

עיקרי הצעתנו למימוש תמ"א 38:

1. חיזוק הבניין כנגד רעידת אדמה.
2. טיפול בבטונים הקיימים.
3. התקנת מעלית חדישה.
4. שדרוג של חדרי המדרגות.
5. יצירת לובי חדש ומפואר.
6. יצירת חזות חדשה לכל מעטפת הבניין-שיפוץ,חיפוי מחדש,החלפת תריסים ב4 חזיתות.
7. התקנת מסתורים לכביסה ולמערכות מיזוג האוויר.
8. החלפת תשתיות המים המשותפות.
9. החלפת כל מערכות הביוב המשותפות.
10. חידוש ושדרוג מערכות החשמל,הטלפון והכבלים.
11. שדרוג מערכת הגז.
12. שיפוץ ושיפור חדרי האשפה.
13. פיתוח כללי של חצר הבניין.
14. רשום חניות פרטיות לכל דייר.
15. שפוץ המקלט ע"פ הגדרות ותקני הג"א.
16. תוספת בניה של מרפסות שמש מרווחות.
17. תוספת בניה של ממ"ד תקני בגודל של 16 מ"ר ברוטו לרוב הדירות.
18. חיבורי ישן וחדש.
19. ללא הוצאת כספית מצד הדיירים.
20. לאחר השלמת הבניה.

1. חיזוק הבניין :

- ביצוע כל עבודות החיזוק כנגד רעידת אדמה בהתאם לתוכניות מהנדס הקונסטרוקציה:
- עיבויי עמודי יסוד.
 - חיזוק יסודות המבנה ע"פ דרישות תקן רעידות אדמה. הכל בתאום ובפקוח מנהל ההנדסה ודרישות מהנדס העיר.
 - ביצוע קורות וקשר ע"פ תוכנית קונסטרוקטור.
 - כל העבודות יבוצעו תוך מתן דגש על בטיחות, נקיון ונוחות לדיירים הקיימים.

2. טיפול בבטונים ובאלמנטים קונסטרוקטיביים :

- פירוק בטונים שהתנתקו בגלל קורוזיה.
- טיפול בברזל חלוד תוך שימוש בחומרים תקינים עפ"י הנחיות מהנדס.
- יציקת בטון חדש ואיכותי במקום זה שפורק.
- חפירה עד יסוד העומק, יציקה של הרחבת עמודים- ככל שידרש ועפ"י תוכניות המהנדס.

3. התקנת מעלית חדשה :

- התקנת מעלית תוך התאמת חדר המדרגות.
- המעלית תהיה מעלית תקנית (הידראולית/MLR) חדישה המתאימה ל 6 נוסעים.
- המעלית תתאים לכניסת עגלות לגודל סביר.
- בניית פיר תקני, לרבות שינויים מתבקשים במערכת החשמל.
- בניית חדר מכונות, פיקוד ובקרה למעלית.
- מערכת הפיקוד המשוכללת תכלול את כל האפשרויות והלחצנים עפ"י התקן וכן תכלול הזנה תלת פאזית.
- המעלית תכלול פיקוד אלקטרוני חדיש המכיל תצוגת קומה, זמזם עומס יתר, חיישן הפרעה לדלת המעלית וכו'.
- גימור תא המעלית יכלול קירות נירוסטה בשילוב עץ/פורמיקה, מראה, ריצוף שיש או

גרניט פורצלן, תאורה, תאורת חירום ומאוורר. גימור ועיצוב סופי יבוצע ויתואם עם הדיירים
הבחירה הסופית עפ"י החלטת יועץ המעליות.

ט. אחריות של 12 חודשים על המעלית ועל המערכות הנלוות.

4. שדרוג ובניה מחדש של חדרי המדרגות :

- א. ריצוף הפרוזדורים בגרניט פורצלן בגודל 40x40 לפחות בגוון ובדוגמא ע"פ המלצת אדריכל הבניין ובתיאום עם הדיירים.
- ב. החלפת מעקה הבטיחות של המדרגות למעקה חדישותיקני ע"פ בחירת האדריכל ובתיאום עם הדיירים.
- ג. החלפת ארונות החשמל והשירות לארונות תקינים עם פתיחה קפיצית.
- ד. החלפת מפסקים, גופי תאורה ופעמונים. העתקת כבלי חשמל אל תוך הקיר (בכפוף לאישור מהנדס).
הכל בהמלצת האדריכל ובתיאום עם הדיירים.
- ה. התקנת מערכת לתאורת חירום ע"פ הוראות התקן.
- ו. חיפוי חדר מדרגות באריחי אבן או גרניט פורצלן עד לגובה 1.2 מ' ו/או צביעת חדר המדרגות עפ"י המלצות האדריכל ובתיאום עם הדיירים.
- ז. התקנת משף כיבוי אש בכל קומה ושילוט מואר/מחזיר אור, ע"פ דרישות התקן.
- ח. התקנת גלגלון כיבוי אש בקומת הקרקע, ע"פ דרישות התקן.

