

דו"ח בדיקת התאמת תוכניות מכר

לפי צו המכר (תיקון התשס"ח 2008)

א. דו"ח בדיקה מס' 1

פרטי ההזמנה:

שם המזמין/קבלן:	_____
מעונו:	_____
תאריך ההזמנה:	<u>19.03.2015</u>
מס' הסכם/חוזה:	<u>5454 (פנימי)</u>

כתובת האתר (פרוייקט):

רחוב _____ מס' מבנה <u>3</u> מס' דירה _____
כינוי האתר _____ ישוב _____

מהות הבדיקה:

בדיקת תכניות מכר בהתאמה לדרישות צו המכר (תיקון התשס"ח 2008), ואחרות.
--

דו"ח זה מתייחס למסמכים נשוא המבנים שנבדקו בלבד ואין לייחסו למבנים אחרים.
--

דו"ח זה מכיל <u>10</u> דפים ואין להשתמש בו אלא במלואו.
--

תוצאות הבדיקה: מובאות בדפים <u>1</u> עד <u>10</u>

שם המאשר:	שם הבודק:
_____	_____
לזר יצחק-אדריכל	מבקר/ת
_____	_____
מנהל	תפקידו:
_____	_____
5/8/15	תאריך:
_____	_____
_____	חתימה:
_____	_____

**ב. להלן רשימת תוכניות הנדרשות לפי צו מכר (דירות) (טופס של מפרט)
(תיקון התשס"ח – 2008), שתוקפו החל מיום 25/05/08 - (להלן "המפרט")**

(ציטוט מתוך המפרט)

נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

1. תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
 - 1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חישוביות) של הדירה.
 - 1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 1.4 תכניות קומת כניסה / קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.
 - 1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
 - 1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.

ג. מקרא לסימנים

קיצורים וסימוכין :

ח"ב-	חוק התכנון והבניה.	הנב"ש-	הנחיות לתכנון, משהב"ש.
הג"א-	תקנות החשמל.	הנל"ח-	הנחיות לתכנון חניונים
ת"י-	תקנות ההתגוננות האזרחית (פיקוד העורף).	מב"מ-	מפרט בין משרדי.
מפמ"כ-	תקן ישראל.	המ"ח-	הנחיות מתכננים, יועצים.
הל"ח-	מפרט מכון התקנים.	ה"י-	הנחיות יצרן.
	הנחיות לתכנון חניות.	מ"מ-	מפרט/תכנית מכר.
		כ"מ-	כללי מקצוע מקובלים.
		ללא שינוי-	הערה שלא טופלה.
		הערה בלבד-	לשיקול דעת המזמין.
		---	הערה לא רלוונטית.

דרוג סיבולת (ד"ס):

1. **משני-** לא קיימת בעיה בטיחותית ו/או תפקודית ו/או אסתטית בולטת.
2. **מהותי-** קיימת בעיה תפקודית מסוימת ו/או אסתטית בולטת.
3. **קריטי-** קיימת בעיה בטיחותית ו/או תפקודית מובהקת.

ד. מידע כללי

1. הערותינו בדו"ח זה הנם בהתאמה לרשימות בקרה אשר ערכנו מתוך חוק התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970, תקנים, מפרטים וכללי המקצוע המקובלים.
2. בחירת הסעיפים (מרכיבי רשימות הבקרה) נעשתה ע"פ שכיחות הופעתם בטענות **רוכשים והערכות מקצועיות שונות.**

3. הבדיקות המבוצעות על ידינו וממצאיהם המפורטים בדו"ח זה אינן תחליף לבקרת תוכניות הביצוע ולעבודת המתכננים ו/או יועצים מקצועיים, הנדרשים ע"פ מומחיותם ואחריותם מכוח החוק.
4. אנו לא נהיה אחראים לנזקים או הפסדים עקב דיווח/תכנון, חסר או לא מדויק, אשר נמסר או לא נמסר לנו על ידכם, או על ידי מי שהוסמך על ידכם, או שלא בוצעו הנחיותינו, או בגין אי התאמות ושגיאות שלא ניתן היה לגלותם בבדיקות המבוצעות ברמה סבירה ובהתאמה לחומר המוצג לנו כמפורט בסעיף ו' והשייך לפרויקט נשוא הבדיקות.
5. באחריות המזמין לקבל התייחסות ואישור המתכננים והיועצים השונים להערות בדו"ח זה בנושא התמחותם וכן לאישורם כי ההערות אומצו והוטמעו בתכנון ו/או נידחו והסיבה לדחייתם.
6. התקנות והתקנים המהווים בסיס לבדיקה זו עוברים שינויים ועדכונים מידי פעם, למניעת ספק יודגש כי המועד המחייב לעמידה בדרישות אלו הינו מועד קבלת היתר הבניה, ולא מועד התכנון ולכן משך הזמן הרב (לפעמים), בין התכנון, הבדיקה והיתר הבניה, עלול לגרום לאי התאמה על כל המשתמע מכך.

