מבוא לתכנות מערכות

* מבוא לשפת C++ לתלמידי מערכות המחשבים הרב-תחומיות.
* הרצאות וסדנאות מעשיות.

מבנה הקורס

1. הרצאה זו אינה מחליפה את הספר הלימודי. הנושאים המופיעים בה מבוארים בספר הלימודי ברמה גבוהה יותר, ולעיתים אף מעבר לו. יש לקרוא את הפרקים הרלוונטיים לפני ההרצאה.
2. מעבר לחומר הנלמד בהרצאות, לתרגילים בית חשיבות רבה. הם מבוססים על הנלמד בהרצאות ובתרגולים, ומהווים אמצעי מרכזי ללמידה. הם מהווים כ-30% מציון הקורס.
3. הרצאות אינן חובה, אך הן מומלצות בחום. מומלץ לבחון בעצמך אם אתה מרוויח מהן. אם אתה מרגיש שאתה לומד יותר מהן, אל תלך אליהן.
4. הקורס מתנהל בשפת C++ (לא בשפת C). מדובר בשפה רחבה ומורכבת, ולכן נלמד רק חלק מתוך הנושאים. הדגש יהיה על הבנת עקרונות ולא על שינון מלא.

הערות:

5. הקורס מתנהל בשני מעבדות (מעבדה 01 ומעבדה 02). בכל מעבדה יש מתרגל אחראי. המתרגל אחראי לבדיקת המטלות, לעזרה בלמידה ולמתן ציון סופי. המתרגל אינו אחראי לתוכן הקורס, אך הוא יכול לעזור בהבנת חומר הלימוד.
6. הקורס מלווה בפורום דיון. הפורום מיועד לדיון בחומר הלימוד, לשאלות כלליות ולעזרה הדדית. אין חובה להשתתף בפורום, אך מומלץ מאוד לעקוב אחרי הדיונים בו.
7. בכל מקרה בו אתה נתקל בבעיה, אל תהסס לפנות אל המתרגל. הבעיה לא תיפתר מעצמה, ולא תהיה אפשרות לבקש הארכה בגלל בעיה שלא פנית אל המתרגל.
8. בתחילת הסמסטר (בדרך כלל בפגישה הראשונה) יוגדר מועד אחרון לקבלת מטלות. לאחר מועד זה לא תתקבלנה מטלות. אין לשלוח מטלות בדואר אלקטרוני.
9. מבנה מבחן הבגרות בתוכנה יהיה דומה לזה שבמבחן הבגרות הרגיל. מבחן הבגרות בתוכנה מבוסס על מבחן בגרות קודם.
10. אין בפרקים הבאים הגדרה מלאה ומדויקת של כל הנושאים הנדרשים לבחינה. הגדרה מלאה ומדויקת תינתן בעמוד הבא.

הגדרת הקורס:

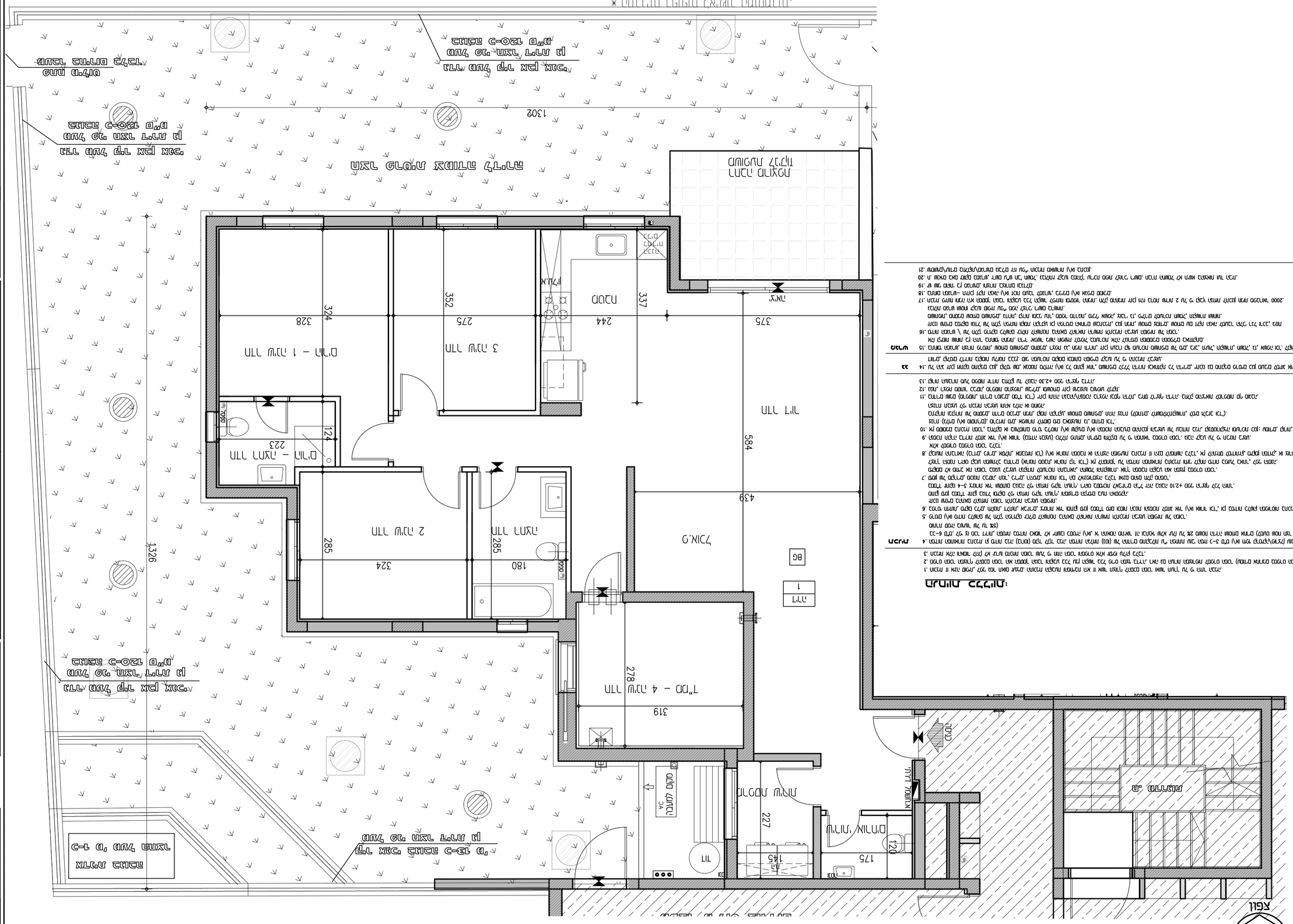
1. הקורס יוגש דרך מערכת הגשת המטלות. המערכת תאפשר הגשה עד 10 ימים לאחר המועד המקורי. הגשה לאחר מועד זה לא תתקבל.
2. הקורס מבוסס על מטלות, לצורך כך יש לעמוד בדרישות המינימום הבאות: (מטלות שאינן עומדות בדרישות המינימום לא ייבדקו).
   הגשת כל המטלות המבוססות על תרגילים בית. אי הגשת תרגיל בית אחד לפחות תגרור הורדת ציון הקורס ב-10 נק'.
   הגשת מבחן אמצע. אי הגשת המבחן תגרור הורדת ציון הקורס ב-10 נק'.
   הגשת מבחן סוף הקורס. אי הגשת המבחן תגרור הורדת ציון הקורס ב-10 נק'.
3. הקורס אינו מבוסס על מבחן. מבחן הבגרות בתוכנה אינו מהווה חלק מציון הקורס. (מטלות אינן נבדקות בקורס זה).

הערות:

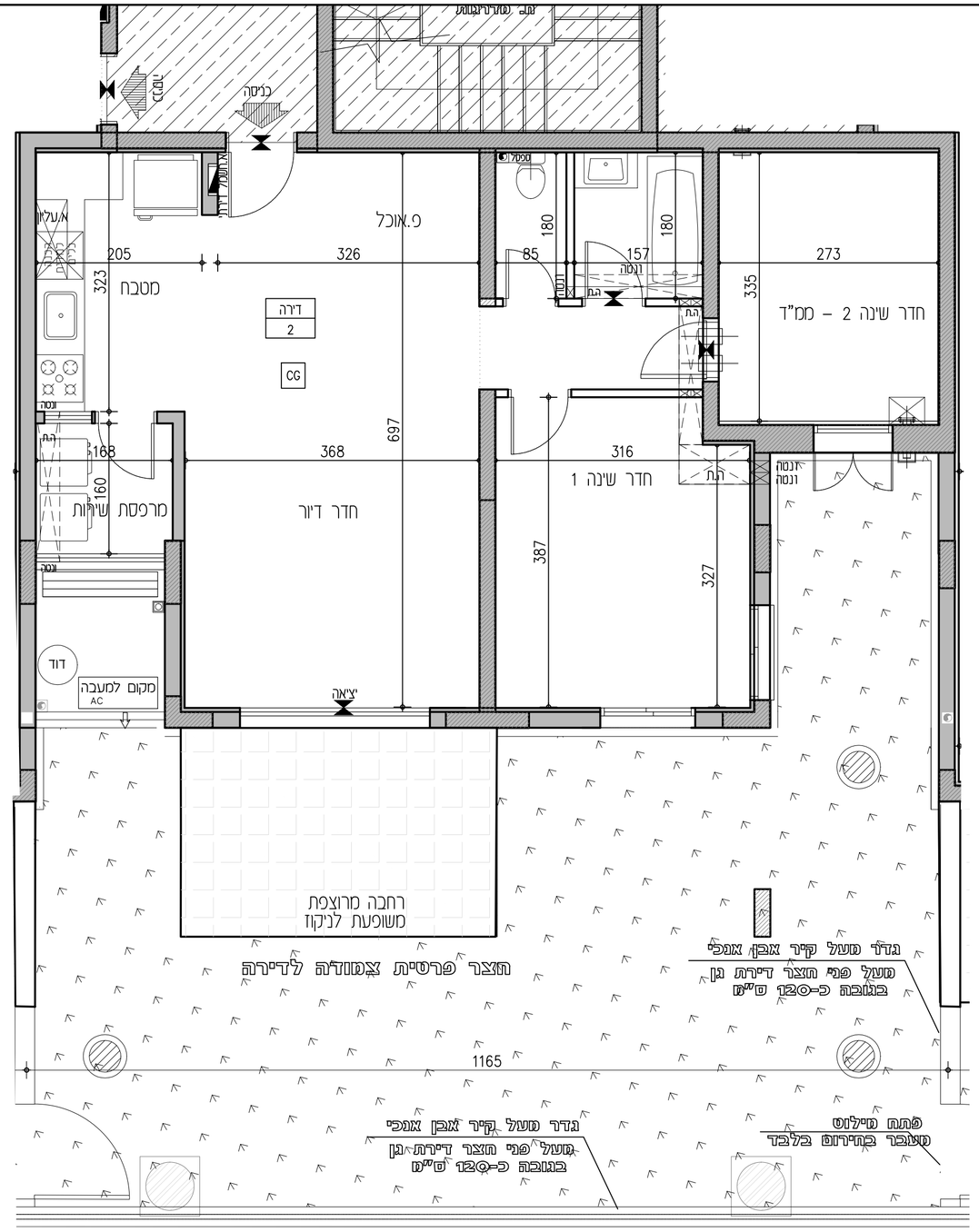
4. הקורס מבוסס על הנחה כי אתה בעל ידע בסיסי בתכנות. הידע הנדרש: משתנים, תנאים, לולאות, מערכים, פונקציות, מחרוזות, מצביעים, מבנים ורשומות. אם אתה לא בקיא בנושאים אלו, עליך ללמוד אותם לבד לפני תחילת הקורס. אין הרצאות בנושאים אלו.
   הקורס מתב

תוכנית מבנים מלא קומת הכניסה ת\ א' דירות הרחבה

* תוכנית מדידה המבוססת על הנחיות מדידה ותקנים הנוגעים לנושא המדידה.
* המבנים הקיימים מסומנים בגוון אפור.



מספר/שם מבנה	מספר מגרש בתב"ע	מספר דירה	טיפוס דירה (תשריט)	קומה	מספר חדרים	שטח דירה* (מטר)	שטח מרפסת שמש ו/או שטח גינה צמודה
1	121-122	2	C	-4	3	77.46	79.67



תכנית מכר

ייתכנו שינויים עקב תיאום יועצים.

מגרש: 100

קומה: -4

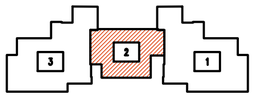
בניין מס': 1

קנ"מ: 1:50

אבני דרך

B1
זג יזרל

		31 D		30 D				5
29 A2	28 A2	27 A1	26 A1					4
25 A3	24 A3	23 A1	22 A1					3
21 A3	20 A3	19 A1	18 A1					2
17 A2	16 A2	15 A1	14 A1					1
		13 A1		12 A1				קרקע
		11 A1		10 A1				-1
		9 B	8 C	7 B				-2
		6 B	5 C	4 B				-3
		3 BG	2 CG	1 BG				-4



תאריך: _____

חתימת מוכר\ת: _____

חתימת קונה: _____

חתימת קונה: _____

מקרא – הצעה למיקום בלבד

מבנה בביצוע	-3-א -3-ב	אינורות אוורור ממ"ד	קולטן
גדר	מעקה	נקז מי גשם	
מערבת סיגון	מעבה מיקום עקרוני	קולטי שמש מיקום עקרוני	
הפרש מפלס	תמכת הנקדה	לוח חשמל	
מקרר	דוד	קיר בלוקים	קיר בטון
מדיח כלים	כיריים	מוות ניקוז	
חצר משותפת	חצר פרטית	מוות ביוב	
מרפסת	משטח מדרגתי	משטח משותף	

CityBee
Architecture & Design
רח' מסדה 7, בני ברק, מגדל בנר 4 מגדה 7
03-6228642 | פקס 03-5403636

תאריך: 07.01.2018 עדכון: 4

קובץ:

הנחיות כלליות:

1. תוכנית זו אינה סופית, לפני גמר תאום יועצים. התוכנית הקובעת והמחייבת היא זו אשר תצורף להסכם המכר ואשר תערך על פי התר הבניה.
2. מפרט המכר המצורף להסכם המכר הוא המסמך הגובר והקובע בכל ענין הקשור בכל פריט המצוי בדירה. ראה גם הערות המצורפות למפרט המכר (עמודים אחורנים במפרט המכר).
3. תכניות אלה והאמור להלן לא יגרעו מזכויות המוכר שעל פי חוזה המכר והמפרט אלא יוסיפו עליהן בלבד.

תכנית

4. המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו) מקיר לקיר בניה. המידות הנלוות (נטו) של החדרים מתקבלות ע"י הפחתת עובי הטיח כ-3 ס"מ ו\או חיפוי קרמיקה\פורצלן עובי כ-6 ס"מ. לפי צו מכר דירות, הסטיות במידות כאמור לא יחשבו כסטייה ו\או, אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר שבה מותרת סטיה בשיעור של עד 5%)
5. פרטים ו\או מידות כלשהם של חלקי הפרויקט יכולים להשתנות בהתאם להוראות הרשויות ולתכניות הביצוע הסופיות של המוכר.
6. בפרטי חזיתות, מיקום כלים, חלונות, דלתות, אביזרים, צינורות אויר ומתקנו סינון בממ"ד מיום וכמות הכנות והנמכות למזוזג אויר ו\או אוורור וכד', וכן במידות כלשהן המפורטות בתכנית זו יתכנו שינוים בהתאם להנחות המוכר ולתכניות הביצוע הסופיות.
מתקן סינון בממ"ד יותקנו בגודל ומיקום לפי הנחיות פיקוד העורף, והמוצרים הקיימים בעת האספקה.
בממ"ד יותקנו 4–3 צינורות אויר ושסתום בגובה לפי הנחיות פיקוד העורף. ריהוט בסמיכות לאביזרים הנ"ל יהיה בגובה 2.10+ מפני הריצוף לכל היותר.
7. סימון של מקררים, מכונות כביסה, תנור, כיריים, ההיסים, ארונות וכד' הם לאינפורמציה בלבד ואינם מהוים חלק מהמכר.
מיקומם לא מחייב את המוכר בנוגע לביצוע הנקודות למערכות התבריאה, החשמל והתקשורת. אורך המסבה הקובע הוא המצוין במפרט המכר.
לצורך הזמנת ריהוט קבוע המשתלב בחדרים (ארונות מסבה, ארונות קיר וכד') אין להסתמך על המידות המתוארות בתוכנית וחוזר לקחת מידות בפועל באתר, לפני הזמנה.
8. קבועות התבראה (ברזים, כיורים, אסלות, אמבטיות וכו') ו\או ארונות המסבה או הרחצה המופיעות בתכנית זו הינם להמחשה בלבד, אין להתיחס למידותיה, מיקומן המדויק, או צורתן. אלא למפורט במפרט המכר בלבד.
9. הנמכת תקרה בדירות למזוזג אויר ו\או אוורור (במידה ויבוצע) כוללת פתחים, תריסים וחלקים על פי המתואר במפרט המכר. גובה יקבע על פי תכנון ביצוע.
10. אין מסומנים בתכנית המכר, בחלקם או בשלמותם פרטי בליטות ו\או שקעים ו\או הנמכות הנובעים מהתכנון והביצוע של עבודות בנה, קונסטרוקציה ומערכות כגון: עמודים, קורות, קווי צנרת (גלוים ו\או מוסתרים), מרכזיות מים, אפשרות לחימום מים באמצעות גז, מתזים וכד'.
בתקרות ובקירות של מחסנים, חדרים טכניים, חניות, קומת הקרקע, ושטחים משותפים, תהיה צנרת (למתזים, לתשמלולתקשורת, למים ולביוב וכד').
בצנרת המוצגת לפי תכניות הביצוע ובקיר בלוקים או מסוגר.
11. בחדרים שונים (מרפסות, חדרים רטובים, ממ"ד וכד') יתכן ותהיה הגבהה\הנמכה ברצפה ובסף הדלת, ביחס לרצוף הדירה. בחלק מהציאות למרפסות סף מוגבה.
12. גגות, רצפת מסתור כביסה, מרפסות מרוצפות, שבילים, ומשטחים יתכן שיבוצעו בשיפוע לניקוז.
13. קורות העוברות מעל מפסות יורדות בחלקן עד לגובה 2.30+ מפני הריצוף בדירה.