5. יצירת לובי כניסה חדש ומפואר :

- א. יצירת לובי כניסה ובניית קירות/ ויטרינות ע"פ תוכנית אדריכל ובתיאום עם הדיירים.
- ב. תכנון ועיצוב כל שטח הלובי ע"פ תוכנית אדריכל פנים ובהסכמת הדיירים.
- ג. ריצוף וחיפוי הלובי באריחי שיש ו/או קרמיקה ו/או גרניט ובתיאום עם אדריכל פנים כולל אלמנטי נוי, אדניות ומראות.
- ד. הסתרת צנרת, כבלים ותשתיות שונות באופן סמוי ודקורטיבי, ע"פ תוכנית אדריכלית.
- ה. התקנת גופי תאורה דקורטיביים, נקודות חשמל, בניית אדניות ושתילת צמחיה.
- ו. התקנת מערכת אינטרקום חדשה לרבות אפרכסות בדירות כולל אינטרקום TV, מסך

תצוגה ומצלמה.

ז. התקנת ויטרינה כולל דלת כניסה מאלומיניום עם מנגנון נעילה חשמלי, אפשרות לפתיחה ע"י האינטרקום וסגירה עם מחזיר שמן.

ח. החלפה תיבות דואר לחדשות ועמוקות יותר (במידת האפשר) והתקנת מראת קריסטל גדולה.

6. קירות חוץ/ מעטפת הבניין :

א. הרכבת פיגום סביב הבניין, עטיפת חלונות, ויטרינות, מזגנים וכו' בנילון.

ב. הסרת שכבת השיח רופפות מכל החזיתות, פתיחת סדקים והכנת המבנה לחיפוי.

ג. איטום הסדקים בחומר אקרילי תיקני והשלמת שיח במקומות שקולפו.

ד. שיפול בברזל חלוד/גלוי, מריחת הסדקים והברזל הגלוי בפרימר תקני, ציפו בסיקה

תקנית וכיסוי בבטון ע"פ הצורך וע"פ דרישת המתכנן.

ה. חיפוי קירות חוץ וקומת העמודים בשיח אקרילי בשילוב חיפוי אבן, ע"פ קביעת האדריכל

ובהסכמת הדיירים.

ו. החלפת כל התריסים בכל חזיתות הבניין לתריסים מאלומיניום מוקצף. צבע יבחר ע"י האדריכל

ובהסכמת הדיירים.

ז. החלפת הויטרינה בסלון לחדשה עם זכוכית מבודדת מסוג טריפל קס. החלפת התריס לתריס

המופעל חשמלית.

ח. החלפת מעקות למעקות אלומיניום/ברזל מגלון ע"פ בחירת האדריכל ובהסכמת הדיירים.

ט. החלפת צנרת מים, מזגנים, ביוב וקולחין והכנסתם לתעלות מתאימות (במידת האפשר).

י. בזמן ביצוע העבודות תופעל עפ"י הצורך מערכת אספקת מים וביוב חלופית, לרבות מים חמים, על פי הצרכים. מערכת זו תוסר עם גמר הבניה.

7. התקנת מסתורים לכביסה ולמערכות מזוג האוויר :

א. התקנת מסתורי כביסה ומסתורי מזגנים חדשים מפרופיל מתכת/אלומיניום.

ב. הסרת מנועי מזגנים קיימים, העתקתם והתקנתם, לאחר החיפוי מאחורי מסתורי הכביסה/מזגנים אל על הגג, לפי קביעת היזם ובאישור רשויות התכנון.

ג. חיבור המזגנים לאחר העתקתם יבוצע ע"י היזם ובאחריותו.

- ד. הסרת מזגני חלון (האם יש כאלה) לרבות סגירת הפתח שייווצר כתוצאה מכך.
ה. ניקוז יחידות מזוג האוויר ומסתורי הכביסה באופן מרוכז, ע"פ תוכנית אדריכל.

8. החלפת תשתיות מע' המים המשותפות והתקנת דודי שמש חדשים על הגג החדש :

- א. התקנת דודי שמש וקולטים חדשים במיקום חדש על הגג המשותף, בתיאום עם הדיירים.
ב. אספקת מים רציפה, לרבות מים חמים במשך תקופת הבניה. במידת הצורך תותקן מערכת לאספקה חלופית של מים.
ג. החלפת תשתית המים משעון העירייה ועד לפתחי הדירות.
ד. בדיקת לחץ מים והגדלת הלחץ במידת הצורך.
ה. היזם יתקין על חשבונו מונה מים וישלם עבור כל צריכת המים אותה צרך בזמן הבניה.

