

מסמך שאלות – ריכוז מענה לשאלות הבהרה בתחרות כיכר רמב"ם רמת-גן

מעודכן ל- 16.1.202

A- שאלות בנושא שטחי בינוי ופרוגרמה:

הבהרה כללית: לבקשת ראש העיר יתווסף מעבר ל-15,000 מ"ר בינוי, בריכה עירונית ושטח ספורט מצומצם- ייתכן בתת קרקע או על גג המבנה.

A שאלה 1: מה השטחים הנדרשים לצרכי העירייה מתוך ה-15 א מ"ר שהוגדרו?
תשובה: צרכי העירייה הבסיסים הנם כ-7,000 מ"ר. אליהם יצטרפו שטחים אופציונליים גמישים למשרדים ו/או מוסד לימודי ו/או תרבות, ומסחר בקומות הקרקע.

A שאלה 2: האם ה-15 א מ"ר שטחי בינוי שהוגדרו כוללים את הבינוי הקיים או בנוסף אליו (בית הכנסת, מבנה העירייה לשימור, בית האזרח וכו')?
תשובה: השטחים שהוגדו הם סה"כ השטח הדרוש לטובת השימושים העירוניים שאופיינו, שטחים שמתפנים בבניינים קיימים לשימור כגון מבנה העירייה לשימור ובית האזרח יכולים להיכנס לחישוב השטחים.

A שאלה 3: האם ה-15 א מ"ר שטחי בינוי שהוגדרו מתייחסים לבינוי בכיכר בלבד, או לכלל המתחמים שהוגדרו בתחרות ובסיוור?
תשובה: ה-15 א מ"ר הם סה"כ שטחי הבנייה הנדרשים ניתן להציע לפרוס אותם על מס' שטחים חומים לא רק בכיכר.

A שאלה 4: האם יש לתכנן בינוי למגורים, ואם כן, האם הוא כלול ב-15 א מ"ר שהוגדרו?
תשובה: ניתן להציע בינוי למגורים מעבר לפרוגרמה שהוגדרה, כלומר בנוסף ל-15 א מ"ר הנדרשים.

A שאלה 5: בסיוור נאמר שחלק ממשרדי העירייה מתועדים לעבור למתחם הבורסה וחלק יישארו במתחם התחרות. מה הפונקציות שמתוכננות להישאר?
תשובה: הכוונה שהגרעין המרכזי של העירייה יהיה במרכז העיר בביאליק, יכול את כל הגורמים המרכזיים של הנהלת העיר:
ראש העיר סגניו ועוזריו, מנכ"ל וסמנכ"לים, אולם מותאם לדיוני מועצת העיר המתאים לכ-100 איש (חברי מועצה, יועצים מקצועיים וקהל)
לשכות מהנדס, גזר, יועמ"ש ודובר העירייה (בגרסה הגרעינית הכוונה ללא כל הצוות המקצועי),
מרכז שירות לאזרח הנותן מענה לקבלת קהל.
הערה: אין צורך להציג תכנון מפורט של חלוקת החללים אלא ברמת הקצאת שטחים כללית בבינוי המוצע.

A שאלה 6: האם שנקר/בית צבי אמורים להכלל בבינוי? בסיוור צויין שיתכן זה לא יוכל להתמשש, נבקש הבהרה בנושא. במידה וכן, מה השטחים הנדרשים והאם זה חלק מה-15 א שהוגדרו לבינוי?
תשובה: בית צבי או יחידה משנקר ניתן כדוגמא רלוונטית למוסד אקדמי תרבותי שניתן להציע לכלול בתחום הפרויקט. לבית צבי, כדוגמא, נדרשים שטחי פרוגרמה בהיקף של כ-6000 מ"ר כולל שטחי אולמות.
הרעיון הוא להכניס שימושים אטרקטיביים מחוללי פעילות שמושכים קהל מגוון הכולל צעירים.

A שאלה 7: האם ניתן לקבל פירוט פרוגרמתי של השטחים המבוקשים (כמה מ"ר למשרדי עירייה, כמה למוסד אקדמי, כמה למבנה תרבות וכו')?
תשובה: אנא ראו תשובה לשאלה 1.

A שאלה 8: האם השטח המבוקש לבנייה (15 מ"ר) הוא שטח ברוטו, או נטו?
תשובה: ברוטו.

A שאלה 9: מה הפרוגרמה הנדרשת בדיוק?
תשובה: ראה תשובה לשאלה 1.

