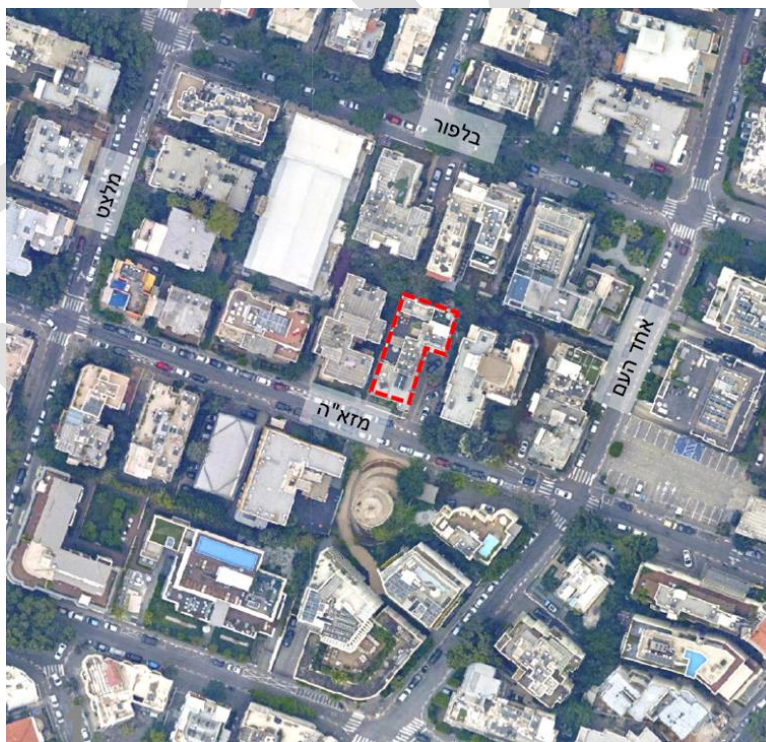


תאריך: 15.12.2020

משמעויות לפרויקט

מאז"ה 31 תל אביב

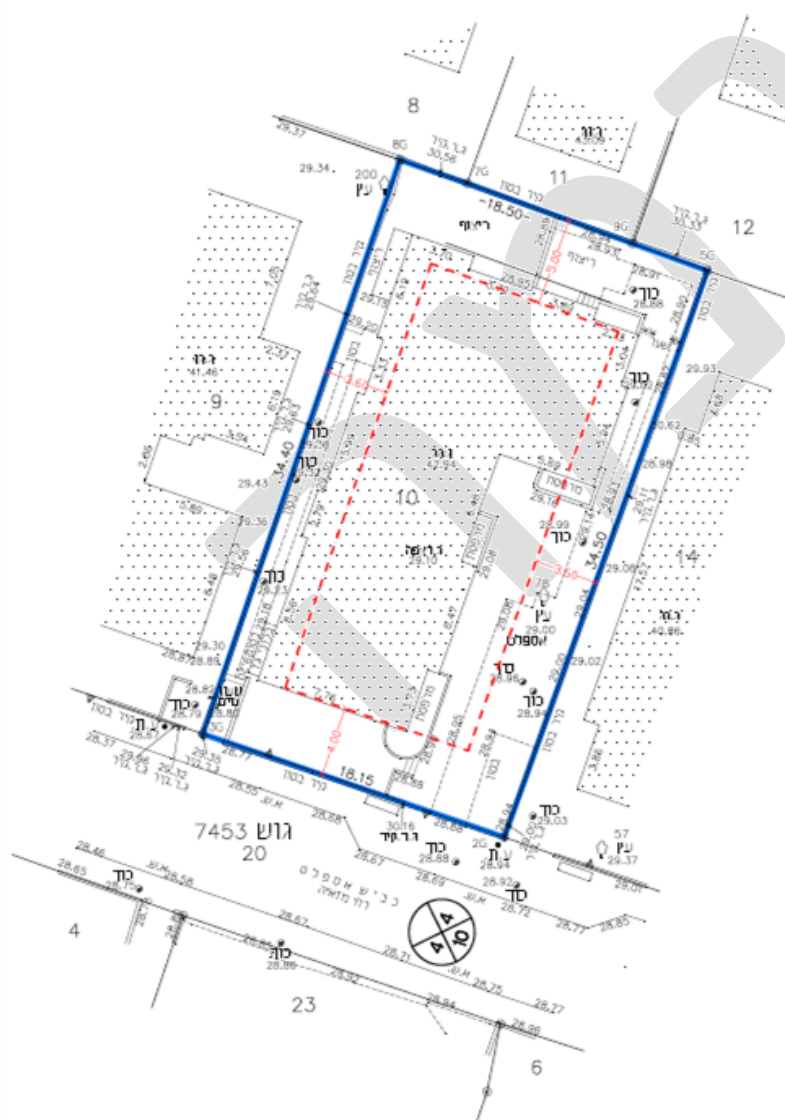
בית אברהם ביזר



מזמין:

