

כ' בשבט, התשפ"ה
18 בפברואר, 2025

לכבוד
משתתפי המכרז

ג.א.ג.,

הנדון: קובץ הבהרות מס' 1 - מכרז פומבי מס' 35/2024 למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תא/מק/4784 לשימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה
חלקות 11 (בשלמות) ו- 40 (חלק) בגוש 7095 (המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי תל אביב-יפו)

1. מצורף למסמך זה קובץ הכולל הבהרות וכן תשובות לשאלות הבהרה שהתקבלו בעירייה בקשר עם המכרז שבנדון.
2. למעט האמור במפורש בקובץ הבהרות זה, לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז והוראותיו.
3. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויש לצרפו להצעה כאשר הוא חתום ע"י המשתתף במכרז.

בברכה,

אלי לוי
מנהל אגף נכסי העירייה

לכבוד: עיריית תל אביב – יפו

הנני מאשר קבלת מכתב זה ונספחיו (59 עמודים):

שם המשתתף: _____

חתימה וחותמת של המשתתף: _____

שם/שמות החותם/החותמים: _____

כ' בשבט, התשפ"ה
18 בפברואר, 2025

הנדון: קובץ הבהרות מס' 1 - מכרז פומבי מס' 35/2024 למכירת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תא/מק/4784 לשימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה
חלקות 11 (בשלמות) ו-40 (חלק) בגוש 7095 (המרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי תל אביב-יפו)

הודעה על אישור תכנית תא/מק/4784

1. העירייה מודיעה בזאת כי תכנית מס' תא/מק/4784 (להלן: "התוכנית" וכהגדרתה במסמכי המכרז), אושרה למתן תוקף ביום 6.1.2025.
בהתאם לסעיף 1 בפרק א' למסמכי המכרז, נוסח עדכני ומאושר של תקנון ותשריט התוכנית מצורף **כנספח 1** לקובץ הבהרות זה. מובהר בזאת, כי כל מסמכי התוכנית הסופיים והמאושרים מצויים באתר מידע תכנוני (תכנון זמין) של מינהל התכנון.

כללי

שאלה 2.

נבקש לקבל את פרוטוקול הסיור במגרש.

תשובה

העירייה אינה עורכת פרוטוקולים ביחס לכנס משתתפים ולסיור שהיא עורכת במסגרת המכרז. לדברים שנאמרו על ידי נציגי העירייה במהלך הכנס והסיור אין תוקף מחייב, אלא רק אם ובמידה שהם הועלו על הכתב במסגרת חוברת המכרז ו/או בקובץ זה.

שאלה 3.

סעיף 6.15(5) לתוכנית קובע, כי תנאי למתן תעודת גמר הינו השלמת החתימה על הסכם לתחזוקת זיקות ההנאה והשטחים הפתוחים. נבקש הבהרתכם ביחס לעלויות שיידרשו לתחזוקת זיקות ההנאה והשטחים הפתוחים וכן טיוטת של ההסכם.

תשובה

התנאים יהיו בהתאם לנהוג במועד הוצאת היתר הבניה ובהתאם להסדרים שיחולו ויהיו מקובלים על מינהל ההנדסה ואגף הכנסות מבניה ופיתוח בעירייה.
בעניין זה ראו גם הוראות סעיף 2 לפרק ב' למסמכי המכרז.

שאלה .4

נבקש הבהרתכם, האם תחנת הדלק הפנימית המוזכרת בנספח הסביבתי של התוכנית עודנה קיימת. ככל שכן, באחריות מי פיננסי תחנת הדלק? כמו כן, נבקש לקבל דוחות זיהום קרקע ביחס לתחנת דלק זו.

תשובה

תחנת הדלק פונתה לפני מספר שנים והופסקה הפעילות בה במתחם.

מובהר, כי בהתאם להוראות המכרז, עורכות המכרז אינן נותנות מצגים כלשהם ביחס לזיהום קרקע ו/או גזי קרקע ו/או זיהום מי תהום, ככל שקיימים במגרש, וכי המגרש יוחקר במצבו הנוכחי as is. מבלי לגרוע מהאמור, התייחסות סביבתית מסוימת לאתר, לרבות תוצאות של קידוחי ניסיון, קיימת במסמכי התוכנית.

שאלה .5

מי אחראי לפנות זיהום קרקע אפשרי? האם קיים סקר קרקע? האם מיכלי הדלק והדלק שנאים פונו?

תשובה

ראו תשובה לשאלה מס' 4 לעיל.

שאלה .6

נבקש הבהרה, האם ידוע לעירייה על זיהום קרקע במגרש, וכן האם העירייה ביצעה בדיקה כלשהי בעניין, לרבות בדיקת גזי קרקע.

תשובה

ראו תשובה לשאלה מס' 4 לעיל.

שאלה .7

האם יש בדיקת הידרולוג למי תהום או לאפשרות של מי תהום מזוהמים? באיזה גובה קיים המפגש האפשרי עם מי התהום?

תשובה

מסמכי המכרז אינם כוללים מצגים או התחייבויות לעניין מי תהום. ראו סעיף 2 לפרק ב' למסמכי המכרז.

8. שאלה

מה גודלם של חדרי השנאים?
האם השנאים מספקים חשמל לסביבה?
האם השנאים מספקים מתח חשמל גבוה או נמוך?
האם יש יתירות כדי לסגור את תחנות השנאים בזמן הבנייה?

תשובה

גודלם של חדרי השנאים 21 מ"ר.
השנאים ממירים חשמל ממתח גבוה למתח נמוך.
נכון להיום השנאים מספקים חשמל למתחם בלבד; אולם, הם מחוברים ביניהם וכן אל רשת החשמל וחדרי שנאים מתוך למתחם, וזאת לצרכי גיבוי הדדי. לפיכך, לא ניתן להשביתם, לפרקם או לגרום לשינוי כלשהו בהם ובחיבורים אליהם, ללא תיאום מפורט וקבלת אישור מראש ובכתב ממחוז דן של חברת החשמל.
כמו כן ראו את התשובה לשאלה מס' 9 לחלקן.

9. שאלה

האם הזוכה במכרז יידרש לבנות תחנת שנאים חלופית לתחנת השנאים הקיימת במגרש? האם הזוכה במכרז יידרש לבנות תחנה פרטית?

תשובה

הליכי המכרז אינם כוללים מצגים או התחייבויות לעניין זה. מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי אין בעובדה שחח"י היא אחת משני בעלי זכויות במקרקעין נשוא המכרז, כדי לשנות מההתנהלות הרגילה שנדרשת מיזמים מול הגורמים המקצועיים המוסמכים בחח"י (לרבות אגף רשת דן והחוף בחח"י) בכל הנוגע בחדרי השנאים, לרבות בכל הנוגע בשאלות הנוגעות להעקתם של חדרי השנאים, שחלופם או ביטולם, ובכל סוגיה אחרת הנוגעת לאספקת החשמל לפרויקט שיוקם במקרקעין ו/או לתשתיות חשמל במקרקעין, בהתאם להוראות כל דין ולאמות המידה המתייבות.
מבלי לגרוע או לצמצם מהאמור לעיל יובהר, כי לא ניתן להשבית את חדרי השנאים, לפרקם או לגרום לשינוי כלשהו בהם ובחיבורים אליהם, ללא תיאום מפורט וקבלת אישור מראש ובכתב ממחוז דן של חברת החשמל.

10. שאלה

לאן סביר כי יועתקו חדרי השנאים?
האם יש יועץ חשמל שאמד העתקה זו?
האם ניתן להטמין את השנאים בקומת המרתפים?
האם נלקחו בחשבון מבחינת שטחי הבנייה בתשריט התנועה?

תשובה

ראו המענה לשאלה מס' 9 לעיל.

11. שאלה

בגבול המזרחי ישנה גינת כלבים ובה קו מתח חשמל גבוה. על חשבון מי חלה הטמנת קו החשמל? והאם יש צורך בכך?

תשובה

הליכי המכרז אינם כוללים מצגים או התחייבויות ביחס לשאלה אם תידרש הטמנת של קווי חשמל (ראו גם התשובה לשאלה מס' 9 לעיל). על המשתתפים במכרז להניח, כי אם וככל שתידרש הטמנת של קווי מתח, עלויות ההטמנת יתולו עליהם. כל פעולה בכל הקשור לקווי החשמל ו/או למערכת החשמל טעונה תיאום ואשור מראש ובכתב מאת מחוז דן בחברת החשמל.

12. שאלה

באיזו שנה נבנה המבנה לשימור?

תשובה

ניתן לעיין בתיק התיעוד של המבנה, שעלה לאתר העירוני עם שאר מסמכי המכרז.

13. שאלה

האם ישנן תוכניות היתר ו/או תוכניות כלשהן של המבנה לשימור? ככל שכן – נודה לפרסומן.

תשובה

ניתן לעיין בתיק התיעוד של המבנה, שעלה לאתר העירוני עם שאר מסמכי המכרז.

14. שאלה

האם הוכן תיק תיעוד למבנה לשימור המסומן באות D?

האם היזם יישא בעלויות השימור?

האם מדובר בשימור מתמיר או שימור חזית חיצונית?

כעולה מתב"ע, האם נכון כי בניין D בבעלות הזוכה במכרז?

תשובה

המבנה לשימור הוא חלק מהמוכר לזוכה במכרז, והוא אחראי לבצע את השימור על חשבונו בהתאם להוראות מחלקת השימור והוראות כל דין. ניתן לעיין בתיק התיעוד של המבנה, שעלה לאתר העירוני עם שאר מסמכי המכרז.

15. שאלה

אילו שימושים עתידיים להיות במגרש 401 הציבורי שבמרכז המגרש במבנה המסומן כ-E? האם המבנה עתיד להיחרס לגמרי או הריסה חלקית? בתוכנית ובתנאי המכרז כתובות הוראות שונות.

תשובה

מסמכי המכרז אינם כוללים התחייבויות או מצגים ביחס לשימושים שיהיו במגרש 401. נכון להיום כוונת העירייה היא לבצע הריסה מלאה של המבנה הקיים במגרש זה (על אחריותו וחשבוננו של הזוכה במכרז כאמור במסמכי המכרז). לעירייה שמורה הזכות לשנות את עמדתה בעניין זה ולהורות גם על הריסה חלקית.

16. שאלה

האם על הזוכה במכרז גם לבנות את הזכויות הניתנות במגרש 401?
ככל שכן, באיזו רמת גמר (מעטפת/ גמר מלא)?

תשובה

הזוכה במכרז נדרש להרוס את המבנה הקיים, אולם הוא איננו אחראי על הבינוי מחדש במגרש 401.

17. שאלה

האם חוזה החכירה יאושר עם הזכייה במכרז אוטומטית לשנת 2108?

תשובה

חוזה החכירה מול הזוכה במכרז יהיה לתקופה שעד ליום 31.8.2108.

18. שאלה

האם בסוף תקופת החכירה (31.8.2108) קיימת לזום תקופת אופציה נוספת? האם הנ"ל בכפוף לתשלום נוסף?

תשובה

בכפוף למילוי כל התחייבויות החוכר על פי חוזה החכירה, תעמוד לחוכר זכות ברירה (אופציה) לחכור את המוחכר לתקופה נוספת של 49 שנים, החל ממועד תום תקופת החכירה (להלן - "תקופת החכירה הנוספת"), בתנאים ובתמורה שיהיו נהוגים אצל המחכיר באותה עת. ביקש החוכר לממש את זכות הברירה (אופציה), יודיע על כך בכתב למחכיר, לא יאוחר מששה (6) חודשים, לפני מועד תום תקופת החכירה וימלא אחר כל התנאים שיהיו נהוגים בעירייה, לרבות תשלום דמי חכירה מהוונים מראש בגין תקופת החכירה הנוספת. סעיפים 6.2 ו-23 לחוזה החכירה יתוקנו בהתאם.

19. שאלה

האם קיימת אפשרות להקניית זכויות בעלות במקום זכויות חכירה?

תשובה

לא.

שאלה 20.

האם תשריט התנועה מחייב? האם אפשר לבנות בתכסית אחרת את קומת מרתפי החנייה? להרכיב למשל קומה שלישית?

תשובה

מסמכי המכרז אינם כוללים מצגים או התחייבויות ביחס למשמעות של הוראות התוכנית וגם לא ביחס לאפשרויות התכנון והבינוי במוחכר.

שאלה 21.

שטחי השירות בתעסוקה עומדים על כ-40% (מהשטח העיקרי). על פי מדיניות עיריית תל אביב-יפו לא ניתן לנצל שטחי שירות עבור מסדרונות היקפיים. המשמעות של כך הינה כי לא יהיה ניתן לנצל את כל שטחי השירות וכתוצאה מכך - הקטנה של נפח הבניה. נדרשת הבהרה האם שטחי השירות הינם נרחבים כיוון ששטחי המסדרונות יכללו בשטחי השירות?

תשובה

מסמכי המכרז אינם כוללים מצגים או התחייבויות ביחס למשמעות של הוראות התוכנית וגם לא ביחס לאפשרויות התכנון והבינוי במוחכר.

שאלה 22.

באותו עניין, נבקש גם הבהרה בנוגע לסעיף ו' בטבלה שבסעיף 5 לתקנון התוכנית שם מצוין כי: "תותר המרה של 10% (בכל תא שטח) בין השטחים העיקריים לשטחי השירות כל עוד סך השטחים מעל הקרקע אינו משתנה". האם ניתן להבין מתוך סעיף זה כי יהיה ניתן לבצע המרה של 10% גם לכיוון התפוך, כלומר משטחי שירות לשטחים עיקריים? זה ייתן מענה לסוגיית ריבוי שטחי השירות.

תשובה

מסמכי המכרז אינם כוללים מצגים או התחייבויות ביחס למשמעות של הוראות התוכנית וגם לא ביחס לאפשרויות התכנון והבינוי במוחכר.

שאלה 23.

סעיף 1.8 לפרק ב' למסמכי המכרז - מדוע ניתן יהיה לרשום את החכירה רק לאחר השלמת הבניינים? הזוכה שילם את מלוא התמורה, יבצע רישום פרצלציה על חשבון. הדבר יגרום לזוכה עלויות מיותרות אל המול הרוכשים שלו.

תשובה

ראו תשובה לשאלה מס' 30 להלן.

שאלה 24.

סעיף 5.6 לפרק ב' למסמכי המכרז מסדיר את מועד השבת ערבות המכרז למשתתף אשר לא זכה במכרז. נבקש להבהיר מתי מושבת ערבות המכרז לזוכה, לחלופין, האם הזוכה במכרז יכול לבקש מהעירייה לממש את ערבות המכרז על חשבון התשלום הראשון לתמורה.

תשובה

הזוכה במכרז יקבל בחזרה את ערבות המכרז עם וכנגד חתימתו על חוזה המכר ופירעון בפועל של התשלום הראשון על חשבון התמורה (כהגדרתו בסעיף 7.3 לחוזה המכר). לא יתאפשר ביצוע תשלום על דרך של מימוש הערבות.

שאלה 25.

לאור העובדה כי הזוכה נדרש לחתום הן על חוזה מכר והן על חוזה חכירה, נבקש להבהיר כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה המכר לבין הוראות חוזה החכירה, תגברנה הוראות חוזה החכירה.