A שאלה 10: 15,000 מ"ר כולל תת קרקע או רק עילי?
תשובה: שטח נטו, עילי ניתן להציע שטחים עיקריים גם בתת הקרקע.

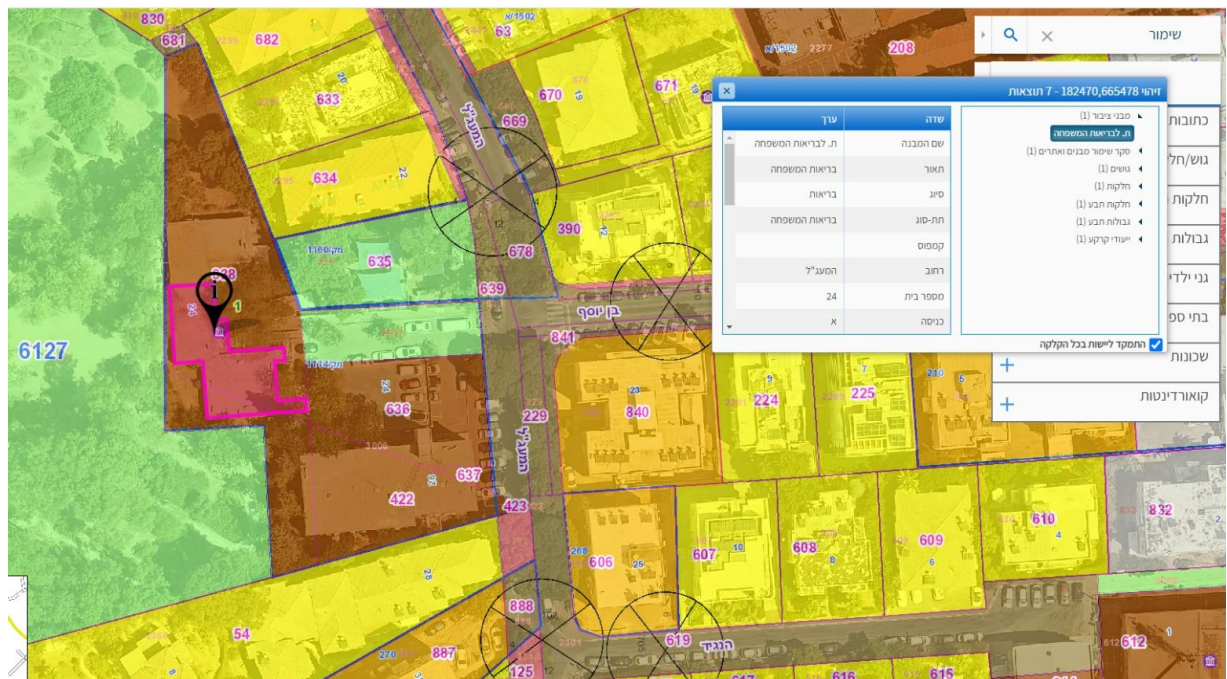
A שאלה 11: 15,000 מ"ר כולל חניון ?
תשובה: לא.

A שאלה 12: "נפח בנייה כולל של 15,000 מ"ר שיתוכננו לאפשר עירוב שימושים:
א. האם תוכלו לפרט את ההתפלגות הרצויה של הפרוגרמה לשימושים שונים?
ב. לפחות כמה מתוך השטח נדרש למשרדים לעירייה?
תשובה: ראה תשובה לשאלה 1.

B- שאלות בנושא שימור ותכנון

B שאלה 13: מבנה מחלקת הנדסה שצמוד לגן שאל הוגדר לשימור. בסיור נאמר שיתכן וניתן יהיה להרוס/להעתיק אותו. נבקש לקבל הבהרה בנושא

תשובה: מבנה מחלקת הנדסה איננו לשימור. מבנה תחנת בריאות למשפחה הממוקם בסמוך אליו (ראו סימון בורוד על גבי התשריט מטה) הינו המבנה לשימור בדרגת שימור ג (כמפורט באתר ה-GIS העירוני), כלומר נדרש תיעוד ושימור זיכרון המבנה בלבד.



B שאלה 14: האם ניתן לקבל את מסמכי התכנון העתידי לשדרות הילד?
תשובה: אין תכנון רלוונטי לתחרות. הציר הוא ציר לשימור ששומר על המבנה הנוכחי שלו.