1. רקע

- מהות הפרויקט: תוספת בניה למבנה מגורים קיים בן 4 קומות המוגדר לשימור
- מיקום: רחוב מאז"ה 31 תל אביב, גוש 7435, חלקה 10
- שטח: מגרש 634 מ"ר, תכנית 309 מ"ר, שטח בנוי 774.6 מ"ר
- גובה: מעל פני הים +29.10, גובה מבנה 13.84 מ'
- היסטוריה: המבנה הוקם בשנת 1939 בסגנון אדריכלי הבינלאומי, תוכנן כמבנה תלת קומתי ובנוסף תוכננה קומת מרתף למקלט ולחדר הסקה. כמו כן נבנו שתי סככות לכביסה בקומת הגג. המבנה מוגדר כמבנה לשימור בדרגה ב'.
- תיאור כללי: מבנה בן 4 קומות מעל הקרקע וקומה אחת תת קרקעית, הכולל 13 יח"ד, ובו שני גרעיני מדרגות, 4 יחידות דיור בקומה ותוספות בניה על הגג בשטח 82 מ"ר.
- שלד הבניין ורצפות הבניין נבנו מבטון מזוין, שאר הקירות עשויים מבלוק (ככל הנראה סליקט), גמר חוץ טיח. להערכתנו המבנה עומד על יסודות רדודים.