תשובה

לא יחול שינוי במסמכי המכרז. מבלי לגרוע מהאמור, ראו הוראות סעיף 4.2 לחוזה המכר.

שאלה 26.

נבקש הבהרה כי "מיסי המטרו" ככל שחלים יחולו על העירייה, בדומה להיטל השבחה.

תשובה

ככל שיחול היטל השבחה על פי הוראות חוק רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ב-2021 בגין תכנית תא/מק/4784, אזי הוא יחול על העירייה.

שאלה 27.

בסעיף 8.4 לפרק ב' (תנאי המכרז) אתם דורשים לצרף להצעה אישורים כדין לניהול ספרים וניכוי מס במקור (סעיף 8.4.6). הואיל ולרוב, מציעים במכרז מקימים תאגידיים חדשים ייעודיים לצורך הגשת הצעה, בשלב ההגשה טרם מתקבלים האישורים הנ"ל, שכן לצורך קבלתם נדרש, בין היתר לפתוח חשבון בנק וכיו"ב. לפיכך, נבקש הבהרה, כי בעת הגשת ההצעה לא יידרשו המציעים להמציא אישורים אלו, אלא תאישורים הנ"ל יומצאו אך ורק על ידי הזוכה ולא יאוחר ממועד התשלום הראשון.

תשובה

הבקשה מקובלת. האישורים הנ"ל יצורפו ע"י הזוכה במכרז עד למועד חתימת החוזה.

חוזה המכר (נספח מס' 6' למכרז)

28. שאלה

תשריט המגרש (נספח ג' לחוזה המכר) לא צורף לחוברת המכרז. נבקש לקבלו.

תשובה

תשריט המגרש מצ"ב **נספח 2** לקובץ הבהרות זה, והוא אשר יצורף כנספח ג' לחוזה המכר. כפי שצוין בסעיף 3.3 לחוזה המכר, מדובר בתשריט סכמטי של המגרש, המיועד לצרכי זיהוי ואיתור בלבד.

29. שאלה

האמור בסעיף 4.4 לחוזה המכר ביחס למועד רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש (לאחר תשלום מלוא התמורה) סותר את האמור בסעיף 9.2 לחוזה, לפיו ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה לטובת הרוכש לאחר תשלום מלוא התשלום הראשון לעירייה ולחח"י. לאור האמור, נבקש לתקן את סעיף 4.4 בהתאם למועד האמור בסעיף 9.2 דחיינו, לאחר ביצוע התשלום הראשון.

תשובה

הבקשה מתקבלת כך שהסיפא לסעיף 4.4 לחוזה המכר תתוקן באופן הבא: "לאחר וכפוף לתשלום מלוא התשלום הראשון (ובכלל זה מלוא התשלום לחח"י) כאמור בסעיף 7 להלן, הרוכש יהיה זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו על זכויות הבעלות של העירייה בחלקות, כאמור בסעיף 9 להלן". כמו כן, הרישא של סעיף 9.2 לחוזה המכר תתוקן באופן הבא: "עם (ורק עם) תשלום בפועל של מלוא התשלום הראשון (לרבות מלוא התשלום לחח"י) כאמור בסעיף 7.3 לעיל, חתימת העירייה...".

תשומת לב המשתתפים ליתר התנאים לרישום הערת האזהרה, כמפורט בסעיף 9 לחוזה המכר.

30. שאלה

בהתייחס לסעיפים 4.6 ו-12.6 לחוזה המכר – כידוע, לאחר רישום המגרש כיחידה רישומית נפרדת, ניתן לרשום את זכויות החכירה על שם הרוכש. משכך, התניית רישום זכויות החכירה בהשלמת בניית הבניינים במגרש אינה ברורה וממילא אינה נחוצה. לאור האמור, נבקשם לתקן את הסעיף באופן שהחוכר יהיה רשאי לרשום את זכויות החכירה על שמו, מיד לאחר רישום הפרצלציה. יובהר, כי דחיית המועד לרישום זכויות החכירה עד למועד השלמת בניית הבניינים במגרש, יגרור בעקבותיו גם דחייה משמעותית ברישום הערות אזהרה לטובת רוכשי היחידות בפרויקט. כלומר, לא ניתן יהיה להחליף את הבטוחות מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בהערות אזהרה, בהתאם לחוק המכר (דירות), ולכך יש השלכות כספיות גבוהות מאוד, בייחוד בפרויקט בסדר גודל כזה.

תשובה

הבקשה מתקבלת, כך שעם השלמת הפרצלציה החוכר יהיה רשאי לרשום את זכויות החכירה על שמו, ובלבד שקיים את כל ההתחייבויות שהיה עליו לקיים עד לאותו מועד וכן בכפוף לכך שיחזיק בידיו ייפוי כוח של כל מי שתירשם לטובתו הערת אזהרה על זכויות החכירה שלו, שיאפשרו לו את רישום הבית המשותף ורישום הזכויות או (במידת הצורך) מחיקה של הערת האזהרה.

שאלה 31.

בהתייחס לסעיף 4.8 לחוזה המכר - ככל ותחליט העירייה כי הבניינים שיוקמו במגרש 201 יירשמו כאגפים בבית משותף ביחד עם המבנים שייבנו במגרש 401, הזוכה מחויב להמתין להשלמת בניית המבנים במגרש 401. הדבר עלול לחשוף את הזוכה לתביעות מצד רוכשים במקרה ולא יוכל לעמוד בתנאים הקבועים בהוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973. האם העירייה מתחייבת לזמנים להקמת המבנים במגרש 401?

תשובה

המבנה שיוקם על מגרש 401 יירשם כבית משותף נפרד, אלא אם כן המפקח על הבתים המשותפים יורה אחרת, שאז העירייה והחוכר יפעלו במשותף ליישום הוראות המפקח.

שאלה 32.

בהתייחס לסעיף 5.3 לחוזה המכר - כיצד הזוכה יכול להצהיר שאין לו טענות לגבי זיהומי קרקע בשלב זה? האם לעירייה יש דוחות סקר קרקע?

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה. כמו כן, ראו התשובה לשאלה מס' 4 לעיל.

שאלה 33.

בהתייחס לסעיפים 6.5 ו-10.3 לחוזה המכר – נבקש לקבל את הנחיות חח"י, לרבות התנאים הנהוגים בחח"י לגבי העתקת חדרי השנאים במגרש, וזאת על מנת שנוכל לשכלל את כלל הנתונים, ובפרט מה העלויות שחח"י תגבה בגין כך, וכן על מנת לוודא שהעתקת חדרי השנאים, על כל הכרוך בה, לא תעכב את התחלת או המשך עבודות הבניה במגרש, באופן שעלול להעמיד את הרוכש בהפרה של ההסכם עקב אי עמידה בלוחות הזמנים להם הוא מחויב. בנוסף, נבקש הבהרתכם לפיה איחור בתקופת הבנייה, כהגדרתה בסעיף 11.12 להסכם המכר, בשל העתקת או אי העתקת חדרי השנאים, לא תהווה הפרה של הרוכש את הסכם המכר ולא תזכה את העירייה בפיצוי מוסכם /או כל סעד אחר. כמו כן, נבקש הבהרתכם לפיה העתקת חדרי השנאים מבוצעת בפועל על ידי חח"י ולא ע"י הרוכש.

תשובה

ראו התשובה לשאלה מס' 9 לעיל. לא יחול שנוני בהוראות המכרז בעניין זה.

שאלה 34.

בהתייחס לסעיף 6.5 לחוזה המכר - ככל ותירשם הערה לטובת חח"י, מבוקש לאשר כי חח"י תחתום על מלוא המסמכים הנדרשים לצורך שעבוד הזכויות בממכר לטובת מוסד פיננסי, בהתאם לתנאים שייקבעו על ידי המוסד הפיננסי.

תשובה

חח"י תחתום על מכתב החרגה כלפי המוסד הפיננסי בנוסח המקובל על חח"י ותוך שמירה על זכויותיה.

שאלה 35.

בהתייחס לסעיפים 6.5 ו-10.3 לחוזה המכר - האם תח"י מחויבת בלוחות זמנים להסדרת העתקה של חדרי השנאים הקיימים? כיצד הזוכה יוכל לתכנן הבניינים מבלי שיידע אם מתקנים אלו מועתקים?

תשובה

ראו תשובה לשאלה מס' 9 לעיל.

שאלה 36.

בהתאם להוראות סעיף 7.3.1 לחוזה המכר, התשלום לתח"י ישולם בשני תשלומים: האחד בסך המהווה 7.5% מחלקה של תח"י בתמורה, אשר ישולם ישירות לרשות המיסים כמקדמת מס שבח; והשני, סך המהווה את יתרת התשלום, בהמתאה ערוכה לפקודת תח"י, לפירעון במועד חתימת החסכם. מאחר ובמועד חתימת החסכם לא ניתן יהיה לשלם את מקדמת מס השבח, שכן טרם דווח התסכם ובהתאם לא ניתן להפיק שובר תשלום מקדמה, הרי שנדרש מנגנון נאמנות לגבי חלק זה של התמורה. לפיכך, נבקש הבהרה לסעיף לפיה המתאה בנקאית לפקודת רשות המיסים בסך של 7.5% מחלקה של תח"י בתמורה, תוחזק בנאמנות ב"כ הצדדים עד למועד בו יתקבל שובר תשלום מקדמה.

תשובה

הרוכש מתחייב לתמציא לתח"י שובר תשלום מקדמה מיד עם הדיווח על העיסקה למיסוי מקרקעין, אשר יוגש לא יאוחר מהמועד החוקי לדיווח. באשר לתשלום של סכום המקדמה, סעיף 7.3.1.1 לחוזה המכר יתוקן, כך שבמקום לשלם את סכום המקדמה לרשות המיסים, הרוכש יפקיד בידי תח"י במעמד חתימת חוזה המכר על ידו תמחאה בנקאית לפקודת משרד האוצר - רשות המיסים בגובה סכום המקדמה. במידה ויידרשו הפרשי הצמדה ו/או ריבית ו/או קנס על סכום המקדמה מסיבה שאינה נובעת מהתנהלות תח"י, הרי שהוא ישלם לתח"י את הסכומים שיידרשו ממנה כאמור. למען הסר ספק מובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מהוראות הדין לעניין תשלום המקדמה.

שאלה 37.

בהתייחס לסעיף 7.3.1 לחוזה המכר – נבקש להבהיר כי ככל ותח"י תורה לזוכה לדחות את מועד ביצועו של התשלום, זה לא ייפגע בזכות הזוכה לקבל מימון ממוסד פיננסי לתשלום יתרת התמורה (אף אם טרם שולמו 40% ע"ת התמורה).

תשובה

אף אם תח"י תורה על דחיית המועד לביצוע התשלום, הדחייה תהיה לפרק זמן של עד 60 יום, כלומר לכל המאוחר עד למועד הקבוע לביצוע התשלום של יתרת התמורה; כך שדחייה כאמור לא תפגע באפשרות לקבל מימון לתשלום יתרת התמורה.

שאלה 38.

בהתייחס לסעיף 7.3.1.1 לחוזה המכר - נראה כי נפלה טעות סופר בהפניה לסעיף 15(א)(3) בחוק מיסוי מקרקעין, וכי ההפניה הנכונה הינה לסעיף 15(ב)(3).

תשובה

ההפניה הנכונה היא אכן לסעיף 15(ב)(3) לחוק.

שאלה .39

בהתייחס לסעיף 7.4 לחוזה המכר - נראה כי בסיפא של הפסקה חשלישית נפלה טעות סופר בהפניה לסעיף 11, וכי ההפניה הנכונה הינה לסעיף 12.

תשובה

ההפניה הנכונה היא אכן לסעיף 12 לחוזה המכר.

שאלה .40

בהתייחס לסעיף 8.3 לחוזה המכר - החל ממועד מסירת החזקה, חלה חובת תשלום ארנונה על הזוכה במכרו. האם כך גם לגבי חדרי השנאים? מדוע חח"י לא ממשיכה לשלם ארנונה בגין שטחים אלו?

תשובה

הממכר, כהגדרתו בסעיף 1.7.6 לחוזה המכר, לא כולל את חדרי השנאים, וחח"י תישא בתשלומי הארנונה בגינם.

שאלה .41

בהתייחס לסעיף 9.2 לחוזה המכר - הזוכה זכאי לרישום הערת אזהרה רק על הבעלות של העירייה. מה קורה עד למחיקת החכירה של חח"י? מדוע לא ניתן לרשום הערת אזהרה על זכויות החכירה של חח"י?

תשובה

לפי הקבוע בסעיף 4.4 לחוזה המכר, לאחר תשלום מלוא התמורה לחח"י, זכויות החכירה של חח"י ימחקו. הערת אזהרה תירשם רק על זכויות הבעלות של העירייה, כקבוע בסעיף 9.2 לחוזה המכר, אף אם במועד הרישום, מחיקת הזכויות של חח"י טרם הושלמה.

שאלה .42

בהתייחס לסעיף 9.2 לחוזה המכר – מה המועד בו ייחתמו העירייה וחח"י על חוזה המכר, אשר יאפשר רישום הערת אזהרה לטובת הזוכה?

תשובה

העירייה וחח"י יחתמו על חוזה המכר לאחר חתימות הרוכש על החוזה וכנגד פרעונו בפועל של התשלום הראשון או בסמוך לאחר מכן.

שאלה .43

בהתייחס לסעיף 9.2 לחוזה המכר – נבקש להבהיר כי בכל מקרה התשלום השני לא ישולם בטרם קבלת מסמכי רישום הערת האזהרה חתומים על ידי העירייה וחח"י, וכי עיכוב בתשלום השני עקב האמור לא יהווה הפרה של חוזה המכר על ידי הרוכש וידחה בהתאמה את המועד לתשלום יתרת התמורה.

תשובה

חוזה המכר חתום על ידי העירייה וחח"י ומסמכים לרישום הערת אזהרה על זכויות הבעלות של העירייה ימסרו לרוכש לפני המועד לתשלום יתרת התמורה.

44. שאלה

בהתייחס לסעיף 11.2 לחוזה המכר – על פי הוראות התב"ע, כחלק מהתנאים בהליך הרישוי, נדרש לאשר תכנית עיצוב. לאור האמור, הגשת בקשה להיתר בניה בתוך 6 חודשים ממועד חתימת חוזה המכר, אינה ריאלית. לפיכך, נבקש לתקן את הסעיף באופן בו בתוך 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם תוגש תכנית העיצוב ולא הבקשה להיתר; וכי הבקשה להיתר תוגש בתוך 3 חודשים מהמועד בו אושרה תכנית העיצוב. בנוסף, לאור מורכבות הפרויקט, נבקש הבהרה, לפיה ניתן יהיה להוציא היתר בניה בשלבים. כלומר, היתר חפירה ודיפון לפני הוצאת היתר בניה מלא לפרויקט.

תשובה

סעיף 11.2 לחוזה המכר יתוקן, כך שתוכנית העיצוב תוגש בתוך 6 חודשים ממועד חתימת חוזה המכר; ובקשה להיתר בניה תוגש בתוך 3 חודשים מהמועד בו אושרה תכנית העיצוב, אך לא יותר מאשר 12 חודשים ממועד חתימת חוזה המכר.

באשר לאפשרות להוציא היתר בניה בשלבים, ראו את האמור בפרק 6.17 לתוכנית.