B שאלה 15: האם ניתן להציע בינוי חדש או העתקה של מבנה בית הכנסת בכיכר רמב"ם? וכנ"ל לגבי בית האזרח
תשובה: לא, כיוון ששניהם מבנים לשימור מלא (בית האזרח - רק האגף הגבוה שצמוד לרחוב ביאליק).

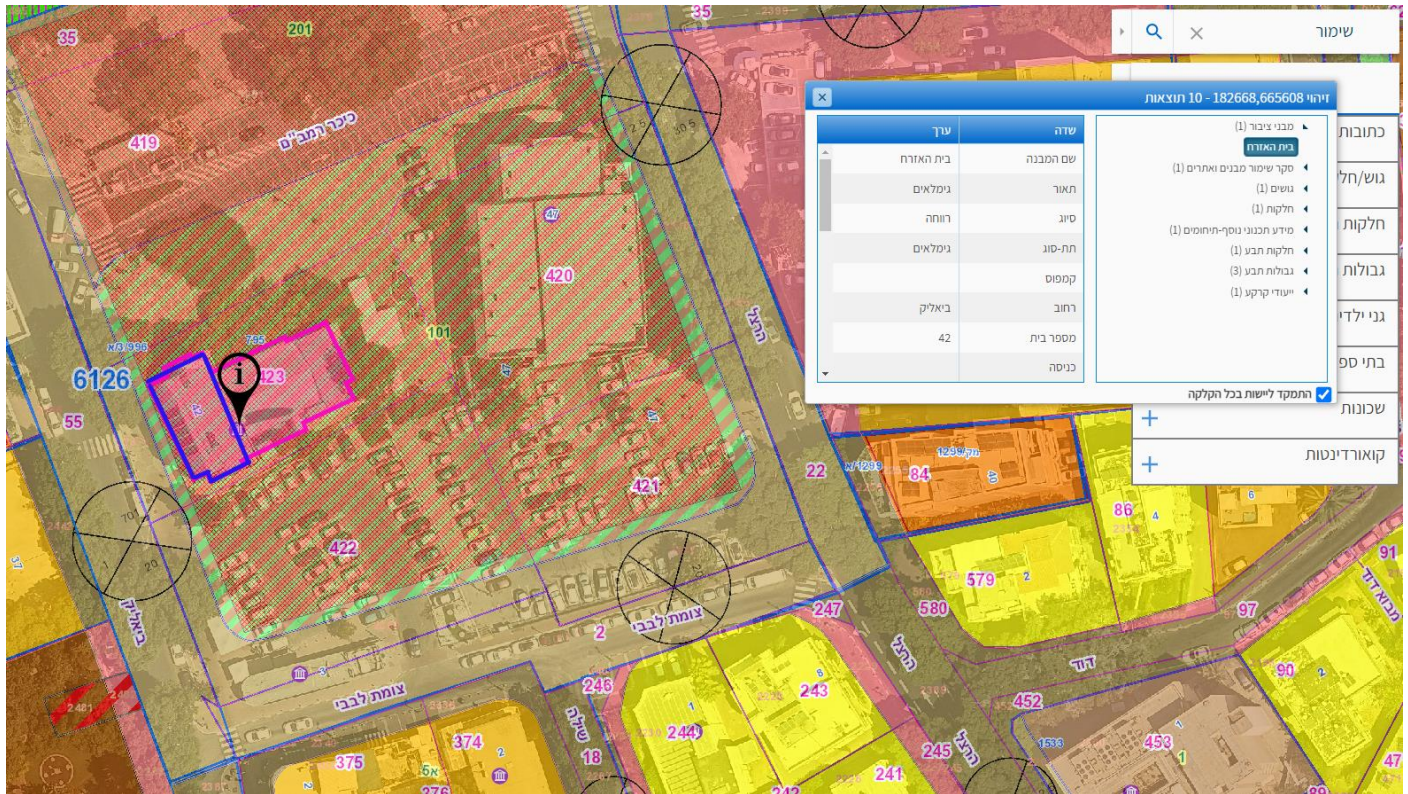
B שאלה 16: בהתחשב בנושא כיווני נגר וניקוזים, האם ניתן להציע שינוי בטופוגרפיה כיכר רמב"ם? האם אפשר לקבל מידע על פתרונות הניקוז הקיימים בכיכר?
תשובה: ברמת התכנון הרעיוני המבוקשת בתחרות לא נדרש לתת מענה לפתרונות ניקוז מפורטים. ניתן להציע שינוי בטופוגרפיה של הכיכר.