ה. תיאור הפרויקט

בנין מגורים"רב קומות" הידוע בשם "1", "2", אחד מתוך שלושה בניינים (1,2,3) הנמצאים מעל 1 או 2 קומות מרתף (משותף או נפרד לפי החלטת החברה).

הערה:

דו"ח זה עוסק בעיקר בהתאמת רשימת תוכניות המכר (קנ"מ, מצג, סימונים וכו'), ובהתאמה כללית של התכנון לתקנות תקנים ואחר', ורק במידע העולה מתוכניות המכר. למניעת ספק יודגש כי דוח זה אינו תחליף לבדיקת תוכניות האדריכלות.

1. עדכון סט תוכניות המכר הנבדק על ידנו מתאריך: 27/7/2015.

- (בהעדר עדכון ע"ג התוכניות ו/או מהדורה, ירשם מועד קבלת תוכניות המכר במשרדינו).

- יש לקחת בחשבון כי התוכניות/יות המוצגות לבדיקה מבחינתינו הם התוכניות המעודכנות. הדבר נכון גם לגבי מתכננים/יועצים, הרלוונטים למוצג בתוכנית/יות. (לרבות, קונסט', אינס', מזוג-אוויר, חשמל, בטיחות, נגישות, פיתוח ונוף וכו').

2. רשימת התוכניות הנבדקות והתאמתן לצו מכר דירות

מס' סד'	תוכנית (תאור הדרישות מתוך צו מכר דירות)	קנ"מ נדרש	קנ"מ בפועל	הערות	מתאים / לא מתאים
1	תוכנית הדירה, כולל מידות כל חדר ומידות כלליות חיצוניות	1:50	---	עדיין לא הצגו תוכניות אלו לעיוננו	---
2	תוכנית הקומה בה נמצאת הדירה כולל סימון* הרכוש המשותף	1:100	1:100	ראה הערות בהמשך	מתאים
3	תוכנית קומה טיפוסית כולל סימון הרכוש המשותף בקומה	1:100	1:100	ראה הערות בהמשך	מתאים
4	תוכנית קומת כניסה/ מפולשת כולל סימון* הרכוש המשותף ושטחים מוצמדים	1:100 ועד 1:200	1:100	ראה הערות בהמשך	מתאים
5	תוכנית קומת מרתפים כולל סימון* הרכוש המשותף ושטחים מוצמדים	1:100 ועד 1:200	1:100	ראה הערות בהמשך	מתאים
6	תוכנית קומת גגות	1:100	1:100	ראה הערות בהמשך	מתאים
7	תוכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה כולל סימון* גינה משותפת וגינות צמודות	1:250	---	עדיין לא הצגו תוכניות אלו לעיוננו	---

* סימון גרפי כגון הצללה, ניקוד, קיוקו וכו'.

