

מסמך שאלות – תשובות תחרות מתחם זיו

שאלה: האם ההצעה הזוכה של תחרות לתכנון מרכז זיו תבנה?
אם כן, מהו לוח הזמנים הצפוי להקמת הפרויקט בשטח?
תשובה: המזמינות מקדמות את תחרות האדריכלים מתוך רצון לממש את ההצעות התכנוניות הצפויות. המטרה העירונית היא להגיע לשלב ביצוע לאחר סיום שלבי התכנון. לא ניתן להעריך בשלב זה את משך זמן הקמת הפרויקט.

שאלה: האם ניתן לקבל את המצגת שהוצגה בפגישה שנערכה בזום?
תשובה: המצגת הועלת לאתר התאחדות האדריכלים

שאלה: האם ניתן להוריד את הקלטת הפגישה שנערכה בזום?
תשובה: הקלטת הפגישה הועלתה לאתר התאחדות האדריכלים

שאלה: קווי הטופוגרפיה בתוך תחומי המגרש אינם קיימים, רק נקודות. האם ניתן לקבל קובץ מדידה בפורמט אוטוקאד, עם קווי טופוגרפיה בתוך תחומי המגרש?
תשובה: לא קיים קובץ מדידה עם קווי טופוגרפיה מלאים בתוך המגרש.

שאלה: חסרה אינפורמציה של גודל מאגר המים התת קרקעי ומיקומו. האם ניתן לקבל קובץ המכיל את הגבול התת קרקעי של מאגר המים?
תשובה: קיימים מסמכים של תוכנית 4360 המסדירה את המאגר. לא קיימים מדידה או קבצי קאד למאגר והמבנה הצמוד.

שאלה: האם הזוכה בתחרות, במידה ויקבל את העבודה יעשה רק תוכניות בינוי או גם בניינים לביצוע?
תשובה: בשלב זה, התחרות מתייחסת להכנת תוכנית בינוי כוללת למתחם כולו שממנה יגזרו תכנית בסמכות מחוזית והיתרי בניה. המזמינות שומרות על זכותן להזמין שירותים מהזוכה לשלבים השונים ובהיקפים שימצאו לנכון, על פי שיקול דעתן.

שאלה: האם ניתן לקבל קבצי אוטוקאד של תכנית מס' 101-0117887 הרחבת המרכז הרפואי שערי צדק?
תשובה: אין בידינו בשלב זה, קבצים אלו, ככל שיהיו הם יועלו לאתר התאחדות האדריכלים.

שאלה: מה רמת הפירוט הנדרשת בתכנון המבנים?
תשובה: כמפורט בסעיף 25 בתקנון התחרות.

שאלה: האם הסעיף "המלצה לפרוגרמה" המתייחס לדיור להשכרה נדרש חלק מהתחרות?
תשובה: בהחלט. נפח הבינוי והפרוגרמה המדוייקת, לשיקול דעת המתכנן.

שאלה: תוספת לביה"ס זיו: האם 17 דונם ו-16,400 מ"ר בנוי יהיו בנוסף לקיים או כולל הקיים?
תשובה: כולל הקיים

שאלה: האם התוספת לביה"ס תהיה למעשה הרחבה של ביה"ס הקיים או ביה"ס נוסף נפרד מהקיים?
תשובה: ניתן לתכנן כתוספת או כבניין נוסף - לשיקול המציעים - אך נדרשת זיקה בין מבני ביה"ס.

שאלה: האם ניתן לבנות קומות נוספות מעל המבנים הקיימים?
תשובה: לשיקול דעת המתכננים.

שאלה: האם ניתן לבנות קומות נוספות מעל מאגר המים?
תשובה: לא ניתן לבנות דבר מעל מאגר המים.

שאלה: האם נדרש לשמור את כל מגרשי הספורט הקיימים?
תשובה: אין חובה, אך יש לתת מענה לצרכים של המינהל הקהילתי ובתי הספר אשר משתמשים כיום במגרשי הספורט.

שאלה: האם ניתן לקבל החומרים הבאים:
- תכניות של קומפלקס הדיור מוגן+מסחר הצמודים לאתר. מה קיים בקומת הקרקע של הדיור המוגן בחזית הפונה כלפי האתר?
- תכנית לבניית מחלקה סיעודית מעל המרכז המסחרי הצמוד לאתר
- תכנית+חתכים מאגר מים ומרכז ספורט ואי רובינס הצמוד
- תכניות וחתכים אולם התעמלות קיים
תשובה: אין ברשותנו את כל החומר הנ"ל. ניתן למצוא חלק מהחומר בפורמט PDF באתר העיריה.

שאלה: האם אפשר צילומים טובים יותר של האזור, אפילו מבית המודל?
תשובה: הצילומים שהוצגו היו חלק מהסיוור הוירטואלי לתחרות. ניתן להגיע עצמאית ולצלם עצמאית באתר בכל עת. האתר לא מהווה חלק ממודל העיר הפיזי בבית המודל.