B שאלה 17: האם יש תכנון תנועתי עתידי לצירי הרחובות ביאליק והרצל? אם כן נשמח לקבלו.
תשובה: אין תכנון תנועתי עתידי מאושר לרחובות אלה.
בחלופות הנבחנות רחוב הרצל נשאר תווי תחבורתי ברוחב הקיים, ברחוב ביאליק נבחנת חלופה תכנונית להפיכת הציר בקטע לאורך כיכר רמב"ם, לתחבורה ציבורית.

B שאלה 18: האם ניתן לקבל פירוט לתכנית רג/ 1502 א- שאושרה להפקדה בתנאים (אינה מופיעה במערכת הארצית)?

תשובה: לא רלוונטית לתחרות זו ואינה מקודמת.

B שאלה 19: מה בדיוק ניתן להרוס במבנה בית האזור?
תשובה: החלק הקדמי הגבוה לאורך רחוב ביאליק (המסומן במלבן כחול בשרטוט המצ"ב) הינו בדרגת שימור א (שימור מחמיר). האגף האחורי הנמוך (המסומן בורד) אינו לשימור.



B שאלה 20: האם יש כוונה להפוך קטע רחוב הרצל שבין רחוב הרוא"ה לבין רחוב צומת לבבי לדו-סיטרי?
תשובה: כן, לטובת הסטת התנועה מהכיר.

B שאלה 21: סימון גבול ההתערבות שונה בין מה שמופיע ב PDF למה שמופיע במצגת. להבנתי הגבול הכולל את אזור העירייה הוא הנכון.

תשובה: גבול ההתערבות הינו לפי החלופה המורחבת, ניתן להציע דיוק מקומי של הגבולות ככל שתראו לנכון.

B שאלה 22: בסיוור נאמר כי יש "שיפוף קוסמטי לכיכר" - האם אנו צריכים להתייחס לשינויים המוצעים על ידי השיפוף?
תשובה: לא.

B שאלה 23: אין התייחסות לחניונים, כמה חניות צריך?
תשובה: תנאי התחרות אינם כוללים התייחסות מדויקת לכמות חניות, בתכנון העתידי אין לשלב חניות עיליות. ניתן להציע נקודות כניסה לחניונים תת קרקעיים.

B שאלה 24: בסיוור לא ידעו להגיד בוודאות אם הגנים ליד מבנה מנהל ההנדסה והגבעה הירוקה הינם לשימור או לא. נשמח להבין אם כן.

תשובה: ראה מענה לשאלה 13

B שאלה 25: האם ניתן להתערב בבית האזרח? במידה וכן:
האם ניתן להוסיף לו שימושים נוספים?
האם הוא ייחשב כחלק משטח התכנון הנדרש (15,000 מ"ר)?
תשובה: ראה תשובה לשאלה 2.

B שאלה 26: האם מבנה התחנה המרכזית ניתן להעסקה?
תשובה: כן.

B שאלה 27: כבוד ראש עיריית רמת גן, מר כרמל שאמה הכהן המשמש גם בחבר השופטים, פרסם השבוע ביום ב' 3.1 ידיעה* לגבי חידוש כיכר רמב"ם - מושא התחרות - לפיה התכנון כבר מאושר והעבודות צפויות להתחיל באפריל 2022 למשך שנה.
מבקשים הבהרות:

מהי משמעות הכרזתו של ראש העיר לעניין התחרות?
האם התכנון החדש יבוא על חשבון תוצרי התחרות (והאם לפיכך הוא מייתר את עצם קיום התחרות)?
האם ובאיזה אופן התכנון צפוי לסתור את עקרונות ומרחבי התכנון שהוצגו במסגרת כתב התחרות והסיור באתר?

* קישור לפירסום בעמוד הפייסבוק הרשמי של ראש

העיר: <https://www.facebook.com/368992579826185/posts/4991136267611770>

תשובה: עבודות שיפוץ הכיכר הצפויות להתבצע בשנה הקרובה הינם לשיפור פני הכיכר לטווח הקרוב.
ההצעה בתחרות הינה לתחום רחב יותר ולראיה ארוכת טווח ולפיכך אינו עומד בסתירה לשיפוץ המתוכנן כעת.

B שאלה 28: בבדיקת ההתכנון למיקום בנין העיריה אשר צורפה למסמכי התחרות מופיעה חלופה א2:
בנין העיריה הותיק - כולל בניין בחלקה פרטית (חלקה 63) ואילו בתצ"א בעמוד 5 של תנאי התחרות מסומן קו אדום שאינו כולל חלקה זו. האם תוכלו להרחיב על ההיתכנות לשימוש במגרש זה? האם נעשתה בדיקה בעניין?

