

שאלות – תחרות מבשרת ע"ש רוזה ומרדכי אטיאס ז"ל

שאלה: לאחר קריאה של תנאי התחרות, עולה מסעיף מספר 9 - פסילת תכניות(בחלקו האחרון) כי סעיף מספר 6 - הסיור הינו חובה על מנת שלא יפסלו התכניות.

האם השתתפות בסיור בתאריך הנקוב הינה תנאי להשתתפות בתחרות?

תשובה:

הסיור איננו חובה. אין מניעה להגיש תחרות גם מי שלא השתתף בסיור.

שאלה:

אבקש לדעת האם התחרות פתוחה לילידי 1975 (יוני), כלומר האם אדריכל שבעת הגשת התחרות יהיה בשנתו ה-40 רשאי להשתתף?

אודה לתשובה לפני הסיור שנערך ב 10.1.

תשובה:

התחרות פתוחה לאדריכלים עד גיל 45, או בעלי ותק של עד 10 שנים.

שאלה:

1. האם כלל פתרונות החניה הנדרשים צריכים להיות בשטח המגרש (חלקה 13) או יכולים להיות גם בשטח המעבר להולכי רגל (חלקה 15 המפרידה בין המגרש זכות הדרך)? האם ניתן יהיה לאפשר גישה לרכב דרך חלקה 15?

תשובה:

רוב המוחלט של החניות יהיה בתחום מגרש מס' 13. ניתן ליצר מקומות חניה נוספים גם בתחום מגרש מס' 14 וניתן לאפשר גישה לרכב דרך מגרש מס' 15.

שאלה:

2. הוראות התכנית מפנות לנספח בינוי מס' 3 שלא צורף לחומר הרקע. האם הוא רלוונטי ואם כן, האם ניתן קבל אותו?
בנוסף, האם הוא או מסמך אחר מגדירים קווי בניין, תכסית, אחוזי בניה, מגבלה על מספר קומות וכדומה? (שוב, הוראות התכנית מפנות לנספח בינוי מס' 3)

תשובה:

נספח הבינוי הינו **מנחה** ולכן לא צורף למסמכי התחרות.
קווי בנין לכיוון חזית שדרות הראל 10 מ' מקו זכות הדרך. תכסית, אחוזי בניה, מס' קומה עפ"י תכנית הל/מח/250 ד'.

שאלה:

3. בהוראות להגשת ההצעות יש כפילות בהנחיות לחתכים. האם יש להגיש חתכים בקנ"מ 1:500 או חתכים בקנ"מ 1:200?

תשובה:

עדיף לדעתי ב-1:200

שאלה:

4. בפרוגרמה מצוין ממ"מ אחורי הבמה בשטח של 10 מ"ר. האם הוא אמור לשרת את כל המבנה או שיש צורך בממ"מ נוסף? במידה ויש צורך בממ"מ נוסף, האם הוא יהווה תוספת לשטחים שצוינו בפרוגרמה או שהממ"מ יהיה דו-תכליתי ויתפקד כאחד החללים בפרוגרמה (אם כן, האם יש הכוונה לחדר מסוים)?

תשובה:

ממ"מ אחורי הבמה מקומי ואיננו משרת את כל המבנה, יכול להיות דו תכליתי (כגון חדר נגנים), וממ"מים נוספים לפי דרישות פה"ע יכולים לתפקד כדו-תכליתיים (כגון ספרייה, חדרים קבוציים למיניהם וכד')

ההצעה כוללת הגדלת חלל המבואה ב-50 מ"ר כדי לכלול בו שטח של בית קפה/קפטריה עם אפשרות הפעלה נפרדת (בשטח כולל של 100 מ"ר), וכן הוספת חדר הקלטה בשטח 20 מ"ר (שטחי נטו)

לדעתי ההצעה טובה, והשינוי מינורי יחסית.

שאלה:

5. בשטח המגרש ישנם עצים קיימים: האם ניתן לסמנם על גבי המדידה? האם יש הנחיות מיוחדות לגביהם (עצים לשימוש, עצים להעתקה וכדומה)?

תשובה:

מפה מצבית מצורפת למסמכי התחרות.

שאלה:

6. האם ניתן לקבל קובץ DWG של כל העיר הכוללים שכבות טופוגרפיה, עצים וכדומה מעבר לגבולות האתר?