45. שאלה

בהתייחס לסעיף 11.2 לחוזה המכר - הואיל ומדובר בתכנון פרויקט מורכב הכולל תכנון בניין לשימור, לוחות הזמנים לתכנון והגשת תוכניות הבנייה אינם משקפים את מורכבות הפרויקט. כמו כן, בסעיף האמור אין התייחסות לסוג התוכניות שהזוכה נדרש להגיש למנהל. נבקש להאריך את תקופת הזמן לתכנון והגשת התוכניות למנהל לתקופה של לא פחות מ-12 חודשים. כן נבקש להבהיר מה סוג התוכניות הנדרשות להגשה, כולל הנחיות לעניין התוכניות.

תשובה

לעניין המועד להגשת בקשה להיתר בניה, ראו התשובה לשאלה מס' 44 לעיל.

באשר לתוכניות שיש להגיש למנהל, הרי שמדובר בכל התוכניות הנדרשות לצורך קבלת היתר בניה.

46. שאלה

בהתייחס לסעיף 11.9 לחוזה המכר – לפי הקבוע בסעיף, הזוכה נדרש לערוך תיקונים לתוכניות הבנייה בתוך 21-ימים מקבלת-הדרישה. נבקש להבהיר-כי תקופת-התיקון-כפופה-להתייחסות-ותגובות-הנדרשות, ככל ונדרשות, ממחלקות העירייה השונות, וכי עיכובים בתגובות המחלקות האמורות לא יימנו במסגרת התקופה הנ"ל.

תשובה

סעיף 11.9 עניינו בקבלת אישור מקדים של אגף נכסים, שאיננו כרוך בהתנהלות מול מחלקות אחרות בעירייה.

שאלה .47

בהתייחס לסעיף 11.11 לחוזה המכר - לא ברור מנוסח הסעיף מה הכוונה בהודעת הרשות המוסמכת כי ניתן להוציא היתר בניה. נבקש לתבחר כי המועד לתחילת ביצוע העבודות להקמת הפרויקט הינו לא יאוחר מתום 3 חודשים מהמועד בו תוצא לרוכש דרישה לתשלום חשבון אגרות והיטלים, כאשר התשלום על פי הדרישה, מהווה תנאי אחרון לקבלת היתר הבניה.

תשובה

הסיפא של סעיף 11.11 לחוזה המכר תתוקן, כך שבמקום המילים: "כי ניתן להוציא היתר בניה לבניינים" יירשם: "כי ניתן לשלם את שובר האגרות וההיטלים".

שאלה .48

בהתייחס לסעיף 11.12 לחוזה המכר – תקופת הבניה שנקבעה בסעיף זה אינה ריאלית לאור היקף הפרויקט, ובשים לב כי מדובר ב- 4 בניינים רבי קומות (חלקם 40 קומות). לאור האמור, נבקש לתקן את תקופת הבניה כך שתעמוד על פרק זמן של לפחות 60 חודשים ממועד צו התחלת עבודות במגרש או מסירת המגרש, לפי המאוחר מבניהם.

תשובה

נוסח סעיף 11.12 לחוזה המכר יתוקן ובמקומו יבוא הנוסח הבא: "הרוכש יסיים את הקמת הבניינים לשביעות רצון המהנדס ויקבל תעודת אכלוס ותעודת גמר לכל הבניינים בתוך 7 שנים מהיום שהיה עליו להתחיל בהקמת הבניינים כאמור בסעיף 11.11 לעיל או בתוך 8 שנים מיום חתימת חוזה זה על ידי הרוכש, לפי המוקדם מבין השני המועדים (להלן: "תקופת הבניה")."

שאלה .49

בהתייחס לסעיף 11.12 לחוזה המכר - מדובר בהקמה של פרויקט מורכב, הכולל, בין היתר, שני מגדלים של כ-38 קומות, כ-180,000 מ"ר שטחי בנייה, שימור בניין תוך תיאום הבנייה מול הגורמים הרלוונטים בעירייה (מחלקת שימור וכיו"ב). הזמן לבניית פרויקט מורכב ובסדר גודל כאמור הינו לכל הפחות 6 שנים ממועד קבלת היתר. נבקש להאריך את תקופת הבנייה לתקופה אשר תשקף את מורכבות הפרויקט.

תשובה

ראו תשובה לשאלה 48 לעיל.

שאלה .50

בהתייחס לסעיפים 11.11 ו-11.12 לחוזה המכר - על המועדים הקבועים בסעיפים אלו להיות כפופים לנסיבות שאינן בשליטת הזוכה, לרבות כוח עליון, ולמצער, בהתאם להוראות סעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1970.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז בעניין זה.

51. שאלה

בהתייחס לסעיף 11.16 לחוזה המכר – יש לתקן את ההפניות בסעיף לסעיפים 11.11 ו- 11.12 במקום 10.15 ו- 10.16 (בהתאמה).

תשובה

נוסח סעיף 11.16 לחוזה המכר יתוקן כך שבמקום במקום המילים: "בסעיף 10.15 ובסעיף 10.16 לעיל...", יבואו המילים: "בסעיף 11.11 ובסעיף 11.12 לעיל...". כמו כן, בהמשך סעיף 11.16, במקום המילים: "(לרבות על פי סעיף 10.19 לעיל)" יירשם: "(לרבות על פי סעיף 11.15 לעיל)".

52. שאלה

בהתייחס לסעיף 12.2.4 לחוזה המכר - בנקים מסחריים לא מסכימים להכניס לכתבי התחייבות לרישום משכנתה כי הכספים יוחזרו "בניכוי כל ההוצאות והעלויות שנגרמו להן עקב החוזה ו/או ביטולו ו/או עקב מימוש השעבוד...". האם יהיה מקום למו"מ אל מול דרישת הבנקים בנושא זה?

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

53. שאלה

על פי סעיף 12.2 לחוזה המכר, הזוכה נדרש להעמיד הון עצמי בשיעור של 40% מהתמורה בטרם יוכל לשעבד את זכויותיו על פי החוזה. נבקש להבהיר כי הזוכה יהא רשאי לשעבד את זכויותיו לאתר תשלום הון עצמי של 20% מהתמורה, זאת לאור האפשרות לקבלת מימון בנקאי בשיעור גבוה יותר כיום, ואף נזכיר כי מדובר בקרקע עתירת זכויות בנייה.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

54. שאלה

בהתייחס לסעיף 12.3 לחוזה המכר - נבקש הבהרה לסעיף לפיה במועד בו הרוכש יהיה זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו, הוא יהיה זכאי גם לרשום הערת אזהרה לטובת המוסד הפיננסי המממן, בגין כתב ההתחייבות הנ"ל. יובהר, כי מדובר בדרישה סטנדרטית של גורם מממן, ואי רישום הערה כאמור עלול לחוות מכשול בקבלת מימון לרכישה.

תשובה

במועד שבו הרוכש יהיה זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו על זכויות הבעלות שלה, העירייה תסכים לרישום של הערת אזהרה כאמור גם לטובת המוסד הפיננסי המממן, ובלבד שלטופס הבקשה לרישום יצורף כתב ההתחייבות.

שאלה .55

בהתייחס לסעיפים 12.2 ו-12.3 לחוזה המכר - בסעיפים אלה אין התייחסות לתקופת הזמן בה העירייה וחח"י יחתמו על כתב ההתחייבות לרישום המשכנתה לטובת הגורם המממן. נבקש להבהיר מהי תקופת הזמן בה מתחייבות העירייה וחח"י לחתום על כתב ההתחייבות כאמור, וכן כי עיכוב בחתימת העירייה ו/או חח"י על כתב ההתחייבות לרישום המשכנתה לא יהווה הפרה של חוזה המכר על ידי הזוכה וידחה בהתאמה את המועד לתשלום יתרת התמורה.

תשובה

כתב ההתחייבות לרישום משכנתא יחתם על ידי העירייה בסמוך לאחר החתימה על חוזה המכר, ובכפוף לעמידה בכל תנאי החוזה והמצאת כל המסמכים הנדרשים כקבוע בחוזה.

שאלה .56

בהתייחס לסעיף 12.3 לחוזה המכר - נבקש להבהיר כי ככל ויידרש, גם חח"י תחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתה (נוסף על העירייה).

תשובה

ראו התשובה לשאלה מס' 34 לעיל. חח"י תחתום תוך החרגת ושמירת זכויות בנוסח המקובל עליה.

שאלה .57

בהתייחס לסעיף 12.3 לחוזה המכר - נבקש להבהיר כי בנוסף לכתב ההתחייבות ולמסמכים הנלווים, העירייה וחח"י יחתמו גם על טופס בקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה.

תשובה

העירייה תחתום גם על טופס הבקשה לרישום הערת אזהרה בגין ההתחייבות לרישום משכנתה. באשר לחח"י, אם היא תחתום על כתב התחייבות, בכפוף לשמירת זכויות בנוסח המקובל עליה, אזי היא תחתום גם על טופס הבקשה הרלוונטי.

שאלה .58

בסעיף 12.5 לחוזה המכר נקבע כי "בכפוף לכך שהרוכש עמד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה עד לאותו מועד, לרבות תשלום מלוא התמורה על פי חוזה זה לעירייה ולחח"י וכן, בכפוף לקבלת הסכמת העירייה וחח"י מראש ובכתב, יהיה הרוכש רשאי להעביר את מלוא זכויותיו... לצד שלישי". נבקש להבהיר כי לאחר תשלום מלוא התמורה לעירייה ולחח"י, לא תידרש הסכמת חח"י להעברת זכויות לפי סעיף זה.

תשובה

לאחר קבלת אישור חח"י לכך שקיבלה את מלוא חלקה בתמורה, לא תידרש הסכמתה להעברת זכויות לפי סעיף 12.5 לחוזה המכר.

חוזה החכירה (נספח מס' 6' למכרז)

62. שאלה

בתתייחס לסעיפים 4.3 ו-4.5 לחוזה החכירה - כיצד הזוכה יכול לקבל אחריות מלאה בגין שמירתו ואחזקתו של המוכר ולעשות ביטוחים כאשר מסירת החזקה תתבצע כ- 90 ימים לאחר קבלת היתרי בניה לבניינים?

תשובה

בסיפא של סעיף 4.3 לחוזה החכירה יתווספו המילים "למן מועד קבלת החזקה במוכר". המועדים לעריכת הביטוחים הנדרשים על פי חוזה החכירה הם כמפורט בנספח 5 (נספח הביטוח) לחוזה החכירה (ראו בין היתר בסעיפים 1 ו-9 לנספח הביטוח).

63. שאלה

בתתייחס לסעיף 4.10 לחוזה החכירה - נבקש כי שימוש בייפוי הכח כמפורט בס"ק זה ייעשה לאחר התראה גם לגבי סעיף 4.9 (ולא רק במקרה של סעיף 4.8).

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

64. שאלה

בתתייחס לסעיף 4.10 לחוזה החכירה – בפסקה הראשונה, יש לתקן את ההפניה בסעיף, כך שבמקום סעיף 4.7 ירשם סעיף 4.8. בפסקה השנייה, שורה שנייה, במקום: "על שם העירייה", יש לרשום: "לטובת הציבור כאמור לעיל".

תשובה

ההפניה תתוקן כך שבמקום המילים: "בסעיפים 4.7 ו-4.9 לעיל" יירשם: "בסעיפים 4.8 ו-4.9 לעיל". רישום זיקות הנאה והערות אזהרה יהיה בהתאם להוראות התוכנית הרלוונטית והוראות כל דין.

65. שאלה

בתתייחס לסעיף 4.11 לחוזה החכירה – נבקש לתקן את הסעיף כך שהחוכר יהיה רשאי לרשום את זכויות החכירה על שמו לאחר רישום הפרצלציה.

תשובה

ראו התשובה לשאלה מס' 30 לעיל.

שאלה .66

בהתייחס לסעיף 4.12 לחוזה החכירה - כיצד אפשר לוותר מראש על זכויות תביעה בגין ירידת ערך או פיצויים? האם העירייה מתחייבת שבמגרש ייבנו מבני ציבור?

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה .67

בהתייחס לסעיף 6.2 לחוזה החכירה - בסעיף זה נקבע כי: "למען הסדר ספק מובהר בזאת, כי לחוכר אין זכות ברירה (אופציה) לחדש את החכירה במוחכר לתקופה נוספת". נבקש להבהיר האם תינתן לחוכר האפשרות להאריך את תקופת החכירה ביחס לדירות המגורים, וזאת כמקובל בחוזי חכירה של העירייה בהם תקופת החכירה למגורים מראש ארוכה יותר, ואף קיימת אפשרות להארכה נוספת ללא תמורה נוספת [כדוגמת 98 שנים + 98 שנים נוספות] וביחס לשטחי התעסוקה והמסחר (ואו ביחס לכל ייעוד אחר) הארכת תקופת החכירה בתנאים שיהיו נהוגים בעירייה במועד חידוש החכירה.

תשובה

ראו התשובה לשאלה מס' 18 לעיל.

שאלה .68

בהתייחס לסעיף 9.1 לחוזה החכירה - נבקש הבתרה כי איחוד וחלוקה בהתאם להוראות תכנית תא/ מק/ 4784 לא ייחשב "שינוי מטרת החכירה".

תשובה

לא יתול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה .69

בהתייחס לסעיף 11.1.5 לחוזה החכירה - העירייה תחתום על הסכמה לשעבוד הזכויות לטובת מוסד פיננסי ובכל מקרה הערת האזהרה לא תימנע מהזוכה למכור דירות לרוכשים וכן לרישום בית משותף.

תשובה

לא יתול שינוי בהוראות המכרז. ראו גם תשובה לשאלה מס' 59 לעיל.

שאלה .70

בהתייחס לסעיף 11.2.3 לחוזה החכירה - אנא אשרו כי אין מניעה להתחיל עוד קודם בתליכים הנדרשים לצורך ביצוע פעולות איחוד וחלוקה.

תשובה

מסמכי המכרז אינם כוללים מצגים ו/או התחייבויות כלשהן לגבי לוח הזמנים לתחילת או השלמת הפרצלציה.

שאלה .71

בהתייחס לסעיף 11.2.3 לחוזה החכירה – נבקש להוסיף בסיפא: "ובלבד שאין כל מניעה לרישום הפרצלציה ו/או להתחלת הליכים הדרושים לביצועה".

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז בעניין זה.

שאלה .72

בהתייחס לסעיף 11.3 לחוזה החכירה - סעיף 11.3.1 קובע כי "העירייה תהיה רשאית לדרוש מהחוכר שיעמיד לה ערבות בנקאית..." ואילו סעיף 11.3.6 קובע כי "יפקיד החוכר בידי העירייה, טרם וכתנאי לרישום זכויות החכירה במוחכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ערבות בנקאית...". נבקש לדעת האם התקבלה ההחלטה להפקדת הערבות?

תשובה

החוכר יידרש להעמיד ערבות בנקאית.

שאלה .73

בהתייחס לסעיף 11.3.1 לחוזה החכירה – נבקש למחוק את הסיפא המתייחסת לאפשרות של העירייה לדרוש ערבות ע"ס 200,000 ₪ כתנאי לקבלת אישור אכלוס לבניינים, וזאת מאחר ועל פי סעיף 11.3.6 נדרש החוכר להמציא ערבות ע"ס 200,000 ₪ להבטחת קיום כל התחייבויותיו לפי סעיף 11.3. אחרות, נבקש כי החוכר לא יידרש להעמדת שתי ערבויות שונות ע"ס 200,000 ₪, אלא ערבות אחת בלבד.

