

29 יולי 2019
כ"ב תמוז, תשע"ט
סימוכין : 13422

לכבוד
משתתפי התחרות

הנדון : תחרות אדריכלים לתכנון ה"בית באגם" בפארק הלאומי רמת גן

הודעה מס' 1 למשתתפים

א. פרוטוקול סיור משתתפים מיום 11.07.2019

1. נוכחים :

אדר' רננה ירדני, חברת מועצה ויו"ר החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן ;
אדר' קובי בן עטר, מנכ"ל החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן ;
אדר' יעל אשל, סמנכ"לית הנדסה החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן ;
מר ירון שמואלי, מנהל הפארק לאומי ;
אדר' אריה גונן, מזכיר חבר השופטים ;
קהל משתתפים מתעניינים.

2. עיקרי הדברים :

2.1. הצגת מהות התחרות על ידי אדר' רננה ירדני - מבנה "הבית באגם" הינו מבנה איקוני שהוקם בשנת 1963 ושימש במשך שנים כבית קפה/מסעדה ומקום לעריכת אירועים. בשנים האחרונות פעל לסירוגין עד שסגר את שערי סופית לפני כ-20 שנה. על אף היותו לא פעיל ובזכות עיצובו האדריכלי הייחודי ומיקומו יוצא הדופן בלב האגם המלאכותי בפארק הלאומי הוא נשאר מבנה איקוני שמזוהה מאוד העיר רמת גן ומהווה אחד מסמליה האדריכלים.

מטרת הפרויקט והפרוגרמה : עיריית רמת גן מעוניינת לשפץ או לבנות מחדש את המבנה לצורך הפעלת בית קפה ו/או מסעדה שיארח באופן קבוע מופעי מוזיקה, הרצאות, סטנדאפ וכיו"ב.

עם זאת, המציעים מוזמנים להציע שימושים נוספים שיוכלו להשתלב עם השימוש הראשי המבוקש ולהעשיר את תכנון של המבנה ואפשרויות השימוש בו - תוך שמירה על מגבלת השטחים ותקציב היעד - שניהם מפורטים במסמכי התחרות.

תפוסה : של עד כ-300 איש בתוך המבנה (אשר יהיה באפשרותם לצפות במופע) ועוד כ-40 בישיבה בחוץ.

שימור : המבנה כלול ברשימת המבנים המוצעים לשימור של העיר (שטרם קיבלה תוקף סטוטורי) בדרגת שימור ב'. קרי, מבנה לשימור שניתן לבצע בו שינויים הנאמנים לשפת העיצוב ותוספות בכפוף לאישור ועדת השימור. לאור מגבלות המבנה הקיים (קונסטרוקטיביות, גובה קומה, בטיחות, נגישות וכיו"ב) קיימת המלצה להוריד את רמת השימור של המבנה לרמה ג' המורה על שמירת המאפיינים התרבותיים של המבנה, אך מאפשר הריסה ובנייה חדשה. בהתאם, באפשרות המציעים להציע שיפוץ והרחבה של המבנה הקיים או הריסה ובנייה מחדש.

2.2. יש חשיבות רבה לשימורת התכנון המוצע. אין כוונה שבמסגרת ההצעות לתחרות המבנה יהיה פתור אדריכלית לפרטיו, אולם הפתרון המוצע נדרש להיות ישים לשימוש המבוקש, ובהתחשב בפתרונות שיידרשו על מנת לעמוד בדרישות בטיחות, נגישות, מיגון מיזוג וכיו"ב.

2.3. חבר השופטים מורכב מאנשי מקצוע, נבחרו ציבור ובעלי תפקיד באגף ההנדסה של עיריית רמת גן כמפורט במסמכי התחרות.

2.4. מודגש, כי הליך התחרות שומר על אנונימיות המציעים, ומאפשר הליך שיפוט מקצועי ואובייקטיבי. המציעים נדרשים לשים לב לדרישות הליך התחרות ואופן הגשת ההצעות על מנת שהצעתם לא תיפסל.

2.5. הובאו לידיעת משתתפי הסיור לוחות הזמנים הקבועים במסמכי התחרות והמפורטים להלן:

2.5.1. את ההצעות יש להגיש עד ליום 15.09.2019 בשעה 16:00 בהתאם להוראות התחרות.