תשובה:

אין לרשות מערכת g.i.s או קבצי dwc של תחום הרשות .

שאלה:

האם ניתן להשתתף בתחרות אם אינני בעלת משרד?

תשובה:

כן

שאלה:

לאחר מעבר ראשוני על החומר לתחרות עולות מספר שאלות

לגבי הליך התחרות:

1. מה המועד האחרון להרשמה לתחרות? **תשובה:** מועד ההגשה
2. האם ישנה עלות להרשמה לתחרות? **תשובה:** כן
3. האם חובה להיות רשום בעמותת האדריכלים בכדי להשתתף בתחרות? **תשובה:** לא

לגבי תוכן התחרות עצמה והמידע שנמסר:

שאלה:

1. מדוע הוגדר תוספת טרה בין הנטו לברוטו של 10% בלבד? זה נראה מעט מדי, בוודאי במבנה ציבורי, נראה ריאלי יותר לחשוב בכיוון של יחס של 1.4.

תשובה:

שטחי הפרוגרמה מפרטים גם חלק גדול משטחי הטרסה, לרבות מעברים ומבואות, מעליות, שרותים, ו-10% הנותרים כוללים בעיקר יתרת רכיבי מבנה ומעטפת. .בניתוח מלא היחס בין שטחי הברוטו לנטו הוא כ-1.5:1.

שאלה:

2. איזה פונקציות המוגדרות בפרוגרמה, יכולות להתקיים בתוך מרחבים מוגנים?

תשובה:

2. כל הפונקציות שיכולות להתאים בגודל ובתיפקוד להנחיות פה"ע

שאלה:

3. מה הן הדרישות האקוסטיות, אליהן יש להתאים את חללי המוסיקה השונים, כפי שמצויין בפרוגרמה (למוסיקת ג'אז, רוק ומוסיקה קאמרית)?

תשובה:

הדרישות האקוסטיות יוגדרו בתכנון המפורט .

שאלה:

4. האם ישנן דרישות מיוחדות לפיתוח ולשטחי החוץ? האם יש צורך בשטחי התכנסות והופעות בחוץ?

תשובה:

פיתוח שטחי החוץ הוא חלק מדרישות התכנון בתחרות, אך לא מדובר באתר למופעי חוץ המוניים בסביבת המגורים.

שאלה:

5. האם יש לפתח גם את ה"אזור המיוחד להולכי רגל" כמוגדר בתב"ע שצרפתם?

תשובה:

כן, ובהתייחס לתכנון הפרוייקט.

שאלה:

6. האם ישנם עצים לשימור שיש להתייחס אליהם במגרש?

תשובה:

לשיקול המתכננים.

שאלה:

7. ע"פ התב"ע הרלוונטית שצרפתם בחומר לתחרות (מי 529) מוגדר המגרש כשירותים קהילתיים - ע"פ תכנית המתאר מ"י 250 זכויות הבניה הן 50% בשתי קומות לכל היותר. מכיוון ששטח המגרש הוא 2304 מ"ר הרי שלא נראה שיתאפשר להכיל את הפרוגרמה הנדרשת בזכויות הבניה המותרות.

תשובה:

יובהר כי זכויות הבניה נגזרות מתכנית הל/מח/250 ד' המהווה 100% עיקרי , 50% שירות.

שאלה:

8. בירור לגבי הגדרות קו בניין - ע"פ הרוזטה בתכנית המתאר נראה שקו הבנין לרחוב הראל הוא 10 מ'. אך יש מגרש נוסף בין הרחוב למגרש הפרוייקט שהוא "אזור המיוחד להולכי רגל". האם קו הבניין המוגדר רלוונטי והאם אם כן הוא נמדד מקצה ה"אזור המיוחד להולכי רגל" או מקצה המגרש של הפרוייקט?

תשובה:

קו בניין לכיוון חזית שדרות הראל 10 מ' מקו זכות הדרך.

שאלה:

9. היכן נוכל למצוא, אם ישנה, הגדרה ליתר קוי הבניין?

תשובה:

קוי בניין הנוספים יהיו צדי 4 מטר – נגזר מתכנית מ.י. 250 .
הועדה תתייחס לקו הבניין לכיוון השצ"פ כקו צדי לפי תכנית מ.י. 250.

