

תוכנית חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה - תמ"א 38:

- חפירה וגילוי יסודות קיימים, פינוי עפר עודף, עיבוי וחיזוק היסודות על ידי התחברות אליהם עם קידוחים וחיבור דיבלים כימיים.
- סיתות טיח ישן מעמודים קיימים ועיבוי העמודים ע"י קונסטרוקציית ברזל ויציקת בטון בכל היקף העמוד.
- תוספת של מסגרות בטון בכול היקף הבניין ולכל גובהו.
- טיפול בברזל גלוי וחלוד ומריחה בחומר המונע המשך קורוזיה.

1. שיפוץ חזיתות הבניין:

- ביצוע מריחות בטון מקשרות עם דבק אקרילי.
- תיקון ומילוי סדקים קיימים, קילוף שטחים רופפים ושברי טיח היכן שנדרש, איטום ו/או מריחת טיח ליישור הקירות והעמודים.
- ציפוי חזיתות המבנה בשיש ו/או אבן ו/או שליכטה אקרילית.
- ריכוז צנרת כבלי חשמל, תקשורת, גז וצנרת מזגנים, הצנעתם בהתאם לתוכנית ולהחלטת האדריכל.
- החלפת מרזבים קיימים למרזבי פח מגולוון וצבוע עפ"י חזית הבניין.
- החלפת מסתורי כביסה למסתורים עשויים מאלומיניום.

ציפוי חזיתות הבניין ייקבע עפ"י החלטת האדריכל בשיתוף הוועדה לתאום עיצוב בעיריית אשדוד ועפ"י הנחיות הוועדה המקומית.

2. לובי.

- תכנון ועיצוב הלובי יבוצע ע"י אדריכל החברה.
- ריצוף גרניט פורצלן חדיש במידות 45*45 של הלובי.
- הגדלת הלובי למקסימום שטח בתאום עם הדיירים ועפ"י החלטת הוועדה ולפי מפרט הדיירים.
- התקנת תקרה מעוצבת עם סינרי גבס וגופי תאורה.
- התקנת ויטרינת זכוכית ודלת אלומיניום חדשים בכניסה לבניין.
- התקנת קודן בכניסה ללובי.
- התקנת תיבות דואר חדשות.
- התקנת מראה גדולה.
- תוספת של עציצים בלובי הכניסה.

3. שיפוץ חדר המדרגות:

- פירוק שיש קיים בחדר המדרגות.
- פירוק מדרגות טרצו ישנות.
- התקנת שיש/גרניט פורצלן חדש בכל חדר המדרגות עפ"י בחירת אדריכל.

- ביצוע מדרגות חדשות משיש בעובי 3 ס"מ.
- החלפת גופי תאורה בחדר המדרגות.
- החלפת או שיפוץ מעקה מדרגות למעקה תיקני.
- החלפת ארונות החשמל לארונות מתכת תקינים.
- התקנת צנרת מים וגלגלונים על פי דרישות רשות מכבי האש.
- ביצוע תיקוני טיח וצבע בכל מקום שיידרש בחדר המדרגות.

4. סידור הגינה חניות ועבודות פיתוח:

- הסדרת גינה בכניסה לבית כולל החלפת כל הצמחייה והתקנת מערכת השקיה ממוחשבת.
- מתן אפשרות נגישות לנכים למעלית בהתאם לתוכנית נגישות.
- התקנת תאורת גן בהיקף הבניין.
- חידוש כל השבילים המובילים אל הכניסה לבניין.
- בנייה והגבהת גדרות בהיקף הבניין עפ"י החלטת וועדה.
- תחודש מערכת הביוב של הבניין מהדירות עד לבריכה של העירייה.
- החלפת צנרת מים מהשעון הראשי עד לנקודת חיבור מכאנית בבניין.
- חדר המשאבות ולוח החשמל יותאמו לבניין ולתוספות הבניה.
- ציפוי קירות היקפיים בשליכט אקרילי עפ"י בחירת האדריכל והוועדה.
- בניה והוספת מקומות חנייה עבור יחידות הדיור החדשות.

5. החלפה והוספת מעלית:

- החלפת מעלית קיימת למעלית מפוארת של חברת אלקטרה או חברת נחשתן שינדלר או ש"ע. המעלית תהיה בגודל מקסימאלי בהתאם לגודל הפיר ועפ"י הנחיית יועץ מעליות.
- בניית פיר למעלית נוספת עפ"י דרישת הרשות והנחיות יועץ מעליות.
- גימור של פיר המעלית עפ"י גמר חדר מדרגות שייקבע עפ"י האדריכל.

