

31 אוקטובר 2019

לכבוד: נציגות בעלי הדירות מרים החשמונאית 20-10, אנטיגנוס 2-4

באמצעות: אי-מייל

הנדון: בדיקת תכניות הגשה לפרויקט הנדון

1. נתונים כלליים:

- א. מס' בנינים בתוכנית ההגשה: 4.
- ב. מס' קומות בכל בניין: קרקע + 6 קומות טיפוסיות + קומת גג בנסיגה.
- ג. מס' דירות בכל קומה:
 - קרקע: 3 דירות בקומה בכל בניין, 2 דירות בקומה בבניין הצפוני.
 - טיפוסית 1-5: 4 דירות בקומה בכל בניין, 2 דירות בקומה בבניין הצפוני.
 - קומה 6: 4 דירות בקומה בבניינים 1, 2, 3, בבניין 3, 2 דירות בקומה בבניין הצפוני.
 - גג: 3 דירות בקומה בבניינים 1, 2, 2 דירות בקומה בבניין 3, 2 דירות בקומה בבניין הצפוני.
- ד. סה"כ דירות בפרויקט: 104.
- ה. גובה קומות: מרתף 2: 3.00, מרתף 1-3.97, קומות מגדל: 3.30.
- ו. חזיתות: טיח בגוון בהיר כמוטיב מרכזי – **(בניגוד לסעיף 14 ב)**, רפפות אלומיניום ומעקות מפרזול.
- ז. גגות בניינים: מיקומי מזגנים וקולטים סולאריים.
- ח. חניון: קונבנציונאלי. כניסות לחניון: 1 מדרום בסמוך לבניין 1. קומות חניון: 2-, חניות מתוכננות: 129, משתמע שישנם 15 חניות אורחים בהתאם למפרט (סעיף 6ב).
- ט. מחסנים: מתוכננים 54 מחסנים, **יש לציין שטחי מחסנים**.
- י. צובר גז: מתוכנן בין בניינים 3-4 בעורף.
- יא. חדר טראפ: מתוכנן בחניון **(יש לציין בכיתוב)** הכולל פתח אוורור בעורף בניין 4.
- יב. גנרטור חירום: ממוקם בקומת המרתף 2-.

הערות כלליות:

- לא הוצגה עם הבקשה הדמיה סופית כמתחייב במפרט.
- בקומות המרתף מתוכננים חללים לדירות הגן מכוח ע-1 כ 330 מ"ר, בבניין 4 לא מתוכננות מדרגות לחלל.
- גישה להובלות בעורף הבניין – לא נמצאת בתכנון.

2. שטחים משותפים:

- א. **לובי כניסה:** יש להציג שטחי לוביים, ישנו שינוי בגאומטריית הלובי בין התכניות שנחתמו לתכנית ההגשה.
- ב. **מעליות:** בניינים 1 – 3 מתוכננות 2 מעליות 13 ו 8 נוסעים, בניין 4 מעלית אחת של 13 נוסעים.
- ג. **חדרי אשפה:** בבניינים מתוכננים חדרי אשפה
- ד. **חדרי דואר:** בניין 1 ו 2 מתוכנן, בניין 3: מצוין מיקום ללא חדר, בניין 4: ללא תכנון כלל. **אינו תואם את האמור במפרט.**
- ה. **חדר עגלות:** מתוכננים 5 חדרי עגלות בשטחים שונים ואף אחד לא בסמיכות לבניין 4. **ממליץ לתכנן כך שלפחות חדר עגלות אחד יהיה בסמוך לבניין 4.**
- ו. **חדר אופניים:** מתוכנן לבניינים 1,2,4 בשטח של 20 מ"ר כ"א ובסה"כ 60 מ"ר כאמור במפרט.
- ז. **חדר ועד בית:** לא מצוין בתכניות בהתאם לאמור במפרט.
- ח. **פיתוח שטח:** לא מתוכננות גדרות מבטון בהיקף המגרש.
- ט. תכנון החניון כך שיאפשר שתילה של צמחיה בוגרת – ישנם שטחים משמעותיים ללא חניון שיאפשרו שתילת צמחיה.
- י. **צובר גז:** מתוכנן בין בניינים 3-4 בעורף.

3. שטחים דירתיים:

- א. **גמישות תכנונית (3ה במפרט)** – לא מצוין גובה מילוי ולא ניתן לדעת האם קיימת גמישות תכנונית בכל הקשור למיקום קבועות סניטריות.
- ב. **שטחי דירות** – לבדיקה.
- ג. **שטחי מרפסות:** 16 מ"ר (יש לציין שטח גם בדירה דרום מזרחית בבניין 2)
- ד. **שטחי מחסנים** – לא צוין בתכניות, לבדיקה.
- ה. **חדרי רחצה:** יש לתת תשומת לב לגדלי אמבטיה ומקלחונים בהתאם לסעיף 20 ג במפרט.
- ו. **חדרי כביסה:** מתוכננים בכל הדירות.
- ז. **דלתות פנים:** 100/210 – **אינן תואמת את האמור במפרט 110/220.**
- ח. **דלת כניסה:** 100/210 – **אינה תואמת את האמור במפרט 110/240.**

הערות להתייחסות היוזם:

- תכנית קומת הקרקע, חזית צפונית (בניין 4) –
 1. להגדיל את ויטרירת הכניסה לבניין למקסימום.
 2. לבטל את מדרגות הכניסה לבניין מצד מערב, ולבצע שטחי גינון במקום ריצוף.
 3. ביטול הכניסה מכיוון מערב ללובי, ותכנון רמפה נגישה אחת בלבד מכיוון צפון.
 4. מסביב לאוורור ח. הטרפו לתכנן שטחי גינון במקום ריצוף.
 5. באופן גורף מבוקש יותר תכנון אזורים ירוקים ופחות שטחים מרוצפים.
- חדרי אופניים ועגלות צפוניים משמשים 2 בניינים (3+4), שטח החדרים אינו פרופורציונלי לכמות המשתמשים. מבקשים להגדיל את שטח החדר בהתאם לכמות המשתמשים.
- נבקש להגדיל את רוחב הלוביים הקומתיים (בבניין 4) מ-130 ס"מ למקסימום המתאפשר.
- נבקש לראות כי מתחם הבניינים סגור ומגודר כולל שערים.
- מרפסת שירות בכיוון אנטיגונוס – מבוקש לסמן את הקירות הפנימיים של חדרי השירות כקירות בלוקים ולא כקירות בטון.
- יש למצוא פתרון להגדלת חלל המטבח בעוד כ 30-50 ס"מ.

הערה כללית –

- בתקנון בית משותף יקבע כי לא תתאפשר התקנה של מכפילי חניה מכל סוג.