אשמח לקבל תשובות לגבי הליך התחרות בהקדם למקרה שיש לזה משמעות מבחינת שיקולי ההשתתפות.

שאלה:

הייתי מעוניין לגשת לתחרות לתכנון מבנה הקונסרבטוריון במבשרת ציון אך ראיתי בתקנון כי מדובר באדריכלים מתחת לגיל 40. מלאו לי 40 לפני כשבועיים ורציתי לדעת האם זה פוסל אותי מלגשת. **תשובה:** לא פוסל. אין מניעה להשתתף.

שאלה:

בפברואר אהיה בן 45 - האם זה נחשב עמידה בתנאי התחרות? **תשובה:** זה נחשב לעמידה בתנאי התחרות לעניין הצעירות.

שאלה:

1. מהן הגדרות הגילאים של האדריכלים הרשאים להשתתף בתחרות? אנא הבהירו.

תשובה: **התחרות פתוחה לאדריכלים עד גיל 45, או בעלי ותק של עד 10 שנים.**

2. נבקש לקבל חלקים רלוונטיים מתכנית המתאר ליישוב שמוכנת בימים אלה ע"י משרד לרמן.

תשובה:

יש לפנות למשרד לרמן אדריכלים לרתם מרינוב - 03-695-9893

שאלה:

3. נבקש לקבל תכניות של הקאנטרי וכן של הפארק הסמוכים, ככל שמתוכנן בשלב זה.

תשובה:

מס' תכנית הקאנטרי הינו הל/500. ניתן לראות את התב"ע באתר רמ"י.

שאלה:

4. נבקש לקבל את רשימת הקריטריונים לקביעת הזוכים. לדוגמא האם עלות המבנה המתוכנן הינה שיקול? מהם הקריטריונים הנוספים?

תשובה:

הקריטריונים יקבעו ע"י חבר השופטים.

שאלה:

5. האם ניתן לקבל סכמת קשרים של הפונקציות השונות? תפקודים וקשרים בין החדרים השונים?

תשובה:

אין סכמה מחייבת.

שאלה:

האם ניתן לקבל נתונים חברתיים וכלכליים לגבי אוכלוסיית ותושבי מבשרת ציון? ולגבי הילדים המשתתפים בפעילויות המוסיקון?

תשובה:

ניתן לפנות ללמ"ס לקבלת פרטים.

שאלה:

5. שאלה פרוגרמטית : בתחשיבכם חושב יחס של 10% תוספת לשטחי הנטו. זהו יחס נמוך למבנה ציבורי מזוג זה, וודאי שעל אתר משופע. אנא הבהירו וציינו עד כמה הכרחי הצמצום הפרוגרמטי.

תשובה:

7. שטחי הפרוגרמה מפרטים גם חלק גדול משטחי הטרסה, לרבות מעברים ומבואות, מעליות, שרותים, ו-10% הנותרים כוללים בעיקר יתרת רכיבי מבנה ומעטפת. בנייתו מלא היחס בין שטחי הברוטו לנטו הוא כ-1.5:1.

שאלה:

8. בפרוגרמה מצוין 12×10 חדרי לימוד יחידני. האם מדובר בעשרה חדרים של 12 מ"ר או ב22 חדרים של 10 מ"ר?

תשובה:

12 חדרים של 10 מטר.

שאלה:

בפברואר אהיה בן 45 - האם זה נחשב עמידה בתנאי התחרות?

תשובה:

התחרות פתוחה לאדריכלים עד גיל 45, או בעלי ותק של עד 10 שנים.

שאלה:

1. האם יש ליישם מקומות חניה על פי תקן בגבולות המגרש בלבד או שניתן למקם גם בשטח הרצועה לפיתוח?

תשובה:

מקומות החנייה על פי תקן ארצי יהיו בתחום מגרש 13, לא תתאפשר חניה במגרש 15.

שאלה:

2. האם קיים דף מידע למגרש? האם קיימים קווי בניין?

תשובה:

דף מידע תכנוני, צורף למסמכי התכנית.
קווי בניין לכיוון חזית שדרות הראל 10 מ' מקו זכות הדרך
קווי בניין הנוספים יהיו צדי 4 מטר - נגזר מתכנית מ.י. 250.
הועדה תתייחס לקו הבניין לכיוון השצ"פ כקו צדי לפי תכנית מ.י. 250.