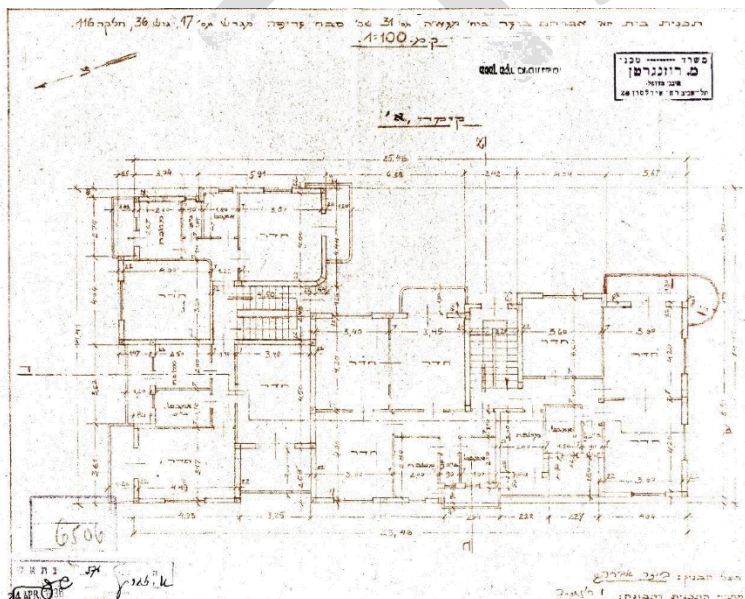


2. תכולת המסמך

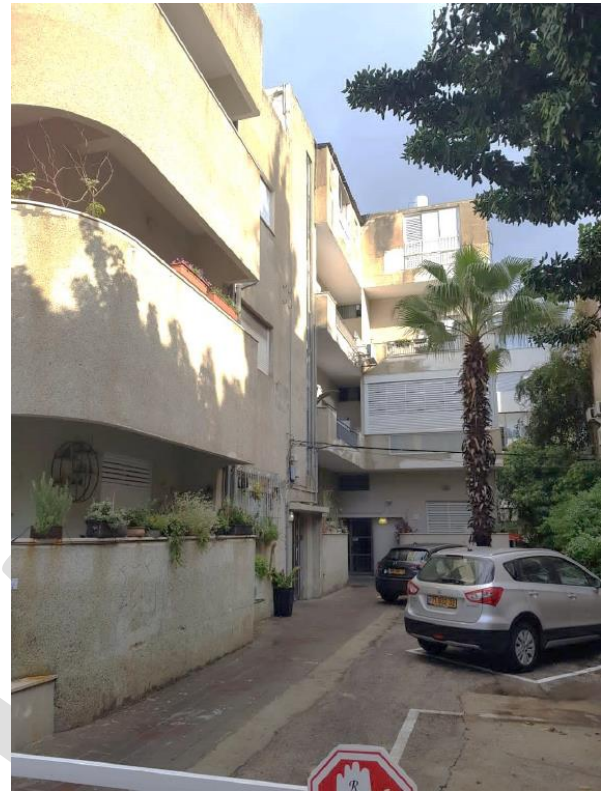
1. בדיקת היתכנות הנדסית עבור פרויקט לחיזוק, שימור ושחזור מבנה קיים ותוספות בניה מתוקף התוכניות התקפות למגרש. הפרויקט כולל הריסת יחידת דיור קיימת במפלס הגג ובניית 7 יחידות דיור חדשות בקומות 4+5+6.
2. סיכום זכויות הבניה הקיימות במגרש לטובת התכנון.
3. הצגת משמעויות תקציב ולוחות זמנים עקרוניים לפרויקט.
4. הצגת פערים עיקריים בשלב הנוכחי וזיהוי סיכונים.
5. המלצות להמשך וסיכום.

3. מקורות מידע

- תיק מידע מס' 202001507 - עיריית תל-אביב/ מנהל ההנדסה
- תיק שימור חלקי, 09/2012, דורון מינין אדריכלים
- מדידה טופוגרפית בקני"מ 1:250 מתאריך ה-19.07.20
- מסמך שמאי, [REDACTED], 31.05.2020 (טיוטא)
- תכניות סטטוטוריות:
- היתר מספר 444 משנת 1936 – לפיו נבנה הבניין
- תב"ע 2385 - לב העיר- קטע ג'
- תב"ע 2710 - הקמת מעליות בבניינים קיימים
- תב"ע 2720 לב העיר- חישוב שטחי בניה
- תכנית ג'- גגות



4. תיעוד מהאתר





5. זכויות בניה קיימות

שטחים מותרים (ראה סכימת חישוב זכויות):						
הערות	סה"כ					
קיים + מותר בקווי בניין	358					קומת קרקע
קיים + מותר בקווי בניין	358					קומה א
קיים + מותר בקווי בניין	358					קומה ב
קיים + מותר בקווי בניין	290					קומה ג
מותר במסגרת קווי בניין	284					קומה ד
בהתאם למספר הדירות בקומה ד לפי תכנית ג'	69	3	X	23		חדרי יציאה לגג
לפי מספר יח"ד מותר	228	19	X	12		ממ"דים/שיפורי מיגון
	1945					סה"כ

פוטנציאל מיצוי זכויות (ראה סכימת מצב מוצע)						
הערות	סה"כ					
קיים + הרחבה לבניית ממ"דים	319					קומת קרקע
קיים + הרחבה לבניית ממ"דים	325					קומה א
קיים + הרחבה לבניית ממ"דים	325					קומה ב
קיים + השלמה לקונטור קומה טיפוסית	325					קומה ג
תוספת בנייה בקונטור קומה טיפוסית לא כולל מרפסות	303					קומה ד
חדרי יציאה לגג + ניוד זכויות לא מנוצלות מהקומות ולא יותר מ- 50% משטח הגג בהתאם לתכנית ג'	151	23	+	128		קומת גג
	1748					סה"כ

צפיפות			
הערות	שטח דירות	מס דירות	קומה
	270	4	קרקע
	270	4	א
	270	4	ב
	265	4	ג
	265	3	ד
פחות חדר יציאה לגג (23 מ"ר) מכח תכנית ג'	104		גג
	1444	19	סה"כ
	76		ממוצע ליח"ד
	75		ממוצע מינימלי מותר

הערות כלליות:

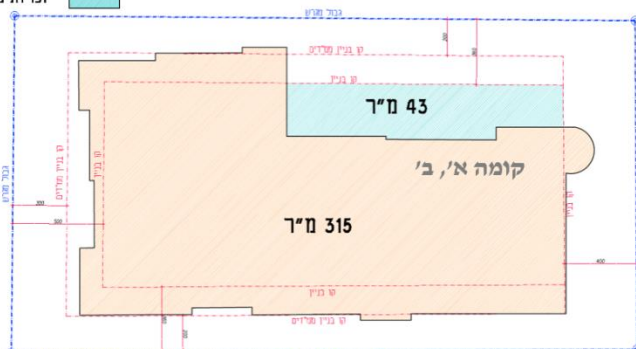
1. תכנון קומה רביעית וחמישית בקונטור קומה טיפוסית מלאה מותנה באישור מח' שימור ובתיאום איתה.
2. לפי הנחיות מח' שימור חזיתות פנימיות דרומית ומזרחית בחצר הכניסה לבניין ישומרו במלואן, לא תאושר תוספת בנייה או סגירת מרפסות.
3. תוספת ממ"דים בחזית הצפונית (אחורית) מותנה באישור מח' שימור.
4. תוספת זכויות בגין בניית ממ"דים תינתן רק עבור מספר הממ"דים/ שיפורי מיגון שיתוכננו במסגרת הבקשה.

סכמת שטחים למיצוי זכויות:

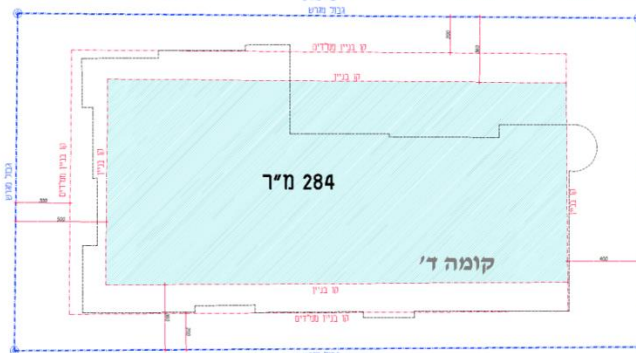
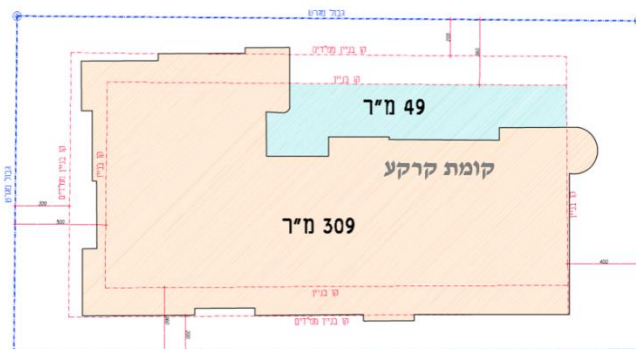
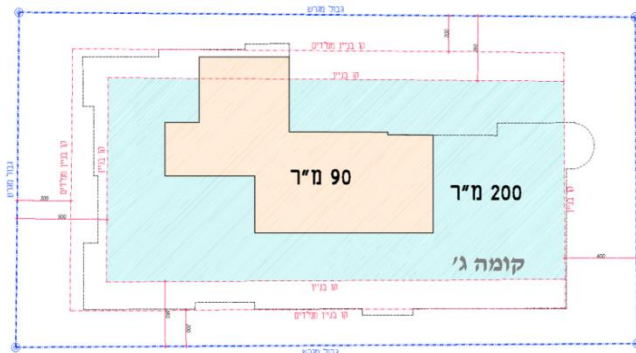