6. חדר אשפה וחדר גז:

- ייבנה פח אשפה טמון קרקע חדש עפ"י החלטת הוועדה והאדריכל.
- יותקן צובר גז לדיירים, חברת גז עפ"י בחירת הדיירים.

7. עבודות נוספות:

- ייבנו מרפסות שמש לכל יחידת דיור קיימת עפ"י החלטת וועדת רשות הבנייה והאדריכל.
מפרט למרפסת: ריצוף גרניט פורצלן 33*33, מעקה זכוכית ואלומיניום קליל 7000, שקע חשמל ותאורה, ניקוז.

- **ייבנה ממ"ד לכל יחידת דיור קיימת עפ"י דרישת פיקוד העורף. מותנה בהחלטת וועדה.**
מפרט לממ"ד: ריצוף גרניט פורצלן 40*40, חלון גזים ודלת הדף ע"פ התקן, גוף תאורה משולב תאורת חירום, שתי שקעי חשמל, טלפון, טלוויזיה, מערכת סינון ואוורור גזים.
- **תריסי אלומיניום בחלונות של הסלון יוחלפו לכל הדירות לתריס דגם קליל 7000.**
- **פרוק דוודים וקולטי שמש על פי הצורך והחזרתם בסיום הבניה, במידה ויהיה נזק הוא יכוסה על ידי החברה.**
- **איטום וזיפות הגג החדש ביריעות ביטומניות על פי התקן.**

א. התמורה עבור כל העבודות הנ"ל:

מסירת כל זכויות הבניה בשטח הבניין. בניה של יחידות דיור נוספות עפ"י תמ"א 38 ותב"ע קיימת.
נדגיש כי תוספת הבניה לא תחרוג מקווי הבניה הקיימים היום.
לתוספת הבניה יוצא היתר בניה עפ"י חוק מעיריית אשדוד.

נציין כי נדרשת הסכמה של כלל הדיירים (100%) וללא הסכמה זו לא ניתן להתקדם בתהליך.

ב. לסיכום:

אם ניתן לקבל זכויות בנייה בבניינכם עפ"י חוק תמ"א 38. תוכלו ליהנות משיפוץ מקיף לבניין, והחשוב ביותר חיזוק המבנה לרעידות אדמה.

פעולות אלה יעלו את ערך הנכס הנמצא ברשותכם ללא כל תשלום מצידכם .

העסקה המוצעת כוללת את כל תשלומי המיסים הקשורים בה באופן ישיר כגון מס הכנסה, מס שבח, הטל השבחה, אגרות בנייה, כופר חנייה וכל מס או תשלום אחר הקשור באופן ישיר לעסקה.

אנו נישא בכל העליות הנובעות מבדיקת הכדאיות של העסקה גם אם לא תצא לפועל.

נדגיש כי עם התקדמות במשא ומתן ביננו יוגש כתב כמויות הכולל מפרט טכני מלא עבור שיפוץ הבניין דבר זה ייעשה ע"י אדריכל החברה ובשיתוף מלא עם נציגי הדיירים.

לידיעתכם, במהלך השנים שעברו מאז נבנה בניינכם נקבעו בחוק התכנון והבניה סטנדרטים מחמירים הנוגעים בתקני בטיחות ואיכות.

מטבע הדברים בניינכם אינו עומד בתקנים אלו ואף כולל אלמנטים המסכנים את בטיחות הדיירים - לוחות חשמל עשויים מעץ המועדים לשריפה וכמובן אי עמידות בתקן לרעידות אדמה.

השיפוץ המוצע על ידנו יעמיד את בניינכם בשורה אחת עם כלל הבניינים החדשים הנבנים היום מבחינת בטיחות ואיכות.

ג. המשך תהליך:

עם התגבשות ההסכמות בינינו נעביר לעיונכם טיוטת הסכם. לאחר חתימה על ההסכם נקבל מכם ייפוי כוח תכנוני ובכך ייחל שלב התכנון הראשוני אשר יוגש לוועדה המקומית.

לסיום, נבקש לאחל לכם ולנו בהצלחה בדרך המשותפת אשר בסופה איכות חייכם בבניין תשתפר פלאים וערך דירותיכם יעלה ללא היכר.

נבקש להבהיר כי הצעתנו כפופה לבדיקות סופיות ולקבלת היתרי בנייה סופיים מהעירייה.

בברכה
צלהר בניה ופיתוח בע"מ