תשובה

הערבות הנזכרת בס"ק 11.3.1 והערבות הנזכרת בס"ק 11.3.6 הן אותה ערבות. כלומר לא ידרשו שתי ערבויות.

שאלה .74

בהתייחס לסעיף 11.3.4 לחוזה החכירה – נא לאשר שהוראה כאמור של העירייה לא תעכב את רישום חבית המשותף.

תשובה

ראו תשובה לשאלה מס' 31 לעיל.

שאלה .75

בהתייחס לסעיף 11.3.6 לחוזה החכירה – בסעיף זה מוצב תנאי נוסף לרישום זכויות החכירה על שם החוכר. כאמור, עם ביצוע הפרצלציה ניתן לבצע את רישום החכירה ובפרט שכבר שולמה מלוא התמורה/דמי החכירה המהוונים. לאור האמור, נבקש למחוק את מתן הערבות כתנאי לרישום זכויות החכירה על שם החוכר.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה 76.

בהתייחס לסעיף 11.4 לחוזה החכירה – נבקש למחוק את המילים: "לפי חשבון שיוגש לו", ובמקומן לרשום: "על פי אסמכתאות לגובה הוצאות כאמור". בסיפא, במקום: "חשבון", יבוא: "האסמכתאות".

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה 77.

בהתייחס לסעיף 12.4 לחוזה החכירה - נבקש הבהרה כי ברגע שהחברה מכרה את זכויותיה לרוכשי דירות, החובה תחול על הרוכשים ולא על החברה.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז.

שאלה 78.

בהתייחס לסעיף 13.1.2 לחוזה החכירה – לאור העובדה כי רישום בית משותף זו התחייבות של החוכר לפי הסכם החכירה והסכם המכר, נבקש למחוק זאת מהסעיף, שכן אין הגיון לבקש את הסכמת העירייה מראש לרישום בית משותף, וממילא ישנה התחייבות לקבל את אישורה של העירייה למסמכי רישום הבית המשותף בטרם הגשתם למפקחת.

תשובה

נוסח הסעיף לא ישונה.

שאלה 79.

בהתייחס לסעיף 13.1.2 לחוזה החכירה - נבקש הבהרה כי העירייה נותנת הסכמתה מראש לאיחוד וחלוקה בהתאם לתכנית תא/ מק/ 4784 ולרישום הבית המשותף.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז בעניין זה.

80. שאלה

בהתייחס לסעיף 14.1 לחוזה החכירה – נבקש למחוק את חח"י מהסעיף שכן אינה רלוונטית בשלב בו יידרש הביטוח כאמור בסעיף. בנוסף, לשימת ליבכם, נספח 5 שצורף לחוזה החכירה אינו נזכר בשום מקום ובכל מקרה מדובר על נוסח של ביטוח עבודות הקמה שגם הוא אינו רלוונטי לשלב בו נדרש הביטוח – בעשר השנים האחרונות של תקופת החכירה. יש לתקן הנספחים בהתאם.

תשובה

ההתייחסות לחח"י ברישא של סעיף 14.1 תמחק.

בהמשך לתשובה ולאחר בחינה מחודשת, להלן נוסח מעודכן של הרישא של סעיף 14.1 לחוזה החכירה: "מבלי לגרוע מאחריות החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, ומבלי לגרוע מהתחייבויותיו לערוך ביטוחים כמפורט בחוזה המכר וכמפורט בנספח 5 (הוא נספח הביטוח לחוזה זה), מתחייב החוכר, בעשר (10) השנים האחרונות של תקופת החכירה, לערוך ולקיים אצל חברת ביטוח המורשית לפעול כדין, את הביטוחים המפורטים להלן, וכן להמציא לעירייה את אישור הביטוח המצורף כנספח 2א5 (הוא אישור ביטוחי הקבע) (סכומי הביטוח באישור יעודכנו בהתאם לשווי העבודות בפועל):"

81. שאלה

בהתייחס לסעיף 14.1 לחוזה החכירה - נבקש הבהרה ביחס להתחייבות החברה לערוך ביטוח בעשר שנים האחרונות של תקופת החכירה.

תשובה

יש לבטח את המוכר ולפעול בהתאם להוראות החוזה על נספחיו.

82. שאלה

בהתייחס לסעיף 15.1 לחוזה החכירה - נבקש הבהרה באילו סכומים מדובר נכון להיום?

תשובה

דמי הטיפול מתעדכנים מעת לעת, לרוב על בסיס שנתי. דמי הטיפול הנהוגים לשנת 2025 הם כדלקמן:

להלן התעריפים לחודש ינואר - 2025

תעריפי דמי טיפול פעולות התבוצעות ע"י אגף נכסים

התעריף
בש"ח

1. עבור טיפול בבקשה להסכמת העירייה להעברת זכות חכירה מחוכר לחוכר (כפוף לתנאי החוזה)	357 ₪
1.1 בעד העברת דירה (בחכירה או בבעלות העירייה)	1,428 ₪
1.2 בעד העברת נכס מסחרי או תעשייתי(בחכירה/בעלות עירייה)	
2. עבור טיפול בבקשה להסכמת העירייה לרישום משכנתא (כולל רישום משכנתא לגבי חלקה שבעליה התחייב להפרידה ולהעביר חלק ממנה לבעלות העירייה כאשר להבטחת התחייבותו נרשמה הערת אזהרה) וכן עבור פעולות רישום אחרות:	357 ₪
2.1 בעד דירת מגורים	1,785 ₪
2.2 בעד נכס מסחרי או תעשייתי	
3. העברת זכויות או רישום משכנתא לנכס, בכפיפות להתחייבות ולהערת אזהרה קיימת	357 ₪
4. דמי טיפול ברישום בית משותף	
4.1 מחיר לית' מגורים	1,190 ₪
4.1 מחיר לית' שלא למגורים	2,975 ₪

שאלה .83

בהתייחס לסעיף 16.1 לחוזה החכירה - נבקש הבהרה כי התחייבות הזוכה כאמור בס"ק זה הינה עד למסירת הדירות לרוכשי הדירות מטעמה.

תשובה

לא יחול שינוי בתנאי המכרז בעניין זה.

שאלה .84

בהתייחס לסעיף 16.2 לחוזה החכירה - נבקש הבהרה כי התחייבויות הזוכה כאמור בס"ק זה הינן ממועד מסירת החזקה לידו.

תשובה

תשלומים שחלים על מחזיק יחולו על החוכר רק ממועד קבלת החזקה על ידו במוחכר.

שאלה .85

בהתייחס לסעיף 17.2.3 לחוזה החכירה - נבקש הבהרה מתי מוסרת הערת האזהרה לטובת העירייה.

תשובה

לאחר השלמת רישום הבית המשותף.

שאלה .86

בהתייחס לסעיף 22.1 לחוזה החכירה - נבקש הבהרה כי אפשרות העירייה להעברת צינורות בקרקע הינה עד למועד מסירת החזקה לידי הזוכה.

תשובה

לא יחול שינוי בהוראות המכרז בעניין זה.

שאלה .87

בהתייחס לסעיף 29.6 לחוזה החכירה - נבקש להוסיף כי העירייה תעביר לידי הזוכה את מסמכי התביעה, תאפשר לו הזדמנות נאותה להתגונן ולא תתפשר ללא קבלת הסכמתו מראש ובכתב.

תשובה

מקובל. בסיפא של סעיף 29.6 לחוזה החכירה יתווסף המשפט " המחכיר יעביר לידי החוכר את מסמכי התביעה, יאפשר לו הזדמנות נאותה להתגונן ולא יתפשר ללא קבלת הסכמתו מראש ובכתב".



עיריית תל-אביב-יפו

אגף נכסי העירייה

נספח 1 – נוסח מאושר של תקנון ותשריט תכנית מס' תא/מק/4784

עיר ללא הפסקה

רחוב אבן גבירול 69, תל-אביב-יפו 64162 | טלפון: 03-7241432 | פקס: 03-5216084

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0768606

תא/מק/4784 - מרחב קרמניצקי - "חברת חשמל לישראל"

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0768606 תא/מק/4784 מרחב קרמניצקי-חח"י		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
04/12/2019	19-0020	8 החלטה
30/12/2020	20-0025	20 החלטה
16/08/2023	23-0015	6 החלטה
10/04/2024	24-0005	4 החלטה
מנהל האגף	מנהל העיר	ליאור שפירא, עו"ד
אורלי אראל	אהוד זמיר	יו"ר הועדה יו"ר ועדת המשנה
		תאריך

ליאור שפירא, עו"ד
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ובניה

02-01-2025

אלי לוי
מנהל אגף תכנון העירייה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5001015511/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית הינה תוכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית, על פי הוראות תוכנית תא/3255' להתחדשות איזור התעסוקה ביצרון.
התוכנית באה לפרט את הרעיון התכנוני שנקבע בתוכנית תא/3255' על ידי עיגון תוספת הזכויות שקבעה התוכנית הראשית למתחם חברת החשמל, קביעת הוראות בינוי והנחיות ליישום.
התוכנית מציעה עירוב שימושים שיאפשר ניצול השטחים בשעות היום השונות, פיתוח מסחר לאורך הרחובות הגובלים ויצירת קומת קרקע פעילה על ידי הגדרת שטחים פתוחים לרווחת הציבור והגדלת השטח למבני ציבור. בנוסף, התוכנית מבטיחה את שימור מבנה המשרדים על רחוב קרמניצקי. התוכנית תואמת את הוראות תוכנית המתאר העירונית תא/5000.
התוכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תא/מק/4784 - מרחב קרמניצקי - "חברת חשמל לישראל"

מספר התכנית 507-0768606

1.2 שטח התכנית 21.489 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (1), א62 (א) (13), א62 (א) (19), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
 קואורדינאטה X 180845
 קואורדינאטה Y 663888
- 1.5.2 תיאור מקום צפון: גוש 7095 חלקה 62 (מתחם אמקור)
 דרום: רחוב קרמניצקי 5,7
 מזרח: שדרות ההשכלה 13,15
 מערב: רחוב וולטר מוזס 2,4,6,8

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	מוזס ולטר	2	
תל אביב-יפו	מוזס ולטר	8	
תל אביב-יפו	מוזס ולטר	6	
תל אביב-יפו	מוזס ולטר	4	
תל אביב-יפו	קרמניצקי	7	
תל אביב-יפו	קרמניצקי	5	
תל אביב-יפו	שד' ההשכלה	15	
תל אביב-יפו	שד' ההשכלה	13	

ביצרון ורמת ישראל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7095	מוסדר	חלק	11, 40, 49-50	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/2016		1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 5000
08/02/2010		1840	6061	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3255 ב ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 3255 / ב
22/08/1976			0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18
26/08/1976		2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
16/08/2007		3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
18/07/2016		8757	7304	תא/מק/צי' תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700. הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	507-0271700
10/05/2006		4150	5526	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3440 ממשיכות לחול.	החלפה	תא/ 3440
15/01/2004		1594	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ ע/ 1

20/08/2007		3996	5705	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ג/1 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>תא/ג/1</u>
16/04/2001		2239	4978	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול.	שינוי	<u>תא/ח</u>

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדי אסיף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדי אסיף		1	1:500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח סביבתי	08:47 19/11/2024	תמי הירש	01/04/2024	168	1:1	רקע	איכות הסביבה
לא	נספח ביוב - חוברת	09:29 18/11/2024	דוד ילוז	31/01/2021	8	1:1	רקע	ביוב וניקוז
לא	נספח ניקוז - חוברת	09:30 18/11/2024	דוד ילוז	13/02/2021	12	1:1	רקע	ביוב וניקוז
לא	נספח ביוב - תוכנית	10:53 30/10/2024	דוד ילוז	30/10/2024	1	1:500	רקע	ביוב וניקוז
לא	נספח ביוב וניקוז עבור המשך רחוב קרמניצקי	10:58 30/10/2024	דוד ילוז	30/10/2024	1	1:500	רקע	ביוב וניקוז
לא	נספח ניקוז - תוכנית	10:54 30/10/2024	דוד ילוז	30/10/2024	2	1:500	רקע	ביוב וניקוז
לא	נספח בינוי	09:01 19/11/2024	עדי אסיף	01/03/2021	1	1:500	רקע	בינוי
לא		12:10 23/05/2024	משה קדרון	06/05/2024		1:1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח נוף	16:35 29/10/2024	שחר צור	29/08/2024	1	1:250	רקע	סביבה ונוף
לא	סקר עצים כולל טבלת עצים	08:50 19/11/2024	רקפת הדר גבאי	15/12/2019	33	1:250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	13:50 19/09/2024	אייל קראוס	17/09/2024	1	1:500	מחייב	תנועה
לא		10:54 28/08/2024	בן חיים רם	28/08/2024	1	1:500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית	רשיון	ועדה מקומית	ועדה מקומית	תל אביב-יפו	פילון	5	03-7247259	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, אלי לוי	רשיון	עירונית תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-7241429	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	עדי אסיף	20910134	גוטמן אסיף אדריכלים	תל אביב-יפו	אחוזת בית	3	03-5660770	adi@ygaa.net
אדריכל נוף	יועץ נופי	שחר צור	11626640	סטודיו צורא - נוף/אדריכלות/עירונית	תל אביב-יפו	אבן גבירול	17	03-7743969	shachar@zurarchitects.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס		אייל קראוס המדסת כבישים בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	65	02-5328814	ekroads@ekroads.co.il
אגרונומית	סוקר עצים	רקפת הדר גבאי		רקפת הדר גבאי	צור הדסה	הקומון	9	054-9107292	dryy@zahav.net.il
יועצת סביבה	יועץ סביבתי	תמי הירש	35781	תמי הירש אדריכלים	תל אביב-יפו	נחלת יצחק	28	03-5411455	tami@tamihirsh.com

תכנית מס': 507-0768606 - שם התכנית: תא/מק/4784 - מרחב קרמניצקי - "חברת השמל לישראל"

המנדט תחום מים, ביוט וניקוז	יועץ תשתיות	דוד ילזו	44294	ה.מ.ד.י הנדסה	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210	hmdy@hmdy.co.il
מודד מוסמך	מודד	בן חיים רם	723	רם מדינות	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9612637	rami@ram.org.il
	שמאי	משה קדרון	1953	עיריית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-7241430	Kidron_m@mail.tel- aviv.gov.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
חזית מסחרית	חזית מבנה במפלס הקרקע הכוללת שימושים מסחריים או שימושים בעלי אופי ציבורי ומשמשת כחזית פעילה הפונה למרחב ציבורי פתוח
מבנה ההאנגר החיקפי	שני מבני בטון מאורכים מצידו הצפוני והדרומי של ההאנגר המקיפים את חלקו המרכזי ושטחן כ- 1425 מ"ר
מבנה A	מבנה הגובל בתא שטח 401 ממזרח וברחוב וולטר מוזס ממערב
מבנה B	מבנה הגובל בתא שטח 401 מצפון ובשדרות ההשכלה ממזרח
מבנה C	מבנה הגובל ברחוב קרמניצקי מדרום וברחוב וולטר מוזס ממערב
מבנה D	מבנה לשימור הגובל ברחוב קרמניצקי מדרום ובשדרות ההשכלה ממזרח
מבנה E- האנגר	מבנה קיים במגרש. חלקו הארי של המבנה המיועד לשימוש מחדש ממוקם במגרש הציבורי (תא שטח 401) וחלקו המיועד להריסה ממוקם במגרש למגורים, מסחר ותעסוקה (תא שטח 201)
קו בניין	תחום מפלס קומת הקרקע
קו בניין עילי	תחום מבנה מעל קומת הקרקע
תכסית	שטח מיתאר המבנים במגרש כולל בליטות ומרפסות אך לא כולל מצללות וסככות (חיטלו האנכי של המבנה, לא כולל מצללות וסככות)