שאלה:

3. האם גבולות המגרש ניתנים לשינויים והתאמה שאינם מהותיים אך תואמים מצב תכנון?

תשובה:

לא

שאלה:

4. האם ניתן לקבל השלמת מדידה עד לרחוב יצחק ניסים ועד לרחוב אורן?

תשובה:

לא.

שאלה:

5. האם ניתן לקבל חומר על תכנון הקנטרי והפארק שמעברו השני של רחוב יצחק ניסים?

תשובה:

ראה תב"ע הל/500- קיים באתר רמ"י.

שאלה:

6. האם יש חובה בחיפוי מלא של הבניין באבן? או רק בחלקו? (קיימים מבני ציבור במבשרת בהם ישנם אלמנטים מבניים שאינם מחופים באבן)

תשובה:

רוב המבנה יהיה בחיפוי אבן, על פי תכנית מתאר מ.י. 250, ניתן לשקול שילוב אלמנטים מחומרים נוספים.

שאלה:

7. האם ניתן לדחות את מועד הנחת קניית התחרות עד לאחר פרסום מתן תשובות?

תשובה:

אין מניעה לרכוש את תנאי התחרות עד למועד ההגשה.

שאלה:

1. האם חומרי הגמר שמוזכרים בתב"ע (מי/ 250) מחייבים?

תשובה:

רוב המבנה יהיה בחיפוי אבן, על פי תכנית מתאר מ.י. 250, ניתן לשקול שילוב אלמנטים מחומרים נוספים.

שאלה:

2. בהוראות להגשה מופיעה פעם אחת דרישה לגליון 100/70 אנכי ופעם שניה דרישה לגליונות אופקיים. לא ברור.

תשובה: כל הגליונות יוגשו במערך אופקי.

שאלה:

בחומר של התחרות חסר נספח 1 לתכנית שבו אני מעריכה שיש מידע לגבי קווי הבניין ומגבלות גובה למגרש הנ"ל

תשובה:

קווי בנין לכיוון חזית שדרות הראל 10 מ' מקו זכות הדרך

קווי בנין הנוספים יהיו צדי 4 מטר – נגזר מתכנית מ.י. 250.

הועדה תתייחס לקו הבנין לכיוון השצ"פ כקו צדי לפי תכנית מ.י. 250.

ספח לא רלוונטי.

שאלה:

התכוונתי האם אפשר לדחות את ההזולה של הרישום לתחרות עד לאחר קבלת התשובות. כמו כן שאלה נוספת:

האם אפשר להוסיף למדידה מיקום כל העצים בוואדי?

תשובה:

אין מניעה להרשם לתחרות עד המועד שנקבע כמועד להגשת התחרות.

שאלה:

אני מעוניינת לגשת לתחרות אך בחומר שפרסמתם באתר בנוגע לתכנית התקפה למקום חסרים פרטים כגון תכנית מותרת, מקסימום גובה מותר וכן קווי בנין. בדקתי באתר המנהל ולא מצאתי תכנית בשם זה מי/529 כפי שמצויין בחומר המצורף התקנון מפנה לנספחים שלא נמצאים באתר התחרות.

אבקש לקבל את הפרטים החסרים שצויינו לעיל או לחלופין לפרסם את מסמכי התב"ע במלואם

תשובה:

תכסית מותרת, מקסימום גובה, לפי תב"ע החלה במקום מ.י. 250, והל/במ/250 ד'. נספח בינוי לא רלוונטי, קווי בניין ראה תשובות לעיל.

שאלה:

- הוראות התחרות כוללות התייחסות לחנייה אך הפרוגרמה אינה מספקת אינפורמציה קונקרטית.

- מה תקן החנייה המבוקש?

- האם קיימת הנחייה בנוגע לחניון - תת קרקעי או עילי?

- כמו כן אין התייחסות לחללים טכניים - ח. טרפו, ח. גנראטור, מאגרי מים וכיוצ"ב. האם קיימת הנחייה פרוגרמטית לשטחים אלו?

- גבהים ומספר קומות מותר - האם יש הנחייה בנדון?

