

ד. כהן ובניו חברה לבניין בע"מ

דוגמה – להמחשה בלבד

31 במאי 2016

לכבוד
דיירי הבית המשותף

א.ג.נ.,

מפרט טכני לעבודות חיזוק, בניה, התקנת מעלית ושיפוץ בניין ברח' שלמה המלך 13 – תל אביב בהתאם להוראות תמ"א 38

להלן ברצוננו להציג בפניכם הצעתנו לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, בניית ממ"דים, בניית מרפסות שמש ושיפוץ כללי של הבניין, כדלקמן:

1. חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה

- מפרט מלא לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה יערך לאחר התכנון, קבלת תוכניות הקונסטרוקטור וסיכום דרישות מהנדס העיר.
- תכניות וחישובי קונסטרוקציה יסתמכו, בין היתר, גם על נתוני הקרקע כפי שיתקבלו מדגימות קידוח שיבוצעו בחצר הבניין וחוזק הבטון הקיים כפי שימצא בדגימות בטון שיילקחו מעמודי הבניין הקיימים.
- בניית קירות הקשחה מבטון מזויין כהגנה מפני פגיעה חיצונית בהתאם לתוכניות הקונסטרוקציה המשולבות.

2. חדרי המדרגות והמעלית

- החלפת מעלית פנימית למעלית חדישה לארבעה נוסעים בהתאם לתוכנית יועץ מעליות.

מפרט טכני למעלית

- לוחות לחצנים ולוח פיקוד אלקטרוני חדיש המכילים בין היתר גם: תצוגת מיקום המעלית (קומה), זמזם לעומס יתר, חיישן דלת למניעת סגירה כשיש הפרעה.
- נתונים טכניים:
כושר הרמה: 300 ק"ג (4 נוסעים).
מספר תחנות: בהתאם לנדרש ועפ"י התוכנית יועץ מעליות.
אחריות: 12 חודשים.
- דלתות ומשקופים
בפיר יותקנו דלתות עשויות פלדה וצבועות על פי החלטת האדריכל.
בכל משקוף לוח לחצנים לקריאה וחיווי למעלית תפוסה, פנויה או נמצאת בקומה. כן יותקן חיישן דלת למניעת סגירה כשיש הפרעה.
- תא המעלית
קירות התא בגימור נירוסטה בשילוב פורמייקה. בין קירות התא לרצפה יותקן פנל נירוסטה. רצפת התא תרוצף גרניט פורצלן. תקרת התא מצוידת בתאורת הלוגן ומאורר.
- החלפת הריצוף בפרוזדורים לריצוף מסוג גרניט פורצלן 40X40 בגוון ודוגמא לפי בחירת האדריכל.
- בניית גרם מדרגות נוסף עם אפשרות ליציאה נוחה לגג המשותף עליו יוצבו דודי השמש, אנטנות ורכוש משותף נוסף.

המסגר 30 תל אביב בניין אופל קומה 2

ycohenbuilding@gmail.com

ד. כהן ובניו חברה לבניין

בע"מ

- החלפת מעקה המדרגות למעקה חדש, צביעה בצבע יסוד ולאחר מכן בצבע איכותי לפי בחירת האדריכל.

- החלפת ארונות החשמל בארונות מתכת תיקנים בעלי פתיחה קפיצית.
- תיקון סדקים בחדר המדרגות וצביעתו בצבע מסוג סופרקריל עד לכיסוי מלא.
- הוספת תאורה בכל הפודסטים והמעברים בחדרי המדרגות.
- התקנת תאורת חירום בכל קומה.
- גלגלון כיבוי אש בקומת הקרקע. התקנת מערכת ספרינקלרים.

3. שיפוץ חוץ/מעטפת הבניין

- הרכבת פיגוס סביב הבניין ועטיפת חלונות, ויטרינות ומזגנים בניילון.
- פתיחת סדקים היכן שנדרש וביצוע קילוף טיח ושפריץ רופף.
- תיקון סדקים בבטון.
- ביצוע חיפוי קשיח (אבן, גרניט פורצלן) בשילוב טיח אקרילי צבעוני לבחירת האדריכל.
- טיפול בצנרת על החזיתות, הצמדה לקיר של כלל החוטמים והצינורות של מערכות: מיזוג, חשמל, אזעקה, בזק – בצורה אסתטית, מרוכזת ומסודרת לפי תוואי שייקבע ע"י אדריכל הפרויקט.
- החלפת כנפי תריסים לתריסי אלומיניום צבעוני בגוון לפי בחירת האדריכל בכל חלון קיים.