תשובה: חלקה 63 הינה מגרש בייעוד שב"צ בבעלות פרטית, היא כלולה בתחום ההתייחסות (על המורכבות של נכס פרטי).

צ- מדידות, תלת מימד וכו'

צ שאלה 29: נבקש לקבל את המשך מפת המדידה באופן שכולל את כלל מתחמי התחרות (מבני העירייה עד לחיבור עם גן שאול)
תשובה: מצ"ב

צ שאלה 30: האם יש תכניות/מדידה למבנה בית האזור?
תשובה: יש להתייחס לחומר שמופיע בתיק השימור, אין בידינו מדידה

צ שאלה 31: האם יש תכניות/מדידה למבנה היסטורי של העירייה?
תשובה: הושלם, הועלה קובץ מדידה של מתחם העירייה ומדידת פנים של המבנה לחומרי התחרות ומדידת פנים של המבנה

צ שאלה 32: נשמח לקבל את המסמכים הבאים ברזולוציה גבוה יותר מכפי שהתקבל במסמכי התחרות: תצ"אות - מופנה לאתר ה-GIS העירוני https://v5.gis-net.co.il/v5/ramat_gan. יש לבחור באופציות "מבט" ו"חיצוני":



- מסמכי בדיקת ההתכנות, לרבות התשריטים המופיעים בה - החומר הקיים בידנו הועבר לידכם
- מסמכי תיק התיעוד, לרבות הצילומים המופיעים בו - החומר הקיים בידנו הועבר לידכם.
- קבצי תלת הממד של האזור - ראה הפניה לאתר ה-GIS של העירייה (בתשובה לשאלה 32).

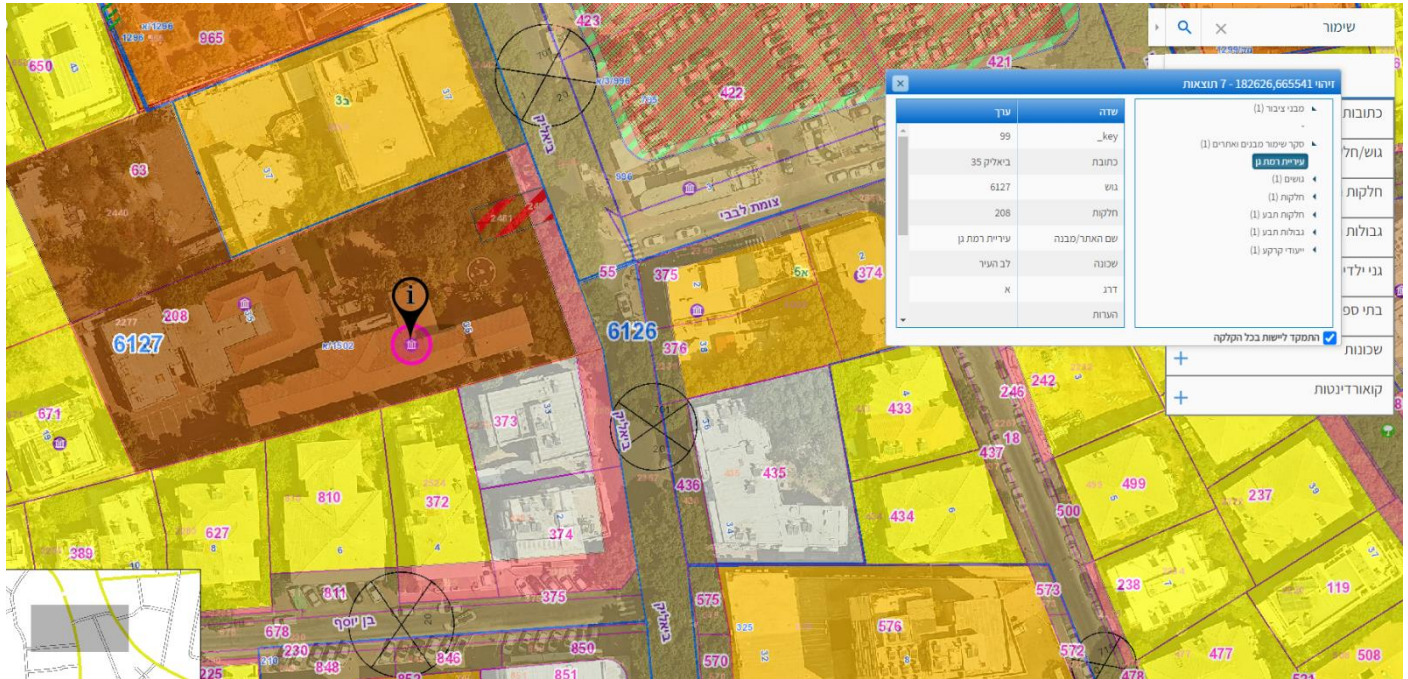
צ שאלה 33: האם ניתן לקבל מידע בנוגע לכמות המשרדים הקיימים בהיקף הכיכר (גם אלו שנמצאים בתוך בנייני מגורים)
תשובה: המידע לא קיים בידנו.