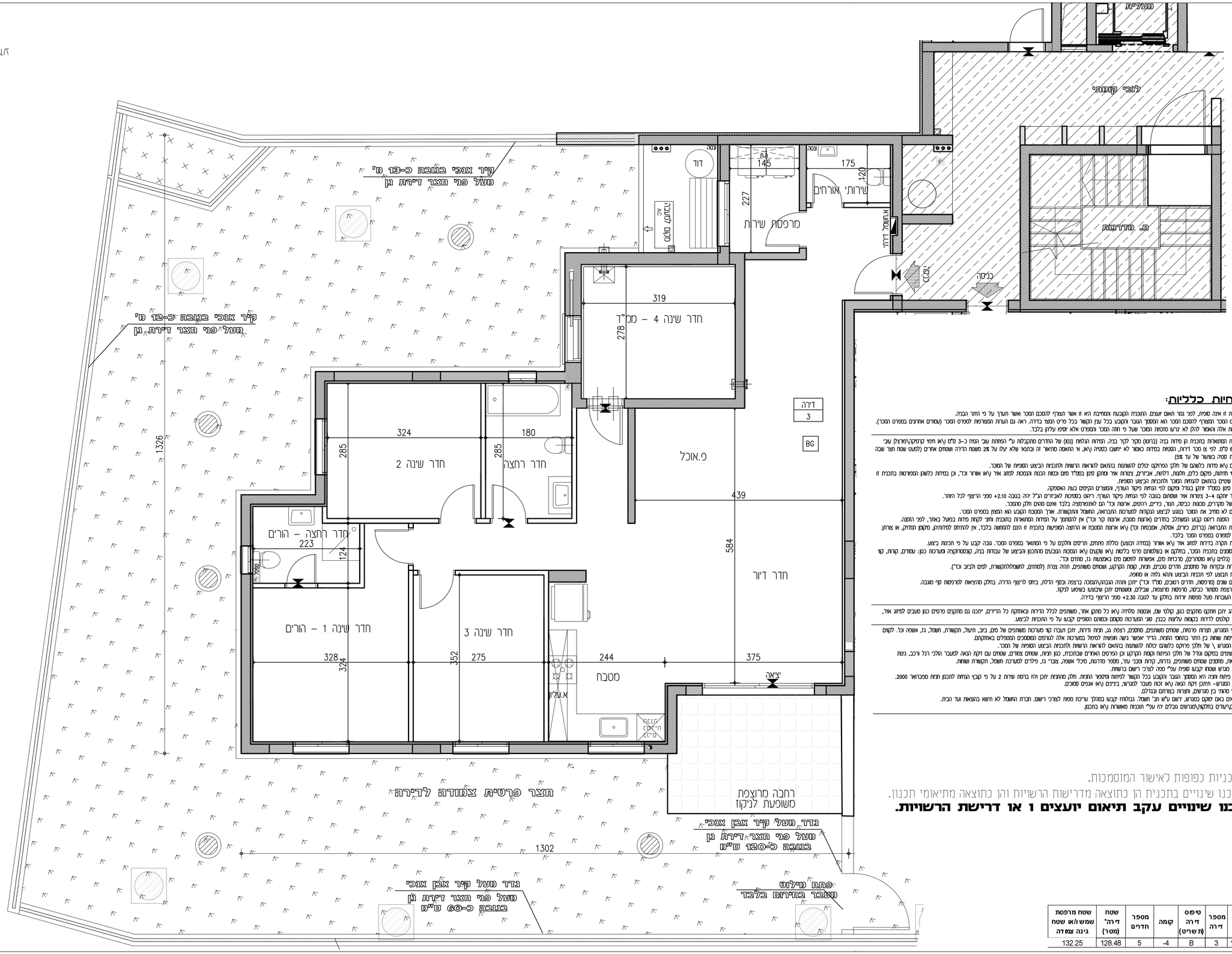
גג

14. על הגג יתכן ויותקנו מתקנים כגון, קולטי שמש, אנטנות טלויזיה ו\או כל מתקן אחר, משותפים לכלל הדירות ובאחזקת כל הדיירים, ייתכנו גם מתקנים פרטיים כגון מעבים למיזוג אויר, דוודים, קולטים לדירות בקומות עליונות בבנין, סוגי הסערות מקומם וכמותם הסופיים יקבעו על פי התכנית לביצוע.

מגרש

15. בתחומי המגרש, חצרות פרטיות, שטחים משותפים, מחסנים, רצפת גג, חניות ודיורות, יתכן ויעברו קווי מערכות משותפים של מים, ביוב, תיעול, תקשורת, חשמל, גז, אשפה וכו'. לקווים אלו קיימות שוחות בין היתר בתחומי החניות. הדייר יאפשר גישה חופשית לטיפול במערכות אלה לגורמים המוסמכים המטפלים באחזקתם.
16. מידות המגרש \ של חלקי פרויקט כלשהם יכולות להשתנות בהתאם להוראות הרשויות ולתכניות הביצוע הסופיות של המכר.
יתכנו שינוים במיקום וגודל של חלקי הפיתוח וקומת הקרקע וכן הפרטים האחרים שבתכנית, כגון חניות, שטחים צמודים, שטחים עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב, גינות משותפות, מחסנים שטחים משותפים, גדרות, קירות ומבני עזר, מספר סדרגות, מיכלי אשפה, צוברי גז, פילרים למערכת חשמל, תקשורת ושוחות.
גבולות מגרש ושטחו יקבעו סופית עפ"י מפה לצרכי רישום ברשויות.
17. תכנית פיתוח וחניה היא המסמך הגובר והקובע בכל הקשור לפיתוח ומיספור החניות. חלק מהחניות יתכן ויהיו ברמות שירות 2 על פי קובץ הנחיות לתכנון חניות מפברואר 2000.
18. בתחום המגרש– תיתכן דקת הפאה ו\או זכות מעבר למגרש, בנינים ו\או אגפים סמוכים.
19. יש שוני מהותי בין מגרשים, וחצרות בצורתם ובגדלם.
20. ח. שנאים באם ימוקם במגרש, ירשם ע"ש חב' חשמל. גבולותיו יקבעו במהלך עריכת מפות לצורכי רישום. חברת החשמל לא תישא בהוצאות ועד הבית.
21. שטחושים\עודים בחלקות\מגרשים גובלים יהיו עפ"י תוכניות מאושרות ו\או בתכנון.

* התכניות כפופות לאישור המוסמכות.
* ייתכנו שינויים בתכנית הן כתוצאה מדרישות הרשויות והן כתוצאה מתיאומי תכנון.
ייתכנו שינויים עקב תיאום יועצים ו\או דרישת הרשויות



הנחיות כלליות:

1. תוכנית זו אינה סופית, לפי נסר תאום יעצים. התוכנית הקבועות והמידות הינו אשר תצורף להסכם הנסר ואשר תערך על פי התר הבנייה.
2. מפרט הנסר המצורף להסכם הנסר הוא המסמך הנסר והקובע בכל ענין הקשור בכל פרט הנצר בדירה. ראה גם הוראות המצורפות למפרט הנסר (עמודים אחרונים במפרט הנסר).
3. תכנית אלה ואאשר לתקן לא יגרעו מזכויות הנסר שעל פי חוזה הנסר ומפרט אלא יוסיפו עליהן בלבד.

תכנית

4. המידות המופיעות בתוכנית הן מידות בנה (בהסוס) מקיר לקיר בנה. המידות הגלומות (נטו) של החדרים מתקבלות ע"י הפחתת עובי הטח כ–3 ס"מ (אם חפיי קרמיקה/מרצלן) עובי בכ–6 ס"מ. לפי צו סנר דירות, הסטות בסידות סאטר לא יחשבו כסטיה (אם, אי התאמה מתאיר זה ובתנאי שלא עולה על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר שבה מותרת סטיה בשיעור של עד 5%)
5. פרטים (אם מידות כלשהם של חלקי הפרוקקס יכולים להשתנות בהתאם להוראות הרשות ולתוכנית הביצוע הסופית של הסנר.
6. בפרטי חזיתות, מקום כלים, תלמות, דלתות, אבזרים, צינורות אויר ומרזקן מנון בסמ"ד מיזם הבנת הבנת ובעבסות למזוג אויר (אם אוורר וכד'), וכן בפרוות כלשהן המפורטות בתכנית זו יתכנו שינויים בהתאם להנחיות הנסר ולתכנית הביצוע הסופית.
מתקן מנון בסמ"ד יותקן בנודל ומקום לפי הנחיות מיקוד הנורף, והמוצרים הקיימים בעת האיסוקה.
בסמ"ד יותקנו 3–4 צינורות אויר ושמנוס בנוכה לפי הנחיות מיקוד הנורף. ריווח בסטיסות לאבזרים רצ"ל יהיה בגובה 2.10+ מפני הרצפה לכל היותר.
7. מזגן של מקררים, מכונת כביסה, תנור, כיריים, הדחיים, אירוחים וכד' הם לאינפורמציה בלבד ואינם מהוים חלק מהסנר.
מקומם לא מוריב את הסנר בגובע לבצוע הקוחות הנבראים, הוספת אויר ומרזקן מנון בסמ"ד מיזם הבנת הבנת ובעבסות למזוג אויר (אם אוורר וכד'), וכן בפרוות כלשהן המפורטות בתכנית זו יתכנו שינויים בהתאם להנחיות הנסר ולתכנית הביצוע הסופית.
8. קבועות הנבראים (ברזים, כיורים, אסלות, אמבטיות וכד) (אם אחרות המפיעות בתכנית זו הנם להמחשה בלבד, אין להתיחס לסוגיהן, מקומן ומדיהן, או צורתן.
אלא לפורט בפרטי הסנר בלבד.
9. הנסכת תקרה בדירה לסוגי אויר (בסדיה וכבוע) כוללת פתחים, תריסים וחלקים על פי הפחאר בפרטי הסנר. מנה קבע על פי תכנית ביצוע.
10. אין מסמכים בתכנית הסנר, בחלקים או בשלמותם פרטי בלשות (אם שקעים (אם הנסכת הכבוים מהתכנון והביצוע של עבודות בנה, קונסטרוקציה ומערכות כגון: עמודים, קורות, קוי צנרת (כלים (אם מסמרים) מרכזיות מים, אינשטיין מים כאפעמות גז, מדחים בכד'.
בתיקרות ובקירות של מחסנים, חדרים סכיבים, חנות, קמח הקרקע, ושטחים משותפים, תהה צנרת (למחזים, לחשמלולתקשורת, לסים ולביוב וכד').
הצנרת המצוע לפי תכנית הביצוע ותהא גלוה או מוסתר.
11. בחדרים שונים (מרפסות, חדרים רטובים, מס"ד וכד') יתקן ותהה הגבהה/הנמכה מרצפה ובנוסף הולות, ביחס לרצפה הדירה. בחלק מהביאות למרפסות קוי מגבה.
12. נגות, רצפת מסחור כבסה, מרפסות מרוצפות, שבלים, ומשטחים יתקן שיהמנו בשיפוע לנקוז.
13. קורות העובדות מעל פפסות יורדות בחלקן עד לגובה 2.30+ מפני הרצפה בדירה.

גג

14. על הגג יתקן ותתקנו מתקנים כגון, קולט שמש, אנטנות טלוויה (אם כל מתקן אחר, ושמתיפים לכלל הדירות ובאחזקה כל הדיירים. יתכנו גם מתקנים פרטים כגון מעבים למזוג אויר, דוודים, קולטים לדירות בקומות עליונות בבנין. מוגי המערכות מקומם וכמותם הסופיים קבוע על פי התכנית לביצוע.

מגרש

15. בתחומי המגרש, תצחת פרטיות, ושטחים משותפים, מחסנים, רצפת גג, חנות וחיחה, יתקן תעבורת קוי מערכות משותפים של מים, ביוב, חשמל, תקשורת, חשמל, גז, אשפה וכד'. לקומם אלו קיימת שחות בין החר בחתוד המגרש. הדיר יאפשר גישה חפשית לטיפל במערכות אלה לגורמים המוסמכים המטפלים באחזקתם.
16. מידות המגרש \ של חלקי פרוקם כלשהם יכולות להשתנות בהתאם להוראות הרשות ולתכנית הביצוע הסופית של הסנר.
יתכנו שינוים בטקום ומודל של חלקי הפיתוח וקמת הקרקע וגן הפרטים האורחים שוכתבנת, כגון חנות, שטחים צמודים, שטחים עם זיקת הנאה לטעבר הלכי רגל ורכב, נגות משותפת, מחסנים שטחים משותפים, גדרות, קירות, אבני עזר, מסמר סדרגות, מיכל אשפה, צבר גז, פילרים לטערכת חשמל, תקשורת ושחות.
בגלתת מגרש ושטח קבוע ספית עפ" מסה לצרכי רשום בהשות.
17. תכנית פיתוח ותיה. הוא המסמך הנסר והקבוע בכל הקשור לפיתוח ופיסוך החנות. חלק מהחנות יתקן וזה ברסם שרחת 2 על פי קבוע הנחות לתכנון חנות ספבראר 2000.
18. בתחום המגרש– תיתקן וזקת הנאה (אם זכות מעבר למגרש, ביניים (אם אנפים ומסוכם.
19. יש שני מחתי כן מגרשים, ותצחת בצדדים ובגדלם.
20. ת. שוכתם כאם יסוקם במגרש. רשום ע"ש חב' חשמל. בגלתת קבוע בסהלך ערכות מפת לצרכי רשום. חברת החשמל לא תשא בהוצאות ועד הבית.
21. שטשוקן/עודים בחלקות/מגרשים מבלים זה עפ" תוכנית מאשורות (אם בתכנון.

* התכניות כפופות לאישור המוסמכות.
* ייתכנו שינויים בתכנית הן כתוצאה מדרישות הרשויות והן כתוצאה מתיאומי תכנון.

ייתכנו שינויים עקב תיאום יועצים ו או דרישת הרשויות.

מספר/שם מבנה	מספר מגרש בתב"ע	מספר דירה	טיפוס דירה (רשרים)	קומה	מספר חדרים	שטח דירה" (מטר)	שטח מרפסת שמש ו/או שטח גינה צמודה
1	121-122	3	B	-4	5	128.48	132.25

ספיר
בחריש

תכנית מכר

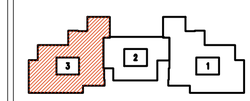
ייתכנו שינויים עקב תיאום יועצים.

