

תשובות לשאלות שנשאלו ע"י יזמים לגבי מכרז תמ"א 38 במבוא שרף 1-2

להלן תשובות ופרטים ביחס לשאלות שנשאלו במסגרת המכרז שפורסם ע"י חברת מוריה:

תכניות:

ש. מה גודלם של הדירות החדשות ?

ת. גודל הדירות החדשות, בהתאם להוראות תמ"א 38, התכנון המוצע והוראות ההסכם, יהיה בגודל הדירות הקיימות ובתוספת 25 מ"ר. אין באמור לעיל כדי להתחייב מטעם בעלי הדירות בגודל שיאושר בהיתר הבניה, ובכל מקרה תוספת הדירות החדשות לא תעלה על 10 דירות חדשות.

ש. האם החניה בחזית לבניין זאת החניה גם לדיירים החדשים (יש אישור מהעירייה)?

ת. לא מתוכננת חניה בתוך החלקה. בעלי הדירות הנוכחיים וגם החדשים יחנו בחניה שמחוץ לחלקה, וכיום אין מצוקת חניה באזור הבניין.

ש. האם התכניות כבר עברו אישור ראשוני?

ת. התכניות עברו בדיקה מול מחלקת התכנון בעירייה, וקיבלו אישור ראשוני / עקרוני בלבד.

ש. בניית פיר המעלית תהיה מחוץ לבניין או שקיים סבירות שתהיה בחדר המדרגות? (סעיף 16)

ת. עיון בתכניות מראה שהמעליות אינן בתוך פיר / קונטור קיים, אלא יבנו מחוץ לבניין, כחלק מתוספת הבניה, והמעליות יחוברו לפיר המדרגות הקיים.

ש. האם הגג העליון יהיה רשום ע"ש הדיירים?

ת. כמקובל במקרים דומים, הגג העליון החדש שיבנה, [בהיקף של כחצי מקומה טיפוסית] יהיה רכוש משותף.

ש. איזה שירות נותנת חברת מוריה ועל מה מתחייבת?

ת. מוריה מלווה את בעלי הדירות בתהליך התכנון, ובבחירת יזם. פרטים מלאים לבירור בחברת מוריה.

ש. האם כבר יש מפקח לדיירים?

ת. טרם נבחר מהנדס מפקח מטעם בעלי הדירות.

בעניין התכנון יובהר:

על היזם לערוך את הבדיקות מטעמו, לרבות; תכנית מדידה מצבית עדכנית, להתאים את התכנון המוצע למדידה, ולהשלים את כל המסמכים הנדרשים על ידי עיריית ירושלים לפתיחת תיק רישוי בפרויקט לפי הוראות תמ"א 38, והיתר ממחלקת הרישוי יתקבל, רק לאחר אישור כל הגורמים, ופרסום הבקשה, כמקובל.

חוזים

ש. האם החוזה לדיירים, נספח ביצוע בפועל וחוזו הקבלן הם חוזים סגורים?
 ת. כן, החוזים והנספחים נוסחו לאחר בחינה מקצועית ולאחר שתוכנם נבחן בקפידה והם אושרו על ידי הדיירים.
 למרות האמור לעיל, ישנם כמה נושאים בודדים עליהם ניתן יהיה לקיים מ"מ עם הדיירים, בכפוף לאישור הדיירים,
 ב"כ הדיירים ומנהל הפרויקט.

ש. האם היזם צריך לחתום על החוזים בזמן ההצעה?
 ת. לא. בשלב הגשת ההצעה יש לחתום על שני העמודים של מסמך ההצעה הנמצא בתאר מוריה.

ש. על עוד איזה חוזים אם יש, צריך לחתום?
 ת. בשלב הגשת המכרז אין צורך לחתום על מסמכים נוספים. לאחר בחירת היזם, יחתמו מולו שאר המסמכים.

ש. האם אפשר לקבל העתקים של נספחי הסכם דיירים (סעיף 1)
 ת. מרבית נספחי ההסכם שבין בעלי הדירות ליזם אינם חלק ממסמכי המכרז וחלקם אינם נמצא בשלב זה. הם יוצגו בפני היזם שיבחר, לקראת שלב חתימת ההסכם מול היזם אותו יבחרו בעלי הדירות.

מפרט

ש. חשמל האם צריך לעשות לוח חשמל חדש לכל הדירות הקיימות (גם בחלק הישן) סעיף 12 ולמה 25*3
 ת. כיום חיבורי החשמל גבוליים ביחס לצריכה הקיימת. מערכת החשמל צריכה להתאים לתוספת צריכה בגין חימום
 חדר נוסף ולשדרוג הכללי של הבניין, ובהתאם לדרישות חברת החשמל, הנדרשים כחלק מהשלמת תנאי ההיתר.

ש. אלומיניום האם יהיו פתחים חדשים לפי התכנית הקיימת? (סעיף 4)
 ת. חלונות האלומיניום הקיימים לא יוחלפו, א"כ היזם יסכים לכך. בכל החלונות והפתחים החדשים שיבנו במסגרת
 הרחבות הדירות, יותקן אלומיניום חדש, כמובן.

ש. הדרישה של האינסטלציה זה בכל הדירה או רק בתוספת? (סעיף 8)
 ת. כל הדרישות המופיעות במפרט המינימום מתייחסות לדירות הקיימות בלבד.
 הדרישה היחידה בתחום האינסטלציה המתייחסת לדירות הקיימות היא בסעיף 24 – תוספת תשתיות מיוחדות.
 סעיף 8 מציין את הדרישות המינימליות שיידרשו, אם היזם יסכים להתקין מערכות סניטריות.
 (בהסכם הנוכחי אין חובת התקנת מערכת סניטארית, למעט החיבורים למערכת התשתיות המצוינים בסעיף 24).

ש. האם המבנה מחובר כיום לצובר גז מרכזי? (סעיף 11)
 ת. כן. הצובר המספק גז לבניין ממוקם בתחום מגרש מגורים סמוך.

ש. מדוע נאסר להשתמש עם סולם לגג (סעיף 18)
 ת. סולם לגג יתכן, רק אם יאושר על ידי העירייה, כחלק מהשלמת התנאים הנדרשים בתחום הבטיחות וכיבוי אש.
 נושא היציאה לגג יבחן מול בעלי הדירות כאשר דרישתם העקרונית הנה, שהעלייה לגג תהיה במדרגות תקניות ולא
 באמצעות סולם.

בעניין המפרט יובהר:

1. מפרט המינימום שהוצג, משקף את הכוונה לגבי ביצוע הפרויקט ברמה הנדרשת להצלחתו, וכל שדרוג שיוצע על ידי יזם ויוצג בשלב ההצעה או לאחר מכן, יתקבל בברכה על ידי בעלי הדירות.
2. בנושאים טכניים, הסטנדרט תמיד כפוף לתקן ישראלי מחייב, וכפי שיוצע על ידי הגורמים המקצועיים, ולכן כחלק מהשלמת נספחי ההסכם, יוגדר מפקח מטעם בעלי הדירות, אשר ישולב גם בבחינת הנושאים הללו.

--- --- ---

- התשובות לעיל, ניתנו על ידי הצוות האמון על קידום הפרויקט, ולמען הבהרת הדברים.
- שאלות נוספות ו/או הבהרות, יוכלו להישאל ו/או להתגבש, רק לאחר הגשת מסמכי המכרז, ורק על ידי יזם שיעמוד בתנאי הסף שבמכרז.