ח. הערות כלליות

התוכנית/יות, אינן מתאימות לדרישות הבאות

דרוג סיבולת	מקור דרישה	תיאור	
קריטי/ מהותי	כ"מ/ מ"מ	<p>כללי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כיתוב הפוך בתוכניות. 2. גוון/ פונטים בהיר וחיוור (נראה כאילו מדובר בצילום התוכנית באיכות נמוכה. יש לזכור שהתוכנית היא גם מסמך שיווקי !). לחילופין סימון גרפי של הרכוש המשותף כהה לא נעים לעין מסתיר ומטשטש מידע חיוני. 3. מידות נדרש לתת אך ורק בתוכנית דירתית 50: 1. לא נכון לנדב מידע. 4. בהנחה שמדובר בפרויקט לפני היתר בניה יש לרשום בגדול על כל תוכנית: "מותנה בהיתר בניה. יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון" 5. ניתן להסתפק עם ריכוז הערות בעמוד אחד (בעמוד סכמת הדירות. להגדיל את הפונטים ברשימת הערות, ולהפנות הערה בכל תוכנית "ראה רשימת הערות ומקרא לסימנים בתחילת קובץ תוכניות אלו". 6. ישנם סימנים במקרא למידע שאינו בתוכניות, יש לסלקם או להתאים (קיר/עמוד בטון. זיקת הנאה. ברז גן). 7. גז מצוין רק במרפסות. יש גם במסתור כביסה ובמטבח. המלצה שלנו לא לסמנם בתוכנית. סימון בתוכנית מורה על מיקום בפועל. מזמין "אי הבנות". או לציין במקרא "נקודת הכנה לברז גז (הצעה למיקום)" 8. מרפסות לכנות "מרפסת שמש" לא רק "מרפסת", תואם שפת מפרט המכר (צו מכר דירות). 9. לכנות "מעליות" לא מעלית. 10. סימון מאחז יד בחדרי מדרגות גם לאורך הפודסטים מחייב. מומלץ להסתפק בסימון רק בתחום גרמי המדרגות עצמן (גם לא נדרש ביצוע זה בבניה). 11. אי ביצוע חלון בחדר שרות הפונה למרפסת שרות, מחייב איורור מכני. או שדלת המפרידה תהיה מזוגגת וששטח הזיגוג לא יפחת מ-10% משטח רצפת חדר השרות או 0.3 מ"ר, הגדול שביניהם. 12. בארונות מערכות חשוב לפחות למתוח קו אלסוני. באם פיר לסמן כמקובל בתוכנית (2 צלעות מושחרות אלכסונית). 13. ריצוף מרפסות שמש ושבילים בקומת קרקע מסומנים גרפית באופן זהה. 14. נכון לזהות גרפית (וגם במקרא) הפרשי מפלסים (חדרים רטובים, כניסה לדירה, ממ"ד). 15. רישום ד.א. ללא זיהוי במקרא לא יהיה מובן לדייר. 16. בהערה מס' 4 נכון לרשום כך- ".... תותר סטיה במידות בתוכניות אך לא יותר מ-2% משטח הדירה ו/או המחסן (כאמור בצו מכר דירות)". 17. בנוסף לא נכון להפנות ל"תוכנית הביצוע" (למשל סעיף 14 –ג), תוכנית שהדייר לא מקבל. נכון יותר לרשום לפי החלטת החברה או המתכננים. 	1

דרוג סיבולת	מקור דרישה	תיאור	
		<p>18. מה מהות ההערה (19) " יש שוני מהותי בין בין מגרשים וחצרות ... " לא ברור למה נדרשת הערה זו.</p> <p>19. מאחר ואת מראה/שטח החצרות הפרטיות רואה הדייר רק בתוכנית קומת קרקע, נכון לציין (במספר) את השטח המתקבל ע"ג החצר. (כמו שהנחינו למחסנים). – לשיקול דעת המזמין.</p> <p>20. מקובל ויפה להציג לצד התוכנית (בסליפ) חתך סכמתי של הבניין ולמרקר את הקומה הרלוונטית בחתך. ובתוכנית הדירה את הקומה המוקטנת ולמרקר את מיקום הדירה בקומה (הוצאת רשימת הערות מכל תוכנית והפניה לרשימה בנפרד, תשחרר מקום לגרפיקה חשובה ונאה זו).</p> <p>21. שם היזם רשום פעמיים (גם בלוגו וגם בראש הסליפ). ממליץ להבליט את הלוגו ואת השם המסחרי של הפרויקט MELODI.</p> <p>22. מקובל לציין את חץ הצפון בסמוך לסליפ המידע. ולא לשמוט אותו סתמית בכל סוג תוכנית המקום שונה.</p>	
		תלוטת האדריכל:	
קריטי/ מהותי	כ"מ/ מ"מ	<p>תוכניות מרתפים:</p> <p>1. ראה הערות קודמות בחלקן רלוונטיות גם לקומות המרתפים.</p> <p>2. יש לסמן גרפית גם את המיסעות (רק תאי החניות והמחסנים הם שטח פרטי (לבן) כל השאר משותף).</p> <p>3. יש לסמן חיצו תנועה (חד סיטרי/דו סיטרי וכו').</p> <p>4. חניה החוסמת כניסה למחסן חייבת להמכר לדייר אחד.!!!</p> <p>5. להסיר מספור סתמי 1, 3, 461, או לרשום אותם לרבות מה הם מציינים.</p> <p>6. מה עושה ה"חניה" (כך מסומן) בכניסה לפרוזדור מחסנים? בא משטח משופע לרשום "שיפוע".</p> <p>7. דוגמא לאיך הכיתוב רמפה למפלס עליון, חדר משאבות ומאגר מים, ניבלע בסימון הגרפי הכהה. יש כאמור להבהיר מאוד את הסימון.</p> <p>8. לסמן קו רציף בסף כניסה למחסנים.</p> <p>9. מה הסימון דמוי "גגון" בכניסה למחסן 203 (מרתף 2-) באם מדרגה, ממש לציין "מדרגה" כי זה חריג מאחרים.</p> <p>10. למחוק "לובי" הרחבת מחסנים ולרשום כמו בכל הקומות, ליד המעליות "מבואה קומתית".</p> <p>להוציא את הכיתוב "טיוטא" מחוץ לתחום הבניין שבתוכנית. אגב סימון כגון זה שבא להזהיר המעורבים בשלב זה אמור להיות מאיר עיניים, לא נחבא !.</p> <p>11. הכניסה לחדרי המשאבות ומאגרי המים נחסמת בחניות. בלתי סביר ועלול לא להיות מאושר ע"י כיבוי אש לקראת טופס 4 (גם באם אושר כיום בגרמושקת הבטיחות (!!!).</p> <p>12. מה הם הפתחים (סימון פתיחת כנפיים דמוי דלתות) במרתף 1- פינה דרום מזרחית התוכנית.</p>	2