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

המשך פיתוח מרחב התעסוקה 'ביצרון' באמצעות תכנון מפורט של "מרחב קרמניצקי- חברת חשמל לישראל", בין הרחובות קרמניצקי, שדרות ההשכלה וולטר מוזס וזאת באמצעות מימוש זכויות הבנייה המוקנות למגרש על פי תוכנית מאושרת מספר 3255/ב', בהתאמה לתוכנית תא/5000 תוך:

- קביעת המתחם כאזור מוטה הולכי רגל באמצעות שטחים פתוחים בזיקת הנאה לרווחת הציבור לרבות כיכר עירונית לאורך רחוב וולטר מוזס, הרחבת מדרכות ושבילי אופניים.
- קביעת הוראות בניוי למרחב על ידי קביעת תאי שטח, בנין לשימור, יעודי קרקע, מספר קומות וקביעת תמהיל יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים לפי סעיף 62א (א) (1).
- מימוש זכויות בנייה המוקנות למגרש על פי תוכנית מאושרת מספר 3255/ב'.
- קביעת בניין המשרדים ההיסטורי של חברת החשמל לאורך רחוב קרמניצקי לשימור.
- קביעת הוראות בניוי על ידי:
 - קביעת יעודי קרקע ותאי שטח
 - קביעת השימושים בתחום התוכנית
 - קביעת מספר קומות
 - קביעת קווי בניין

ה. קביעת גודל יחידת דיור ממוצע בשטח של 83 מ"ר עיקרי. ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש שטחי המרחב מוגן דירתיים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה (שטח הדירה+החפרש)

ו. קביעת מינימום 20% יחידות דיור קטנות בשטח של 50-70 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי ככל שיבנה

ז. קביעת הוראות פיתוח וכן זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל תחום התוכנית

ח. קביעת תחום הריסת מבנה ההאנגר הקיים (מבנה המסומן באות E)

ט. קביעת הוראות לבנייה ירוקה

י. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ומתן אישור אכלוס

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
401	מבנים ומוסדות ציבור
601	שטח ציבורי פתוח
703 - 701	דרך מאושרת
201	מגורים מסחר ותעסוקה

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
201	מגורים מסחר ותעסוקה	בלוק מבנה לשימור
201	מגורים מסחר ותעסוקה	בלוק עץ/עצים לכריתה
201	מגורים מסחר ותעסוקה	בלוק עץ/עצים לשימור
201	מגורים מסחר ותעסוקה	הנחיות מיוחדות
201	מגורים מסחר ותעסוקה	זכות מעבר למעבר רגלי
201	מגורים מסחר ותעסוקה	חזית מסחרית
201	מגורים מסחר ותעסוקה	להריסה
703 - 701	דרך מאושרת	מבנה להריסה
401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנה להריסה
201	מגורים מסחר ותעסוקה	מבנה להריסה
601	שטח ציבורי פתוח	מבנה להריסה
703 - 701	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
401	מבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
201	מגורים מסחר ותעסוקה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
601	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
14.37	3,088	דרך מוצעת
85.07	18,280	מגרש מיוחד
0.56	121	שטח ציבורי פתוח
100	21,489	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.40	3,090.02	דרך מאושרת
22.32	4,790.78	מבנים ומוסדות ציבור
62.72	13,459.65	מגורים מסחר ותעסוקה
0.56	120.73	שטח ציבורי פתוח
100	21,461.18	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. שימושים על קרקעיים:</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. משרדים</p> <p>ג. תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקייה אחרת, לרבות שטחים לרווחת העובדים. בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה וקבלת היתר רעלים על פי הצורך.</p> <p>ד. מסחר יותר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה.</p> <p>ה. מסחר קמעונאי ומסחר סיטונאי, לרבות בתי קפה ומסעדות.</p> <p>ו. מלונאות.</p> <p>ז. מתקני ספורט מקורים או מתקנים פתוחים בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו.</p> <p>ח. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, הצללה, מתקני ספורט משחק וכדומה.</p> <p>ט. דרכים וחנייות ובכלל זה מעבר כלי רכב וחולכי רגל, מסעות, מדרכות, תשתיות עיליות, ריהוט רחוב ונטיעות.</p> <p>י. בשטחי המסחר יתאפשרו שימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את כלל הציבור כגון שירותי בריאות וחינוך פרטיים.</p> <p>יא. לא יותרו שימושים מטרדים בבתי מגורים כגון אולמות שמחה, מועדונים וכדומה.</p> <p>יב. בנוסף לשימושים מסחריים, יותרו בחזית המסחרית שירותים בתחום הפרט ו/או מקצועות חופשיים. לדוגמא- סניפי בנקים לשירות הציבור (דלפקי שירות) שירותי חברות ביטוח (דלפקי שירות) שירותים פיננסיים, שירותי בריאות, מרפאות וקופות חולים וכדומה.</p> <p>2. שימושים תת קרקעיים:</p> <p>א. אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, תאטראות, בתי קולנוע, מכוני כושר ובריכות שחיה בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו.</p> <p>ב. מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס ובתי קירור וייצור מזון בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו וקבלת היתר רעלים על פי הצורך, בכל מקרה לא יותרו מוסכים לפחחות וצבע.</p> <p>ג. אולמות ושטחים לאחסנה, מכירה והשכרת כלי רכב בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. חניות, מחסנים ושטחי תפעול לטובת השימושים השונים כגון שטחי פריקה וטעינה, העלאה והורדת נוסעים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים תפעוליים, מתקנים טכניים וכיוצא בזה.</p> <p>ה. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ו. שימושים על פי תוכנית ע-1.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. גובה:</p> <p>א. מבנה A: בן 38 קומות + קומת גג טכני מעל קומת קרקע, סך הכל 40 קומות.</p> <p>ב. מבנה B: בן 9 קומות מעל קומת קרקע, סך הכל 10 קומות.</p> <p>ג. מבנה C: בן 38 קומות + קומת גג טכני מעל קומת קרקע, סך הכל 40 קומות.</p> <p>ד. מבנה D: ללא שינוי בגובה הקיים ולא תותר תוספת קומות.</p>

<p>ה. גובה הבניין האבסולוטי יכלול ארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון ואם אין, מעל מעקה הגג.</p> <p>2. גובה קומות:</p> <p>א. גובה קומת תעסוקה לא יעלה על 4 מטרים ברוטו רצפה-רצפה.</p> <p>ב. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.8 מטרים ברוטו רצפה-רצפה.</p> <p>ג. גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מטרים ברוטו רצפה-רצפה.</p> <p>ד. גובה הקומה הסופי יקבע במסמך העיצוב ובחתימה למדיניות ובכל מקרה לא יחרוג מגבהים אלו או מחוראות תוכנית זו.</p> <p>ה. מפלסים מקורבים של הכניסות הקובעות לבניינים מסומנים בנספח הבינוי. מפלסי הכניסות הסופיים יקבעו בתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.</p> <p>3. תכסית:</p> <p>א. תכסית כלל המבנים לא תעלה על 60%.</p> <p>ב. תכסית כלל המבנים בתת הקרקע לא תעלה על 85%.</p> <p>4. צפיפות:</p> <p>א. שטח עיקרי ממוצע ליחידות הדיור בכל שטח התוכנית יהיה 83 מ"ר. ככל שיותר מיגון קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש שטחי המרחב מוגן דירתיים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה (שטח הדירה+ההפרש).</p> <p>תמהיל יחידות הדיור יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-50 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי.</p> <p>ב. לפחות 20% מסך הדירות תהיינה יחידות דיור קטנות (50-70 מ"ר שטח כולל, לרבות מרחב מוגן דירתי ככל שיבנה).</p> <p>5. מלונאות:</p> <p>א. שטחי המלונאות בתוכנית לא יעלו על 15% מסך שטחי התעסוקה. מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>ב. במידה ושימושי המלונאות יתוכננו בבניין אחד הכולל שימושים נוספים תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.</p> <p>ג. שטחי המלונאות, ככל שיבנו, יהיו בחטיבה אחת ללא אפשרות פיצול השימושים בה. תירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.</p> <p>ד. במידה ויבוצע מודל זיהום אוויר יש להתייחס לכלל השימושים הרגישים: מגורים, מלונאות, שטחי ציבור וחינוך.</p>	
<p>6. עיצוב גג טכני וחזית חמישית:</p> <p>א. הסתרה של המערכות הטכניות.</p> <p>ב. הגגות הנצפים יטופלו כחזית חמישית.</p> <p>ג. תותר הקמת מערכות סולריות על גגות המבנים בתנאי שישולבו בעיצוב החזית החמישית.</p> <p>7. לכל שטחי המסחר המתוכננים במבנים יש לתכנן פיר לארובה ולכלול בגובה האבסולוטי של הבניין ארובה בגובה 2 מטרים מעל גג עליון או מעל מעקה הגג.</p>	

<p>8. מהנדס העיר רשאי לדרוש מבנה שירותים ציבוריים לטובת הציבור הרחב בשטח של 30 מ"ר. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה, זכויות הבנייה לשירותים הציבוריים והמסחר מתוך סך השימושים הנלווים המאושרים בתוכנית המתאר. תכנון תאי השירותים יהיה בהתאם למדיניות התקפה.</p> <p>9. מבנה המגורים המסומן באות A יתייחס לגובה מבנה ההאנגר ההיקפי על בסיס הבינוי המנוחה המוצג בנספח הבינוי ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
<p>חניה</p> <p>1. תקן החנייה יהיה על פי התקן המצוין בנספח התנועה או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה- הנמוך מביניהם.</p> <p>2. החנייה תהיה תת קרקעית בלבד כולל פריקה וטעינה לכל השימושים, חנייה תפעולית ופינוי אשפה.</p>	<p>ב</p>
<p>זכות מעבר</p> <p>סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי</p> <p>1. כל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע מיועדים למעבר או שהיית הולכי רגל ויסומנו בזיקת הנאה לכלל הציבור עד לקירות המבנים ובהתאם לסעיף 6.14.</p> <p>2. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי.</p> <p>3. גישת הולכי רגל אל המתחם תהיה מכל הרחובות הסובבים, ותעשה במפלס הרחוב כמפורט בסעיף 6.14.</p>	<p>ג</p>
<p>זכות מעבר</p> <p>תקבע זיקת מעבר לציבור לכלי רכב לטובת חיבור עתידי לתנוון הציבורי בתא שטח 401. מיקומה הסופי יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p>	<p>ד</p>
<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור</p> <p>1. המבנה ישומר בהתאם למבנה המקורי ובתיאום עם מחלקת השימור בעיריית תל אביב-יפו.</p> <p>2. לא תותר הריסתו של המבנה לשימור.</p> <p>3. חלה חובת הכנת תיק תיעוד.</p> <p>4- המבנה לשימור-ישופץ וישומר על ידי מבקש ההיתר בתא שטח 201, על חשבונו ובהתאם לתיק תיעוד מאושר ולהנחיות מחלקת השימור לעת הוצאת היתר בנייה לרבות איטום נגד חדירת גזי קרקע וניטור תוך מבני, בכפוף לבדיקות הסביבתיות במתחם וככול שיידרש על ידי הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>5. לא יותרו שינויים בצורתו החיצונית של המבנה. עם זאת, יותרו שינויים פנימיים בתוך המבנה כל עוד השינויים הפנימיים לא ישנו את צורתו החיצונית של המבנה המקורי.</p> <p>6. יש לנקות את החזיתות באופן מוחלט מכל אלמנט לא אדריכלי כגון כבלי חשמל, ביוב, מזגנים וכולי.</p> <p>7. לא תותר תוספת שטחי בנייה למבנה זה, למעט שטחי הבנייה הנדרשים לצורך תתאמתו לדרישות החוק והתקנות (הסדרי נגישות, בטיחות וכדומה).</p> <p>8. כל טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או בינוי הקשור עם הבניין המוגדר לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד, תוך תאום ואישור מחלקת השימור של עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>9. במבנה יותרו שימושים למסחר ו/או לתעסוקה.</p>	<p>ה</p>

<p>10. החנייה מתחת למבנים לשימור הינה אופציונאלית ובכפוף לחוות דעת מחלקת השימור ומנהדס העיר לגבי אי פגיעה במבנים לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>11. יתאפשר חיבור בין שטחים ציבוריים במגדל התעסוקה (המסומן באות C) למבנה לשימור (המסומן באות D) בתאום המחלקה לשימור מבנים בעירייה.</p> <p>12. לא תותר הריסת הגדרות אלא בתיאום ואישור מחלקת שימור בעירייה.</p>	
<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. השטח הפתוח בין המבנים יבנה ללא גדרות ומחסומים וברצף פיתוח עם המדרכות הסובבות, ללא הפרשי מפלסים שלא לצורך.</p> <p>2. חצרות המשק, חדרי האשפה והתפעול של המגרש יהיו כולם בתת הקרקע.</p>	ו
<p>תחזוקה</p> <p>כלל המבנים בתוכנית לרבות בנייני המגורים והמבנה לשימור (המסומן באות D) ינוהלו ויתחזקו על ידי חברת ניהול.</p>	ז
<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. לאורך רחוב וולטר מוזס ורחוב קרמניצקי תוקם חזית מסחרית. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.</p> <p>2. אורך דופן החזית המסחרית לא יפחת מ-70% מסך אורך חזית המבנים הפונים לרחוב וולטר מוזס ורחוב קרמניצקי ועומק דופן החזית המסחרית לא יפחת מ-4 מטרים (עומק החנות).</p> <p>3. החזית המסחרית תתוכנן כחזית פעילה פתוחה ו/או שקופה.</p> <p>4. חזית השטחים המסחריים לאורך הרחובות קרמניצקי וולטר מוזס תלווה בקולונדה או בגגונים להגנה מפני גשם או שמש. במידה ותוקמנה קולונדות, פרטיהן יהיו אחידים ורציפים וייקבעו סופית במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>5. מסחר יותר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה.</p>	ח
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תחום זה מוגדר כהנחיות מיוחדות לטובת גמישות בממשק בין מבנה ההאנגר (מבנה המסומן באות E) לבין תא שטח 201. בתחום זה יותרו חיזוקים להאנגר במידת הצורך.</p> <p>2. תותר הריסת חלקי מבנה ההאנגר (המסומן באות E) המסומנים להריסה בתשריט וזאת תוך הבטחת יציבות יתר-חלקי המבנה ואפשרות השמשתם בתחום המגרש הציבורי, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	ט
<p>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</p>	
<p>4.2.1 שימושים</p>	
<p>השימושים בהתאם לתוכנית 507-0271700 (תא/מק/צ').</p>	
<p>4.2.2 הוראות</p>	
<p>בינוי</p> <p>הוראות הבינוי בהתאם לתוכנית 507-0271700 (תא/מק/צ'). בנוסף יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. שימוש מחדש במבנה ההאנגר הקיים:</p> <p>א. בעת השימוש מחדש במבנה הקיים תותר חריגה מהתכנית המקסימלית ומקווי הבינוי בתוכנית תא/מק/צ' סעיף 4.1.2 סעיף קטן ג' ו- 4.1.2 סעיף קטן ד'.</p>	א