תשובה:

הפרוגרמה איננה כוללת את החללים הטכניים או שטחי חניה מבונים כפי שידרשו ויתוכננו.

שאלה:

במצגת ציין כי ישנה רצועה ירוקה לפיתוח בשטח של כ-1 דונם, אך לא ברור לי היכן היא ממוקמת בדיוק.

אשמח לקבל הבהרה בעניין.

תשובה:

הרצועה המדוברת הינה מגרש מס' 15.

שאלה:

- האם ישנן הנחיות לגבי חומריות חיפויי המבנה? האם יש דרישה לחיפוי אבן?

- האם ישנן הנחיות לגבי גג המבנה? (רעפים / שטוח)?

- שביל הגישה למבנה מוגדר עפ"י תשריט התב"ע מכיוון הכביש, האם ניתן לייצר שבילי גישה נוספים מהוואדי ומהשכונה הסמוכה?

- עפ"י תשריט התב"ע האזור הצבוע בחום (13) עבור שירותים קהילתיים גובל באזור בצבוע בצהוב (15) מעבר מיוחד להולכי רגל, ובולט לתוכו בצורת משולשים ב-3 מקומות. האם אנו מחוייבים להיצמד לגבולות שטח 13 עם שטח 15 או שניתן יהיה לבצע שינוי של גבול זה בתב"ע לצורך חיבור מבנה הקונסרבטוריון באופן שהיה תואם את הגישה אל המבנה עפ"י תכנון המבנה החדש?

תשובה:

ראה תשובה לעי"ל.

שאלה:

- 1 מה פשר הצורה הייחודית של המגרש? מדוע נוצרו השטחים המשולשים בגבול הצפון מערבי של המגרש? **תשובה:** לא רלוונטי.
- 2 האם מגרש החניה צריך להיות בתוך גבולות השטח לתכנון, או שהוא יכול לחרוג ממנו? **תשובה:** רוב המוחלט של החניות יהיה בתחום מגרש מס' 13, ניתן לייצר מקומות חנייה נוספים, גם בתחום מגרש 14.
- 3 כמה מקומות חניה יש להציע? האם ניתן למקם מקומות חניה בשטח שמיועד להיות רצועה ירוקה? **תשובה:** על פי תקן חניה ארצי. (שילוב של אודיטוריום ובית ספר).

- 4- במפה הסטטוטורית כתוב ליד המגרש החום (ממוספר במספר 15): "מעבר.....להולכי רגל". מהי המילה הרשומה? (הכתב לא ברור). **תשובה:** מעבר מיוחד.
- 5- כמה קומות ניתן לתכנן עבור מבנה זה? **תשובה:** 2 קומות + קומת מרתף.
- 6- האם הבנין יכול להצמד לגבולות המגרש, או שיש לשמור על מרחק מסוים מהם? האם ישנם קווי בנין במסגרת תכנית זו? **תשובה:** קווי בנין לכיוון חזית שדרות הראל 10 מ' מקו זכות הדרך קווי בניין הנוספים יהיו צדי 4 מטר – נגזר מתכנית מ.י. 250. הועדה תתייחס לקו הבניין לכיוון השצ"פ כקו צדי לפי תכנית מ.י. 250.
- 7- האם ניתן לחרוג (במעט) מהשטח שהוקצה לפרוייקט זה עבור שטחי מעבר ושטחים ציבוריים? **תשובה:** השטחים למעבר ולשטחים ציבוריים הינם מוערכים וניתן לאפשר בהם גמישות מסויימת.
- 8- האם יש להציע תכנון גם עבור הרצועה הירוקה, או שזו תתוכנן בנפרד? **תשובה:** כן כחלק אינטגרלי מהתכנון.
- 9- האם בכל קומה של הקונסרבטוריון יש לתכנן ממ"מ או רק באזור שמאחורי הבמה? **תשובה:** יש לתכנן ממ"מ על פי הנחיות פה"ע
- 10- האם חדר התופים צריך להיות בעל קיר משותף עם חדר התזמורת, או שהוא יכול להיות ממוקם בקירבתו ללא קיר משותף? **תשובה:** איננו מחייב קיר משותף

שאלה:

מרבית המציעים בתחרות זו, בייחוד מכיוון שהיא מוכוננת ביצוע, יהיו כנראה אדריכלים עובדים במשרה מלאה (ואף לומדים). האם ניתן לדחות את מועד מסירת ההצעות לתחילת חודש מאי **כך שייצא לאחר חג הפסח** כך שתתאפשר עבודה בחופשה?