קיים
זכויות מותרות במסגרת קווי בניין

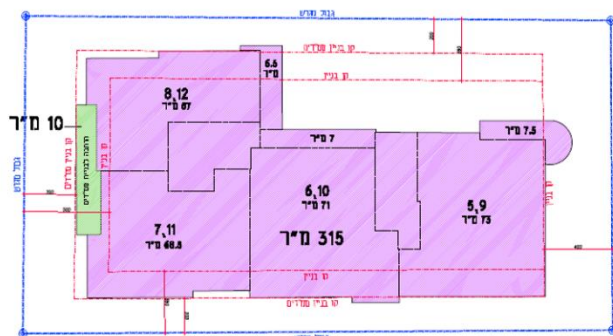
סה"כ שטח קומה
358 מ"ר



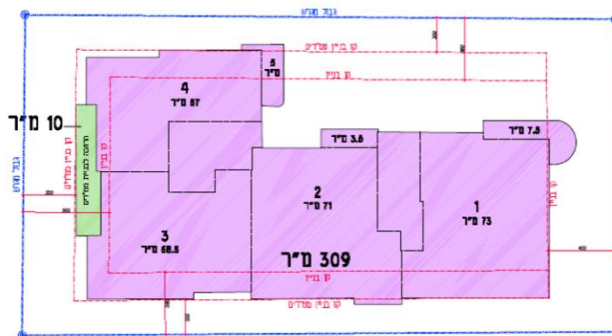
סה"כ שטח קומה
290 מ"ר



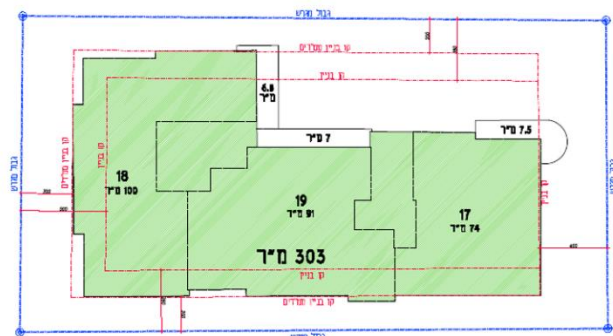
6. מצב מוצע (סכמה)



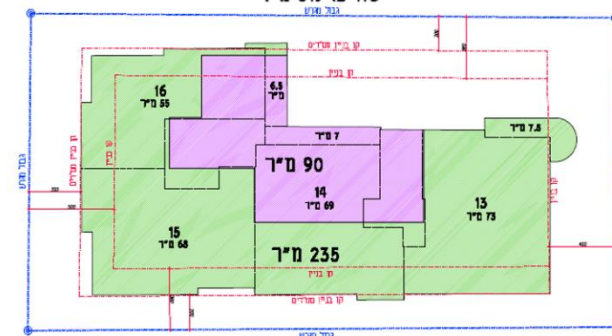
קומה א-ב
סה"כ: 325 מ"ר



קומת קרקע
סה"כ: 319 מ"ר



קומה ד
סה"כ: 303 מ"ר

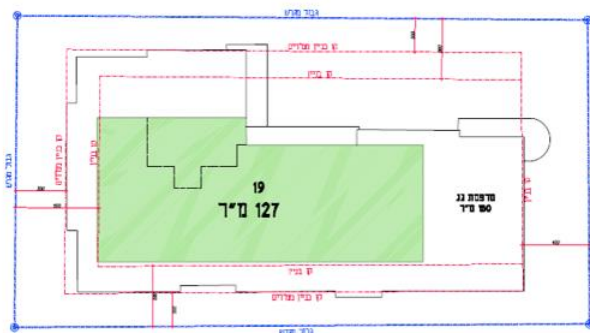


קומה ג
סה"כ: 325 מ"ר

בניין קיים
תוספת בנייה



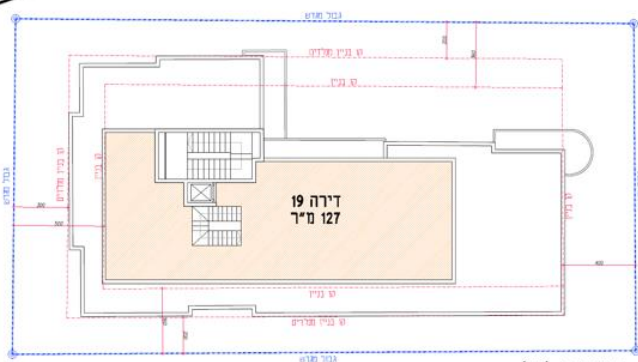
חתך עקרוני



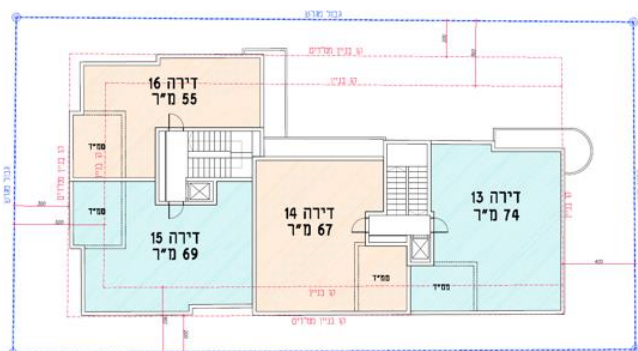
קומת גג
סה"כ: 151 מ"ר

בניין קיים (Purple)
תוספת בנייה (Green)