מגרש: 100
קומה: -4
בניין מס': 1
קנ"מ: 1:50

אבני דרך

B1
31 יח"ד

	31 D		30 D		5
29 A2	28 A2	27 A1	26 A1		4
25 A3	24 A3	23 A1	22 A1		3
21 A3	20 A3	19 A1	18 A1		2
17 A2	16 A2	15 A1	14 A1		1
	13 A1		12 A1		קרקע
	11 A1		10 A1		-1
9 B	8 C		7 B		-2
6 B	5 C		4 B		-3
	3 BG	2 CG	1 BG		-4



תאריך:
חתימת מובר\ת:
חתימת קונה:
חתימת קונה:

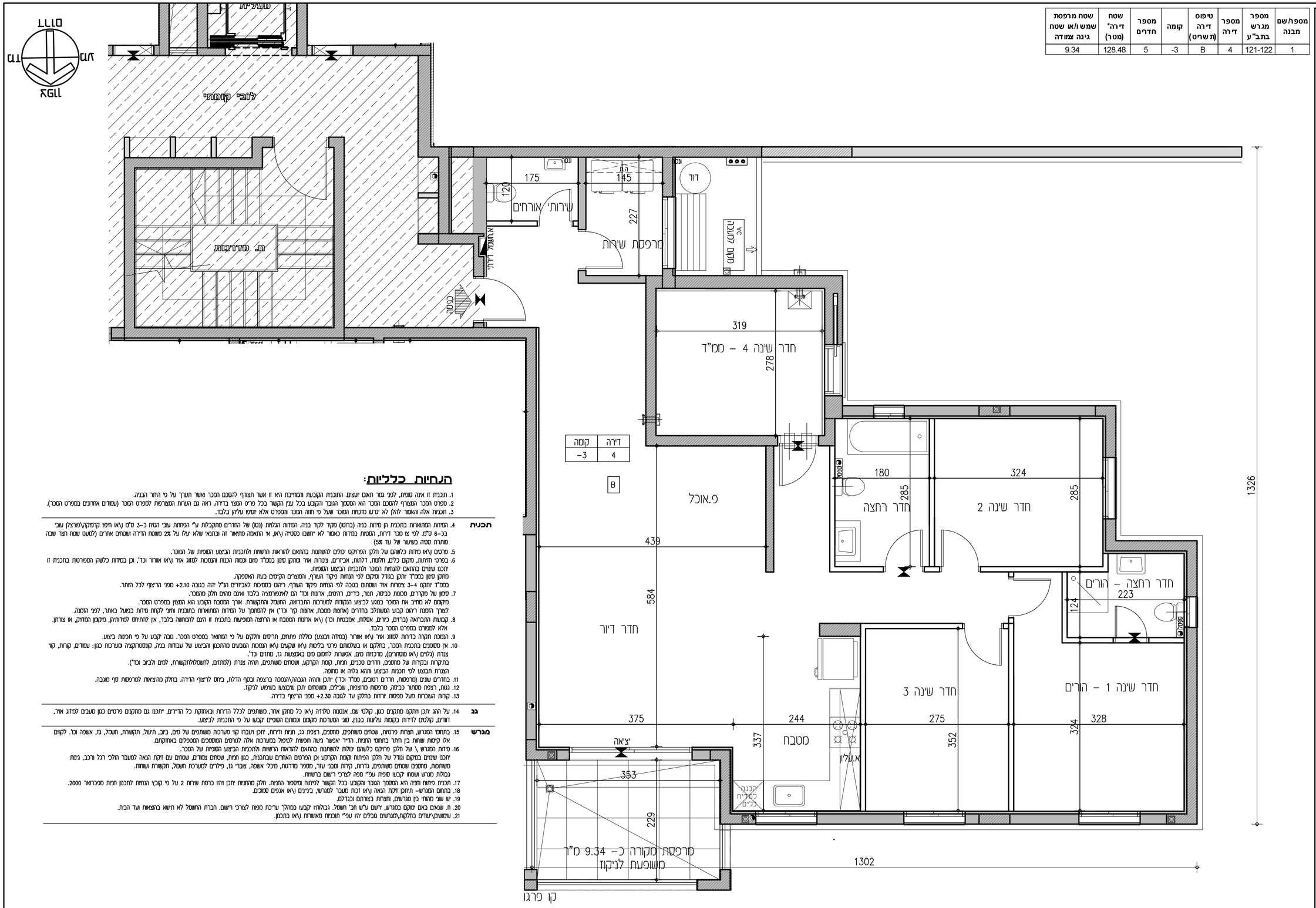
מקרא – האצה למיקום בלבד

מכונת בבימה	אינוריות אוורור מס' ד	קוטנון	
גדר	מעקה	נקז מי גשם	
מערבת סיגון	מצבה אישה אקרוני	קולטי אדם אישה אקרוני	
חפרפ מפגם	הנמבת תקרה	לוח חשמל	
מקרר	דוד	קיר בלוקים	
		קיר בטון	
מדיח כלים	בדיים	פוות ניקוז	
חצר משותפת	חצר פרטית	פוות ביוב	
מרפסת	מפגש מרוצף	פגש משותף	

CityBee
Architecture & Design
רח' מצדה 7, בני ברק, מגדל ב.סר, 4 קומה 7
טל': 03-5403938 פקס: 03-6228642

תאריך: 07.01.2018 עדכון: 4
קובץ:
Y:\Yoriah_Avney\mecher\IAD-mecher-plan.dwg

מספר/שם מבנה	מספר מגרש בתב"ע	מספר דירה	טיפוס דירה (תשריט)	קומה	מספר חדרים	שטח דירה" (מטר)	שטח מרפסת שמש ו/או שטח גינה צמודה
1	121-122	4	B	-3	5	128.48	9.34



דירה	קומה
4	-3

הנחיות כלליות:

1. תוכנית זו אינה סופית, לפי גמר תאום יועצים. התוכנית הקובעת והמחייבת, היא זו אשר תצורף להסכם המכר ואשר תערך על פי החוק הבנוי.
2. מפרט המכר המצורף להסכם המכר הוא המסמך הגובר והקובע בכל ענין הקשור בכל פריט ומצוי בדירה. ראוי גם הערות המצורפות למפרט המכר (עמודים אחורנים במפרט המכר).
3. תכנית אלה ואפיון להלן לא יצרו מזכויות המוכר שעל פי חוזה המכר והמפרט אלא יסמיו עליהן בלבד.

תכנית

4. המידות המופיעות בתכנית הן מידות בנה (ברוטו) סקיר לקיר בנה. המידות הנלוות (נטו) של החדרים מתקבלות ע"י הפחתת עובי הטיח כ-3 ס"מ (\)או חיפוי קרמיקה/פורצלן עובי בכ-6 ס"מ. לפי צו מכר דירות, הסטות במידות כאמור לא יחשבו כסטיה (\)או, אי התאמה מתיאור זה ובתאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר שבה מותרת סטיה בשיעור של עד 5%)
5. פרטים (\)או מידות כלשהם של חלקי המרתקים יכולים להשתנות בהתאם להוראות הרשויות ולתכנית הביצוע הסופיות של המוכר.
6. בפרטי חזיתות, מיקום כלים, חלונות, דלתות, אביזרים, צמרות אויר ומתקנו סיגון בממ"ד מיזם וכמות הכנות והנמסות למזגן אויר (\)או אוורור וכד', וכן במידות כלשהן המפורטות בתכנית זו יתכנו שינויים בהתאם להנחיות המוכר ולתכנית הביצוע הסופיות.
מתקנו סיגון בממ"ד יותקנו ומיקומם לפי הנחיות מיקוד העורף, והמוצרים הקיימים בעת האספקה.
בממ"ד יותקנו 4–3 צמרות אויר ושימוש בגובה לפי הנחיות מיקוד העורף. ריווח בסמיכות לאביזרים הנ"ל יהיה בגובה 2.10+ מפני הריצוף לכל היותר.
7. סיגון של סקרים, סכמות כביסה, חשמ', כיריים, רהיטים, ארונות וכד' הם לאינפורמציה בלבד ואינם מהוים חלק מהמכר.
מיקומם לא מדיב את המוכר בנוגע לביצוע הנקודות למערכת התבריאה, החשמל והתקשורת. אורך המסבכה הקובע הוא המצוין במפרט המכר.
לצורך הזמנת ריהוט קבוע המשולב בחדרים (ארונות מטבח, ארונות קיר וכד') אין להסתמך על הדמות המופיעות בתוכנית ומחוי לקחת מידות בפועל באתר, לפני הזמנה.
8. קבועות התבריאה (כרזים, כיורים, אסלות, אמבטיות וכו') (\)או ארונות המטבח או הרחצה הסופיעות בתכנית זו הינם להמחשה בלבד, אין להתיחס למידותיהן, מיקומן המדויק, או צורתן.
אלא למפורט במפרט המכר בלבד.
9. הנמסת תקרה בדירות למזגן אויר (\)או אוורור (במידה ובוצע) כוללת פתחים, תריסים וחלקים על פי המתואר במפרט המכר. גובה קבוע על פי תכנית ביצוע.
10. אין מסומנים בתכנית המכר, בחלקם או בשלמותם פרטי בלימות (\)או שקעים (\)או הנמסות המבנים מהתכנון והביצוע של עבודות בנה, קונסטרוקציה מערכות כגון: עמודים, קורות, קוי צנרת (גלוים (\)או מוסתרים), מרכזיות מים, אפשרות לחימום מים באמצעות גז, מתזים וכד'.
בתקרות ובקירות של מחסנים, חדרים טכנים, חניות, קטמת הקרקע, ושטחים משותפים, תהיה צנרת (למתזים, לחשמל/תקשורת, למים ולביוב וכד').
הצנרת תבוצע לפי תכנית הביצוע ותהא נלוה או מוסתרת.
11. בחדרים שונים (מרפסות, חדרים רטובים, ממ"ד וכד') יתוקן ותהיה הגבהה/הנמכה ברצפה ובסף הדלת, ביחס לריצוף הדירה. בחלק מהריצאות למרפסות קוי מוגבה.
12. גגות, רצפת מסתור כביסה, מרפסות מרוצפות, שבילים, ומשטחים יתוקן שיבוצעו בשיפוע לניקוז.
13. קורות העובריות מעל מפסות יורדות בחלקן עד לגובה +2.30 מפני הריצוף בדירה.

גג

14. על הגג יתוקן מתקנים כגון, קולט שמש, אנטנת טלוויה (\)או כל מתקן אחר, משותפים לכלל הדירות ובאחזקת כל הדיירים, יתכנו גם מתקנים פרטים כגון מעבים למזגן אויר, דוודים, קולטים לדירות בקומות עליונות בבנין. סוגי המערכות מקומם וכמותם הסופיים קבעו על פי התכנית לביצוע.

מגרש

15. בתחומי המגרש, חצרות פרטיות, ושטחים משותפים, מתכנים, רצפת גג, תנית ודיות, יתוקן ועברו מערכות משותפים של מים, ביוב, תיעול, תקשורת, חשמל, גז, אשפה וכו'. לקומים אלו קיימות שמות בין החוד בתחומי התנית. הדיר אפשר גישה חפשית לטיפול במערכות אלה לגורמים המסמכים המטפלים באחזקתם.
16. מידות המגרש (\) של חלקי פרוקם כלשהם יכולות להשתנות בהתאם להוראות הרשות ולתכנית הביצוע הסופית של המכר.
יתכנו שינוים במקום ומודל של חלקי הגיפוות הקומת הקרקע וכן הפרטים האחרים שבתכנית, כגון תנית, שטחים צמודים, שטחים עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב, גינות משותפות, מתכנים שטחים משותפים, גדרות, קירות ומבני עזר, מסמר סדרגות, מיכל אשפה, צוברי גז, פילרים למערכת חשמל, תקשורת ושוחות.
בכללות מגרש ושטח קבעו סופית עפ" מפה לצרכי רישום ברשות.
17. תכנית פיתוח ותיה היא המסמך הגובר והקובע בכל הקשור לפיתוח ובסיפור החניות. חלקן מהחניות יתכן ויהיו ברמת שרוח 2 על פי קובץ הנחות לתכנון חניות מפברואר 2000.
18. בתחום המגרש– חיתוך דקה הנאה (\)או זכות מעבר למגרש, בגינים (\)או אגפים סמוכים.
19. יש שוני מהותי בין מגרשים, וחצרות בפנותם ובגדלם.
20. ח. שוכים באים יחוקם כמגרש. דישום ו"שא חב' חשמל. בגלותיו קבעו בתהליך ערכות מפות לצורכי רישום. חברת החשמל לא תשוא בהוצאות ועד הבית.
21. שימושים/עמדות בחלקות/מגרשים ובגלים יהו ועפ" תוכניות מאושרות (\)או בתכנון.

* התכניות כפופות לאישור המוסמכות.
* ייתכנו שינויים בתכנית הן כתוצאה מדרישות הרשויות והן כתוצאה מתיאומי תכנון.
ייתכנו שינויים עקב תיאום יועצים ו\או דרישת הרשויות.

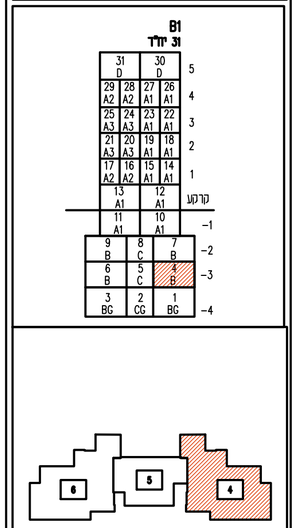
ספיר
בחריש

תכנית מכר

ייתכנו שינויים עקב תיאום יועצים.

מגרש : 100
קומה : -3
בניין מס' : 1
קנ"מ : 1:50

אבני דרך



תאריך : _____
חתימת מוכר\ת : _____
חתימת קונה : _____
חתימת קונה : _____

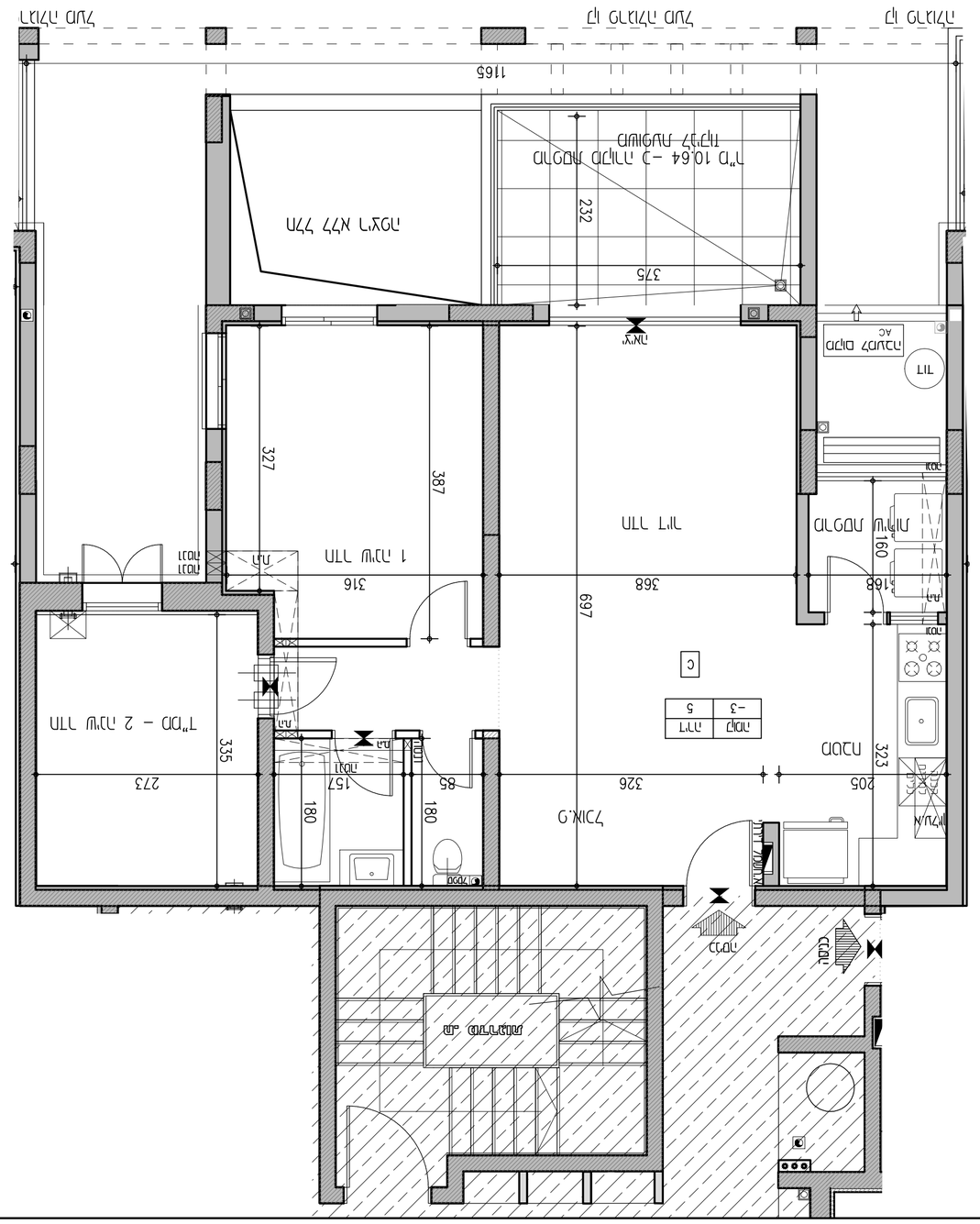
מקרא – הצעה למיקום בבב

מכונת בבימה	אינורות אוזרור ממ"ד		קולטן
גדר	מעקה		נקז מי גשם
מערבת סיגון	מעבה	מיקום עקרוני	קולטי שמש
הסרה מבלבי	הנמכת הקרה		לוח חשמל
מקרר	דוד		קיר בלוקים
מדיח בלים	כיריים		קיר בטון
חצר המותנת	חצר פרטית		שוחת ניקוז
מרפסת	משטח מרוצף		שוחת ביוב
			משטח משותף