שאלה: האם יש מודל תלת מימד של האזור?
תשובה: לא, קיים מודל של כל העיר באתר ה-GIS של עיריית ירושלים ואתר סימפלקס.

שאלה: האם יש תקציב ייעודי לביצוע?
תשובה: בשלב זה, נושא תקציב הביצוע טרם נידון.

שאלה: האם התחרות רעיונית בלבד?
תשובה: המזמינות מקדמות את תחרות האדריכלים מתוך רצון לממש את ההצעות התכנוניות הצפויות. מטרת התחרות היא לייצר תכנית בינוי כוללת שממנה יגזרו תכנית בסמכות מחוזית והיתרי בניה. יובהר כי אין התחייבות מצד המזמינות להזמין עבודות מאת הזוכה בהיקף כלשהו, והדבר נתון לשיקול דעתן.

שאלה: האם תינתן הזכות לאדריכל צעיר לזכות בתחרות? או רק עם ניסיון מוכח בתכנון מתחמים זהים ניתן לגשת לתחרות?
תשובה: הזכות תינתן לכול אדריכל ומתכנן העומד בתנאים שנקבעו בפרסום התחרות.

שאלה: האם ניתן להמחיש את ההצעה בסרט או מצגת או בעזרת אמצעים טכנולוגיים מתקדמים יותר מאשר קאפות כפי שנכתב בתנאי התחרות (במידה וההצעה תהיה לפי הפורמט הנדרש ללא אילוצי קורונה)?
תשובה: מדובר בפורמט מקובל של תחרויות. נבקש לעמוד בדרישות כפי שמפורט בתקנון התחרות.

שאלה: האם ניתן לעלות לאתר את הקלטת מפגש הזום?
תשובה: הקלטת הפגישה הועלתה לאתר התאחדות האדריכלים

שאלה: האם הסיוור הוירטואלי הוקלט והאם ישנה אפשרות לקבל קישור להורדתו? כמובן שהנ"ל נוסף לסיוור פרטני שערכנו באתר.
תשובה: הקלטת הפגישה הועלתה לאתר התאחדות האדריכלים

שאלה: במסמכי התחרות מופיעים מס' מבנים שחלקם צפויים לעבור הרחבה ע"פ הפרוגרמה (בית הספר זיו למשל) וחלקם עתידיים לההרס או לשנות ייעוד. נודה אם הרשימה המופיעה בפרוגרמה תהיה בהירה יותר באופן החלוקה-
כלומר- מהם המבנים שצריכים להשאיר ולקבל הרחבה, מהם המבנים החדשים שיש להקים?
תשובה: המבנים הקיימים נלקחו בחשבון כאילו הם נשארים. באתר התחרות קיימים 3 מבנים – בי"ס זיו, אולם הספורט ומבנה המגופים. הרחבה או שינוי בשימוש הם לשיקול דעת המתכננים. יש לתת את הדעת כי הריסה של הקיים מצריכה עלויות גבוהות של הריסה ובניה מחדש.

שאלה: האם למאגר המים הקיים קיים רדיוס מגן לבניה?
תשובה: לא

שאלה: כמה כתות נדרשות סה"כ בביה"ס? כמה קיימות במבנה הנוכחי?
תשובה: נדרשות 30 כתות לחט"ב ו-30 כתות לתיכון במצב הסופי.

שאלה: זכויות הבינוי שהוקצו בפרוגרמה לדיור המוגן, להערכתנו, לא מאפשרות מימוש כלכלי של הפרויקט. יש צורך לפחות בכ- 250-200 יח"ד על מנת שהפרויקט יהיה כלכלי. (כ-25000 מ"ר)
תשובה: הפרוגרמה המוצגת בתחרות מושתת על בדיקה שיווקית מקדימה לתמהיל הצרכים הנדרשים בסביבה בראייה כוללת. לאחר בחירת הזוכה תתבצע בדיקה כלכלית מקיפה, על בסיסה, בין היתר, תעודכן ע"פ הצורך הפרוגרמה לשטחים הסחירים. נציין כי הצעה הכוללת מספר יחידות גדול יותר תתקבל בברכה ככל ונשמרות איכויות המרחבים של המבנים וסביבתם.

שאלה: מאגר המים ומגרש הספורט מעליו
3.1 מהן מגבלות הבינוי מעל המאגר במצבו הקיים – האם מבחינה הנדסית ניתן לבנות מעל המאגר הקיים, ואם כן כמה קומות?
3.2 האם ניתן להתערב / להציע שינויים במבנה או בקונסטרוקציה של המאגר ולאפשר בניה משמעותית מעליו מבלי להפחית את נפח המים?
3.3 האן ניתן קבל את תכנית המאגר או גבולותיו התת קרקעיים?
3.4 האם נדרש להשאיר את מגרש הכדורגל על המאגר או ניתן להסתפק במגרשי ספורט קטנים יותר (כדורסל, כדורעף וכיו"ב)
תשובה: כפי שנאמר בתדריך, לא ניתן לבנות מעל המאגר הקיים. לא ניתן לתכנן ולאשר מעל המאגר הקיים כל שימוש אחר, שיקבל אישור של משרד הבריאות ולכן הפרוגרמה מתייחסת להשארות המצב הקיים על כנו.