שאלה:

- 1. אגף אודטוריום:** מצויין בעמ' מס' 2 כי יש לכלול שירותים וחדרי הלבשה. בטבלת השטחים לא מצויינים שטחים ומספר החדרי הלבשה עבור פונקציות אלו.
- 2. חנייה:** בדף ההסבר בעמ' 1 מופיע כי "יש לתכנן חנייה מתאימה לפעילות החוגים השוטפת מחד, ולקונצרטים ואירועים מוסיקליים מאידך". בטבלת השטחים לא מופיע מס' מקומות חנייה ושטחים עבור החנייה.
- 3. בית קפה:** לא מצויין שטח עבור בין הקפה ואופיו (הכנת אוכל או חימום בלבד)
- 4. שהייה והמתנה:** האם חללי השהיה וההמתנה כלולים בתוך 150 מ"ר עבור מעברים

תשובה:

- 1: שרותים וחדרי הלבשה לנגנים נכללים בשטחי אחורי הבמה. שרותים לציבור, ושרותים וחדרי הלבשה למחול, מפורטים בנפרד.
3. תיקון הפרוגרמה במסגרת תשובות אלה כולל הגדלת חלל המבואה ב-50 מ"ר כדי לכלול בו שטח של בית קפה/קפטריה עם אפשרות הפעלה נפרדת (בשטח כולל של 100 מ"ר), וכן הוספת **חדר** הקלטה בשטח 20 מ"ר (שטחי נטו)
4. שהייה והמתנה כלולים בשטחי המבואה והמעברים הציבוריים.

שאלה:

אני מבין שהסיוור של התחרות ע"ש מרדכי ורוזה אטיאס כבר התקיים. האם יהיה סיוור נוסף?

תשובה: לא יהיה סיוור מאורגן נוסף. אין מניעה לבקר באתר בכל זמן.

שאלה:

1) האם יש צורך בתכנון כל מס' חניות? האם יש אפשרות להסתמך חלקית בחניונים הציבוריים הסמוכים כמענה לפתרון חניה? תודה על העזרה, **תשובה:** לא

שאלה:

האם התחרות פתוחה לאדריכלים רשומים הנמצאים בהליך התמחות?

תשובה:

התחרות פתוחה לאדריכלים עד גיל 45, או בעלי ותק של עד 10 שנים.

שאלה:

1- האם גם במבשרת חלה הוראה או העדפה לחיפוי מבנים באבן, בדומה לירושלים? **תשובה:** רוב המבנה יהיה בחיפוי אבן, על פי תכנית מתאר. ניתן לשקול שילוב אלמנטים מחומרים נוספים.
2- במסגרת הפרוגרמה לא מצוינים שטחי מעבר באגף הלימוד וחזרות המוסיקה-נא התייחסותכם

תשובה:

2- שטחי המעברים הם כוללים

שאלה:

1. תוכנית המדידה שסופקה מתייחסת למגרש ולסביבתו המיידית בלבד. האם ניתן לקבל מפה דיגיטלית (כגון מיפוי פוטוגרמטרי, הכולל מפלסי טופוגרפיה ובינוי) של אזור רחב יותר סביב המגרש? **תשובה:** מפה מצבית נמצאת בין מסמכי התכנית
2. בחומר התחרות שפורסם כלול מסמך הוראות תוכנית מ/529 שבתוקף, אך ללא נספחים וללא פירוט אודות קווי הבנין ומגבלות בניה חשובות אחרות. אנו מבקשים כי כל מסמכי התוכנית האמורה יפורסמו באופן מלא לטובת כלל משתתפי התחרות. **תשובה:** ראה תשובות לעיל.
3. לפי תנאי התחרות, האדריכל/הצוות הזוכה יזכה לתכנן את מבנה הקונסרבטוריון, ושכרו יקבע לפי תעריף משהב"ט בניכוי סכום הפרס. מדוע עמותת האדריכלים תומכת בשימוש בתעריף שלא עודכן מזה 20 שנה(!) ושהופך פחות ופחות מקובל בקרב גופים ציבוריים? כמו כן, מדוע יקוזזו דמי הזכייה משכר התכנון? זאת כאשר ידוע שלא אחת נדרשים ע"י המזמין התאמות תכנוניות ושינויים פרוגרמטיים בהצעה הזוכה, כך שהיא לא יכולה באמת לשמש כשלב תכנוני בתהליך. לשם השוואה, בתחרות נוספת שנערכת בימים אלו בחסות העמותה בראשון לציון, פורסם כי שכר התכנון ייקבע על בסיס תעריף א.א.א.י. (עם אחוז הנחה ידוע מראש) וכי דמי הפרס לא יקוזזו משכר התכנון. לאור האמור, האם עמותת האדריכלים תהיה מוכנה לבחון יחד עם המזמין אפשרות להשוות את תנאי ההתקשרות המובטחים לזוכים בתחרות במבשרת ציון לאלו שבתחרות בראשון לציון?

