלות והנדסה.  
 קונסטרוקטור: דורון טואג.



מצב קיים

בניין במרכזה השוקק של תל אביב שהוקם ובנה בשנות ה-50. בבניין 11 יחידות דיור הפרושות על פני 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית. הבניין בנוי בקיר המשיק חלקית לבניין סמוך. קרבתו של הבניין לים ושנים של הזנחה גבו את מחירם ומצבו הכללי של הבניין ירוד מאד, כשבין השאר, מערכת הביוב בבניין סדוקה וקורסת וסדקים רבים נפערו אף בקירות הבניין. ליקויים אלו הם רק חלק ממגוון הבעיות שהובילו את דיירי הבניין לפנות אל חברתנו. במסגרת הפרויקט יעבור הבניין חידוש מקיף והחלפה של כל תשתית אפשרית, הבניין יופשט מכל מערכותיו המשותפות ויורכב מחדש במערכות חדשות (מים, ביוב, גז, חשמל וכד'), חזיתות הבניין יחופו באבן בשילוב טיח אקרילי. בנוסף, הבניין יחוזק כנגד רעידות אדמה, תותקן מעלית חיצונית מרווחת ל-6 נוסעים, מבואת הכניסה (לובי) תורחב ותכלול אף חדר עגלות. לפרויקט זה נלווה פן יחודי נוסף בדמות דרישה להסדר קרקע מעריית תל אביב וכן עמידה מול מנהל מקרקעי ישראל לקבלת הסכמתם לפרויקט. פן זה הינו נדבך נוסף בניסיונה העשיר של חברת התחדשות אורבנית בקידום פרויקטים של תמ"א 38.