שאלה: האם נדרש לעמוד בתנאי הפרוגרמה לבתי ספר בדבר גודל המגרש או שניתן להציע בינוי מעורב המשתף פונקציות ומבוסס על עקרונ של "קמפוס ציבורי" (שיתוף במגרשי ומתקני ספורט, חללי פעילות, אולמות וכיו"ב)
תשובה: ניתן להציע בינוי מעורב אך יש לקחת בחשבון את מגבלות הבטחון למוסדות חינוך – כלומר סגירת הקמפוס בשעות פעילות בתי הספר לציבור, כפי שקורה כיום עם מתחם בית הספר זיו, מגרש הכדורגל, מגרשי הספורט וכו'.

שאלה: ציינתם בפרוגרמה ששטח המגרש לבית ספר זיו היו 17 דונם. מהם הגבולות התוחמים מגרש זה?
כמו כן, למה מתייחס מס' המטרים הבנויים הכתובים – האם שטח קיים כיום? באם ביחד עם התוספת המבוקשת?
תשובה: ההתייחסות היא למבנה הקיים ביחד עם התוספת. הגבולות הם לשיקול דעת המתכננים.

שאלה: בפרוגרמה לא מצוינים מס' מגרשי הספורט הפתוחים הנדרשים, בניהם מגרשי טניס, כדורסל.. האם יש לשמר מספרם ומיקומם של המגרשים הקיימים?
תשובה: יש לספק מענה למגרשי ספורט באתר, מיקומם ומספרם לשיקול דעת המתכנן.

שאלה: לא ברור מהפרוגרמה מה קיים ומה נדרש לתכנן בנוסף. והאם יש לשמור על מיקומו המרחבי של הקיים?
תשובה: מומלץ לשמור על המבנים הקיימים. ניתן לצפות בסיוור הוירטואלי או במצגת שהוצגה – שם הוצג מהן הפרוגרמות הקיימות כיום באתר התחרות.
הפרוגרמה מציגה את המצב הסופי הנדרש – וכוללת את הקיים ואת התוספות הנדרשות.

שאלה: למה הכוונה "המלצה לפרוגרמה", בנושא הדיור להשכרה?
תשובה: הכוונה להמלצה על תמהיל דירות מוצע (גודל, מס' חדרים וכו') ע"ב הנפחים שהוגדרו. הפרוגרמה הנ"ל נבדקה ומומלצת לתכנון, אך ניתן להציע פרוגרמה אחרת בשטחים אחרים לשיקול דעת המתכנן.

שאלה: מה סטטוס העצים לשימור?

תשובה: העצים המסומנים לשימור הם עצים הראויים לשימור בדרגות ערכיות שונות, ואילו העצים המיועדים לכריתה הם עצים חולים/מתים/פולשים. ניתן להציע כריתה / העתקה של חלק/כל העצים לשימור לשיקול דעת המתכנן.

שאלה: מה התוצר התכנוני אליו מכוונת התחרות? תכנית / תכנית בסכמות מקומית / היתר בלבד...?

תשובה: בשלב זה, הזוכה בתחרות יידרש לתכנית בינוי כוללת למתחם כולו שממנה יגזרו תכנית בסכמות מחוזית והיתרי בניה .

שאלה: התווי הסטטוטורי של אהרונוב עולה על חצרות הבתים ובפינת שד' הרצל עולה על הבניין הפינתי. מימוש התכנית יגרום לעימות קשה עם התושבים.

העניין השני הוא הנושא הסטטוטורי של האתר. יש תכנית למאגר המים ולחלק הדרומי שהוא חלק מתכנית רמת בית הכרם. מרבית האתר הוא שטח חום ולכן חלה עליו תכנית 62.. הוצאת היתרים מתכנית 62 לשטח חום זאת בעיה כפי שהובהרה בעימות משפטי בגבעת מרדכי. צריך להיות ברור שיהיה צורך בתכנית בניין עיר מפורטת. אין זה מגביל את נושא התחרות אלא רצוי שיובהר.

תשובה: התחרות נועדה לבחירת פתרון אדריכלי מיטבי ובר יישום, כפי שמופיע במסמכי התחרות קיים פתרון לתוואי חדש לרחוב אהרונוב בתכנון אייל קראוס, פתרון זה הוא נקודת המוצא לתחרות. אולם, בשל העובדה כי התוואי הסטטורי עובר בצמוד לבתים, ניתן לשיקול ולהציע חלופות לתוואי רח' אהרונוב.

שאלה: האם נדרש להקצות לכל מוסד מגרש נפרד ועצמאי או שניתן לשלב ולשתף מגרשים ומתקנים.

תשובה: ניתן לשלב מגרשים ומתקנים לשיקול דעת המתכנן.

יש לתת את הדעת לנושא הביטחון במבני חינוך, אשר אינו מאפשר מעבר לציבור בתחום מוסדות החינוך בשעות הפעילות.