צ שאלה 34: נשמח לקבל קובץ תלת מימד של אזור ההתערבות הרחב (שיש אצל דרמן ורבקל אדריכלים).
תשובה: בשלב זה אין ברשותנו מודל תלת מימד שניתן להעביר למשתתפים. במידה ויתאפשר בהמשך, נעלה מודל סכמטי לאתר.

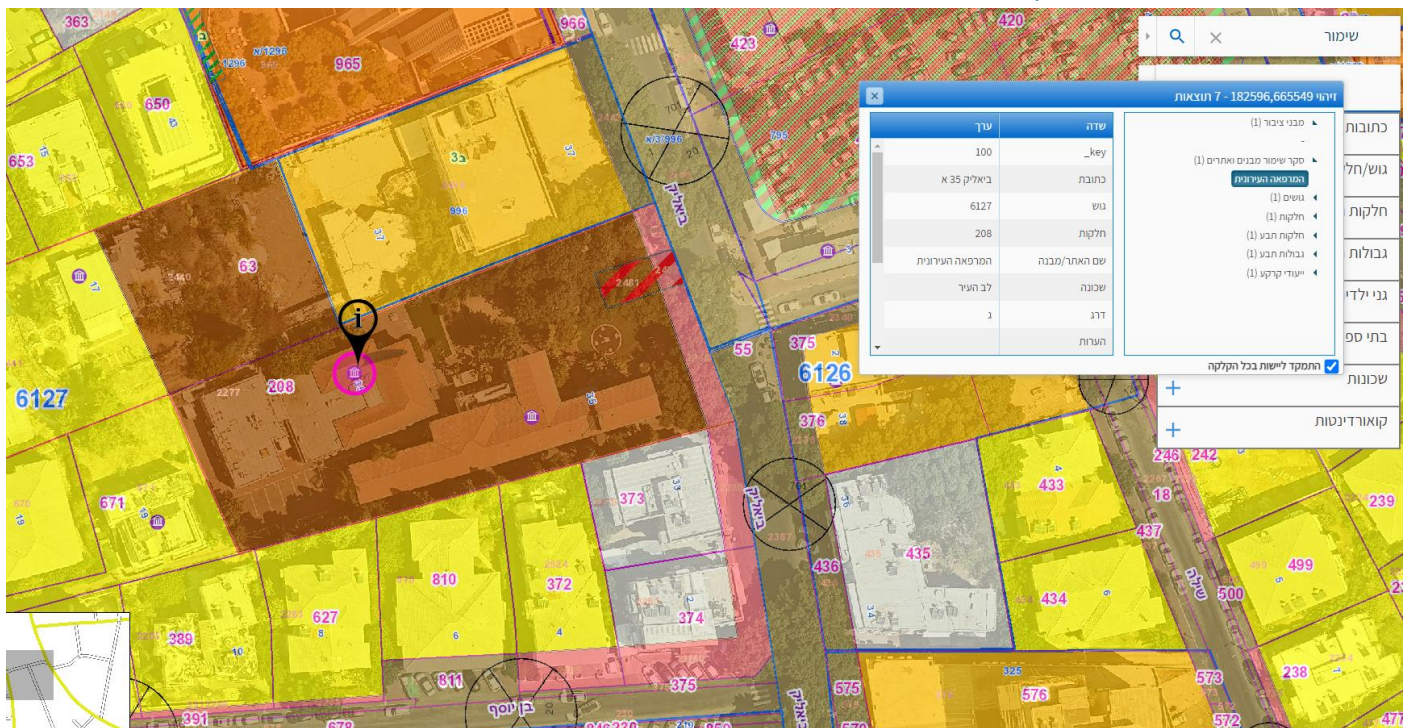
שאלה 35: בסיוור נאמר כי המבנים ליד בניין העירייה הם לא לשימור ובמצגת נראה שהם כן לשימור ג',
נודה להבהרה- מצ"ב תמונה מהמצגת.