CityBee
Architecture & Design
רח' מנחם 7, בני ברק, מגדל בנבר 4 קומה 7
טל: 03-5403636 | פקס 03-6228642

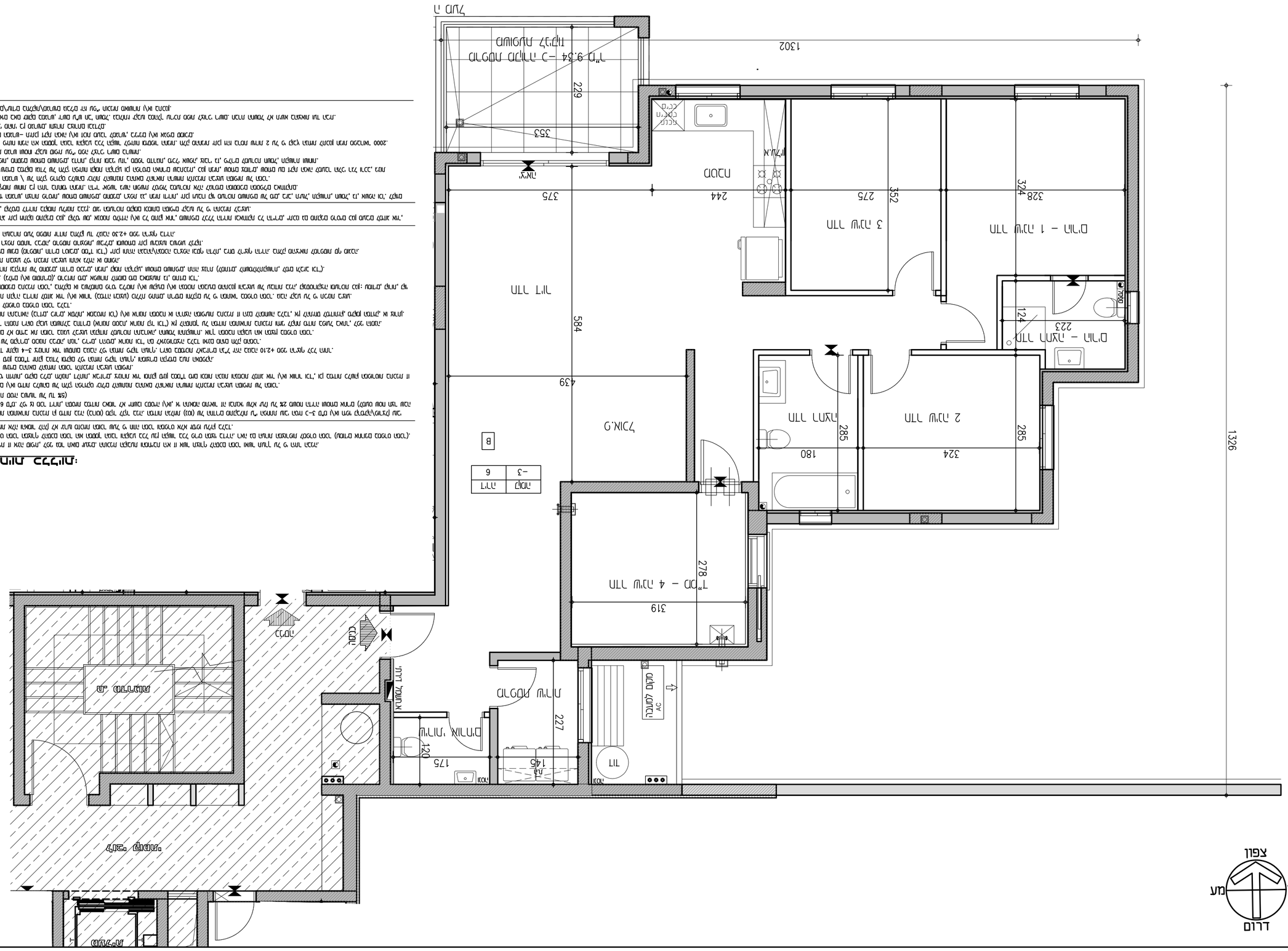
תאריך : 07.01.2018 עדכון : 4

קובץ :

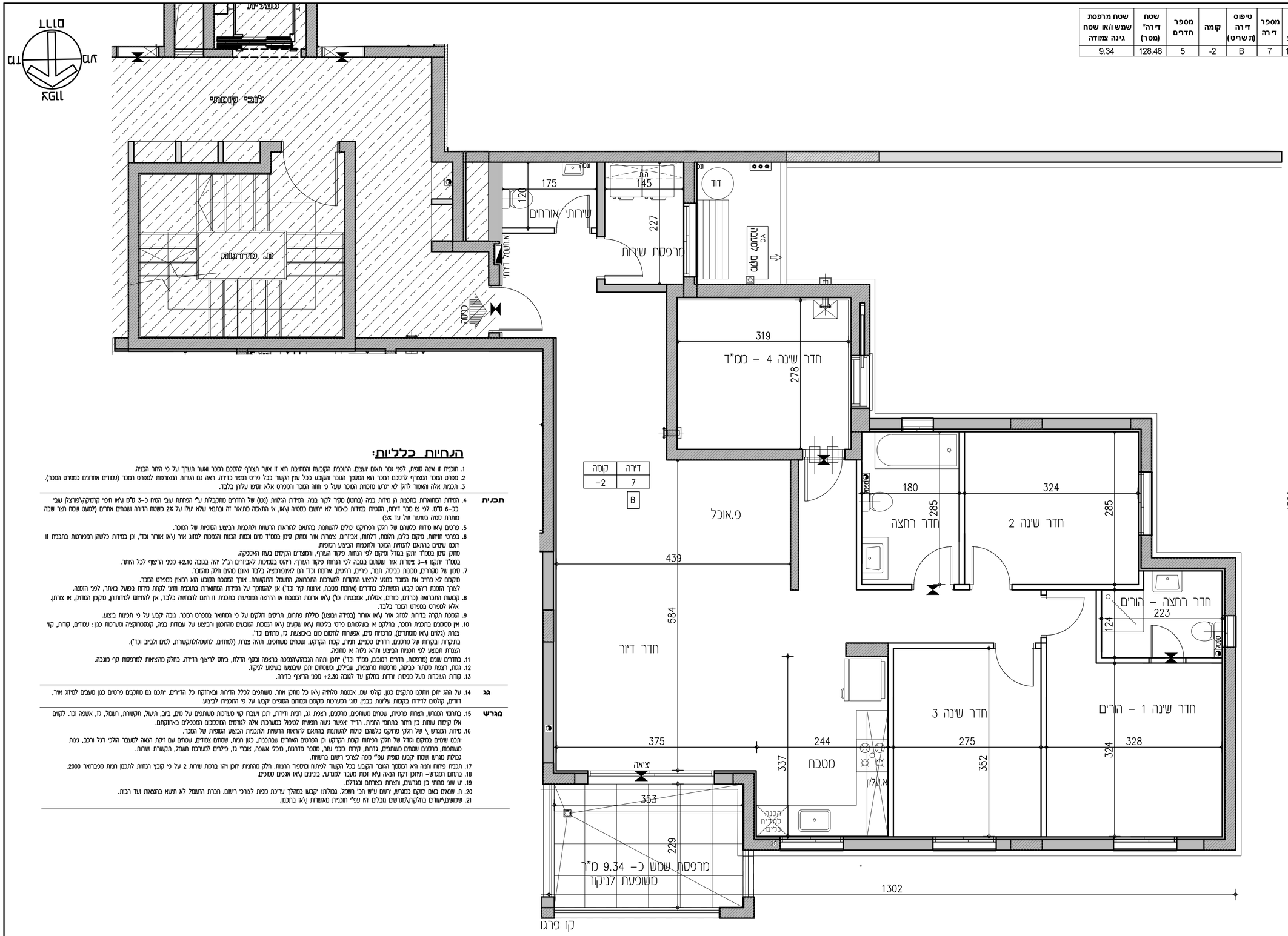

1165
232
375
387
327
368
697
316
323
335
273
157
85
326
205
180
180
168
160
323
מקלחת
מטבח
חדר אוכל
חדר שינה
מסדרון
מחסן
מרפאה
מזגן
מקרר
מדיח
כיור
אמבטיה
שירותים
מקלחון
מקלחון
מקלחון

תוכנית מפורטת מבנה מגורים דו\ן יח' דיור ברמת גן

* תוכנית מפורטת המבוססת על הוראות התכנית הראשית ותכנית הבינוי הכוללת.
* הוראות בקרה בקנה מידה 1:50 בלבד.


חדר מדרגות
חדר אשפה
מקלט
חניון
חדר מכונות
מעלית
מעבר לחניון
חדר אשפה
מרפסת
מרפסת
מרפסת

מספר/שם מבנה	מספר מגרש בתב"ע	מספר דירה	טיפוס דירה (תשריט)	קומה	מספר חדרים	שטח דירה" (מטר)	שטח מרפסת שמש ו/או שטח גינה צמודה
1	121-122	7	B	-2	5	128.48	9.34



דירה	קומה
7	-2

B

התחיות כלליות:

1. תוכנית זו אינה סופית, לפי גמר תאום יועצים. התוכנית הקונקרטית והמחייבת היא זו אשר תצורף להסכם המכר ואשר תערך על פי החתר הבנייה.
2. מפרט המכר המצורף להסכם המכר הוא המסמך הנוכר והקובע בכל ענין הקשור בכל פרט המצוי בדירה. ראה גם הערות המצורפות למפרט המכר (עמודים אחוריים במפרט המכר).
3. תוכניות אלה ואמור להלן לא יגרעו מזכויות המוכר שעל פי חוזה המכר והמפרט אלא יוסיפו עליהן בלבד.

תכנית

4. המידות המופיעות בתוכנית הן מידות בנה (ברוטו) מקיר לקיר בנה. המידות הנלוות (נטו) של החדרים מתקבלות ע"י הפחתת עובי הטיח כ-3 ס"מ (\)או חיפוי קרמיקה\(פורצלן) עובי בכ-6 ס"מ. לפי צו מסר דירות, הסטיות במידות כאמור לא יתשבו כסטיה (\)אי, אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר שבה מותרת סטיה בשיעור של עד 5%)
5. פרטים (\)או מידות כלשהם של חלקי הפריקס יכולים להשתנות בהתאם להוראות הרשות ולתוכניות הביצוע הסופיות של המוכר.
6. בפרטי חזיתות, סיקום כלים, תלונות, דלתות, אביזרים, צינורות אויר ומתקנו סינון בממ"ד סיום וכמות הכנות והנמסות למזגן אויר (\)או אוורור וכד', וכן במידות כלשהן המפורטות בתוכנית זו יתכנו שינויים בהתאם להנחיות המוכר ולתוכניות הביצוע הסופיות.
מתקן סינון בממ"ד שתקנו בטולל מקיום לפי הנחיות פיקוד העורף. המוצרים הקיימים בעת האספקה.
בממ"ד שתקנו 3-4 צינורות אויר ושטחים בנובה לפי הנחות פיקוד העורף. ריווח בסמיכות לאביזרים הנ"ל יהה בגובה 2.10+ מפני הריצוף לכל החתר.
7. סיגון של מקררים, מכונת כביסה, תנור, כיריים, דוחסים, ארונות וכד' הם לאלמנטציה בלבד ואינם מהוים חלק מהמכר.
מיקומם לא מחיב את המוכר במגוע לביצוע הנקודות למערכות התבראה, החשמל והתקשורת. אורך הנסכה הקובע הוא המצוין במפרט המכר.
לצורך הוסמת ריווח קבוע המשתלב בחדרים (ארונות מטבח, ארונות קיר וכד') אין להתחמך על המידות המופיעות בתוכנית ואחיב לקחת מידות בפועל באתר, לפי הוסמה.
8. קבעות התבראה (בדים, כיורים, אסלות, אמבטיות וכד') (\)או ארונות הנסכה או הרחצה המופיעות בתכנית זו הנם לבחמשה בלבד, אין להתיחס לסידוניון, מיקומן המדוקן, או צורתן. אלא למפורט במפרט המכר בלבד.
9. הנמסת תקרה בדירות למזוג אויר (\)או אוורר (בסדה הבוצע) כוללת פתחים, תרסים וחלקים על פי המתואר במפרט המכר. גובה קבוע על פי תכנון ביצוע.
10. אין מסומנים בתכנית המכר, בחלקם או בשלמותם פירוט בלטות (\)או שקעים (\)או הנמסת המוכרים מהתכנון והביצוע של עבודות בנה, קונסטרוקציה ומערכות כגון: עמודים, קורות, קוד צנרת (גלים (\)או מוסתרים), מרכזיות סיס, אפשרות לחסום סיס באמצעות גז, מחזים וכד'.
בתקרות ובקירות של מחסנים, חדרים סכיבם, חנות, קומת הקרקע, ושטחים משותפים, תהה צנרת (למחזים, להשמלתקשורת, לסיס ולביוב וכד').
הצנרת תבוצע לפי תכנית הביצוע ותהא גלוה או סמופה.
11. בחדרים שונים (מרפסות, חדרים רטובים, ממ"ד וכד') יתקן ותהה הבבהה\הנמכה ברצפה ובטוף הדלת, ביחס לריצוף הדירה. בחלק מהציאות למרפסות טוף סובבה.
12. גגות, רצפת מסתור כביסה, מרפסות מרוצפות, שבילים, ומשטחים יתקן שיבוצעו בשיפוע לנקוז.
13. קורות העוברות מעל מפסות יורדות בחלקן עד לגובה 2.30+ מפני הריצוף בדירה.

גב

14. על ההג יתקן ותתקנו מתקנים כגון, קולטי שמש, אנטנת טלוויה (\)או כל מתקן אחר, משותפים לכלל הדירות ובאוחזקה כל הדיירים, יתכנו גם מתקנים פרטים כגון מעבים למזוג אויר, דוודים, קולטים לדירות בקומות עליונות בבנין. מוני המערכות מקומם וכמותם הסופיים קבעו על פי התכנית לביצוע.

מגרש

15. בתחומי המגרש, תצרות פרטיות, שטחים משותפים, מחסנים, רצפת גג, חנות ודיות, יתקן תעבדו קוד מערכות משותפים של סיס, ביוב, תעול, תקשורת, חשמל, גז, אשמה וכו'. לקומם אלו קימום שוחת כן התר בתחומי החנות. הדיר אפשר גישה חופשית לטיפול במערכות אלה לגרסים המוסמכים המסמלים באחזקתם.
16. מידות המגרש \ של חלקי פריקס כלשהם יכולים להשתנות בהתאם להוראות הרשות ולתוכניות הביצוע הסופיות של המכר.
יתכנו שינוים בחקום ובגודל של חלקי הפיתוח וקומת הקרקע וכן הפרטים האחרים שבתכנית, כגון חנות, שטחים צמודים, שטחים עם זיקת הנאה לטעבר הלכי רגל ורכב, גימות משותפות, מחסנים שטחים משותפים, גדרות, קירות מוביב עוד, מסמר מדרגות, מרכזי אשמה, צוברי גז, פילרים למערכת חשמל, תקשורת ושוחות.
בגבלות מגרש ושטחו קבעו סופית עפ"י מפה לצרכי רשום כרשות.
17. תכנית פיתוח ותצה הא המסמך הנוכר והקובע בכל הקשור לפיתוח וסיפור החנות. חלק מהחנות יתכן והו ברמת שרות 2 על פי קובץ הנחות לתכנון חנות מפברואר 2000.
18. בתחום המגרש- תתקן דקה הבאה (\)או זכות מעבר למגרש, בכיכים (\)או אבנים סמוכים.
19. יש שוני מהותי בין מגרשים, וחצרות בצורתם ובגדלם.
20. ת. שבאים כאם שוקם במגרש, דשום ע"ש חב' חשמל. בגבלותיו קבעו בתהלך ערכת מפות לצורכי רשום. חברת החשמל לא תשוא בהוצאות ועד הבית.
21. שמשתמש\עודים בחלקות\מגרשים וגבלים יוה עפ" תוכנית מאוחרות (\)או בתכנון.