9. החלפת כל מערכות הביוב המשותפות :

- א. כל מערכת הביוב המשותפת הקיימת תוחלף למערכת חדשה ותקנית, מהיציאה אל השטח הציבורי ועד לחיבור לרשויות. המערכת תבוצע ע"פ תכנון יועץ האינסטלציה.
ב. העתקת והתאמת פתחי האיוורור לגובה הגג החדש.
ג. התקנת מכסי ביוב תקינים, המותאמים לריצוף/אספלט בשטחים המתאימים.

10. חידוש ושדרוג מערכות החשמל והכבלים :

- א. חידוש כל חיווט תשתית החשמל הטלפון והכבלים לבניין.
ב. חיבור החשמל מחדש לחברת החשמל בחיבור גדול גדול יותר שיאפשר הגדלת החיבור לכל הדירות.
ג. החלפת כל תשתית מערכת החשמל, מבכניסה לבניין ועד לארונות החשמל הקומתיים.
ד. החלפת ארונות החשמל הקומתיים לארונות חשמל תקינים וחדשים והכנת חיבור תלת פאזי לכל הדירות.
ה. החלפת תשתיות הכבלים והטלפון בבניין תוך התקנת תוך התקנת ארונות תקשורת מרכזיים. הכל ע"פ הנחיות היועצים המתאימים.
ו. העתקת צלחות (אנטנות פרטיות) ואנטנת YES.
ז. מערכת הביוב הציבורית תשוקם ותחודש, כל הצינורות והבורות יוחלפו לחדשים.

11. שדרוג מערכות הגז :

- א. בדיקה ושדרוג וחידוש מערכת הגז במיקום שיקבע ע"י האדריכל ובהסכמת הדיירים.
- ב. בדיקת היכנות של התקנת מערכת גז מרכזית עם התקנת צובר מרכזי, בתיאום עם הדיירים, חברת הגז, היועצים והרשויות השונות.

12. שיפוץ ושיפור חדרי האשפה :

- א. בנייה ושיקום חדש האשפה ע"פ תוכנית אדריכלית ובהסכמת הדיירים.
- ב. חיפוי קרמיקה של רצפה וקירות החדר לכל הגובה.
- ג. התקנת דלת חדשה, כיור רצפתי וברז מים.
- ד. הוספת פחים נוספים.

13. פיתוח חוץ וגינון :

- א. בניית שבילים חדשים, ברוחב מטר וחצי לפחות, לרבות יציקת בטונים וריצוף, ע"פ תוכנית אדריכל/אדריכל הנוף ובהסכמת הדיירים.
- ב. החלפת הגדר החזיתית ובניית גדר חדשה. שיקום הגינה ושתילה חדשה באיזורים הירוקים ע"פ תוכנית האדריכל/אדריכל הנוף, כולל מערכת השקייה ממוחשבת חדישה.
- ג. התקנת תאורה חדשה בשטחים הציבוריים, ע"פ תוכנית היועצים והאדריכל.

14. הוספת חניות חדשות לדירות החדשות ולדיירים הקיימים :

- א. בניה ויצירת מקומות חניה לדירות החדשות, ובנוסף בניה ויצירת חניות - חניה לכל דירה קיימת.
- ב. לעיתים יוספו חלק מהחניות תוך שימוש במכפילי חניה/מחסנית תת קרקעית.
- ג. ביצוע תוכנית שטח החניה ע"פ תוכנית יועץ תנועה, באישור העירייה ובתיאום עם הדיירים.
- ד. בכניסה לחניון יותקן מחסום חשמלי.
- ה. הוספת החניות החדשות תכלול : תשתית מצע מהודק, ריצוף אבנים משתלבות והתקנת אבני שפה במקומות הדרושים.

15. שיפוץ המקלט הקיים ע"פ הגדרות ותקני הג"א :

- א. המקלט הקיים ישופץ ויהפוך למקלט תקני לטובת יחידות הדיור שאין להם ממ"ד.

ב. צביעת דלתות וחלונות המקלט וסיוד הקירות.

ג. טיפול כנגד רטיבויות.

16. תוספות מרפסות שמש לדירות :

א. במידת האפשר תתווסף לכל דירה מרפסת שמש.

ב. בפתח המעבר למרפסת השמש יותקנו דלתות הזזה עשויות אלומיניום תקני ואיכותי וזכוכית טריפלֶקס.