תשובה:

שאלה:

בהמשך לסיור שהתקיים בנושא, ולאחר קריאת כל חומרי התחרות שפורסמו ברצוני לשאול מס' שאלות:

- בסיוור נאמר שניתן לבנות 2 קומות מסחר עפ"י התב"ע. עפ"י תשריט תכנית מס' מי/529, להבנתי שטח המגרש הנתון מיועד לשירותים קהילתיים בלבד. כמו כן בפרוגרמה הנתונה לא מוזכרים שטחים מסחריים. האם ניתן לתת מענה לסתירה זו?
- בתכנית מי/529 הנתונה מופיע גובה בנייני מגורים (אזור מגורים 1) עד 2 קומות, אך לא רשומה מגבלה על גובה מבני השירותים הקהילתיים. האם ניתן לקבל מידע בנושא.

תשובה:

ניתן לשלב בית קפה כשימוש בלווה למקום, לא יותרו שטחים שכירים נוספים.

שאלה:

1. האם התקציב (12 מליון ש"ח) כולל גם את הפיתוח במגרש?
2. האם התכנון (והביצוע העתידי) כולל גם את רצועת הפיתוח לאורך רחוב הראל בתחום המגרש?
3. האם התקציב כולל גם את הפיתוח של הרצועה הירוקה?
4. האם ניתן להגיע להסדר עם העירייה להקטנת כמות החניות במגרש? לפי התקנים נדרשים הרבה מאד מקומות חנייה, אשר ייפגעו מאד בתכנון אם יידרש למקם את כולם בשטח המגרש ללא חניון תת קרקעי (התקציב ככל הנראה אינו מאפשר חניון תת קרקעי) תשובה: יש לחשב את מקומות החניה על פי התקן הארצי (שילוב של אודיטוריום וביה"ס).

תשובה:

שאלה:

במהלך הסיור שנערך בשבוע שעבר באתר התחרות, עלו כמה שאלות שנתבקשנו לשלוח במייל על מנת שהמזמין יוכל לענות עליהם בצורה רשמית. להלן רשימת השאלות:

1. האם ניתן יהיה לקבל תכנית מדידה יותר מקיפה של האתר. תכנית שכוללת לפחות את שורת המבנים הראשונה ואת אתר הקאנטרי וקצה הפארק המתוכנן? **תשובה:** לא.
2. האם ניתן לקבל מצגת או מסמכי תכנון של הפארק והקאנטרי? **תשובה:** מספר תכנית הקאנטרי הל/500, נמצא באתר רמ"י.
3. מהן מגבלות הגובה שחלות על האתר? **תשובה:** אין מגבלות גובה, קיימת מגבלת קומות.
4. במידה והמתחרים יחליטו על הוספת פונקציות למבנה האם ניתן יהיה להוסיף שטחים לפרוגרמה ומהו ההיקף המקסימלי לתוספת שכזו? תשובה: לשקול דעת המתכננים.
5. בסיוור הוזכר כי על פי תכנית המתאר החדשה רחוב שדרות הראל יהפכו לעורק ראשי בעיר עם תוספת של שטחי מסחר גדולים, האם ניתן לקבל חומר תכנוני אודות אופי וחתך הרחוב המוצע באזור שלנו? וכן כל חומר תכנוני רלוונטי. **תשובה:** יש לפנות ללרמן אדריכלים לרותם מרינוב 03-695-9893.