



תאריך: 13/10/2026

לכבוד: נציגות דיירי מתחם התאנה

בקרה מפרט טכני

כתובת: רחוב התאנה 4-8, כפר סבא

שם היזם: ר.ב. אופק התחדשות עירונית בע"מ

קבלן ראשי: י.מ. לוטם הנדסה ובנייה בע"מ

כתובת האתר: רחוב התאנה 4-8, כפר סבא

שם המפקח: מורג-אילון - פיקוח מטעם הדיירים





רשימת ספקים לפרויקט:

#	נושא	שם ספק/קבלן נבחר	סטטוס	הערות
1	ספק דלתות כניסה	ד.ש. דלתות פלדה בע"מ	תקין	דלת ביטחון מעוצבת עם 5 בריחים, לפי המפרט.
2	ספק דלתות פנים	א.ר. דלתות עץ	תקין	שווה ערך לדגם שבמפרט. אושר ע"י הנציגות.
3	ספק אלומיניום	מ.ט. מערכות אלומיניום בע"מ	תקין	הפרופילים אושרו על ידי יועץ האלומיניום של הפרויקט.
4	ספק מטבחים	נ.ה. מטבחים	תקין	ארונות עליונים ותחתונים עם טריקה שקטה.
5	ספק שיש	ג.ל. שיש ואבן	תקין	אבן קוורץ בעובי 2 ס"מ עם קנט בחזית.
6	ספק כלים סניטריים	ש.ב. כלים סניטריים בע"מ	תקין	אסלות תלויות ומיכלי הדחה סמויים.
7	ספק מסגרות ממ"ד	ע.א. מסגרות ומיגון	תקין	דלתות וחלונות הדף בעלי תו תקן ואישור פיקוד העורף.
8	ספק מזגנים + קבלן מיזוג	ל.ק. מיזוג אוויר	לא תקין	הוצג דגם שאינו ברשימת השווה ערך שבמפרט. נדרש אישור יועץ המיזוג לפני הזמנה.
9	ספק מערכות סולאריות ודוודים	ה.צ. מערכות סולאריות	תקין	דוד של 150 ליטר לכל דירה, לפי המפרט.
10	קבלן חשמל	י.א. חשמל והנדסה	תקין	קבלן רשום בסיווג המתאים להיקף הפרויקט.
11	ספק חשמל חכם	ב.ג. בית חכם	תקין	שליטה בתאורה ובתריסים החשמליים בסלון.
12	ספק מעליות	מ.ל. מעליות בע"מ	תקין	2 מעליות של 8 נוסעים, אחת מהן עם פיקוד שבת.
13	ספק גז	טרם נבחר	לא תקין	יש להציג ספק גז לאישור הנציגות עד 30.11.2026.
14	חברת אחזקה	תיבחר לקראת המסירה	תקין	הבחירה תיעשה בתיאום עם נציגות הדיירים.



בקרה אחר מפרט טכני דיירים:

#	נושא	סעיף במפרט טכני	סטטוס בפרויקט	הערות
1	בנייה	גובה הדירה מהריצוף לתקרה: 270 ס"מ	תקין	נמדד 271 ס"מ בדירות שנבדקו.
2	בנייה	חיפוי חוץ: אבן טבעית וטיח אקרילי	מבוצע חלקית	חיפוי האבן הושלם בחזית הדרומית. בחזית הצפונית בביצוע.
3	דלת כניסה	דלת ביטחון מעוצבת, עינית ומגן צילינדר	תקין	
4	דלתות פנים	דלתות עץ עם משקוף עץ וידיות מתכת	מבוצע חלקית	הותקנו משקופים עיזורים. הדלתות יותקנו בסיום הצבע.
5	דלתות פנים	דלת עץ לממ"ד, בנוסף לדלת ההדף	לא מבוצע	תותקן בשלב הגמרים.
6	אלומיניום	תריסי גלילה חשמליים בסלון ובחדרי השינה	מבוצע חלקית	הותקנו ארגזי התריסים. המנועים יותקנו לאחר הטיח.
7	מטבח	ארונות מטבח באורך 6 מ"א, כולל עליונים	תקין	
8	מטבח - תשתיות	נקודות מים וחשמל למדיח, למקרר ולתנור	מבוצע	נבדק בדירות 6 ו-11.
9	שיש	משטח אבן קוורץ בעובי 2 ס"מ	תקין	
10	ריצוף	פורצלן 60/60 ס"מ בסלון, בחדרים ובממ"ד	מבוצע חלקית	הושלם בקומות 1 עד 3. בקומה 4 בביצוע.
11	ריצוף	אופציה לפרקט בחדרי השינה במקום ריצוף	תקין	2 דיירים בחרו פרקט, בזיכוי לפי טבלת מחירי היסוד.
12	חיפוי	חיפוי קרמיקה בחדרי הרחצה עד התקרה	לא תקין	בדירה 8 החיפוי בוצע עד גובה 200 ס"מ בלבד. יש להשלים לפי המפרט.
13	מרפסת	מעקה זכוכית עם מאחז יד	לא מבוצע	יותקן לאחר סיום חיפוי החזית.
14	כלים סניטריים	אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי	תקין	
15	כלים סניטריים	מקלחון זכוכית בחדר המקלחת	לא תקין	המקלחון מופיע במפרט החתום והקבלן טוען שאינו כלול. יש לכלול.
16	ארונות רחצה	ארון רחצה באורך 80 ס"מ עם כיור אינטגרלי	תקין	
17	מיזוג	הכנה למיזוג מיני מרכזי לכל הדירה	מבוצע	הצנרת וההכנות לניקוז בוצעו.
18	דודי שמש	דוד 150 ליטר ומערכת סולארית על הגג	תקין	
19	חשמל	כמות נקודות החשמל לפי נספח החשמל במפרט	מבוצע חלקית	בדירה 11 חסרות 2 נקודות בחדר השינה.
20	איטום	איטום צמנטי בחדרים הרטובים ובדיקת הצפה בכל דירה	מבוצע	
21	מעלית	מעלית 8 נוסעים עם פיקוד שבת	תקין	
22	חניון	הכנה לעמדת טעינה לרכב חשמלי לכל חניה	לא תקין	בוצעה ל-12 חניות מתוך 30. יש להשלים לכולן.



טבלת מחירי יסוד/זיכוי:

#	שם המוצר	מחיר זיכוי/מחיר יסוד	סטטוס
1	שווי דלת כניסה לדירה	2000 ש"ח ליח'	תקין
2	שווי דלת פנים	1000 ש"ח ליח'	תקין
3	ריצוף סלון, חדרי שינה וממ"ד	100 ש"ח למ"ר	תקין
4	פרקט למינציה (אופציה לדייר)	90 ש"ח למ"ר	תקין
5	ריצוף חדרים רטובים	90 ש"ח למ"ר	תקין
6	חיפוי חדרים רטובים	90 ש"ח למ"ר	תקין
7	חיפוי קרמיקה במטבח	90 ש"ח למ"ר	תקין
8	ריצוף מרפסת שמש	90 ש"ח למ"ר	תקין
9	ארונות מטבח	2500 ש"ח למ"א	תקין
10	ארון רחצה - חדר רחצה כללי (הוצע דגם בשווי נמוך)	2000 ש"ח ליח'	לא תקין
11	אסלה ומיכל הדחה סמוי	1000 ש"ח ליח'	תקין
12	סוללת מטבח	500 ש"ח ליח'	תקין
13	זיכוי מטבח (ויתור על ארונות המטבח)	10,000 ש"ח קומפ'	תקין
14	זיכוי כלים סניטריים (ויתור)	5,000 ש"ח קומפ'	תקין



בברכה,
אינג' יואב מורג - מהנדס אזרחי
מורג-אילון - פיקוח מטעם הדיירים