	<p>ב. שימוש מחדש במבנה יעשה ככל הניתן תוך יצירת חזית פעילה לכיוון תא שטח 201 מדרום ואל שדרות ההשכלה ממזרח.</p> <p>ג. תנאי להריסת מבנה ההאנגר הקיים : אישור תוכנית עיצוב בסמכות הוועדה המקומית.</p> <p>ד. בשטח המסומן כ"הוראות מיוחדות" בתשריט התוכנית, יתאפשר פירוק חלק ממבנה ההאנגר הקיים, וזאת תוך תיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ה. תותר בנייה בקו 0 אל תחום ההנחיות המיוחדות בתא שטח 201. תותר פתיחת מעברים בין אם דלת או מעבר פתוח בין תא השטח הציבורי לפרטי.</p> <p>2. בנייה חדשה:</p> <p>כל ההוראות שיחולו על המגרש יהיו בהתאם להוראות תוכנית 507-0271700 (תא/מק/צ').</p> <p>3. מסחר:</p> <p>ניתן יהיה להקים חזית מסחרית בהתאם לשטחי המסחר הקבועים בתוכנית צ', כלפי הרחבה הפנימית, או כפי שייקבע בתוכנית העיצוב למגרש זה.</p> <p>4. השימוש והבנייה במגרש הציבורי יחייבו:</p> <p>א. חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו לגבי מצאי השטחים הציבוריים בשכונת רמת ישראל, שכונת ביצרון ואת ביצרון.</p> <p>ב. הכנת תוכנית עיצוב כנדרש בתוכנית צ' באישור הוועדה המקומית.</p>
--	---

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>דרכים לרבות מסעות, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, ריהוט רחוב, נטיעות ובתי גידול, חנייה, מעבר תשתיות עירוניות ודרכי גישה למגרשים.</p>
4.3.2	הוראות
א	בינוי
	<p>1. תכנון הרחובות הראשיים יכלול שבילים לרוכבי אופניים, כמסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה.</p> <p>2. בחתכי הרחובות, ישמר רוחבו הכולל של השטח המיועד לגינון, מדרכות ושבילי אופניים כמפורט בנספח התנועה ובנספח הבינוי, באישור מהנדס העיר ובהתייעצות עם רשות התמרון המוסמכת כחוק. בכל מקרה רחב שביל אופניים חד-סטרי לא יפחת מ-1.5 מטרים לכל כיוון ודו-סטרי לא יפחת מ-2.5 מטרים. רחב מדרכות לא יפחת מ-3 מטרים.</p> <p>3. כל התשתיות בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיות ובאופן שמתיר רצועת בית גידול לנטיעות של עצי הרחוב כמפורט בנספח הפיתוח הנופי. תיאום התשתיות יכלול תשתית נטיעה לעצי רחוב.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>1. פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, מצללות וסככות, ספסלים, נטיעות, שטחים פתוחים להשחיה של מי נגר וכיוצא בזה.</p> <p>2. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>3. יותר מעבר תשתיות בתת הקרקע המשרתות את הציבור.</p> <p>4. שטחים פתוחים לקליטה ו/או שהייה של מי הנגר.</p>
4.4.2	הוראות

א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. פיתוח שטחים פתוחים יהיה על פי תוכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>2. פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים. לרבות צל, תאורה, ניקוז, השקיה, מעקות ומסעדי יד, מעברים לעגלות ולבעלי מוגבלויות, ריהוט גן ומתקני משחק.</p> <p>3. בית גידול לעצים במדרכות יהיה בהתאם לסטנדרט עיריית תל אביב-יפו המעודכן.</p> <p>4. בהתאם למצוין בתשריט הנוף, יינטעו בתחום הפרויקט עצי צל גדולים (שתיל עץ גודל 10 עם פוטנציאל ממדים של לפחות 12 עד 15 מטרים גובה בבגרות) במרווחים של 7-10 מטרים באופן שייצור רצף צמרות בבגרותם של העצים. העצים יינטעו בבתי גידול איכותיים (ראה נספח מנחה לתשריט סביבה ונוף בנושא בתי גידול לעצים), בעלי נפח אדמה מספק בהתאם לסטנדרטים החדשים של עיריית תל אביב-יפו לנטיעת עצים בסביבת ריצופים קשים.</p> <p>5. בנטיעת עצים מעל תקרה בנויה (מרתפים, גג ירוק) יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מטרים (עומק אדמת גיבון נטו מעל שכבות איטום ושיפועים). ראה פרט עקרוני מספר 03 בנספח מנחה לתשריט סביבה ונוף בנושא בתי גידול לעצים).</p> <p>6. יש לשמור על רציפות מעבר חולכי הרגל בשטח המדרכה בכניסה לחניונים במגרש, כניסת כלי רכב לחנייה במגרש תהיה דרך אבן עליה לרכב.</p> <p>7. כל פרטי הפיתוח בשטחים הציבוריים ובשטחים שבתחזוקת העירייה יהיו בסטנדרט עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>8. יש לבצע הפרדה במערכות החשקיה בין השטחים שבתחזוקת העירייה והשטחים שבתחזוקת הפרטית.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מסר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	הכסית (%) מתא שטח	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בנין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					שטחי לבנייה	שטחי שירות	שטחי עיקרי					
(4)	(3)	40	(1) 256	60	(2) 163	30713	9451	21262	13482	201	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(4)	(3)	10	(1) 46	60	(2) 44	5515	1697	3818	13482	201	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(4)	(3)	40	(2) 162	60	(2) 162	60135	17181	(6) 42954	13482	201	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	(3)	(7)		60		1459	417	1042	13482	201	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(3)	(7)		60		665	190	475	13482	201	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(3)	(7)		60		1143	326	817	13482	201	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(3)	(7)		60		1579	451	1128	13482	201	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(9)	(9)	(9)		(10) 60	(9)	101209	29713	71496	13482	201	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										601	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										701	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										702	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										703	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מדידת-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
(5) 3072	מבנה A	201	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(5) 552	מבנה B	201	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	מבנים C ו-D	201	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	מבנה A	201	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	מבנה B	201	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	מבנה C	201	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	מבנה D	201	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	מבנה E	401	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה
		601	מבנים ומסודות ציבור	שטח ציבורי פתוח
		701		דרך מאושרת
		702		דרך מאושרת
		703		דרך מאושרת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו.

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח.

הוראות טבלה 5:

- א. תותר המרה של שטחי תעסוקה למסחר עד למקסימום של 6978 מ"ר.
- ב. במגרש 201 תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים במידה ויקם מרחב מוגן קומותי ובלבד שסך השטחים העל קרקעיים לא ישתנה.
- ג. תותר העברה של עד 10% ממספר יחידות הדירור בין מבנה A למבנה B בכפוף להוראות הבנייה בתוכנית זו.
- ד. שטחי ההאגער (המסומן באות E) הבנויים בתא שטח 201 יהיו בנוסף לזכויות בטבלה זו ככל שיעשה שימוש מחדש במבנה.
- ה. קווי בניין C לכיוון רחוב קרמניצקי יתיישרו לבניין D וכל מקרה יתואמו במסגרת תוכנית עצובה, בתאום עם מחלקת שימור בעירייה.
- ו. תותר המרה של 10% מהשטחים (בכל תא שטח) בין השטחים העיקריים לשטחי השירות כל עוד סך השטחים מעל הקרקע אינו משתנה.
- ז. תותר העברת שטחי מסחר בין המבנים בכפוף להוראות הבנייה בתוכנית זו.
- ח. ככל שיתקנו מגוון קומותי במקום דירת תתאפשר המרת הפרש שטחי המרחב מוגן דירתיים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה (שטח הדירה+הפרש).
- ט. תכנית תא שטח 201 הינה 60% מכלל שטח המגרש.
- י. יותן להמיר שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, ניד השטחים לא יהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
- יא. מהחזק העיר רשאי לדרוש מבנה שירותים ציבוריים לטובת הציבור הרחב בשטח של 30 מ"ר. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה, זכויות הבניה לשירותים הציבוריים והמסחר מתוך סך השימושים הנלווים המאושרים בתוכנית המתאר. תכנון תאי השירותים יהיה בהתאם למדיניות התקפה.

הערות לסבלת זכויות והראיות בניה - מצב מוצע:

- (1) גודל יחידת זיור בהתאם לסעיף 4.1 (א) סעיף קטן 4:
 - א. לפחות 20% מסך הדירות תהיינה יחידות זיור קטנות (70-50 מ"ר לרבות מרחב מוגן זירתי ככל שיבנה)
 - ב. שטח עיקרי ממוצע ליחידות הדיוור בכל שטח התוכנית 83 מ"ר.
 - (2) גובה המבנה ומספר הקומות המצויים בסבלה חנם גבהים מקסימליים. גובה המבנה המצויין בסבלה כולל קומה טכנית גבוהה ואנוסנה בגג המבנה.
 - (3) מספר הקומות בתת הקרקע לפי תוכנית תא/א.1.
 - (4) מבנה A:
 - קו הבניין העילי יתחיל מגובה 6 מטרים
 - לכיוון ולטר מוזס: קו בניין 4, קו בניין עילי 0
 - לכיוון מתחם אמקור: קו בניין 0, קו בניין עילי 0
 - לכיוון תא שטח 401: קו בניין 15, קו בניין עילי 8
 - לכיוון רחוב קרמניצקי: קו בניין וקו בניין עילי בהתאם למבנה ההאנגר (המסומן באות E) כמסומן בתשריט
 - לכיוון שדרות ההשכלה: כמסומן בתשריט
 - מידות קווי הבניין חן בקירוב, מיקומם הסופי של קווי הבניין המתייחסים למבנים הקיימים באתר (מבנה ההאנגר המסומן באות E והמבנה לשימור המסומן באות D) ייקבעו בהתאם למדידה בפועל לעת הכנת תוכנית העיצוב
 - מבנה B:
 - קו הבניין העילי יתחיל מעל גג קומת הקרקע
 - לכיוון שדרות ההשכלה: קו בניין 10, קו בניין עילי 10
 - לכיוון תא שטח 401: קו בניין 11, קו בניין עילי 7
 - לכיוון המבנה לשימור המסומן באות D: קו בניין וקו בניין עילי ימדדו מקו קומת המסד של המבנה לשימור
 - מידות קווי הבניין חן בקירוב, מיקומם הסופי של קווי הבניין המתייחסים למבנים הקיימים באתר (מבנה ההאנגר המסומן באות E והמבנה לשימור המסומן באות D) ייקבעו בהתאם למדידה בפועל לעת הכנת תוכנית העיצוב
 - יתר קווי הבניין כמסומן בתשריט
 - מבנה C:
 - קו הבניין העילי יתחיל מעל גג קומת הקרקע
 - לכיוון ולטר מוזס: קו בניין 4, קו בניין עילי 0
 - לכיוון רחוב קרמניצקי: קו בניין וקו בניין עילי בהתאם למבנה לשימור ולקומת המסד של המבנה לשימור בהתאמה כמסומן בתשריט
 - מידות קווי הבניין חן בקירוב, מיקומם הסופי של קווי הבניין המתייחסים למבנים הקיימים באתר (מבנה ההאנגר המסומן באות E והמבנה לשימור המסומן באות D) ייקבעו בהתאם למדידה בפועל לעת הכנת תוכנית העיצוב
 - יתר קווי הבניין כמסומן בתשריט.
 - (5) שטח ממוצע למרפסת 12 מ"ר עיקרי.
 - (6) שטחי המבנה לשימור (המסומן באות D) יופחתו מוהשטח אשר הוקצה לתעסוקה בכפוף למדידה מפורטת של המבנה לעת הוצאת היתר.
 - (7) מיקום שטחי המסחר בהתאם לסעיף 4.1 בתוכנית זו.
 - (8) שטחי בניה בתת הקרקע על פי תוכנית תא/3255/ב (500% משטח המגרש), השימושים על פי תוכנית תא/1/א.
 - (9) במקרה של בניה חדשה בהתאם לתוכנית 507-0271700 תא/מק/צ', במקרה של שימוש מחדש במבנה ההאנגר (המסומן באות E) בהתאם לסעיף 4.2.2 א' סעיף קטן 1 בתוכנית זו.
 - (10) בעת שימוש מחדש במבנה הקיים תותר תרימה מהתכנית המקסימלית ומקווי הבניין בתוכנית תא/מק/צ'.

6. הוראות נוספות

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>1. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הוועדה המקומית, כאמור בסעיף 6.3 להלן.</p> <p>2. הבטחת רישום זיקת הנאה כאמור בסעיף 6.14 להלן.</p> <p>3. הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>4. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים למהנדס העיר או מי מטעמו לנושא איכות הסביבה ובנייה ירוקה כאמור בסעיף בנייה ירוקה 6.9.</p> <p>5. תנאי להריסת חלקו המערבי של ההאנגר (כמסומן בתשריט) - הריסתו באופן שיאפשר המשך שימוש בחלקו המזרחי אשר תבוצע בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6. זיהום קרקע- קידוחי קרקע יבוצעו בהתאם לתוכנית קידוחים שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. המשרד ימליץ על דרכי הטיפול בקרקע לאחר קבלת תוצאות הקידוחים. ככל שיידרש ביצוע איטום מבנים נגד חדירת גזי קרקע הוא יעשה מול הרשות לאיכות הסביבה, חקירת מי תהום ויעד השפלת מי תהום יעשו מול רשות המים. דיגומים ופינוי תחנת הדלק יעשו על פי הנחיות ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. אקוסטיקה- בשלב הכנת בקשה להיתר מרתפים, תוגש חוות דעת האקוסטית לנושא מניעת רעש בשלב ההקמה לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו. יינקטו כל האמצעים למניעת מטרדי הרעש לשכנים מפעילות באתר הבנייה ובדרכי הגישה: הקמת גדר זמנית מסביב לאתר, בחירת דרכי גישה למשאיות העפר המרוחקות ככל הניתן מבתי מגורים וציבור הרגישים לרעש ועל פי הנחיות של יועץ האקוסטיקה.</p> <p>8. תנאי להגשת היתר הינו מדידה מפורטת של המבנה לשימור ממנו יגזרו שטחי התעסוקה.</p> <p>9. הבטחת אחזקת זיקות ההנאה והשטחים הפתוחים על ידי התחייבות בעל ההיתר להקמת חברת ניהול ותחזוקה למתחם שלא על חשבון בעלי הדירות והתחייבות להכללת ההסכם בתקנון הבית המשותף, או בכל דרך חוקית אחרת שתקבע בתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>10. תנאי להיתר בנייה הינו עריכת תיק תיעוד מלא וסקר נופי ואישורם על ידי מחלקת שימור בעיריית.</p>	
פיתוח ונוף	6.2
<p>1. פיתוח כלל השטחים הפתוחים הציבוריים בתוכנית ובכללם תחום זיקת ההנאה יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים. לרבות תאורה, ניקוז, השקיה, מעקות ומסעדי יד, מעברים לעגלות ולבעלי מוגבלויות, ריהוט גן, מתקני משחק שיהיו בעלי תו תקן ישראלי 5281 1498 או כל תקן מחייב אחר שיחול בעת הביצוע. טרם מתן היתר פיתוח תאושר תוכנית פיתוח מפורטת על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>2. בכל מפגש של מבנה עם שטח פתוח או זיקת הנאה יש להקפיד על גישה ישירה בהיבט המפלסי ובכלל, כלומר התאמה בין גובה פני ריצוף בקומת הקרקע של בניין לגובה פני ריצוף חיצוני.</p> <p>3. כל מגרש יפותח ברצף עם סביבתו, ללא גדרות, מפרדות ומחסומים.</p> <p>4. בכל המעברים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים אשר יצלו על לפחות 50% משטחם בתוך 10-15 שנים, לפי המסומן בנספח הנוף.</p> <p>5. יש לשמור על רציפות של צל במדרכות בכל שטח התוכנית על ידי שימוש בעצים סוככניים רחבי עלים.</p> <p>6. עצים חדשים יהיו בגודל 10 לפחות.</p>	