4. מסתורי כביסה וגגונים

- פירוק ופינוי מסתורי כביסה ישנים, ככל שקיימים.
- אספקה והתקנה של מסתורי כביסה חדשים, בגוון עפ"י החלטת האדריכל.
- הסתרת כל צנרת המים והדלוחין, כולל כבלים, חוטי תקשורת, צינורות שונים, מזגנים וצינורות גז בתעלות דקורטיביות ומסתורים מעוצבים בהתאם לתכנית אדריכל הבניין ודרישות מנהל הנדסה בעירייה.
- התקנת והסתרת כל היחידות החיצוניות של מזגני הדירות, במיקום אחיד בהתאם לתוכנית האדריכלית.
- יחידות אלו יפורקו ויועקו למקומם החדש כולל יחידות קיימות היום על גג הבניין.
- כל כבלי הטלפוניה וטלוויזית הכבלים המנותבים כיום מחוץ לבניין יוכנסו לתוך צינור או תעלת פלסטיק סגורה (אלמנט דקורטיבי).

5. שיפוץ קומת העמודים

- תיקון העמודים במקומות בהם ישנה התנפחות בברזל הבניין.
- קילוף וביצוע תיקונים בתקרת קומת הקרקע וצביעה בצבע פוליסיד עד לכיסוי מלא.
- תיקון ועיבוי עמודים היכן שידרש לפי הנחיות הקונסטרוקטור ותוכנית החיזוק.

6. צנרת מים

- החלפת צנרת המים משעון העירייה ועד לחנוכיות.
- החלפת הצנרת מהחנוכיות ועד לחיבור החיצוני של הדירות.
- אספקת מים לדירות החדשות מבלי לפגוע בלחצים הקיימים כיום.
- הזזת דודי השמש מגג הבניין והעברתם לגג הדירות החדשות.

המסגר 30 תל אביב בניין אופל קומה 2

ycohenbuilding@gmail.com

ד . כהן ובניו חברה לבניין

בע"מ

7. מערכת ביוב

- מערכת הביוב של הבניין תוחלף ויוחלפו כל הצינורות ותאי הביקורת למערכת חדשה.
- התוכניות הביוב החדשות של הבניין יתנו מענה להגדלת נפח הקולחין לסילוק.
- הארכת קצות צנרת הניקוז שעל הגג כך שפתחי האורור שלהם יהיו על הגג החדש.

8. שיפוץ והגדלת חדר הלובי

- פתיחת קירות והגדלת הלובי בהתאם לתוכנית הבנייה בקומת הקרקע.
- בנייה בגובה 60 ס"מ סביב שטח ההרחבה.
- חיפוי רצפה וקירות הלובי בגרניט פורצלן או שוי"ע לפי תכנית אדריכלית.
- התקנה של דלת אלומיניום חדישה ומפוארת.
- התקנת מערכת אינטרקום חדשה כולל חיווט וחיבורי חשמל נדרשים.
- מערכת האינטרקום תכלול גם מצלמה ביחידת הלובי ומסך שיותקן בכל הדירות, כולל הקיימות (מערכת טלוויזיה במעגל סגור).
- התקנת תיבות דואר חדשות עמוקות, על פי בחירת הדיירים.
- אספקה והתקנה של מראת קריסטל בלובי.
- אספקה והתקנה של חמש נקודות מאור (תאורה דקורטיבית) בלובי ובכניסה לבניין.

9. חדר אשפה

- בניית ו/או שיפוץ חדר האשפה לפי התוכנית, חיפוי וריצוף חדר האשפה בקרמיקה, כולל אספקה והתקנה של דלת חדשה, התקנת כיור רצפתי הכולל ברז מים וסידור הביוב, ותוספת פחי אשפה חדשים.

10. בלוני גז

- סגירת חדר למיכלי הגז ולרכוזת השעונים, עפ"י התקן. או לחילופין צוואר גז

11. חנייה

- בניית חניות לדירות החדשות לרבות באמצעות מתקנים מכניים ו/או אוטומטיים, לפי תוכנית חניות וריצוף כלל משטחי החניה באבנים משתלבות לפי דרישות ואישור מהנדס תנועה במנהל הנדסה בעירייה.
- סידור תאורה בקומת העמודים וברחבת החניה.
- לדירות החדשות יוקצו מקומות חניה בהתאם לתקן הנדרש.

12. שבילים

- ביצוע שביל כניסה מהמדרכה ועד הלובי וביצוע רחבה בחזית הלובי.
- ביצוע שביל מהלובי, אל החנייה ואל חדר האשפה בהתאם לתוכנית הפיתוח.

13. גידור

- בניית קיר בטון בהתאם לתוכנית הפיתוח.
- התקנת גדר מעוצבת על גבי קיר הבטון, מברזל או מאלומיניום לפי תוכנית אדריכלית.