תשובה:

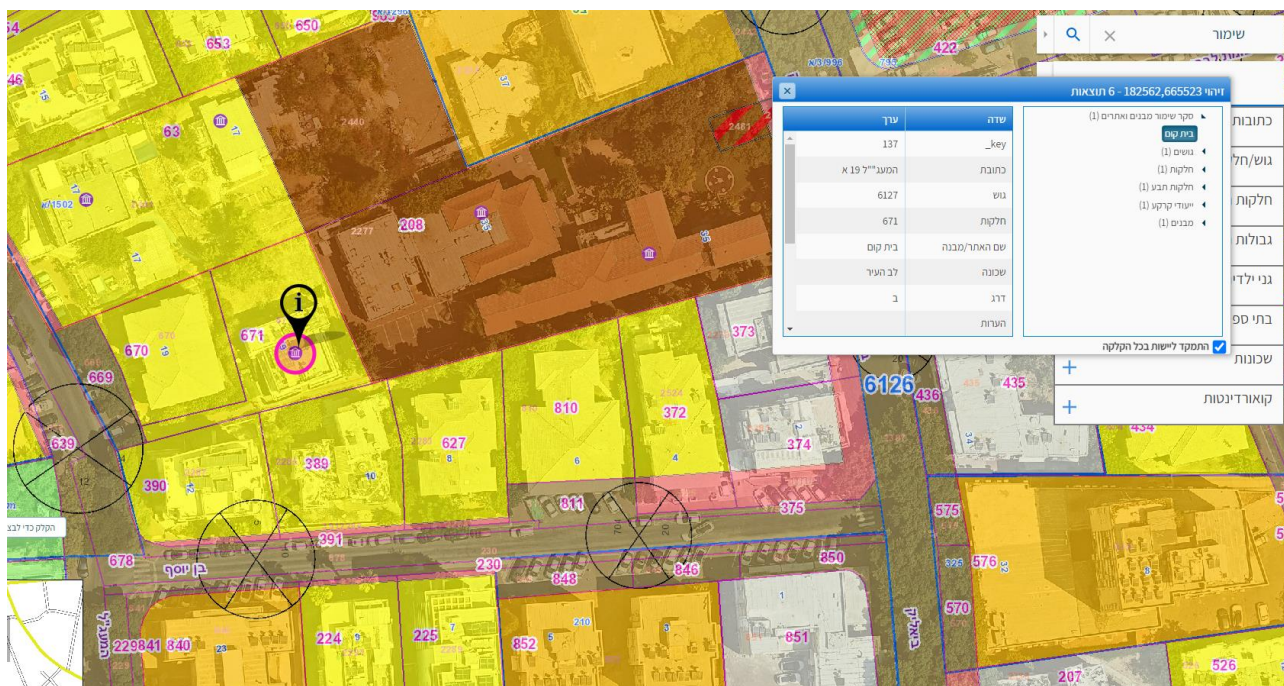
בניין העירייה (ה"ר" הקדמי בלבד) לשימור א' (שימור מחמיר),



מבנה הגביה והמועצה (החלק עם גג הרעפים) לשימור ג',



מבנה המגורים העורפי הינו לשימור ג'



שאלה 36: בקובץ המדידה המצורף לא מופיע בניין העירייה אשר אמור להיות חלק מהתחרות. האם תועבר מדידה מעודכנת עם כל שטח התחרות?

תשובה: ראה תשובה לשאלה 38

שאלה 37: אפשר לקבל את המדידה של בניין העירייה הקיים וגן העירייה בקבצי אוטוקאד?

תשובה: ראה תשובה לשאלה 38

שאלה 38: בסיוור נאמר שאזור התחרות כולל את בניין העירייה על אגפיו וכולל את מנהל ההנדסה- במפת המדידה שמצורפת לנספחי התחרות יש רק את אזור הכיכר, אפילו ללא בניין העירייה. נשמח לקבל מפת מדידה מלאה הכוללת את כל האזור של מבני העירייה וההנדסה.

תשובה: ראה מענה לשאלה 31.