<p>7. יינתנו שטחים להשהיית מי נגר ברמת התוכנית ומתן פתרונות ברמת אגן הניקוז, בהתאם להמלצות בדוח ההידרולוגיה אשר יוכן לעת הכנת תוכנית העיצוב.</p> <p>8. מתקנים וארונות תשתיות ימוקמו בשטח המתחם במקומות מוצנעים בתוך המבנים.</p> <p>9. פתחי האוורור של אוויר יוצא ימוקמו בגובה, בגג הבניין. לא יותקנו פתחי אוורור הפונים למעברי הולכי רגל.</p> <p>10. לא יותקנו סבכות אוורור מרתפים/חניונים או אוורור תחנות טרנספורמציה במעברי הולכי רגל.</p> <p>11. בתי גידול לעצים:</p> <p>(1) נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים.</p> <p>(2) לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתשריט הנוף, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מטרים (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים ובנפח שלא יפחת מ-22 קוב מעל המרתפים.</p> <p>(3) יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואיוורור טובים עבור העצים.</p> <p>(4) עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:</p> <p>א. בתחום התוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים במרחב.</p> <p>ב. העצים שיינטעו בתחום התוכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.</p> <p>ג. גובה הזרוע הראשונה מהקרקע בנוף העץ הקבוע יהיה 4.5 מטרים לפחות.</p> <p>ד. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ל' לפחות.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.3</p>
<p>מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח יפרט את הנושאים הבאים:</p> <p>1. קביעת הוראות ביחס להעמדת הבניינים, מרתפים, גובה קומות וגבהים סופיים של המבנים.</p> <p>2. קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות לעיצוב חזיתות המבנים.</p> <p>3. קביעת הוראות מחייבות למיקום זיקות הנאה למעבר הציבור.</p> <p>4. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי, כולל במדרכות הקיימות שבתחום התוכנית וכן לכל המעברים והכיכרות בתוך המרחב. כולל ניקוז, טיפול במי גשם, תשתיות עירוניות לרבות בתי גידול ואמצעי הצללה.</p> <p>5. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת למבנים ומפלסי הפיתוח בתחום התוכנית.</p> <p>6. קביעת השימושים לכל מבנה, כולל מיקום מחייב של מסחר בחלק מקומת הקרקע. רוב החזיתות בקומת הקרקע יהיו חזיתות פעילות, אשר ישמשו למסחר ולכניסות ללובאים, כפי שייקבע במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p> <p>7. קביעת שלביות ביצוע למבנים, קביעת מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה ומעברים לציבור, למעבר כלי רכב ולמעבר תשתיות במפלסי הפיתוח ובתת-הקרקע.</p> <p>8. קביעת שלביות ביצוע למבנים, לשטחים הציבוריים ולזיקות ההנאה הכלולים בתוכנית על מנת להבטיח את פיתוחם הרציף.</p> <p>9. התייחסות לעיצוב החזית החמישית של כלל המבנים לרבות הסתרתן המלאה של המערכות הטכניות וניצול השטחים הפנויים על גגות המבנים. גובה הקומות הטכניות ייקבע על פי חתך המערכות הטכניות אשר יוצג במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ויבטיח את הסתרתן המלאה של המערכות. יתרת שטחי הגגות אשר אינה מנוצלת למתקנים טכניים תטופל ותתוכנן כחזית חמישית. תותר הקמת מערכות סולריות על גגות המבנים בתנאי שישולבו בעיצוב החזית</p>	

<p>החמישית.</p> <p>10. קביעת תמהיל דיור.</p> <p>11. התייחסות למבנה לשימור, לרבות אופן שילובו במגרש והשימושים המתאפשרים בו.</p> <p>12. מיקום מתקני חנייה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחנייה לרוכבי אופניים, במרתפי החנייה, בהתאם לתקנים הנהוגים בעת אישור התוכנית.</p> <p>13. קביעת ופירוט פתרונות בהתייחס לניהול מי נגר בהתאם להוראות תוכנית מתאר ארצית 4/34, ע'1 ותוכנית המתאר.</p> <p>14. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, פריקה וטעינה וכניסות לחניונים, אוורור מרתפים ומיקום מערכות טכניות לפינוי.</p> <p>15. קביעת פתרונות לפינוי אשפה במתחם.</p> <p>16. הבטחת ביצוע בית גידול נפחיים לעצים בוגרים בתחום התוכנית, בהתאם למפורט בסעיף 6.12 ופירוט הוראות בדבר ניקוז, חלחול מי גשם ושימוש במי מזגנים.</p> <p>17. קביעת מיקום אוורור חניונים ומערכות טכניות.</p> <p>18. הקמת בתי אוכל מחייבת בתכנון פיר/פירים לארובה/ארובות, תכנון ומיקום מפרידי שומן בתת הקרקע.</p> <p>19. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. בהתאם, תכלול תוכנית העיצוב האדריכלי התייחסות לנושאים הבאים: הצללה (של מבנים במתחם המתוכנן ושל מבנים סמוכים), נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים ומי נגר, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה כיוצא בזה. הכל בהתאם להנחיות הוועדה המקומית והנחיות מהנדס העיר התקפות בעת הכנת התוכנית.</p> <p>20. קביעת הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבנייה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית המהווה חלק ממסמכי התוכנית.</p> <p>21. קביעת הנחיות בתוכנית לניהול אתר שתאושר על ידי מהנדס העיר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>22. העיצוב האדריכלי יכלול את המאפיינים אשר מופו וזוהו בהנחיות תכנון בר-קיימא (בנייה ירוקה) ובמסמכי התוכנית, את פלטפורמת שיתוף מסמכי התכנון השונים ואת הפתרונות והרכיבים אשר מספקים את המענה בתחום שימור ערכי הטבע, חיסכון במים ואנרגיה, ניהול מים, ניהול פסולת בנייה.</p> <p>23. קביעה והצגת עקרונות ופתרונות סכמתיים לאוורור הדירות, הצגת כיווני רוח ובהתאם מסקנות לאוורור בעונות השונות. במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מטרים מהפרויקט, יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון.</p>	
<p>24. קביעה והצגת פתרונות תרמיים ראשוניים למעטפת המבנים.</p> <p>25. קביעת הוראות ביחס לסקר האנרגיה בנושאים הבאים- התייעלות אנרגטית בשטחים הפתוחים והבנויים, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכדומה) וכן, תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.</p> <p>26. תוכנית עיצוב אדריכלי תכלול סקר מתקנים וארונות תשתיות הנמצאים במדרכות בסביבה הקרובה אשר ישולבו במקום מוצנע בתוך המתחם.</p> <p>27. הטמעתן של מסקנות דו"ח הצללות ומשטר רוחות, שאושר על ידי אחראי תכנון בר קיימא בעיריית תל אביב-יפו, ועיגון בהיתרי הבנייה.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.4</p>
<p>-המשך סעיף 6.3-</p>	

<p>28. עריכת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אויר, זיהום קרקע, מערכות אוורור החניונים בכלל ופתחי יציאת האוויר בפרט, כולל התייחסות לארובות, קרינה וכולי אשר יועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה. דו"ח אקוסטי שיתייחס לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות בבניינים, הפחתת רעש כבישים, רעש ממבני ציבור. יידרש מיגון אקוסטי דירתי לכל דירות הפרויקט כך שמפלסי הרעש לא יעלו על 40 דציבל עם חלונות סגורים. בכפוף לסעיף 6.10.</p> <p>39. אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו לגבי אוורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי אוורור בכפוף לסעיף 6.10.</p> <p>30. בדיקות סביבתיות-</p> <p>א. עריכת דו"ח אקוסטי אשר יתייחס לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות בבניינים, הפחתת רעש כבישים, רעש ממבני ציבור ובכפוף לחוות דעת אקוסטית בנספח הסביבתי.</p> <p>ב. יידרש מיגון אקוסטי דירתי לכל דירות הפרויקט כך שמפלסי הרעש לא יעלו על 40 דציבל עם חלונות סגורים ובכפוף לחוות דעת אקוסטית בנספח הסביבתי.</p> <p>ג. הכנת דו"ח בנושא איכות אוויר הכולל התייחסות למתקני אנרגיה של גז, מערכות אוורור למסעדות וחניונים ועוד.</p> <p>ד. יוכן סקר אסבסט על ידי סקר אסבסט מוסמך לבדיקת גגות האסבסט במבנים המיועדים להריסה.</p> <p>ה. דו"ח חיזוי קרינה יוכן לחישוב רמות הקרינה החזויות ומתן פתרונות.</p> <p>ו. תוגש חוות דעת הידרולוגית בשלב העיצוב האדריכלי / היתר לצורך הצגת פתרון לבנייה משמרת מים וטיפול במי תהום, ככל שיוכח שלא ניתן להחדיר נגר למי תהום על פי התוצאות שיתקבלו במסגרת החקירה הסביבתית שתבצע באתר.</p> <p>31. תנאי לאישור תוכנית העיצוב יהיה הכנת תיק תיעוד מקדים למבנה המסומן באות D ולמבנה ההאנגר המסומן באות E.</p> <p>32. במסגרת תוכנית העיצוב תשמר גישת הולכי רגל לשטח הציבורי מכיוון הכיכר העירונית (בין המבנים) ובנוסף תבחן גישה נוספת מכיוון רחוב וולטר מוזס.</p> <p>33. הריסת מבנה ההאנגר הקיים בתא שטח 401 תחויב בתוכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>34. יובטח מעבר בין מתחם אמקור (חלקה 62) ולבין תא שטח 201 בחלקו הצפוני.</p> <p>35. במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי יוחלט על הצורך במעבר ישיר מרחוב וולטר מוזס למגרש הציבורי הקבוע בתחום התוכנית. מעבר זה יהווה חלק מהחזית הפעילה/המסחרית הפונה לרחוב זה. במידה וצורך זה יעלה, יבטיח המעבר נגישות למגרש הציבורי בכל ימות השנה ובכל שעות היממה ובכל מקרה לא יפחת מ-3 מטרים. מעבר זה ייקבע כזיקת הנאה למעבר במסגרת תוכנית העיצוב.</p>	
<p>36. מיקום דוכן מפעל הפיס בתחום התוכנית יתואם במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>37. עבור תא השטח הציבורי תוגש תוכנית עיצוב בנפרד.</p> <p>38. הוראות עיצוב אדריכלי עבור המגרש הציבורי בהתאם לתוכנית 507-0271700 תא/מק/צ'.</p> <p>39. תקבע זיקת מעבר לציבור לכלי רכב לטובת חיבור עתידי לחניון הציבורי בתא שטח 401 כך שלא תדרש רמפה עצמאית למגרש הציבורי. מיקומה הסופי יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.5</p>
<p>1. על חלקה הדרומי של התוכנית חלות הגבלות גובה כפי שנקבעו בתוכנית מתאר ארצית 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן תוכנית המתאר הארצית) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>2. תוכנית המתאר הארצית על מסמכה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי תוכנית המתאר הארצית.</p>	

<p>3. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה בחלקו הדרומי של המבנה הינו 180 + מטר מעל פני הים. לא תאושר חריגה מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>4. יש לידע את מבקש היתר הבנייה מתוקף תוכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מבנים ומתקני העזר לבנייה בתחום התוכנית.</p> <p>5. תנאי למתן היתרי בנייה בתחום התוכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>6. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>7. אין לתת הקלות בגובה בתחום התוכנית.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.6</p>
<p>כל התשתיות בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיות ובאופן שמתירות בתי גידול לנטיעות של עצי הרחוב.</p>	
<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>6.7</p>
<p>1. נספח התנועה יהיה מחייב לעניין מיקום הכניסה לחניון.</p> <p>2. תקן החנייה יהיה על פי התקן המצוין בנספח התנועה או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה- הנמוך מביניהם.</p> <p>3. כל שטחי האשפה, פריקה וטעינה בתחום התוכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>4. כל היציאות והכניסות לחניונים לרוכבי, להולכי רגל, לרבות מדרגות מילוט ומעליות יהיו בתחום תכסית המבנים ובתחום קווי הבניין.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>1. התוכנית נמצאת באזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום.</p> <p>2. מי הנגר העילי יטופלו בהתאם לקבוע בתוכנית מתאר ארצית 34/ב/4 על שינוייה ובאישור רשות המים.</p> <p>3. תכסית הבנייה בתת הקרקע לא תעלה על 85%.</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.9</p>
<p>1. בקשות להיתרי בנייה מתוקף תוכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה לרבות: שימור אנרגיה- (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד-מעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכדומה), מחזור פסולת, שימור וחסכון במים, משאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו והרשות לאיכות הסביבה בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>3. כל פתרון פיזי שיוצע ויומלץ לא ימנה בסך השטחים המותרים לבנייה.</p> <p>4. תנאי לפתיחת בקשה להיתר - יהיה עמידה בתקן ישראלי 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>5. התוכנית תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית בכפוף להוראות תוכנית 3255ב' לפי העניין תוך התייחסות לנושאים הבאים: אופן העמדת המבנה, הצללה (של מבנים סמוכים ושל מבנים במתחם המתוכנן), נוחות תרמית, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצא בזה. מסמכי ההגשה יכללו הדמיות וסימולציות בנושאים אלו על פי דרישות מהנדס</p>	