דרוג סיבולת	מקור דרישה	תיאור	
		<p>13. נכון לסמן שיפע בחדר האשפה לכיון הנקז (שיפוע זה נדרש בתקנות). בנוסף סימון גרפי של הריצוף החיצוני פולש לתחום חדר האשפה.</p> <p>14. סימון עמדת רכב הכיבוי גס מדי. אפשר לסמן בקו עדין יותר.</p> <p>15. חלון חדר האשפה צ"ל בנסיגה של 1.5 מ' מקו בניין. (ראה גם הערה 14 בהערות לקומת הקרקע).</p> <p>16. ראה הערה מס' 13 ביחס לגנרטור בהערות לקומת הקרקע.</p> <p>17 מרתף 2- האם כולו מקורה? באם לא יש לסמן קו קירי. (דייר שרוכש חניה לא מקורה חייב לדעת זאת ללא צל של ספק).</p> <p>18. בקומת מרתף 1- מסומנים העמודים מעוגלים. האם כך אכן יבנו? באם לא יש לסמנם לא מעוגלים.</p> <p>19. האם אין אפשרות להזיז את העמוד שבין דלתות הכניסה לחדר האשפה. וליצור נוחות יתר בהוצאת העגלות (ובעצם להחליף בין סוגי הדלתות).</p> <p style="text-align: right;"><i>תלופת האדריכל:</i></p>	
קריטי/ מהותי	כ"מ/ מ"מ	<p style="text-align: center;"><u>קומת קרקע:</u></p> <p>ראה הערות קודמות בחלקן רלוונטיות גם לקומה זו.</p> <p>1. יש לנקות סימנים הנדסיים שאינם רלוונטים לדייר ואינם מזוהים במקרא (נק' גובה מעל גדרות, קוי תקרות בולטות (או לציין קו קירוי וכו').</p> <p>2. לא מסומן גרפית הרכוש המשותף.</p> <p>3. חשוב לסמן גרפית באופן ברור (למשל נקודות או אצ') את החצרות הפרטיות, ולתחום את קוי הגדרות במדויק (הם לא נוגעים בקירות המבנה).</p> <p>4. מעל המילים "מבואה קומתית" עוברים קוים (כנראה איורור) שלא יהיה מזוהים לדיירים. מיותר. (תוכניות מערכות הבנין אמורים להינתן לדיירים במסגרת תוכניות החובה שאמורים להימסר לנציגות הבית המשותף כתוכניות "מערכות ומערכות הבטיחות" (AS MADE – לפי צו המכר- ראה במפרט המכר נספח א').</p> <p>5. בליטת קולטן ביוב והחיפוי מעליו בסמוך לאסלות לפעמים פולשים ממש לתחום מושב האסלה. יש להזהר. חשוב לא לבלוט מדי מעבר לבליטת ארגז השטיפה.</p> <p>6. יש לסמן קו רציף בספי דלתות מילוט מחדר מדרגות. וכן בסף מחסנים.</p> <p>7. בנוסף כיון פתיחת דלת חדר המדרגות האחר בקומה זו לא נפתח כלפי חוץ. עם זאת פתיחה כלפי חוץ כנדרש תיצור חסימה מעל 50% של המעבר !!! (להתייעץ עם יועץ הבטיחות).</p> <p>8. לבדוק עם יועץ הבטיחות גם הצורך בדלת אש בכניסה לדירת גן הסמוכה לדלת חדר המדרגות הנ"ל.</p> <p>9. יש לאוורר גם שרותי מועדון דיירים. כמו כן מדוע לא לתת גם כיור קטן (נטילת ידיים).</p>	3