שאלה 39: האם נוכל לקבל מדידה הכוללת קו מיתר מלא של הבניינים הגובלים בכיכר ביאליק, תחום מתחם העירייה, מתחם אגף ההנדסה והבניינים הגובלים במתחמים אלה.

תשובה: הועלה לאתר חומרי התחרות קובץ פוטוגמטריה כולל את קונטור המבנים המבוקש

שאלה 40: אבקש לקבל תכנית סביבה בקנ"מ 1:500 או 1:1250 בפורמט dwg

תשובה: ראה מענה לשאלה 38

שאלה 41: אבקש לקבל פירוט מירבי על בנין העירייה ההיסטורי ובמיוחד על חלקי המבנה לשימור כולל קבצי תכניות וחתכים בפורמט dwg.

תשובה: ראה תיק תיעוד שצורף למסמכי התחרות וכן ראה מענה לשאלה 38

ס שאלה 42: מה המועד האחרון להרשמה לתחרות?

תשובה: עד ולא אחרי התאריך 31/03/2022.

ס שאלה 43: בינוי במגרש הצמוד למבנה העיריה- נאמר בסיור כי העירייה שוקלת לקנות אותו. גם הוא לא נכלל במדידה.

תשובה: אין בידנו מדידה. ניתן לכלול התייחסות למגרש זה לשיקולכם.

ס שאלה 44: האם ניתן להגיש גיליון אחד בלבד?

תשובה: לא, נדרש להגיש שני גיליונות לפחות. ניתן, לפי שיקול דעת המציע, להגיש גיליון שלישי נוסף. כל הגיליונות בגודל 70x100, בפריסה אופקית.

ס שאלה 45: נשמח שתעלו קובץ מדידה עם הפונטים (eTransmit), חלק מהפונטים לא נפתחים.

תשובה: ניתן להוריד פונטים חסרים מהאינטרנט ו/או להגדיר חלופים.

ס שאלה 46: יש פורמט לעריכת גיליון אחד, אבל בתנאי התחרות מבקשים 2 גיליונות. תעלו פורמט לגיליון השני או שהוא חופשי? או זהה לראשון?

תשובה: ראה תשובה לשאלה 44. מבין הגיליונות המוגשים רק פורמט גיליון אחד מחייב, היתר חופשי.

ס שאלה 47: ההיקף התחרות ודרישותיה ביחס לפרסים: חשיבות התחרות והצפיות מתוצריה, דרישותיה הרחבות ומורכבויותיה, וכפועל יוצא ההשקעה הנדרשת מהמגישים, אינם עולים בקנה אחד עם התגמול המוצע לזוכים. גמול נמוך זה בהשוואה לתחרויות קודמות בהיקף כזה, מציב סטנדרט מסוכן המהווה מדרון חלקלק ושחיקה נוספת במעמד האדריכלים בישראל. האם תגביהו את כספי הפרס באופן המכבד את התחרות, את המזמין ואת המציעים?

תשובה: לאור היקף התחרות והשלכותיו על מרכז העיר ועל העירייה כאחד, הוחלט על הגדלה משמעותית של פרסי התחרות, לסך כולל של 160,000 ₪ + מע"מ. (במקום 90,000 במקור)

ס שאלה 48: כתחרות רעיונית, אין הבטחה וגם לא הזמנה כלשהי לשיג-ושיח כלשהו לאחר מכן בין העירייה והמציעים הזוכים. האם ניתן לבקש מהמזמין שחלק מהגמול המוצע לזוכים יהיה לכל הפחות רישום במאגר המציעים של עיריית רמת-גן?

תשובה: לצערנו לא ניתן לרשום את כלל המציעים למאגר שרישום בו כפוף לאמות מידה והליכים משפטיים

ס שאלה 49: סעיפים 15.3 ו-9 בתנאי התחרות – "ליחם התחרות הזכות הבלעדית והייחודית בתוצרי התחרות והתערוכות לרבות הזכויות בקניין הרוחני של החומר המוגש לתחרות": האם תוכלו להוסיף בניסוח הסעיפים הללו באופן מפורש בפרסום הצעה ככל שיהיה, בכל פורמט או מדיה, יינתן קרדיט מלא ליוצר ההצעה.

תשובה: כל עבודה שתפורסם (בכל אופן שהוא) יינתן לצידה קרדיט מלא למגישי ההצעה הרשומים.

עד כאן המענה המלא של יזמי התחרות לשאלותיכם הענייניות.

בהצלחה לכל המגישים, ובריאות שלמה!!