<p>העיר ו/או הוועדה המקומית. 6. מבנים עם מעטפת זכוכית יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר להפחתת קרינה וסנוור ולהפחתת המטרדים של אי החום האורבני.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.10</p>
<p>1. התוכנית תעמוד בדרישות סביבתיות של הרשות לאיכות הסביבה ושל מכון הרישוי התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה, לרבות היבטים סביבתיים כגון רעש, איכות אוויר, קרינה, בדיקות קרקע וגזי קרקע, מי תהום, הנחיות למניעת מטרדי רעש ואבק בשלב הבנייה, פסולת בנייה והתארגנות באתר הבנייה. 2. רעש ממערכות מכאניות- בעת התכנון המפורט ייבדקו המערכות המתוכננות לרבות: מערכות מיוג אויר, מערכות אוורור חניונים, מנדוף מטבחים, מערכות קירור וכדומה; מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט וביחס למבנים הסמוכים לתוכנית והשפעת המבנים הסובבים על התוכנית. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכולי) כדי להפחית את הרעש. מערכות מכניות במבנים, במרתפים, בקומות המסחר, במגורים ובגגות יתוכננו עם האמצעים האקוסטיים הנדרשים למניעת מטרדי הרעש לשימושים השכנים. הכל עפי הנחיות של יועץ אקוסטי ע"מ לעמוד בדרישות התקנות (1990), (1992). בשלב הוצאת היתר לבנייה תוגש חו"ד אקוסטית מיועץ אקוסטיקה כנספח לבקשה להיתר כולל הנחיות ופתרונות למניעת מטרד רעש מכל מקורת הרעש הפוטנציאליים המתוכננים והקיימים בסביבה. הנספח ייבדק על ידי הרשות לאיכות הסביבה בעירייה. 3. מניעת רעש ואבק בשלב עבודות ההקמה- מפלסי הרעש אשר יוצרו על ידי הציוד המכאני, יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה), התש"ל"ט - 1979. מפלס הרעש המרבי המותר הנו 80 דציבל והוא יימדד במרחק של 15 מטרים מהציוד שיופעל במהירות המרבית לפי הוראות היצרן. על מנת לצמצם ככל האפשר את מידת המטרדים הצפויים מפעילות ציוד הבנייה יש להקפיד על ביצוע העבודה בתקופה קצרה ככל שניתן. בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה מכל הציוד הפועל בו זמנית באתר הבנייה לא יחרגו ממפלסי הרעש המרביים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, בתוספת 20 דציבל, כפי שנמדד ב- 1 מטר מחוץ לחלונות של המבנים הסמוכים, דהיינו 70 דציבל מחוץ לחדר מגורים במבנה ב', כאשר משך הרעש עולה על 9 שעות ביום. בעת הריסת המבנים הישנים והמתקנים ובעת פינוי פסולת הבניין תהיה הקפדה על הרטבת האזור כדי למנוע מטרדי אבק. משאיות יכוסו בברזנט לפני היציאה</p>	
<p>מהמתחם. מערבלי בטון לא יורשו לשפוך את פסולת הבטון בשטח ויישטפו במפעל הבטון ולא באזור הבנייה או על הכבישים. באתר ההתארגנות יוצבו מכולות אשפה לאצירה על פי סוגי הפסולת. מתקן שירותים כימיים ומשרד יוצבו באזור אתר ההתארגנות. 4. איכות אוויר- א. כלל פליטות המזהמים יופנו אל גג המבנה תוך כדי תכנון פירים מתאימים לכלל המערכות הטכניות של המבנה (אשפה, גרטרור, מסעדות, בתי קפה ואוורור חניונים), הכנת תשתית והכנה לשילוב פירים נפרדים למסחר ולתעסוקה המתוכננים במקום. ניתן יהיה לפטור שימושים מהתקנתם של פירים עבור שימושי תעסוקה בלבד, בכפוף להתחייבות, מלווה בתצהיר מאושר על ידי עורך דין, כי במבנה לא ישולבו עסקים אשר פעילותם מהווה פוטנציאל לפליטות מזהמים. ניתן יהיה להגביל את הצהרה זו לשימושי התעסוקה בלבד, במקרה בו יתוכננו פירים לשימושי המסחר. ב. פליטת גרטרור החירום תהיה על גג המבנה בגובה 2 מטר מעליו. ג. פליטת החניון התת קרקעי תהיה על גג המבנה.</p>	

<p>ד. תנאי להיתר הבנייה יהיה הצגת מסמך בו מוצגים כלל מקורות פליטת מזחמי האוויר במבנה והאמצעים המתוכננים למניעת מפגעים כתוצאה מהם.</p> <p>5. תנאי לחקמת מתקן להפקת אנרגיה חשמלית/טרמית/קירור מגז טבעי יהיה על פי מדיניות משרד האנרגיה והמשרד להגנת הסביבה למתקנים אלה באזורי המגורים.</p> <p>א. עריכתו של נספח סביבתי מפורט ובדיקתו ברשות לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. מתן אמצעים והמלצות לשלב היתר הבנייה לרבות קביעת מרחקים משימושים רגישים.</p> <p>ג. אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו כי הקמת המתקן אינה מהווה פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים ברמה אשר אינה קבילה.</p> <p>ד. אוורור שטחי מסחר מעבדות וכולי בארובות פנימיות נפרדות לשימושים השונים ועד מעל גג הבניין.</p> <p>6. רוחות- בשלב העיצוב האדריכלי, במבנים מעל גובה של 45 מטרים / מעל 15 קומות, יש לצרף סכמת רוחות. יש להציג את יישום המסקנות בתוכנית העיצוב האדריכלי. בשלב היתרי הבנייה יבוצעו כל הבדיקות הנדרשות בהתאם לנספח הרוחות ויוצגו שילוב האמצעים למיתון הרוח.</p> <p>7. בשלב היתרי הבנייה, שטחי התארגנות ימוקמו בתחום המגרש ובתאום עם הרשות לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיות תקן ישראלי 5281 5281.</p> <p>8. גריסה באתר תבוצע בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>9. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת נספח פסולת ועודפי עפר מעודכן ומפורט בו יוצגו נתוני הפסולת המעודכנים ואשר יועבר לאגף שיפור פני העיר בעירייה.</p>	
<p style="text-align: center;">איכות הסביבה</p> <p style="text-align: right;">6.11</p> <p>-המשך סעיף 6.10-</p> <p>10. ניהול מי הנגר ומי המזגנים יבוצעו בתחום המגרש, מי מזגנים יופנו לטובת מערכות המבנה והשטחים הפתוחים.</p> <p>11. הבטחת יעד אנרגטי-</p> <p>א. למבני מגורים - דירוג אנרגטי B לכל הדירות</p> <p>ב. למבני הציבור - מוכנות לאיפוס אנרגטי = ZE ready, יעילות 75% יחסית לחוק התכנון והבנייה</p> <p>ג. למערכות התשתיות - שיפור של 50% אנרגיה יחסית למצב קיים</p>	
<p style="text-align: center;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p style="text-align: right;">6.12</p> <p>בסקר עצים שנערך לתוכנית זוהה עץ יחיד שהוגדר לשימור. עץ זה יוטמע בתכנון. הנחיות מפורטות לטיפול בעצים הקיימים יהיו על פי נספח עצים בוגרים ועל פי המסמך "הנחיות לעבודה בקרבת עצים" של פקיד היערות הארצי. לאלו יצורפו הדגשים הבאים:</p> <p>1. גבהי פיתוח בקרבת העץ - תוך הטמעת העצים הקיימים בתכנון החדש יש לשמור בצורה קפדנית על גובה הקרקע המקורי סביב גזע העץ. בכל מקרה אין לחשוף מחד גיסא את מערכת השורשים, ומאידך גיסא, לא לכסות בקרקע את צוואר הגזע. מהלכים כאלו עשויים להיות קטלניים לעץ.</p> <p>2. הכנת מפרט שימור עץ במידה וקיים צורך להקטין (באופן מינימלי) את נוף העץ או את מערכת שורשיו לצורך עבודות פיתוח בקרבת העץ (ועל פי המרחקים המותרים במסמך ההנחיות), יוכן לכל עץ מפרט שימור קפדני על ידי אגרונום מומחה לעצים.</p>	
<p style="text-align: center;">רישום שטחים ציבוריים</p> <p style="text-align: right;">6.13</p> <p>1. השטחים הציבוריים בתחום תא שטח 401 המיועדים למבנה ציבור לרבות חניית שיקבעו בהתאם לתקן החנייה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבנייה יירשמו בבעלות עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינני</p>	

<p>גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. סעיף זה אינו חל על מבנה ההאנגר (המסומן באות E), הוראות בדבר מבנה זה הן כמפורט בסעיף 4.2.2.</p> <p>2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים בתחום התוכנית ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.</p>	
<p>6.14 זכות מעבר</p> <p>1. צורה סופית של זיקת ההנאה תקבע במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי. תתאפשר גמישות של עד 10% בשטח זיקת ההנאה אשר ייקבע במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי.</p> <p>2. בשטחים אלו תותר הצבת כיסאות ושולחנות עבור המסחר הסמוך וכן תותר סגירת חורף.</p> <p>3. יותר שילוב סבכות להכנסת אוורור למרתפים בתחום המסומן בזיקת הנאה, המיקום יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>4. בתחום המסומן בזיקת הנאה תותר הקמת מתקן לרכבי אופניים בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. השטח הקבוע לזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשטח ציבורי פתוח לטובת הפיתוח הגנני ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל, יתוכנן בהתאם לנספח נופי של תוכנית תא/3255'ב' ובכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6. תקבע זיקת מעבר לציבור לכלי רכב לטובת חיבור עתידי לחניון הציבורי בתא שטח 401. מיקומה הסופי יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p>	
<p>6.15 תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>1. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור, בלשכת המקרקעין.</p> <p>2. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התוכנית בבעלות העירייה.</p> <p>3. תנאי לאכלוס מבני התעסוקה המסומנים באותיות C ו-D יהיה שימור מבנה D בפועל בהתאם להנחיות מחלקת שימור.</p> <p>4. הצגת היתר רעלים לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה ככל שיתוכננו בריכות שחיה, בתי קירור, בתי דפוס וכולי.</p> <p>5. השלמת חתימה על הסכם תחזוקת זיקות ההנאה והשטחים הפתוחים.</p>	
<p>6.16 הוראות פיתוח</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבת היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>6.17 הריסות ופינויים</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה של מבנה ההאנגר הקיים (המסומן באות E) יהיה הכנת תוכנית עיצוב.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה של מבנה ההאנגר הקיים (המסומן באות E) יהיה תיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין שימוש מחדש בהאנגר.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה חלקית בחלקו המערבי של מבנה ההאנגר (המסומן באות E) יהיה חוות דעת הנדסית מטעם קונסטרוקטור.</p> <p>4. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך.</p>	
<p>6.18 סטייה ניכרת</p> <p>1. תוספת למספר יחידות דיור למגורים בתא שטח 201, המוקצות בטבלה 5 במסמך זה, תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. חריגה משטח יחידות דיור שנקבע כמצוין בטבלת זכויות והוראות בנייה יהווה סטייה ניכרת.</p>	

3. חריגה מקווי הבניין במפלס הקרקע כמסומן בתשריט מצב מוצע בתוכנית זו תהווה סטייה ניכרת.	
4. חריגה מגובה מבנה המגורים המסומן באות B כמצוין בהערות לטבלת זכויות והוראות הבנייה תהווה סטייה ניכרת.	

6.19 איחוד וחלוקה	
1. איחוד וחלוקה מחדש יבוצע על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי לקבלת היתר אכלוס של מבני המגורים A ו-B.	השלמת מעטפת מבנה התעסוקה C.

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי



עיריית תל-אביב-יפו

אגף נכסי העירייה

נספח 2 – תשריט המגרש שיצורף כנספח ג' לחוזה המכר

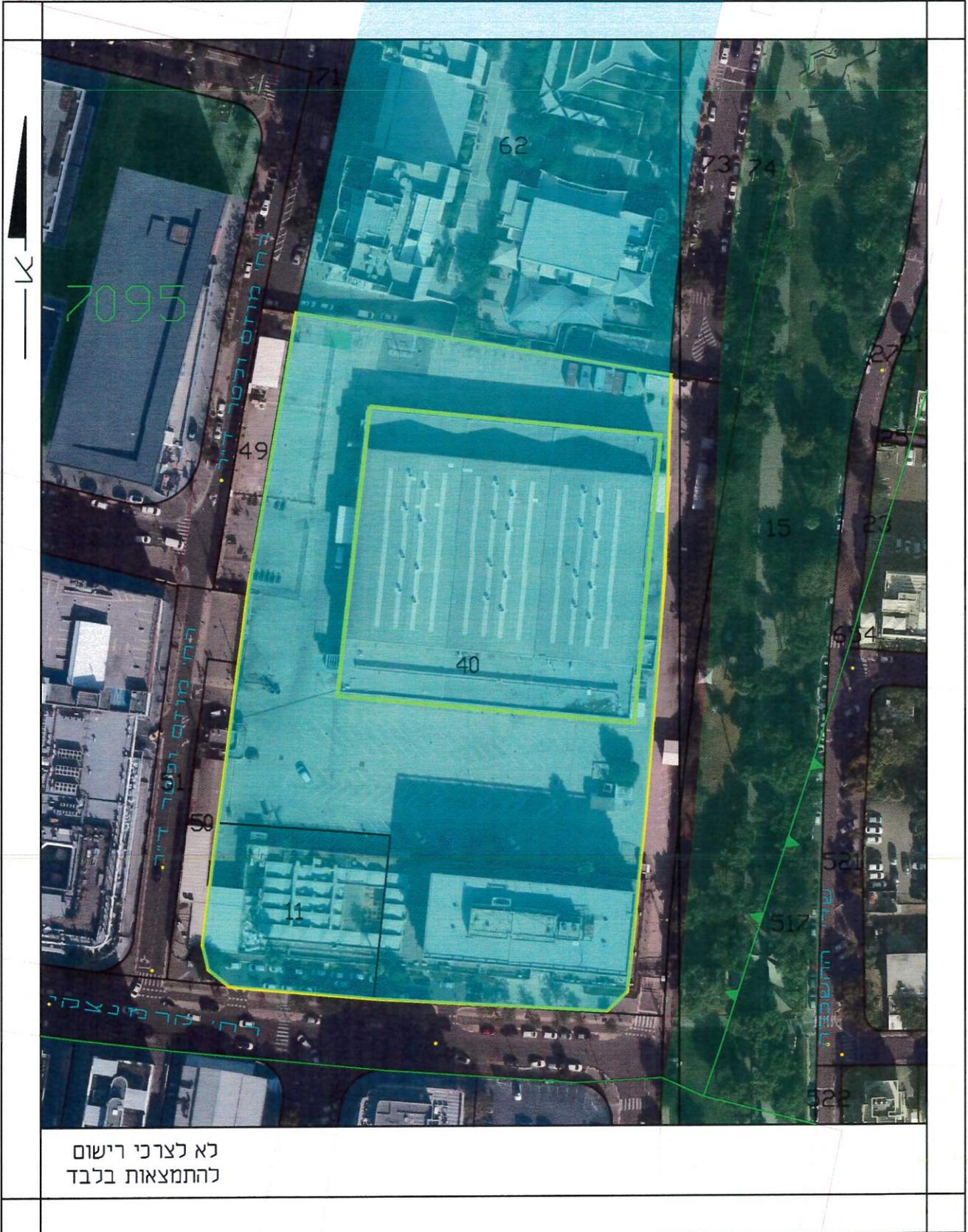
עיר ללא הפסקה

רחוב אבן גבירול 69, תל-אביב-יפו 64162 | טלפון: 03-7241432 | פקס: 03-5216084



אגף נכסי העירייה

תשריט - גוש 7095 ח"ח 40.11



לא לצרכי רישום
להתמצאות בלבד