* התכניות כפופות לאישור המוסמכות.
* ייתכנו שינויים בתכנית הן כתוצאה מדרישות הרשויות והן כתוצאה מתיאומי תכנון.
ייתכנו שינויים עקב תיאום יועצים ו\או דרישת הרשויות.

ספיר
בחריש

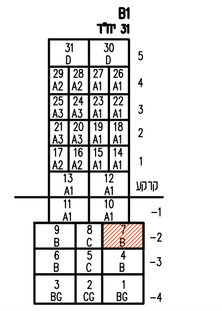
תכנית מכר

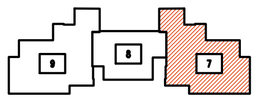
ייתכנו שינויים עקב תיאום יועצים.

מגרש : 100
קומה : -2
בניין מס' : 1
קנ"מ : 1:50

אבני דרך

B1
זג יזרל





תאריך: _____
חתימת מוכר\ת: _____
חתימת קונה: _____
חתימת קונה: _____

מקרא – הצעה למיקום בציוד

מכונת כביסה	אינורות אוורור ממ"ד	קולטן	
גדר	מוקה	נקז מי גשם	
מערכת סינון	מעבה מיקום עקרוני	קולטי שמש מיקום עקרוני	
הפרש מפלס	הנמכת תקרה	לוח חשמל	
מקרר	דוד	קיר בלוקים	קיר בטון
מדיח כלים	כיריים	שוחת ניקוז	
חנות מטוחכת	חנות פרטית	שוחת ביוב	
מרפסת	משטח מרוצף	שטח משותף	

CityBee
Architecture & Design
רח' מנחם 7, בני ברק, מגדל בנבו 4 קומה 7
טל: 03-6228642 | פקס: 03-6403638

תאריך: 07.01.2018 עדכון: 4

קובץ:

הוראות מיוחדות לגבי הגשת תוכניות לאישור הרישוי המקומי

* הוראות מיוחדות המחייבות את הגשתן בהיתר הרישוי המקומי הן הוראות בתוספת הוראות תכנית.
* הוראות הפקודה ותקנות העזר המקומיות.

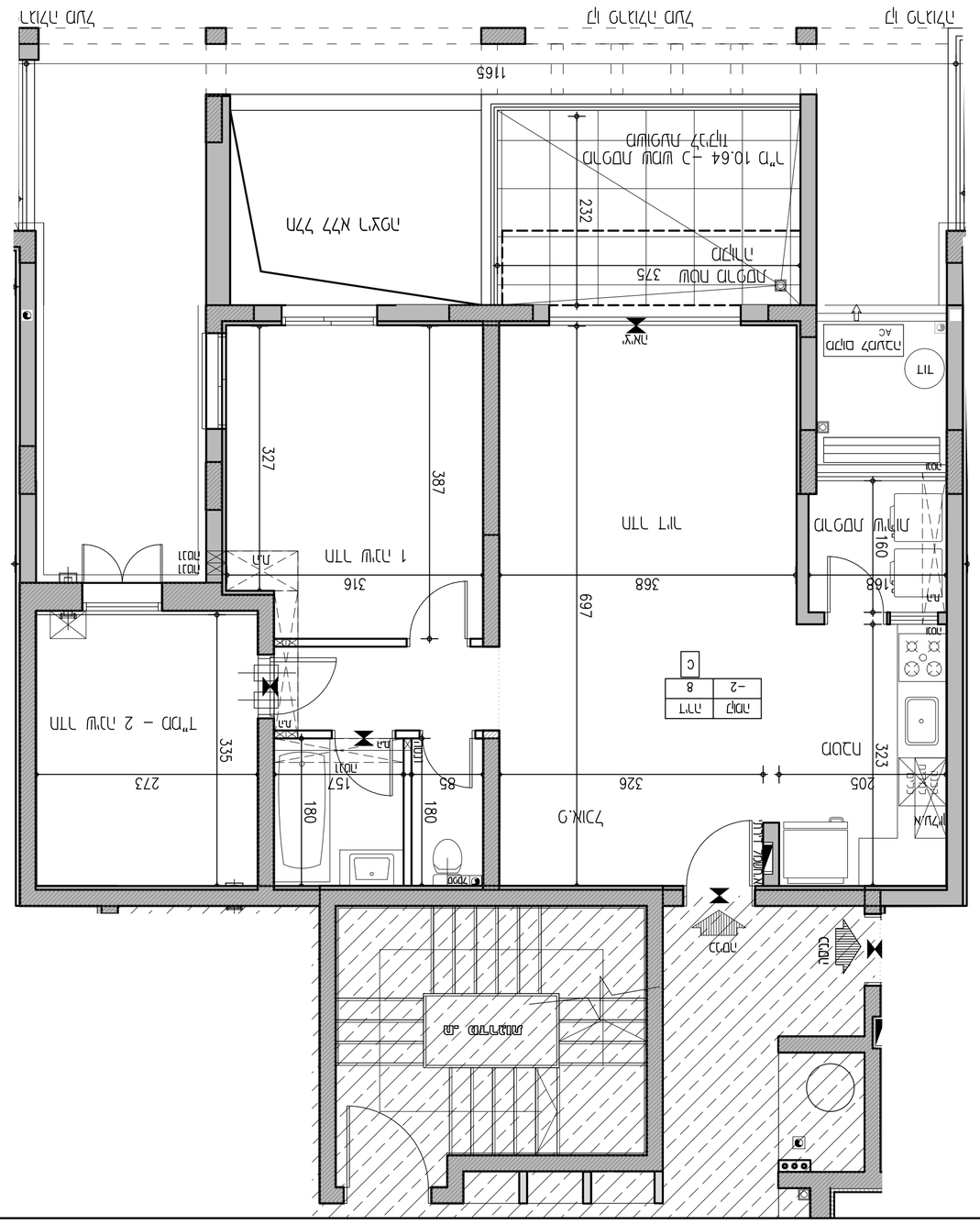
הערות כלליות:

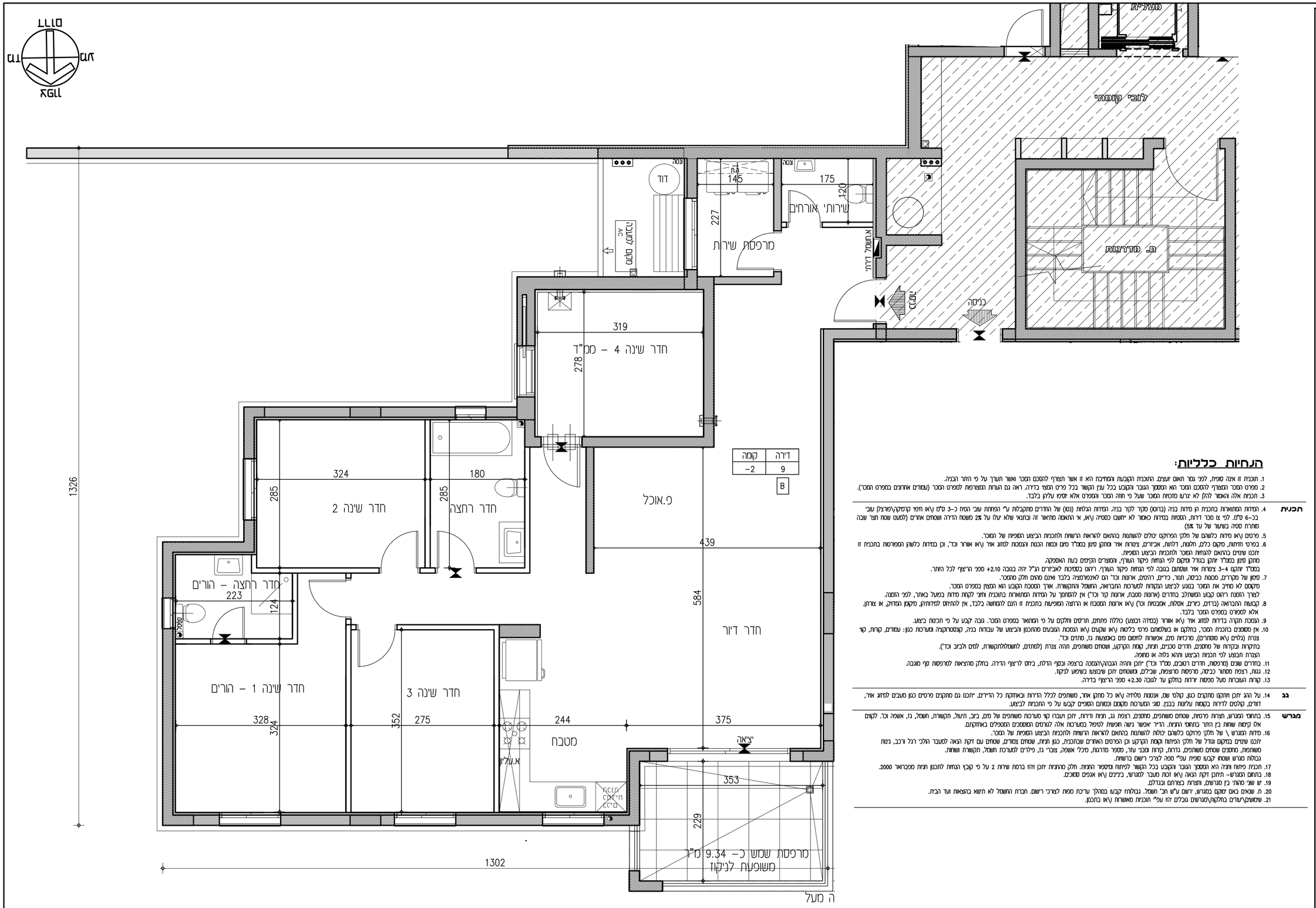
1. מידות ורום הם מעל פני הים. מידות הפתחים המסומנים הם אי אפשר לעבור בהם ע"פ תקנות הבטיחות בעבודה. (מומלץ שמוקדם בתוכנית).
2. מפלס הבית המסומן בתוכנית הוא מפלס הרצפה. מידות הפתחים המסומנים הם מידות הבנייה הגולמית. (מומלץ שמוקדם בתוכנית).
3. מדרגות אלה אינן מתאימות לבנייה חופשית. אלא אם כן מדרגות אלה אינן מתאימות לבנייה חופשית. אלא אם כן מדרגות אלה אינן מתאימות לבנייה חופשית.

4. הבנייה המסומנת בצבע לבן בלבד הינה בנייה קלה. הבנייה הקלה (קל) מן הבנייה הבלתי נושאת. אם אינה עולה מעל 25% מהמבנה הנושא. (בנוסף לכל הנדרש בתקנות)	הערות
5. הבנייה הנושאת מבוצעת מן הבטון המזוין בהתאם לתוכנית המבנה הנושא המצורף לבקשה.	
6. הבנייה הנושאת, בחלק הבנוי, מבוצעת מן הבטון המזוין בהתאם לתוכנית המבנה הנושא המצורף לבקשה.	
7. בכל מ"ר בנייה מבוצע מבנה בטון מזוין בגובה 3-4 מטר.	
8. בנייה מבוצעת בבלוק בטון מחורר.	
9. מבנה מבוצע בלוחות בטון מזוין (קל)	
10. כל הבנייה הנושאת מבוצעת בבלוק בטון מחורר.	

הוראות בקרה:

1. הבנייה לא תבוצע לפני אישור בקרת הבנייה. הבנייה תבוצע בהתאם לתוכנית המאושרת. אם לא יאושר בקרת הבנייה לא יאושר הבנייה. (מומלץ שמוקדם בתוכנית).
2. מפלס הבית המסומן בתוכנית הוא מפלס הרצפה. מידות הפתחים המסומנים הם מידות הבנייה הגולמית. (מומלץ שמוקדם בתוכנית).
3. מדרגות אלה אינן מתאימות לבנייה חופשית. אלא אם כן מדרגות אלה אינן מתאימות לבנייה חופשית.
4. הבנייה המסומנת בצבע לבן בלבד הינה בנייה קלה. הבנייה הקלה (קל) מן הבנייה הבלתי נושאת. אם אינה עולה מעל 25% מהמבנה הנושא. (בנוסף לכל הנדרש בתקנות)
5. הבנייה הנושאת מבוצעת מן הבטון המזוין בהתאם לתוכנית המבנה הנושא המצורף לבקשה.
6. הבנייה הנושאת, בחלק הבנוי, מבוצעת מן הבטון המזוין בהתאם לתוכנית המבנה הנושא המצורף לבקשה.
7. בכל מ"ר בנייה מבוצע מבנה בטון מזוין בגובה 3-4 מטר.
8. בנייה מבוצעת בבלוק בטון מחורר.
9. מבנה מבוצע בלוחות בטון מזוין (קל)
10. כל הבנייה הנושאת מבוצעת בבלוק בטון מחורר.


מדרגות
מעלית
מרפסת
מרפסת
מרפסת



דירה	קומה
B	-2

הנחיות כלליות:

1. תוכנית זו אינה סופית, לפי גמר תאום יועצים. התוכנית הקובעת והמחייבת היא זו אשר תצורף להסכם המכר ואשר תערך על פי החתר הבניה.
2. ספרים המכר המצורף להסכם המכר הוא המסמך המנחה והקובע בכל ענין הקשור בכל פריס המצוי בדירה. ראה גם הוראות המצורפות למפרט המכר (עמודים אחוזנים במפרט המכר).
3. תוכניות אלה ואאמור להלן לא יגרעו מזכויות המוכר שעל פי חוזה המכר ומפרטים אלא יוסיפו עליהן בלבד.

תכנית

4. הנחיות המתוארות בתוכנית הן מידות בנה (ברוטו) מקיר לקיר בנה. המידות הגלויות (נטו) של החדרים מתקבלות ע"י הפחתת עובי הטיח כ–3 ס"מ (\או חיפוי קרמיקה\פרקט) עובי כנ–6 ס"מ. לפי צו מסר דירות, הסטיות במידות כאמור לא יחשבו כסטיה (\או, אי התאמה מתאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר שבנה מותרת סטיה בשיעור של עד 5%)
5. פרטים (\או מידות כלשהם של חלקי הפרוקקט יכולים להשתנות בהתאם להוראות הרשות ולתכנית הביצוע הסופית של המוכר.
6. בפרטי חזיתות, מקום כלים, חלונות, דלתות, אביזרים, צינורות אוד ומתקנו טיטן בממ"ד מיזם וכמות הבמות ובמסמכות למזוג אויר (\או אוורור וכד', וכן במידות כלשהן המפורטות בתכנית זו יתכנו שינויים בהתאם להנחות המוכר ולתכנית הביצוע הסופית.
מתקן טיטן בממ"ד יתקן בנוגל ומקומו לפי הנחיות פיקוד העורף, והמוצרים הקיימים בעת האספקה.
בממ"ד יתקנו 4–3 צינורות אוד ושמוטים בגובה לפי הנחות פיקוד העורף. ריווח בסמיכות לאביזרים הנ"ל יהה בגובה 2.10+ ספרי הרצוף לכל החתר.
7. מיטון של מקררים, מכסות כביסה, תנור, כיריים, רחיטים, ארונות וכד' הם לאינפורמציה בלבד ואינם מהוים חלק מהמכר.
מיקומם לא מחיב את המוכר במנע לביצוע הנקודות המערכות התבראה, המשמל והתקשורת. אורך המסמכה הקובע הוא המצוין במפרט המכר.
לצורך הזמנת ריווח קבוע המשתלב בחדרים (ארונות מטבח, ארונות קיר וכ"ו) אין להסתמך על המידות המתוארות בתוכנית ותחיי לקחת מידות בפועל באתר, לפני הזמנה.
8. קבועות התבראה (כרזים, כיורים, אסלות, אמבטיות וכו') (\או ארונות המטבח או הרחצה המופיעות בתכנית זו הינם להמחשה בלבד, אין להתחשב למידותיהן, מיקומן המדוקק, או צורתן. אלא למפורט במפרט המכר בלבד.
9. הגמסת תקרה בדירות לסוג אוד (\או אוורר (כמידה וקבוע) כוללת פתחים, תרשים וחלקים על פי המתואר במפרט המכר. גובה קבוע על פי תכנות ביצוע.
10. אין מסמסים בתכנית המכר, בחלקם או בשלמותם פרט כלטות (\או שקעים (\או הגמסת המובנים מהתכנון והביצוע של עבודות בנה, קונסטרוקציה ומערכות כגון: עמודים, קורות, קוי צנרת (גלוים (\או מוסתרים), מרכזיות סיום, אפשרות לחמוס סיום באמצעות גז, מחזים וכד'.
בתקרות ובקירות של מחסנים, חדרים סכנים, תנות, קומת הקרקע, ושטחים משותפים, תהה צנרת (למחזים, להשמלהלתקשורת, לסיום ולביוב וכד').
הצנרת תבוצע לפי תכנית הביצוע ותהא גלוה או סוחפה.
11. בחדרים שונים (מרפסות, חדרים רטובים, סמ"ד וכד') יתקן ותהה הגבהה\המסבה ברצפה ובקיר הדלת, ביחס לרצף הדירה. בחלק מהציאות למרפסות קיר מוגבה.
12. גגות, רצפת מסחור כביסה, מרפסות מרוצפות, שבילים, ושטחים יתקן שיבוצעו בשיפוע לניקוז.
13. קורות העוברות מעל מפסות יורות בחלקו עד לגובה 2.30+ ספרי הרצוף בדירה.