14. שיפוץ פנים

- החלפת מערך הזיגוג והויטרינות בסלונים לויטרינות חדשות כולל תריסי גלילה חשמליים בהתאם לתוכנית האדריכלית

המסגר 30 תל אביב בניין אופל קומה 2

ycohenbuilding@gmail.com

ד . כהן ובניו חברה לבניין

בע"מ

15. כללי

- כל העבודות ואופן ביצוען יהיו בפיקוח מהנדס ואדריכל הבניין וכן באישור ובפיקוח מנהל הנדסה של העירייה.
- כל החומרים כולל ציפוי, צבע, בניה ותשתית הינם חומרים תקינים ועומדים בתקן ישראלי לבניין.
- כל התכולות המתוארות במפרט זה, וכל מה שנדרש לקיומן ותכולות אחרות שיתווספו לפי דרישת הרשויות, הינן באחריותו הביצועית ובמימונו המלא של היזם.
- כל העבודות יבוצעו לפי הוראת כל דין כולל כל החוקים והתקנות בנושאי בטיחות ועבודה באתר בניה.
- טרם תחילת העבודות יותקן גידור סביב כל האזורים בהם מתבצעת פעילות בניה למניעת גישה למעט גישת העובדים באתר.
- הקבלן יתקין שלטי אזהרה מפני סכנות בניה סביב כל האזורים בהם מתבצעת פעילות בניה.
- הקבלן ישמור על מעברים חליפיים זמניים להולכי רגל לכניסות הבניין, חדר אשפה וכו' במקום מעברים שייסגרו בעקבות הבניה.
- במקומות בהם מעברים קיימים או חליפיים יעברו בליט ברירה תחת פיגומים או אזורי בניה, הם יהיו מקורים.
- בתום הבניה יורקו ויסולקו מהאתר הגדרות והמעברים הזמניים.
- הקבלן ישתמש בארובות חיצוניות משרוולי פלסטיק קוניים לפינוי פסולת הריסות הבניה ולא יפנה אותה דרך הדירות וחדר המדרגות (למעט פסולת הנוצרת בחדר המדרגות).
- עבודות באש גלויה כגון ריתוך, זיפות וכו' ייעשו לפי כל הוראות הבטיחות של משרד העבודה.
- בהתאם לצורך, הקבלן יקים לצורך הנפת חומרי הבניה לגובה, מנוף או מעלית חיצונית בהתאם לחוקי משרד העבודה בנושא מתקני הרמה.
- הקבלן יתקין בתיאום עם הרשויות (עירייה, חברת חשמל וכו') נקודות אספקה של מים וחשמל כולל מונים נפרדים על שמו לצרכי הבניה.
- הקבלן יבנה לוח חשמל סגור ומוגן לשימוש פעילות הבניה. כל החיבורים אליו וממנו יהיו תיקניים.
- הקבלן יישא בכל התשלומים בגין צריכת החשמל והמים לצרכי הבניה.
- התכנון והביצוע יעמדו בכל דרישות פיקוד העורף, כיבוי אש, חברת חשמל, עירייה, בזק, איכות הסביבה. באחריות הקבלן לוודא מראש כל הדרישות וליישמן.
- היזם מתחייב להוציא ולקבל כל רשיון ו/או היתר נחוץ לצורך ביצוע כל העבודות שבתכולת מפרט זה ואלה שיתווספו לפי דרישת הרשויות ובסיומן להוציא טופס גמר/איכלוס.
- העבודות בפרויקט יבטחו בפוליסות ביטוח היקפיות המכסות את כל הסיכונים. כולל הדיירים ורכושם
- החברה תשתתף בשכ"ט עו"ד ומפקח מטעם הדיירים.

16. תמורה

בתמורה לעבודות המפורטות לעיל תקבל חברתנו את כל זכויות הבניה בבניין.

ד . כהן ובניו חברה לבניין בע"מ

בכבוד רב,

דורון כהן

ד . כהן ובניו חברה לבניין בע"מ

הערות למפרט:

- זכויות יוצרים ותקפות הצעה: כל האמור במסמך זה לרבות המפרט, התכניות והסקיצות שיועברו לבעלי הדירות אינו מהווה דו"ח רשמי תכנוני או שמאי ו/או יעוץ משפטי, אלא הצעה עסקית ראשונית בלבד מטעם היזם הכפופה לביצוע בדיקות מתקדמות ואישור הרשויות הרלוונטיות. **אין לעשות שימוש בתכניות ובסקיצות האדריכליות** – מלבד הצגתן ליתר בעלי הדירות – ללא אישור מראש ובכתב מאת היזם. על תכניות אלו חלות זכויות יוצרים.