דרוג סיבולת	מקור דרישה	תיאור	
		<p>10. קיימים 2 צוברי גז? (המשך מהמילה צובר... נקטעת בצידה השמאלי של התוכנית).</p> <p>11. מהו סימון דמוי מאוורר בתוך תחום חניה 526: ומה המספר 461 (בעיני הדייר).</p> <p>12. הואיל ולא נדרש להציג מידות בתוכנית קומתית, מקובל גם לא להציג מידות במחסנים אפשר גם לרשום את השטח עצמו בתוך המחסן /או להסתפק במספור המחסן בלבד (באם "השטח" מוצג במסמך מכר אחר).</p> <p>13. חדר הגנרטור הנמצא בסמיכות יתרה מתחת חדר שינה הורים של דירת גן (מס' 140). נכון לידע קונה הדירה (רעש, ריח וכו').</p> <p>14. בנוסף חלונות דירות הגן הצפוניות אמורות להימצא במרחק 3 מ' מחלון חדר האשפה שבמרתף.</p> <p style="text-align: right;"><i>תלופת האדריכל:</i></p>	
<p style="text-align: center;">קריטי/ מהותי</p>	<p style="text-align: center;">כ"מ/ מ"מ</p>	<p style="text-align: right;"><u>קומות מגורים:</u></p> <p>1. ראה הערות קודמות בחלקן רלוונטיות גם לקומות אלו.</p> <p>2. חסר סימון חץ כניסה לדירות (סימון מקובל).</p> <p>3. כאמור, ציון המידות בתוכניות קומתיות מיותר ובקני"מ זה, מעמיס ומקשה על ההבנה (למשל ראה חדרי רחצה ושרות).</p> <p>4. כיתוב הפוך בחלקו.</p> <p>5. עודף קוים בסימון מעקות. מיותר לציין אפי מים במעקה.</p> <p>6. לציין כך: חדר שינה/ממ"ד, ולא חדר שינה ממ"ד.</p> <p>7. אפשר לכנות "חדר ארונות" ולא פינת ארונות. הדרישה לאיורור "חדר ארונות" (שנקרא גם "חדר שרות", בתקנות) בוטל לפני כ-15 שנים. אז אין מה לפחד!</p> <p>8. יש סימון במקרא לאיורור מכני. אז מדוע לא להראות זאת בשרותי אורחים במקום לציין "ונטה".</p> <p>9. לא ברור מה עושה אנטנה להזהרת מטוסים בקומה 18 ולא על הגג העליון.</p> <p>בנוסף בקומה 18 לא צוין "מרפסת שמש", במרפסות.</p> <p style="text-align: right;"><i>תלופת האדריכל:</i></p>	<p style="text-align: center;">4</p>
<p style="text-align: center;">קריטי/ מהותי</p>	<p style="text-align: center;">כ"מ/ מ"מ</p>	<p style="text-align: right;"><u>גגות:</u></p> <p>1. לא נדרש לסמן גרפית רכוש משותף בגגות.</p> <p>2. האם כן יש כוונה למשחי הצללה כפי שסומן?</p> <p style="text-align: right;"><i>תלופת האדריכל:</i></p>	<p style="text-align: center;">5</p>

ט. סיכום

1. רק התוכניות שהוצגו לנו בטבלה ז'. מתאימות לדרישות צו המכר החדש, טופס של מפרט (נספח א' למפרט).
2. בנוסף, התוכניות אינן מתאימות לדרישות לפי הפרוט בטבלה ח'.

י. תפוצה

יזם: [REDACTED] איש קשר: [REDACTED]
טל': [REDACTED] פקס: [REDACTED]
דוא"ל: [REDACTED]

אדריכלות: [REDACTED] איש קשר: [REDACTED]
טל': [REDACTED] פקס: [REDACTED]
דוא"ל: [REDACTED]

אישור: א. לזר