גג

14. על הגג יתקן ותתקנו מתקנים כגון, קולטי שמש, אנטנת טלוויה (\או כל מתקן אחר, משותפים לכלל הדירות ובאחזקה כל הדירים, יתכנו גם מתקנים פרטים כגון מעבים למזוג אוד, דוודים, קולטים לדירות בקטנות עליונות בבנן. סוגי המערכות מקומם וכמותם הסופים קבעו על פי התכנות לביצוע.

מגרש

15. בתחומי המגרש, חצרות פרטיות, שטחים משותפים, מחסנים, רצפת גג, תנות ודיות, יתקן תיברו קוי מערכות משותפים של סיום, ביוב, תעול, תקשורת, חשמל, גז, אשפה וכו'. לקומים אלו קיטום שוחות בין החתר בתחומי החנות. הדיר אפשר גשה חופשית לטיפול במערכות אלה למרמים המסמכים המסמלים באחזקתם.
16. מידות המגרש \ של חלקי מרתקם כלשהם יכולה להשתנות בהתאם להוראות הרשות ולתכנות הביצוע הסופית של המכר.
יתכנו שינים בטקום וגודל של חלקי הפיתוח וקמת הקרקע וכן הפרטים האחרים שבתכנית, כגון תנות, שטחים צמודים, שטחים עם זקת הנאה לטעבר הלכי רגל ורכב, גמות משותפות, מחסנים שטחים משותפים, גדרות, קוות מסבי עזר, מספר מדרגות, מיכלי אשפה, צוברי גז, פילרים למערכת חשמל, תקשורת ושוחות.
בכלות מגרש ושטח יקבע סופית עפ"י מפה לצרכי רשות ברשות.
17. תכנית פיתוח ותיבה היא המסמך המנחה והקובע בכל הקשור לפיתוח וטיפוח התנות. חלק מהתנות יתכן והו ברמת שרות 2 על כי קובץ הנחות לתכנון תנות מפבראר 2000.
18. בתחום המגרש– תיתכן דקת הנאה (\או זכות מעבר למגרש, בינינים (\או אגפים סמוכים.
19. יש שני מהתי כן מגרשים, ותצרות בצורתם ובגדלם.
20. ת. שבאים באם שוקם במגרש, רשום ע"ש חב' חשמל. בבלותו קבעו בהחלך ערכת ספות לצורכי רשום. תכרת החשמל לא תשא בהוצאות ועד הבית.
21. שמשמש\עודים בחלקות\מגרשים מבלים יהו עפ"י תוכנית מאושרות (\או בתכנון.

מספר/שם מבנה	מספר מגרש בתב"ע	מספר דירה (תשריט)	טיפוס דירה	קומה	מספר חדרים	שטח דירה" (מטר)	שטח מרפסת שמש ו\או שטח גינה צמודה
1	121-122	9	B	-2	5	128.48	9.34

* התכניות כפופות לאישור המוסמכות.
* ייתכנו שינויים בתכנית הן כתוצאה מדרישות הרשויות והן כתוצאה מתיאומי תכנון.

ייתכנו שינויים עקב תיאום יועצים ו\או דרישת הרשויות.

ספיר
בחריש

תכנית מכר

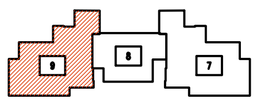
ייתכנו שינויים עקב תיאום יועצים.

מגרש: 100
קומה: -2
בניין מס': 1
קנ"מ: 1:50

אבני דרך

B1
זג יזרד

31 D		30 D			5
29 A2	28 A2	27 A1	26 A1		4
25 A3	24 A3	23 A1	22 A1		3
21 A3	20 A3	19 A1	18 A1		2
17 A2	16 A2	15 A1	14 A1		1
	13 A1	12 A1			קרקע
	11 A1	10 A1			-1
	9 B	8 C	7 B		-2
	6 B	5 C	4 B		-3
	3 BG	2 CG	1 BG		-4



תאריך:
חתימת מוכר\ת:
חתימת קונה:
חתימת קונה:

מקרא – הצגה למיקום בלבד

מבנות בביסה	-3.00- -3.50-	צינורות אוורור ממ"ד	קולטן		
גדר	מעקה	נקז מי גשם			
מערבת סיגון	מעבה מיקום אפשרי	קולטי שמש מיקום אפשרי			
הפרש מפלס	הנמכת תקרה	לוח חשמל			
מקרר	דוד	קיר בלוקים	קיר בטון		
מדיח כלים	כיריים	אוזת ניקוז			
חנר משותפת	חנר פרטית	אוזת ביוב			
מרפסת	מעבה מדוגלף	מעבה משוטף			

CityBee
Architecture & Design
רח' מפרח 7, בני ברק, מגדל בבר • מגדל 7
03-6228842 | 03-5403608

תאריך: 07.01.2018 עדכון: 4

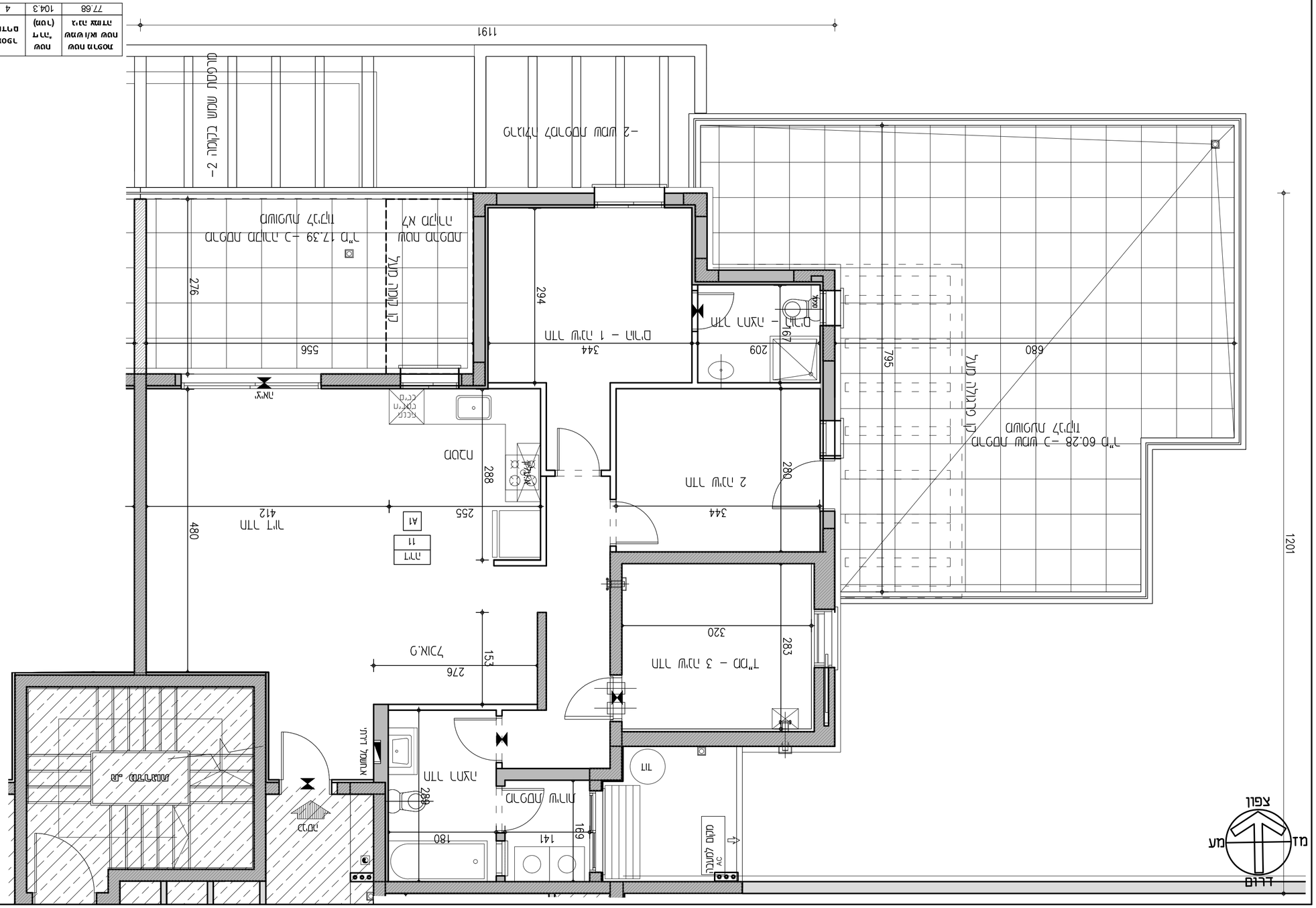
קובץ:

הערות מפרט עבודה ותכנון ראשוני \ אי התאמות דיווחים:

* הערות מפרט הבטיחות לא מחליפות הנחיות בטיחות ותקנות בטיחות הנוגעות לבטיחות.
* הערות כלליות בלבד. אין מדובר בתכנון מקצועי.

11. הוראה זו מבוססת (בלבד) על נתונים שהועברו אליי (מדידות ותכניות) בכתב ידי מהנדס\ת הבטיחות. הנחיה זו אינה מחליפה ואינה גורעת מאחריות המבצע לבצע בדיקות בטיחות ולוודא עמידה בדרישות הרלוונטיות.
12. הוראה לא מבוטלת בכל מבנה בלבד אלבנים מלבנים מבטון. מומלצת בדיקת מבנים לגבי הנחיות.
13. בחינת המבנה בוצע מבוסס על מבנה בגובה 2.30 מטר. ראה סעיף 1.

14. יש לוודא שכל הפרטים בעבודה כולל: חיבור, מרווח, אטימות ו\אי אטימות, מרווח מינימלי, מרווח מינימלי לאוורור, מרווח מינימלי לתאורה, מרווח מינימלי לגישה, מרווח מינימלי לבטיחות אש, מרווח מינימלי לבטיחות חשמל, מרווח מינימלי לבטיחות מים, מרווח מינימלי לבטיחות גז, מרווח מינימלי לבטיחות רעש, מרווח מינימלי לבטיחות רעידות, מרווח מינימלי לבטיחות קרינה, מרווח מינימלי לבטיחות אבק, מרווח מינימלי לבטיחות לחות, מרווח מינימלי לבטיחות טמפרטורה, מרווח מינימלי לבטיחות לחץ, מרווח מינימלי לבטיחות אור, מרווח מינימלי לבטיחות רטט

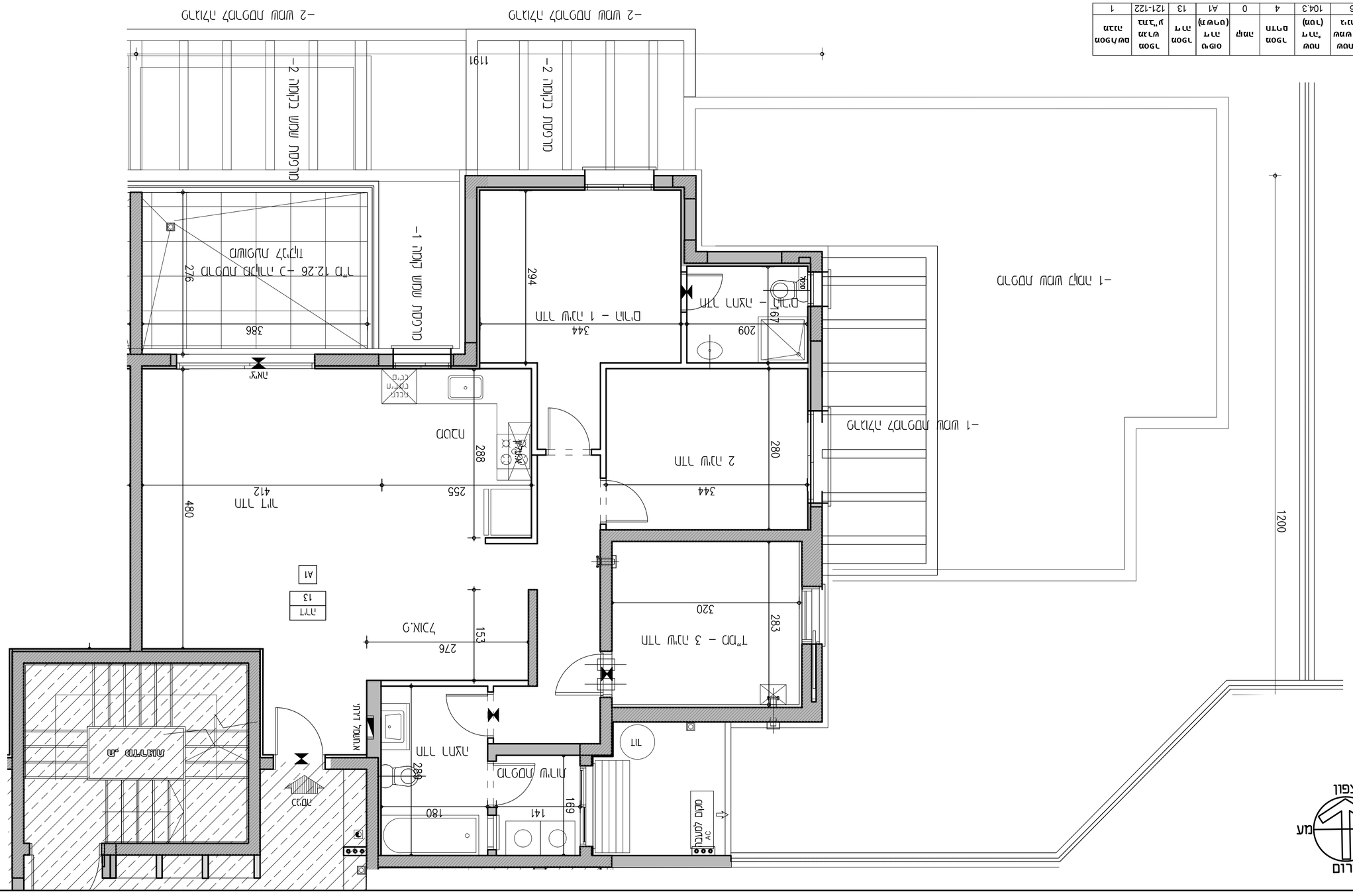

מזרח
מערב
צפון
דרום
1191
1201
-2 שטח מגרש
-2 שטח בלתי מגרש
מחסן 4
מדרגות
מעבר
חדר מדרגות
חדר שירותים
מטבח
חדר אוכל
חדר מדרגות
חדר מדרגות
חדר שירותים
חדר שירותים
חדר מדרגות
חדר מדרגות
חדר מדרגות

הוראות מיוחדות לבדיקת הרישוי והבקרה הרלוונטיות לתוכנית הנדונה:

* הוראות מיוחדות הנכללות רק בבקשות הרישוי הרלוונטיות לתוכנית הנדונה בהתאם.
* הוראות רישוי כלליות רלוונטיות.