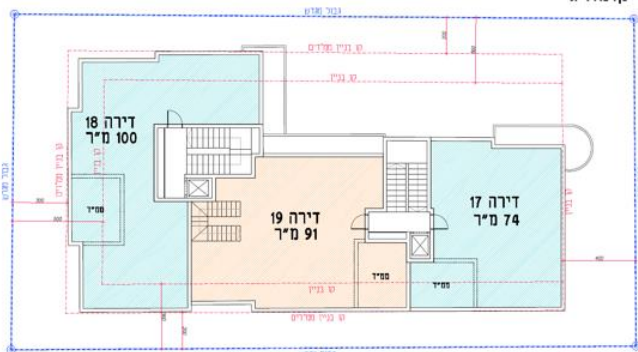
חלוקה לדירות חדשות (סכמה):



קומת ה' (גג)



קומת ג'



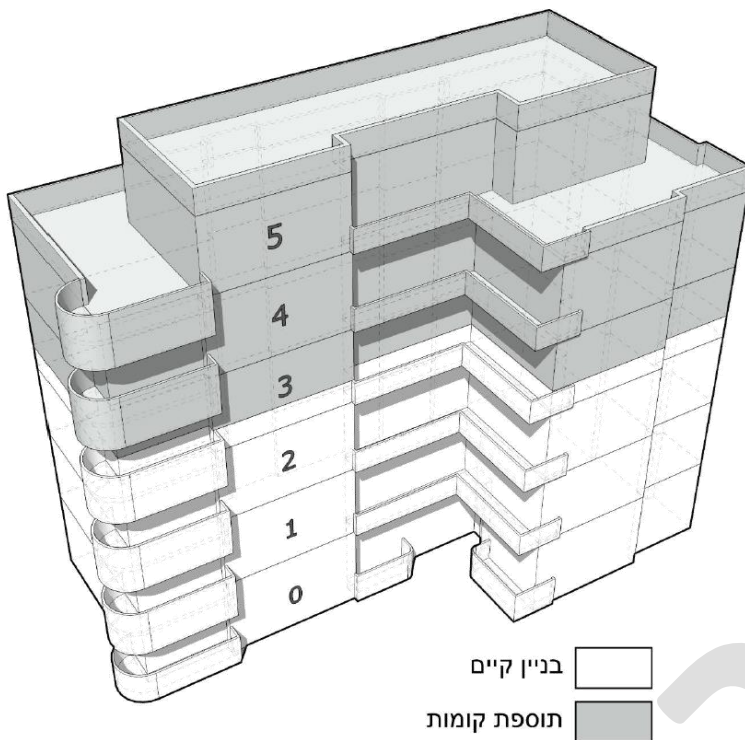
קומת ד'

7. סיכום שטחים

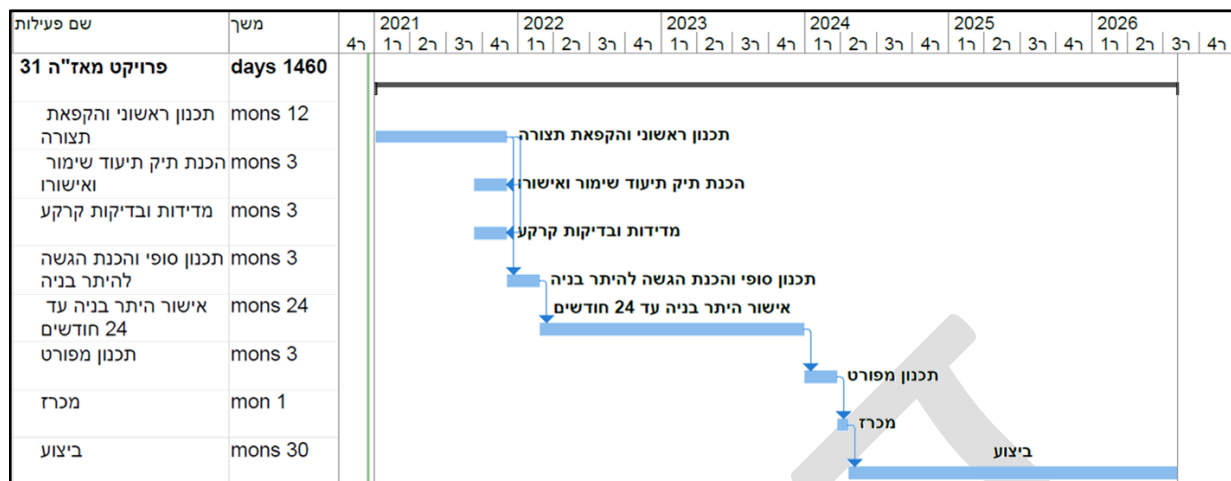
להלן סיכום שטחי דירות- קיים+מוצע:

הערות	הערכת שטח בסיום פרויקט (מ"ר)			מס' חדרים	שטח קיים (מ"ר)	דירה	
	מרפסת גג	מרפסת	דירה				
	-	7.5	73	3	75	1	קיים
	-	3.5	71	3	71	2	
	-	-	68.5	2	66.5	3	
	-	5	57	2	52	4	
	-	7.5	73	3	75	5	
	-	7	71	3	71	6	
	-	-	68.5	2	66.5	7	
	-	6.5	57	2	52	8	
	-	7.5	73	3	75	9	
	-	7	71	3	71	10	
	-	-	68.5	2	66.5	11	
	-	6.5	57	2	52	12	
	-	7.5	73			13	חדש
	-	7	69			14	
	-	-	68			15	
	-	6.5	55			16	
	-	7.5	75			17	
	-	6.5	100			18	
כולל 23 מ"ר יציאה לגג מכוח תכנית ג'	150	7	218			19	
	150	100	1466.5				סה"כ

8. הדמיית נפחים



9. לוחות זמנים



סה"כ לוי'ז פרויקט- 73 חודשים (6 שנים וחודש), 43 חודשי תכנון, 30 חודשי ביצוע הערות

- אין להתייחס אל לוחות זמנים אלו כמדויקים בשלב זה, מאחר ויושפעו באופן משמעותי בעתיד מגורמי חוץ, שינויים, מימון ועוד.
- קיצור לוחות זמנים אלו הינו אחת המטרות העיקריות בניהול תכנון מדויק.

10. אומדן מרכז

מס"ד	נושא	תאור	עלות
1	עלויות קומות קיימות		6,795,953.00
2	עלויות קומות חדשות		9,527,532.00
	סה"כ לפני תוספות		16,323,485.00
3	ביסוס	תוספת 3% לכלונסאות מיקרופייל/ בנטונייט	489,704.55
4	תכנון, יעוץ, בדיקות	13.1%	2,138,376.54
5	עלויות היקפיות		3,537,630.32
6	בנ"מ	10%	1,632,348.50
	סה"כ לאחר בנ"מ		24,121,544.91
	סה"כ לאחר בנ"מ ומע"מ		28,222,207.54

הערות

- האומדן אינו כולל את שיפוץ 12 הדירות הקיימות, למעט חיבור לתשתיות חדשות ותוספת שטחי הבניה. עלות שיפוץ פנים כללי באיכות גבוהה באזור זה מוערכת בכ-7,000 שח/מ"ר.

11. הערכת סיכונים לפני תכנון

מס"ד	תיאור הסיכון	שלב בפרויקט	רמת הסיכון	תכנית הפחתה	אחריות
1	אי תקצוב הפרויקט	תכנון+ביצוע	גבוהה	תכנון תקציב כולל לו"ז פריסה בתחילת הפרויקט, בקשה לליווי בנקאי, ביטוח	לקוח + מנ"פ
2	שינוי תכולות הפרויקט/ חריגה בתקציב הפרויקט עקב דרישות מח' שימור	תכנון	גבוהה	שריון תקציב יעודי לנושאי שימור+ בנ"מ	מנ"פ
3	פגיעה בתשתיות תת קרקעיות קיימות	ביצוע	נמוכה	ביצוע דיסקציה בטרם בדיקות קרקע, שימוש בבנ"מ	לקוח + מנ"פ
4	אי עמידה בלו"ז/ בתקציב/ באיכות	תכנון+ביצוע	בינונית	תכנון מפורט ללו"ז ותקציב ואיכות, ביצוע מעקב בקרה	מנ"פ + מפקח
5	פגיעה בבטיחות עקב בניה באזור פעיל ודיירים קיימים	ביצוע	בינונית	גידור אתר העבודה, ביצוע הגנות, הגבלת תנועה באזור העבודה, תדריכים, העתקת תשתיות לפני ביצוע	מפקח
6	ביצוע ע"י קבלן שאינו מקצועי ו/או שאינו בעל הסמכה נדרשת	ביצוע	בינונית	מינוי מפקח מקצועי לבדיקת הקבלן ועובדיו, הגדרת הנושא בהסכם מול הקבלן	לקוח + מנ"פ
7	בעיות בלוגיסטיקה עקב ביצוע באזור פעיל מאוד (יצירות, מנופים, אספקה, פינוי)	ביצוע	נמוכה	תמחור תואם למחירי הבניה באזור, הכנת תכנית אתר, בנ"מ	מנ"פ