2.6. הודגש כי יש לעקוב אחר פרסום פרוטוקול סיור המציעים ומסמכי הבהרות שיפורסמו, ככל שיפורסמו, באתר האינטרנט של התאחדות האדריכלים ובאתר האינטרנט של החברה הכלכלית לפיתוח רמת-גן.

ב. תשובות לשאלות שהועלו במסגרת הסיור

להלן תשובות לשאלות שהועלו במסגרת הסיור:

מס'	שאלה	תשובה
1	לא ברור מה ההוראות המחייבות לצורך תכנון המבנה, לא ברור שהתב"ע התקפה מאפשרת את היקף הבינוי והשימושים המבוקשים וכן לא ברורה דרגת השימור, דרגה ב'! בנוסף מבוקש להציע תכנון שתואם להוראות החוקים והתקנות לרבות הנ"ל אבל אין בהכרח התאמה בין הנחיות התכנון המבוקש בתחרות למסמכים הנ"ל. אנא הבהרתכם בעניין.	יעוד הקרקע על פי התב"ע התקפה הינו שצ"פ אבל התכנית מאפשרת בינוי ושימושים מסוימים לרבות מהסוג המבוקש במסגרת הליך היתר ובכפוף לאישור הועדה המחוזית. לעניין דרגת השימור ראה התייחסות יוזם התחרות בסעיף 2.1 לעיל.
2	שטחי המטבח והשירותים הנלווים לצורך הסעדה של כ-300 איש גדולים מאוד ויכולים להשתנות בהתאם לסוג התפריט המבוקש. לפי מה לתכנן?	הנחיות התכנון הינן כלכליות ותואמות את הוראות הדין. ככל שקיימת סתירה מהותית בין הוראות הדין להנחיות התכנון יש להציג זאת באופן ספציפי ליוזם התחרות.
3	האם ניתן להציע מבנה נוסף?	תשומת לב המציעים מופנית למסמך ב' למסמכי התחרות הכולל פרוגרמה עקרונית של שימושים ושטחים לרבות שטחי הסעדה, מטבח ומחסנים.
4	האם הגשר הינו חלק מהמבנה והפרוגרמה?	הבקשה נדחית. למען הסר ספק מובהר כי אין כוונה להוסיף מבנה נפרד בנוסף למבנה הקיים היות והדבר ישאיר את המבנה הקיים כ"פיל לבן". מבלי לגרוע מהאמור לעיל ניתן להציע הרחבה ותוספת למבנה הקיים או הריסת המבנה הקיים במלואו או חלקו והקמת מבנה חדש.
5	האם ניתן להציע בינוי גם על ה"יבשה" מחוץ לאגם?	כן. במסגרת הפתרון יש להציג את הגישה למבנה על בסיס הגשר הקיים או גשר חדש שיוצע כחלק מהתכנון. יש לקחת בחשבון שהגשר למבנה נדרש לא רק כדרך גישה נגישה למבנה אלא גם כחלק מדרך המילוט. מומלץ לעיין בדו"חות הנגישות והבטיחות שיצאו למבנה הקיים בהתייחס לסוגיה זו והמצורפים למסמכי התחרות.
		מובהר כי מהות התחרות הינה סביב "הבית באגם" כמשתמע מכינויו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי אין מניעה עקרונית להציע מבנה המתפרש גם לאזור היבשה אך חשוב להציג את הרעיון והרציונל העומד מאחורי ההצעה.

כל הפרטים והתיאורים שנמסרו בעל-פה ולעיל הינם כלליים ועקרוניים בלבד. על כל מציע לקרוא,
ללמוד ולהבין את פרטי ותנאי התחרות.

למען הסר ספק, רק שינויים בכתב יחייבו את יוזם התחרות, טיעונים והבהרות מכל סוג שהוא שהועלו
בעל-פה (ככל שאלה הועלו כלל) אינם מחייבים את יוזם התחרות.

הודעה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התחרות
המציע יחתום בשולי הודעה זו ויצרפה להצעתו

חתימה + חותמת

שם המציע

תאריך