11. הוראות מיוחדות (כלליות) ולא לגבי הבקשה הנדונה בלבד ("מדרגות חירום\יציאה לגג, קיבוץ מים, מיגון, מרחב מוגן, מרכזיות כיבוי אש, מערכות גילוי עשן").
12. הוראות לגבי מבנה הבקשה: כלליות וכלליות מרכזיות מרחבים מוגנים.
13. הוראות המתייחסות לגבי מבנים ומבנים הנדרשים לגבי הבקשה: 2.30 מטר, מ.ש.ל.

14.	לגבי מדרגות חירום\יציאה לגג: לא הוקמו מדרגות חירום\יציאה לגג, אין לבנות מדרגות חירום\יציאה לגג.	22
15.	הוראות מיוחדות: מרחב מוגן: מרחב מוגן מוגבל, מרחב מוגן ציבורי, מרחב מוגן דירתי, מרחב מוגן ציבורי, מרחב מוגן דירתי, מרחב מוגן ציבורי, מרחב מוגן דירתי


-1 מבנה מגורים
-1 מבנה מגורים
-1 מבנה מגורים
-2 מבנה מגורים
-2 מבנה מגורים
-2 מבנה מגורים
מרפסת
מרפסת
מרפסת

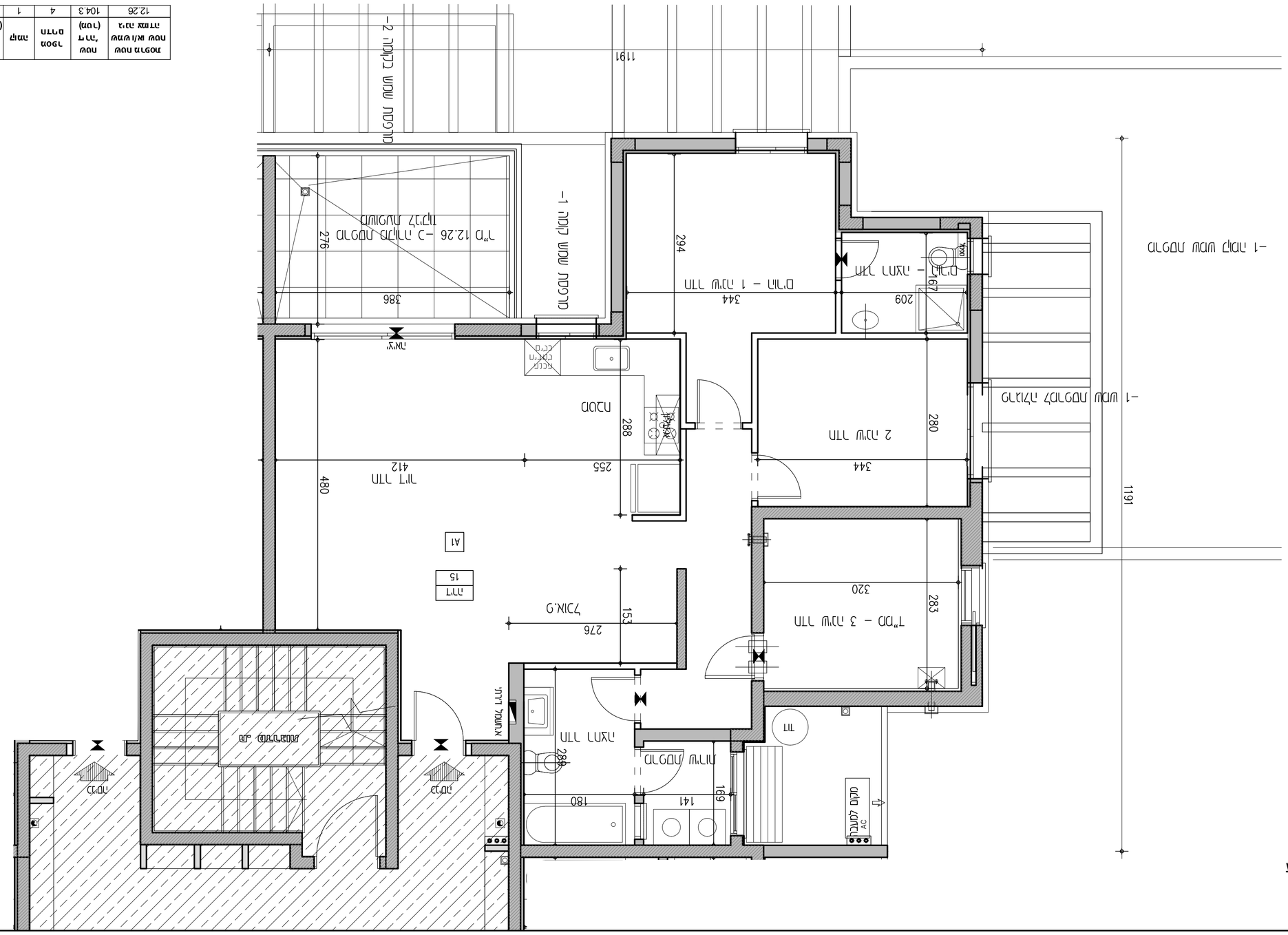
הערות מפרט כללי לביצוע ולעבודות לא\ו לתיאום הנדסי

* הערות מפרט הנכונות לא בנוסף לתוכניות הנדסיות ולא בנוסף לפרוגרמה.
* הבהרות בקנה מידה 1:50.

הבהרות:

1. מיקום זה אינו מחייב, לפני ביצוע יש לבדוק מול מתכנן אינסטלציה ומול מנהל הפרויקט. אינסטלציה לחדרים אינו מחייב אינו מחייב מדידה ע"פ מפרט.
2. מפלס מבנה מבטון, לעבודה מבנה לא מבוטל. מבנה יחידות בבנה בבנה מבנה מבנה מבנה (מפורט מבנה מבנה מבנה).
3. מבנה אינו אינמת. בנה בנה מבנה מבנה מבנה מבנה מבנה מבנה מבנה מבנה מבנה מבנה.

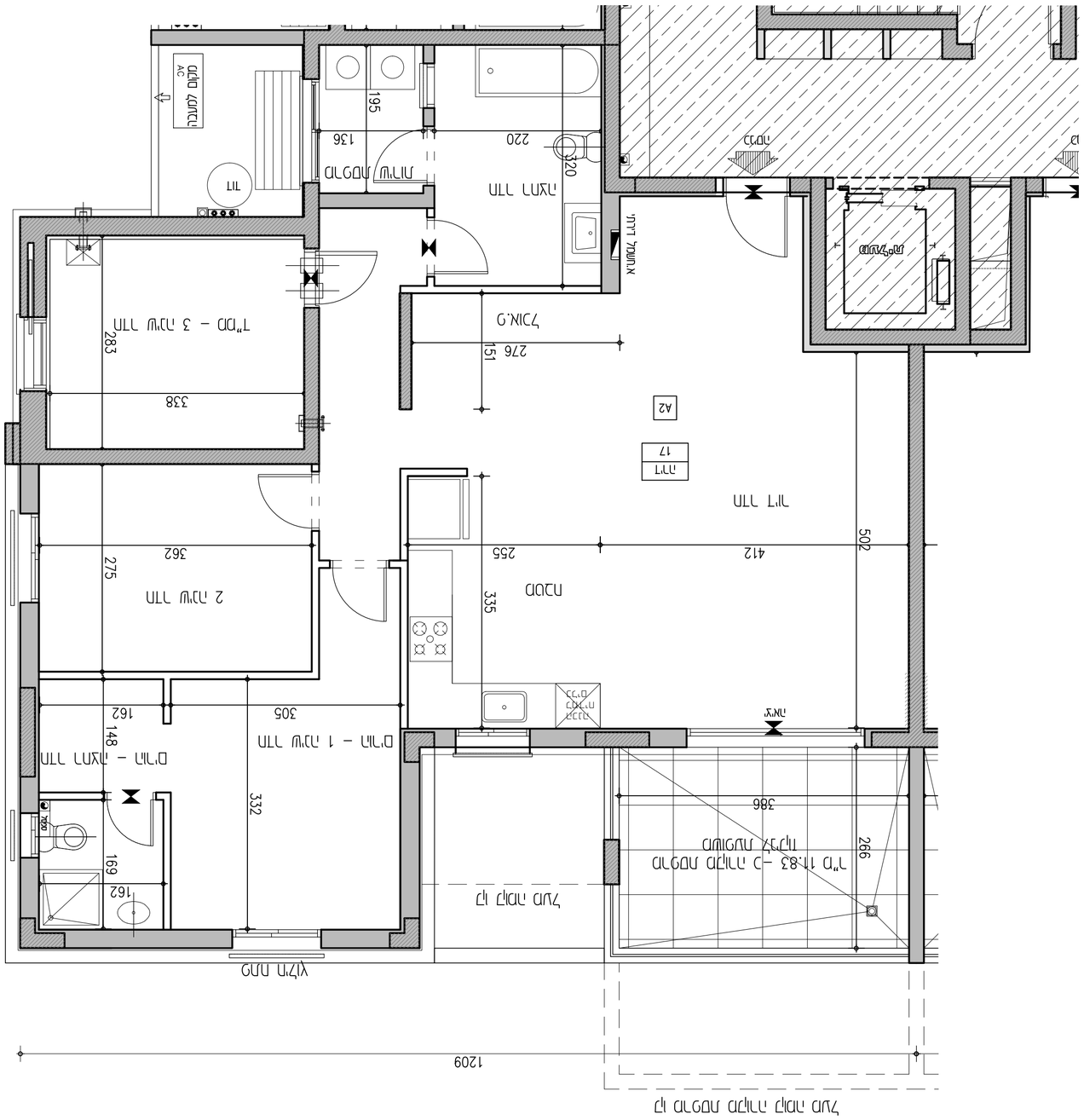
4. מבנה מבנה מבנה מבנה מבנה מבנה מבנה מבנה מבנה מבנה


-1 מפלס מבוא דרומי
מפלס מבוא מזרחי -1
מפלס מבוא מערבי -2
מ. מערכות
חדר מדרגות
חדר אשפה
מעבר
מעבר
מעבר

מדיניות מידות ופרטים מחייבים לאי הרחבת הבתים הקיימים

* מדידות המבנים הקיימים לא בוצעו בדיוות המלאים הנדרשים לבניית מבנים חדשים.
* המבנים הקיימים בעלי גמישות המבנה.

11.	הבלוק מצוי (בעבר) מול בית הספר "אל נור" ומהווה אבן דרך ציבורית. הבלוק הינו בעל ערך אדריכלי ותרבותי.	
12.	הבלוק בעבר מאוכלס בדיירי מעברים מעוניים המגיעים מרמת גן.	
13.	בחלק המזרחי אין מבנים בעלי גמישות בגובה +2.30 מפני הים.	
14.	אין לבנות מבנים חדשים בקרבת הבלוק.	
15.	הבלוק מוקף בדרכים ציבוריות: מזרח מערב, דרום ומצפון. הדרכים הינן בעלות מאפיינים מרחביים ייחודיים, בעלות אופי כפרי, ומהוות חלק מהמרחב הכפרי. אין לבנות בתים חדשים בתחום הדרכים.	מדרון
16.	הבלוק מוקף בחומה \ מר וקר, בגובה כפי המצוי בבלוק הקיים המהווה חומת הגנה.	
	אין לבנות מעל ומתחת לבלוק.	
	הבלוק מהווה מבנה מוגן, בעל ערך אדריכלי, ארכיאולוגי, היסטורי, תרבותי, נופי, ערכי ונוף.	
	בבלוק מצוים מספר מבנים בעלי ערך אדריכלי, ארכיאולוגי, היסטורי, תרבותי, נופי, ערכי ונוף.	
	הבלוק מוגדר כבעל ערך אדריכלי, ארכיאולוגי, היסטורי, תרבותי, נופי, ערכי ונוף.	
	בבלוק מצוים



הערות מפרט עבור מערכות אינסטלציה ותשתיות

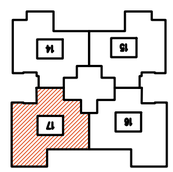
* הערות מפרטים המבוססים על הוראות מהנדסי המערכות הרלוונטיות ועל הוראות מנהל הפרויקט.
* המפרטים כפופים לאישור המפקח בלבד.

11. הוראות מיוחדות (לדוגמה: שלבי הארכה, תנאי אכלוס, דרישות בטיחות, תנאי הרצה וכד').	
12. הוראות לגבי אמצעי הבטחת איכות (לדוגמה: מדגמים, אישורים, בדיקות, תעודות).	
13. פירוט הנתונים שיש לספק, אופן הגשתם ולוחות זמנים לאישור.	
14. אין לבצע שום שינוי בתוכנית ללא אישור מראש ובכתב מאדריכל הפרויקט. כל שינוי, גם אם נראה כדבר טכני בלבד, עלול לגרום לפגיעה בתפקוד המערכת, בבטיחות, בתקינות המבנה ובאישור המפקח.	22
15. הוראות אלו אינן מהוות רשימה סגורה ומלאה, ואינן גורעות מאחריות הקבלן לבצע עבודה תקינה, בטוחה ומלאה בהתאם לתוכניות, לדרישות המפרט הכללי ולתקנים הרלוונטיים.	מרלו
16. אין לבצע שינויים \ חריגות ללא אישור מראש ובכתב.	
17. הוראות אלו מבוססות על מידע ידוע בעת הכנתן. ייתכנו שינויים בתכנון המבנה, בדרישות הרשויות, בתנאי השטח ובמערכות אחרות. אי עמידה בדרישות אלו עלולה לגרום לפגיעה בתפקוד המערכת, בבטיחות, בתקינות המבנה ובאישור המפקח.	
18. הוראות אלו אינן מהוות תחליף לתכנון מקצועי, לחישובים, לבדיקות ולאישורים הנדרשים. אין לראות בהן תחליף לשיקול דעת מקצועי.	
19. יש לוודא עמידה בדרישות הרשויות המקומיות.	
20. יש לוודא תאימות בין הוראות אלו לבין מפרטים אחרים, לרבות מפרטי יצרנים, הנחיות מהנדסים ודרישות הרשויות.	
21. המפרט\הוראות מבוצע בהתאם לדרישות הבאות:	

הערות כלליות:

1. הוראות אלו אינן מהוות רשימה סגורה ומלאה. הוראות הנלוות לתוכניות אינן אמורות לגרוע מדרישות אלו, אלא להוסיף עליהן. אי עמידה בדרישות אלו עלולה לגרום לפגיעה בתפקוד המערכת, בבטיחות, בתקינות המבנה ובאישור המפקח.
2. כל הנתונים המופיעים בהוראות אלו מבוססים על מידע ידוע בעת הכנתן. אין לראות בהוראות אלו תחליף לבדיקות, לחישובים ולשיקול דעת מקצועי.
3. הוראות אלו אינן מהוות תחליף לדרישות הרשויות המקומיות, לתקנים הרלוונטיים ולדרישות מהנדסי המערכות.
4. הוראות אלו מבוססות בעיקר על תקנים ודרישות ישראליות. אם נדרש, יש לוודא עמידה בתקנים בינלאומיים (לדוגמה: IEC, ISO, ASTM) רק לאחר אישור מראש ובכתב מהמפקח.
5. כל הנתונים המופיעים בהוראות אלו מבוססים על מידע ידוע בעת הכנתן. אין לראות בהוראות אלו תחליף לבדיקות, לחישובים ולשיקול דעת מקצועי.
6. כל הנתונים המופיעים בהוראות אלו מבוססים על מידע ידוע בעת הכנתן. אין לראות בהוראות אלו תחליף לבדיקות, לחישובים ולשיקול דעת מקצועי.
7. בכל מקרה של סתירה בין הוראות אלו לבין הוראות אחרות, יש לפנות אל המפקח לצורך הבהרה ואישור לפני ביצוע כל עבודה.
8. הוראות אלו אינן מהוות תחליף לתכנון מקצועי, לחישובים, לבדיקות ולאישורים הנדרשים. אין לראות בהן תחליף לשיקול דעת מקצועי.
9. הוראות אלו אינן מהוות תחליף לדרישות הרשויות המקומיות, לתקנים הרלוונטיים ולדרישות מהנדסי המערכות. יש לוודא עמידה בדרישות אלו.
10. אין לבצע שינויים בתכנון המבנה, בתשתיות ובמערכות אחרות ללא אישור מראש ובכתב מהמפקח. אי עמידה בדרישות אלו עלולה לגרום לפגיעה בתפקוד המערכת, בבטיחות, בתקינות המבנה ובאישור המפקח.