12. אילוצים ונושאים פתוחים

1. במסגרת התוכניות התקפות למגרש לא ניתן להרוס את הבניין הקיים ולא ניתן להגדיל את שטחי הבנייה מעבר לזכויות אשר סוכמו במסמך זה.
2. בשלב זה לא ניתן לקבל ממחלקת השימור בעיריית תל אביב חוות דעת מלאה לגבי נפח או עיצוב המבנה, עד לקבלת תיק תיעוד שלם. הדבר יכול להשפיע גם על ניצול זכויות הבניה.
3. החזיתות הפנימיות שבחצר הכניסה לבניין (החזית הדרומית והמזרחית), מחויבות בשימור מלא. לא תאושר תוספת בנייה או סגירת מרפסות בחזיתות אלו. לא ניתן לבנות מעליות חיצוניות על גבי החזיתות. בהתאם לכך, מיקום גרעיני הממ"דים נקבע לחזיתות הצפונית והמערבית (מותנה באישור מחלקת שימור).
4. פתרון החניה במסמך זה כולל מערכת רובוטית, זאת מפני שחלופה זו זולה יותר מביצוע חפירת מרתף ותליה של המבנה הקיים.

13. סיכום והמלצות להמשך

בוצע עד כה:

1. הוצאת תיק מידע מעיריית תל אביב
2. מדידה טופוגרפית לתכנון
3. מסמך שמאי- טיוטא
4. מסמך משמעויות זה

בכדי לקבל אישור עירייה לזכויות בניה סופיות:

1. נצרף יועץ שימור ונכין תיק שימור לפי הנחיות מחלקת השימור בעיריית תל אביב.
2. נצרף מספר מתכננים מרכזיים לביצוע תכנון ראשוני.
3. נבצע תיאום מול מחלקת שימור, כבאות, פיקוד העורף וגורמים נוספים.

בכדי לקבל אומדן סופי ומפורט לבינוי:

1. נשלים צוות תכנון מלא לפרויקט.
2. נבצע תכנון סופי והגשה להיתר בניה.
3. נבצע תכנון מפורט ומכרז קבלנים.
4. נשלים תיאומים נדרשים מול רשויות וגורמים נוספים.

סיכום

1. מסמך זה מציג את המשמעויות הראשוניות לחיזוק, שיפוץ ושימור המבנה, כולל תוספת שטחי בנייה ופתרונות מיגון וחניה.
2. במסגרת המצב הסטטוטורי הקיים, ניתן לבנות תוספת של עד 2.5 קומות, 1,748 מ"ר בנוי מעל הקרקע (כולל השטח הקיים). מיצוי מקסימלי של זכויות הבניה מותנה בהנחיות מחלקת שימור לנפח ועיצוב המבנה.
3. ביצוע הפרויקט כולל הריסת יחידת הדיור הקיימת במפלס הגג ובניית 7 יחידות דיור חדשות. בסיום הביצוע יכלול הפרויקט סה"כ 19 דירות.
4. האומדן ולוחות הזמנים לפרויקט בשלב זה מבוססים על הערכה ראשונית ויעודכנו בהתאם להתקדמות התכנון.
5. עלות התכנון והפיקוח המופיעה במסמך זה הינה הערכה ראשונית בלבד כנגזרת של אומדן ביצוע הפרויקט. נשמח להגיש הצעה מפורטת לשירותי תכנון, ניהול ופיקוח לפרויקט.
6. על ידי ניהול נכון, חשיבה מושכלת והשקעה מתוכננת, ניתן להוזיל עלויות, לקצר את לוחות הזמנים ולהגיע למיצוי מקסימאלי של זכויות הבניה.

בברכה,

בוריבקר בירץ' בע"מ