ג. בפתח למרפסת תותקן מערכת הפעלה חשמלית של תריס.

17. תוספת בניה של ממ"ד :

א. במידת האפשר וע"פ תוכנית האדריכל ואישור הרשויות תיבנה תוספת של ממ"ד תקני.

ב. הממ"ד יכלול חלון כפול עם חלון ברזל חימוני וחלון פנימי (דריי קיפ) תקני נגד גזים.

ג. גימור הממ"ד יהיה בריצוף גרניט פורצלן, צבע וגוון לבחירת הדיירים מתוך 3 סוגים לבחירה.

ד. בכל ממ"ד יותקנו 2 נקודות חשמל, נקודת טלפון ונקודת טלביזיה.

18. חיבורי ישן וחדש :

א. בתהליך החיבור בין הבניה החדשה לבין המבנה הקיים תנתן תשומת לב אדריכלית ייחודית לכל דירה ודירה תוך התחשבות בשינויים אינבידואליים בבוצעו בכל דירה.

ב. במקרה של בעיות ספציפיות בדירות שבהן נעשה שינוי, ימצאו פתרונות בעזרת דריכל הפרוייקט ובאחריות החברה.

19. כל זאת ללא הוצאה כספית מצד הדיירים :

א. החברה תשא בכל עלויות התכנון, הרישוי והביצוע של הפרוייקט.

ב. החברה תשא בנטל המס על הפרוייקט.

ג. החברה תממן עורך דין שייצג את הדיירים.

ד. החברה תממן מפקח בניה שייצג את הדיירים.

20. לאחר השלמת הבניה :

א. היזם יזום הכנת תיקון צו בית משותף הכולל תשריט לרישום זכויות משתכנים. הליך זה מתבקש לאור העובדה שהדירות המקוריות הורחבו, לבנין התווספו יחידות חדשות, נוספו חניות להצמדה ליח"ד מסוימות, ונערכו שינויים ברכוש המשותף.

ב. סיומו של הליך זה ברישומו בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) ובהמצאת נסחי טאבו עדכניים לכל דיירי הבנין על מנת לוודא השלמתו.

ג. עריכת "בדק בית" בתום תקופת האחריות לוודא תיקון ליקויים ככל שנתגלו תיקונים.

התמורה :

בתמורה לביצוע העבודות המפורטות, חיזוק הבניין, שדרוג, תוספות הבניה, בניית החניות, פיתוח כולל של קומת הקרקע תקבל החברה את זכויות הבנייה על גג הבניין לבניית 2.5 קומות.

תהליך הבניה :

תהליך הבניה בפרוייקטים של תמ"א 38 בו הדיירים נשארים לגור בתקופת הבניה שונה מהותית מבנייה של בנינים חדשים. בתמ"א 38 נדרשת יכולת עבודה פרטנית מול הדיירים ואזן קשובה לצרכיהם האינדיבידואלים.

בית חסון שמה דגש מיוחד על הקשר עם כל דייר ודייר בתקופת התכנון והבניה,במה שאנו מכנים "עבודה בפניצטה".

מנהל פרוייקט בכיר נמצא בקשר קבוע עם הדיירים ונותנים מענה לבעיות אופרטיביות ואדריכליות,התאמת המפרטים לחיבור הבניה החדשה לדירה הקיימת,תיאום עבודות בדירות ועוד ...

- א. תהליך הבניה יארך עד 24 חודשים.
- ב. כל תהליך הבניה יתבצע תוך עמידה בכל תקני והוראות הבטיחות המתאימות
- ג. במשך כל תקופת הבניה תתאפשר גישה בטוחה לכל הדירות בבניין ולכל אזורי השירות הנחוצים (חדר זבל ועוד..)
- ד. אזורי הבנייה סביב לבניין יהיו מגודרים ומוגנים מעוברי אורח -ע"פ תקן הבטיחות.
- ה. שעות הבניה בבניין לא יחרגו בימי חול מ 07:00-18:00 בימי שישי וערבי חג עד 07:00-14:30 למעט מקרים מיוחדים בהם תנתן הודעה מראש.
- ו. משך כל תקופת הבנייה ישמר רצף של אספקת גז, מים, מים חמים, כבלים וחשמל.
- ז. ערבויות - ינתנו ערבויות ביצוע ע"פ הסכמה בין הצדדים.

הצעה זו הינה הצעה ראשונית, לא מחייבת וכפופה לבדיקות הנדסיות, אדריכליות, כלכליות סטטוטוריות ומיסויות.

נשמח לבצע עבורכם את הפרוייקט.

בברכה,

בית חסון בע"מ

חברת בת של פריזט-חסון