

יום שלישי 17 אוקטובר 2017

מבוא שרף 1 – חיזוק הבניין ותוספת בינוי על פי 10038

כללי

הבניין במבוא שרף 1, שוקן בחלק הוותיק של שכונת גילה. השכונה תוכננה ונבנתה בשנות ה-70. השכונה עברה תמורות ושינויים לאורך השנים, וצפויה להתעוררות מבחינה עירונית; השקעות תשתית בשכונה, לא מכבר בוצעה הארכת כביש בגין. השכונה תקושר לעיר באמצעות 2 קווים ברשת הרכבת הקלה; הקו הירוק שאושר ונמצא כבר בביצוע בחלקים שונים בעיר. והקו הכחול שנמצא בהליכי אישור בוועדות התכנון.

רחוב מבוא שרף הינו רחוב קטן ללא מוצא, הרחוב משרת את הבניין נשוא המכרז, מבוא שרף 1, וגן ילדים. בקצה הרחוב מעבר לגינה ציבורית ושביל ירוק המהווה את לב השכונה.

הבניין הקיים

הבניין שוקן בגו"ח 28046/15, חלקה שגודלה כ-0.78 דונם וממדיה כ-24 X 32 מ'. בניין בן 4 קומות מעל לקומת מרתף. 2 כניסות. בכל קומה 4 יח"ד, סה"כ בבניין 16 יח"ד קיימות. בניין מורכב משני מסות בינוי מלבניות בהסתה אחת כלפי השנייה. הבניין מחופה אבן ירושלמית בסיתות טובזה, בניה אופיינית לשכונת גילה בשנות ה-70. הבניין מעולם לא עבר שיפוץ או פעולה מבנית משמעותית. עם השנים נוספו על חזיתות המבנה תשתיות חיצוניות על ידי בעלי הדירות.

מצב סטטוטורי

על החלקה חלה תב"ע 4150, תב"ע המאפשרת הרחבות דיור לתוספת שטחים עיקריים ותוספת מרפסות. לתב"ע שתי חלופות בינוי שונות.

חיזוק ותוספת בינוי על פי תכנית 10038 (תמ"א 38)

התכנית המובאת במסמכי המכרז, הינה תכנון אדריכלי ראשוני, המציע חיזוק הבניין הקיים כנגד רעידות אדמה, הרחבות דיור לדירות הקיימות ותוספת יחידות דיור חדשות על גג הבניין.

התכנית האדריכלית המוצעת במסמכי המכרז, מבטאת הסכמות:

- בין בעלי הדירות לגבי אופן תוספת השטחים המוצעים במסגרת תכנית 10038.
- הסכמות לנושא כמות יח"ד הנוספות המוצעות
- הסכמה עקרונית עם אגף תכנון בעיריית ירושלים, לתכנית המוצעת.
- הסכמה עקרונית עם אגף תכנון בעיריית ירושלים לפתרון החניה, באחריות היזם לאשרר את ההסכמה עם אגף תושבי"ה עם קידום התכנון.

הרחבת יחידות דיור קיימות:

תוספת של כ-12 מ"ר לכל יח"ד בחזית המזרחית הפונה לרחוב מבוא שרף. תוספת הבינוי היא תוספת בינוי מלבנית אחידה לכל אורך החזית הכוללת בתוכה הרחבת חדר המדרגות לטובת מבנה המעלית.

תוספת של כ-12.5 מ"ר לטובת ממ"ד בחזית המערבית הפונה לחצר האחורית. הכניסה לממ"ד מחדר המגורים המשותף.

תוספת של מרפסות בגודל של עד כ-6.5 בחזית המערבית. גודל המרפסות מוגבל לפי קווי הבניין של התב"ע התקפה.

בשל מבנה חדר המדרגות הקיים, לא מתאפשרת נגישות מלאה לדירות הקיימות מפתח המעלית ונדרשת עליה/ירידה של חצי קומה באמצעות מהלך מדרגות.

תוספת בינוי לטובת יח"ד חדשות.

הבינוי מציע תוספת של 2.5 קומות על גג הבניין הקיים כולל שטחי הגג מעל להרחבה של הדירות הקיימות.

התכנון מציע בכל קומה מלאה, 2 דירות 4 חד' ו 2 דירות 3 חד'. בקומת הגג מוצעות 2 דירות 4 חדרים עם מרפסת גג מרווחת.

הגג מעל לדירות אלו הוא גג משותף לכלל דיירי הבניין.

לדירות הקומות החדשות מוצעת הנגשה מלאה מהמעלית למפלס הדירה.

לסיכום,

כאמור, התכנון המוצע משקף הסכמה והבנות בין בעלי הדירות בבניין לאופי תוספות הדיור, והסכמות עם אגף תכנון בעיריית ירושלים להתאמת התכנית האדריכלית לתכנית 10038.

ההגשה הינה חלק ממסמכי המכרז, הינה בסיס להגשת מסמכים נדרשים לפתיחת תיק בקשה לתמ"א 38 באגף תכנון. התכניות אינן נסמכות על תכנית מדידה מצבית עדכנית. באחריות היזם לערוך תכנית מדידה תקנית ולהתאים את התכנון המוצע למדידה העדכנית. כדי להשלים את התכנון ולהתאים את עריכתו לפתיחת תיק תכנון לתמ"א 38 באגף תכנון, על היזם הזוכה במכרז להשלים את כלל המסמכים הנדרשים ע"י עיריית ירושלים, ואת המסמכים הבאים:

- מדידת החלקה, ע"י מודד מוסמך
- תיק קווי בניין
- אישור אגף תוש"ה או לחלופין חו"ד אגף תושיה לתכנית
- מסמכים הנדסיים, שיוכנו ע"י מהנדס קונסטרוקציה מוסמך, כנדרש ע"י עיריית ירושלים לצורך פתיחת תיק תכנון
- דוח קרקע
- דוח מעבדה
- סקר עצים

בברכה

איציק עדס
אדריכלים

רח' קרן היסוד 19, ירושלים

ADDES IZAK, ARCHITECTS

E: IZAK.ARC@GMAIL.COM
O: +972-2-6258122
M: +972-50-7107909
F: +972-153-2-6258122
A: 19, KEREN HYESOD ST. JERUSALEM