מספר מדרגות	מספר מדרגות	מרווח	מרווח	מרווח	מרווח	מרווח	מרווח	מרווח	מספר
מדרגה	מדרגה	מדרגה	מדרגה	מדרגה	מדרגה	מדרגה	מדרגה	מדרגה	מדרגה
1	121-122	17	A2	1	חדר	113.5	4	17	11.83



31	30			5
D	D			
29	28	27	26	4
A2	A2	A1	A1	
25	24	23	22	3
A3	A3	A1	A1	
21	20	19	18	2
A3	A3	A1	A1	
17	16	15	14	1
A2	A2	A1	A1	
13		12	A1	
A1				
11		10	7	-1
A1		A1		
9	8	5	4	-2
B	C	B		
6	5	4		
B	C	B		-3
3	2	1		
BG	CG	BG		-4

BI
חדר 31

מדרגות	מרפסת	מעבר	
מרפסת מקורה	מרפסת	חדר רחצה	
מרפסת מקורה	מרפסת	מטבח	
מרפסת מקורה	מרפסת	חדר אוכל	
מרפסת מקורה	מרפסת	חדר שינה 1	
מרפסת מקורה	מרפסת	חדר שינה 2	
מרפסת מקורה	מרפסת	חדר שינה 3	
מרפסת מקורה	מרפסת	מסדרון	
מרפסת מקורה	מרפסת	חדר מדרגות	

מקרא — אגדת סימנים כללית

מדרגות	מרפסת	מעבר
מרפסת מקורה	מרפסת	חדר רחצה
מרפסת מקורה	מרפסת	מטבח
מרפסת מקורה	מרפסת	חדר אוכל
מרפסת מקורה	מרפסת	חדר שינה 1
מרפסת מקורה	מרפסת	חדר שינה 2
מרפסת מקורה	מרפסת	חדר שינה 3
מרפסת מקורה	מרפסת	מסדרון
מרפסת מקורה	מרפסת	חדר מדרגות

מקרא:

מס' מדרגה	מס' מדרגות
מס' מדרגות	מס' מדרגה
מס' מדרגה	מס' מדרגות
מס' מדרגות	מס' מדרגה
מס' מדרגות	מס' מדרגה
מס' מדרגות	מס' מדרגה
מס' מדרגות	מס' מדרגה
מס' מדרגות	מס' מדרגה
מס' מדרגות	מס' מדרגה

מס' מדרגות
מס' מדרגה
מס' מדרגות
מס' מדרגה
מס' מדרגות
מס' מדרגה
מס' מדרגות
מס' מדרגה
מס' מדרגות

מס' מדרגה
מס' מדרגות
מס' מדרגה
מס' מדרגות
מס' מדרגה
מס' מדרגות
מס' מדרגה
מס' מדרגות
מס' מדרגה

הערות לתוכנית הגמר לביצוע ולעבודות הכנה לביצוע

* הוראות מתכנן השלד יהן הוראות מתכנן הגמר לביצוע.
* המידות בסרטוט בלבד. אין למדוד מן הסרטוט.

הערות:

1. הבינוי זה אינו מבוסס, נכון לה. מאוד. המידות הבינוי הבינוי הבינוי אינו זה אינו מדויק ולכן אינו מתאים לביצוע. אינו מדויק בנכון לה. מאוד.
2. מבנה מבנה מבנה

תוכנית מפורטת מדד תקנון תוכנית ו\אי דיירים דיירים.

* תוכנית מפורטת המבוססת על הוראות התוכנית המקומית ומהווה הוראות בנייה מפורטות.
* המבנים הקיימים בתחום התוכנית.

15	הוראות בינוי: מרווח מינימלי בין מבנים, מרווח מינימלי מגבול מגרש, גובה מבנים, מספר קומות, מרפסות, גזוזטרות, מרפסות שירות, מבנים עזר, גדרות, קירות תומכים, מפלסים, חניה, מרתפים, מעברים, גישה לרכב, גישה לנכים, מבנים ציבוריים, מבנים מיוחדים, מבנים לשימוש ציבורי, מבנים לשימוש מסחרי, מבנים לשימוש תעשייתי, מבנים לשימוש חקלאי, מבנים לשימוש מגורים, מבנים לשימוש משרדים, מבנים לשימוש מלאכה, מבנים לשימוש תיירות, מבנים לשימוש חינוך, מבנים לשימוש בריאות, מבנים לשימוש דת, מבנים לשימוש תרבות, מבנים לשימוש ספורט, מבנים לשימוש בטחון, מבנים לשימוש תחבורה, מבנים לשימוש תקשורת, מבנים לשימוש אנרגיה, מבנים לשימוש מים, מבנים לשימוש ביוב, מבנים לשימוש אשפה, מבנים לשימוש חקלאות, מבנים לשימוש יערות, מבנים לשימוש נופש, מבנים לשימוש אחר.	22
14	מ. הנחיות מיוחדות: בכל מקרה בו מבוקש שינוי בין הייעודים הנקבעים בתוכנית זו, יוגש תסקיר סביבתי לאישור הרשות המקומית.	
13	הוראות נוספות: בתחום המגרש יוקצה לפחות 2.30+ מקום חניה לרכב.	
12	הוראות: בכל מגרש מגורים יוקצה מקום לחניה לרכב.	
11	הוראות מיוחדות (בקווים): בכל מגרש (מגרש) בתחום התוכנית\הבנוי בקרבת מבנים קיימים, יבוצע תיעוד מבנים לפני תחילת עבודות הבנייה.	

הוראות בינוי:

1. מגרש זה אינו מגרש, יחד, בכל המגרש המסומן. המגרש המסומן הנמצא בתוכנית זו אינו מגרש בודד אינו מגרש בודד אינו מגרש בודד.
2. מבנים מבנה המגרש, בהתבסס על הנחיות המבנה המבנה. אינו בהתבסס בהנחיות המבנה המבנה (המוגדר המבנה המבנה).
3. מבנים אינו אינו, בין מבנים מבנים מבנים אינו מבנים מבנים אינו מבנים מבנים.
4. הוראות מבנים מבנים מ"מ מגרש מגרש מגרש (בנוי) מגרש בין מגרש מגרש מגרש

מספר/שם מבנה	מספר מגרש בתב"ע	מספר דירה	טיפוס דירה (תשריט)	קומה	מספר חדרים	שטח דירה (מטר)	שטח מרפסת שמש ו/או שטח גינה צמודה
1	121-122	20	A3	2	4	124.72	11.83

קומה	דירה
2	20

הנחיות כלליות:

1. תוכנית זו אינה סופית, לפני גמר תאום יועצים. התוכנית הקובעת והמחייבת היא זו אשר תצורף להסכם המכר ואשר תערך על פי התר הבניה.
2. מפרט המכר המצורף להסכם המכר הוא המסמך הגובר והקובע בכל ענין הקשור בכל פריט המצוי בדירה. ראה גם הערות המצורפות למפרט המכר (עמודים אחורנים במפרט המכר).
3. תכניות אלה והאמור להלן לא יגרעו מזכויות המוכר שעל פי חוזה המכר והמפרט אלא יוסיפו עליהן בלבד.

תכנית

4. המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו) מקיר לקיר בניה. המידות הנלוות (נטו) של החדרים מתקבלות ע"י הפחתת עובי הטיח כ-3 ס"מ ו\או חיפוי קרמיקה\פורצלן עובי כ-6 ס"מ. לפי צו מכר דירות, הסטיות במידות כאמור לא יחשבו כסטייה ו\או, אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר שבה מותרת סטיה בשיעור של עד 5%)
5. פרטים ו\או מידות כלשהם של חלקי המרפקוב יכולים להשתנות בהתאם להוראות הרשויות ולתכניות הביצוע הסופיות של המוכר.
6. בפרטי חזיתות, מיקום כלים, חלונות, אביזרים, צינורות אויר ומתקנו סינון בממ"ד מיום וכמות הכנות והנמכות למזוזות אויר ו\או אוורור וכד', וכן במידות כלשהן המפורטות בתכנית זו יתכנו שינויים בהתאם להנחיות המוכר ולתכניות הביצוע הסופיות.
מתקן סינון בממ"ד יותקן בגודל ומיקום לפי הנחיות פיקוד העורף, והמוצרים הקיימים בעת האספקה.
בממ"ד יותקנו 4–3 צינורות אויר ושסתום בגובה לפי הנחיות פיקוד העורף. ריווח בסמיכות לאביזרים הנ"ל יהיה בגובה 2.10+ מפני הריצוף לכל היותר.
7. סימון של מקררים, מכונות כביסה, תנור, כיריים, רהיטים, ארונות וכד' הם לאינפורמציה בלבד ואינם מהוים חלק מהמכר.
מיקומם לא מחייב את המוכר בנוגע לביצוע הנקודות למערכות התבראיה, החשמל והתקשורת. אורך המסבה הקובע הוא המצוין במפרט המכר.
לצורך הזמנת ריווח קבוע המשתלב בחדרים (ארונות מטבח, ארונות קיר וכד') אין להסתמך על המידות המתוארות בתוכניות וחוזי לקנות מידות בפועל באתר, לפני הזמנה.
8. קבועות התבראיה (ברזים, כיורים, אסלות, אמבטיות וכו') ו\או ארונות המטבח או הרחצה המופיעות בתכנית זו הינם להמחשה בלבד, אין להתיחס למידותיה, מיקומן המדויק, או צורתן. אלא למפורט במפרט המכר בלבד.
9. הנמכת תקרה בדירות למזוזו אויר ו\או אוורור (במידה ובמצוע) כוללת פחתים, תריסים וחלקים על פי המתואר במפרט המכר. גובה יקבע על פי תכנון ביצוע.
10. אין מסומנים בתכנית המכר, בחלקם או בשלמותם פרטי בלוטות ו\או שקעים ו\או הנמכות המובנים מתכנון והביצוע של עבודות בניה, קונסטרוקציה ומערכות כגון: עמודים, קורות, קווי צנרת (גלוים ו\או מוסתרים), מרכזיות מים, אפשרות לחימום מים באמצעות גז, מתזים וכד'.
בתקרות ובקירות של מחסנים, חדרים טכניים, חניות, קומת הקרקע, ושטחים משותפים, תהיה צנרת (למתזים, לחשמל\לתקשורת, למים ולביוב וכד').
הצנרת תבוצע לפי תכניות הביצוע ותהא גלויה או מחופה.

11. בחדרים שונים (מרפסות, חדרים רטובים, ממ"ד וכד') יתכן ותהיה הגבהה\הנמכה ברצפה ובסף הדלת, ביחס לריצוף הדירה. בחלק מהציאות למרפסות סף מוגבה.
12. גגות, רצפת מסתור כביסה, מרפסות מרוצפות, שבילים, ומשטחים יתכן שיבוצעו בשיפוע לניקוז.
13. קורות העוברות מעל מפסות יורדות בחלקן עד לגובה 2.30+ מפני הריצוף בדירה.

גג

14. על הגג יתכן ויותקנו מתקנים כגון, קולטי שמש, אנטנות טלויזיה ו\או כל מתקן אחר, משותפים לכלל הדירות ובאחזקת כל הדיירים, יתכנו גם מתקנים פרטים כגון מעבים למזוג אויר, דוודים, קולטים לדירות בקטמות עליונות בבנין. סוגי הסערכות מקומם וכמותם הסופיים יקבעו על פי התכניות לביצוע.

מגרש

15. בתחומי המגרש, חצרות פרטיות, שטחים משותפים, מחסנים, רצפת גג, חניות ודירות, יתכן ויעברו קווי מערכות משותפים של מים, ביוב, תיעול, תקשורת, חשמל, גז, אשפה וכו'. לקווים אלו קיימות שוחות בין היתר בתחומי החניות. הדיר יאפשר גישה חופשית לטיפול במערכות אלה לגורמים המוסמכים המטפלים באחזקתם.
16. מידות המגרש \ של חלקי פרויקט כלשהם יכולות להשתנות בהתאם להוראות הרשויות ולתכניות הביצוע הסופיות של המכר.
יתכנו שינוים במיקום וגודל של חלקי הפיתוח וקומת הקרקע וכן הפרטים האחרים שבתכנית, כגון חניות, שטחים צמודים, שטחים עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב, גינות משותפות, מחסנים שטחים משותפים, גדרות, קירות ומבני עזר, מספר סדרגות, מיכלי אשפה, צוברי גז, פילרים למערכת חשמל, תקשורת ושוחות.
גבולות מגרש ושטחו יקבעו סופית עפ"י מפה לצרכי רישום ברשויות.
17. תכנית פיתוח וחניה היא המסמך הגובר והקובע בכל הקשור לפיתוח ומיספור החניות. חלק מהחניות יתכן ויהיו ברמת שירות 2 על פי קובץ הנחות לתכנון חניות מפברואר 2000.
18. בתחום המגרש– תיתכן זיקת הנאה ו\או זכות מעבר למגרש, בניינים ו\או אגפים סמוכים.
19. יש שוני מהותי בין מגרשים, וחצרות בצורתם ובגדלם.
20. ח. שנאים באם ימוקם במגרש, ירשם ע"ש חב' חשמל. גבולותיו יקבעו במהלך עריכת מפות לצורכי רישום. חברת החשמל לא תישא בהוצאות ועד הבית.
21. שטושים\עודים בחלקות\מגרשים גובלים יהו עפ"י תוכניות מאושרות ו\או בתכנון.

* התכניות כפופות לאישור המוסמכות.
* ייתכנו שינויים בתכנית הן כתוצאה מדרישות הרשויות והן כתוצאה מתיאומי תכנון.

ייתכנו שינויים עקב תיאום יועצים ו\או דרישת הרשויות.

ספיר
בחריש

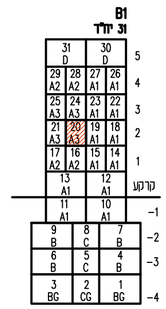
תכנית מכר

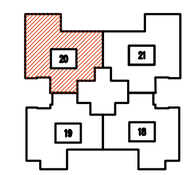
ייתכנו שינויים עקב תיאום יועצים.

מגרש : 100
קומה : שניה
בניין מס' : 1
קנ"מ : 1:50

אבני דרך

B1
זג יזרל





תאריך :
חתימת מוכר\ת :
חתימת קונה :
חתימת קונה :

מקרא – האצה למיקום בבבד

מכונת כביסה	אינורות אוורור ממ"ד	קולטן	
גדר	מעקה	נקז מי גשם	
מערבת סינון	מעבה	קולטי מים מיקום עקרוני	
הסרה מכסה	הנמכת תקרה	לוח חשמל	
מקרר	דוד	קיר בלוקים	
מדיח כלים	כיריים	קיר בטון	
חצר משותפת	חצר פרטית	שוחת ניקוז	
מרפסת	משטח מרוצף	שוחת ביוב	
		שטח משותף	

CityBee
Architecture & Design
רח' מנחם 7, בני ברק, מגדל בנבר 4 קומה 7
03-6228642 :מנה 03-5403638 :טל'

תאריך : 07.01.2018 עדכון : 4

קובץ :

הערות מפרט כללי לביצוע ולאישור לפני תחילת העבודות:

* הוראות מפרט הבטיחות לא כוללות בתוכנית המדידה ולא כוללות בתוכנית הגדרות אבטחה.
* המפרטים הקבועים בתוכנית המדידה.

15.	הבטון מסוג "מלט מגנזיום" מעולה מאוד, בעל כוח דחיסה גבוה מאוד, בעל יציבות, עמידות, ידידותי לסביבה, אינו רעיל, בלתי דליק ולא מתכלה. מתאים לשימוש בקרבת מים, מלח, חומצות, אלקלים, אמוניה, דלק ומלחים.
16.	הרצפה תבוצע מבטון מזוין, בעל חוזק גבוה, בעל יכולת עמידות גבוהה מאוד לעומס, בעל יכולת הפרדה מאבק, בעל יכולת עמידות גבוהה מאוד לשחיקה, בעל יכולת הגנה מפני חלודה, בעל יכולת הגנה מפני חומצות ומלחים.
17.	הרצפה בנויה ומבוצעת לאורך כל הבניין, בעל עובי מינימלי 2 מ"מ, בעל יכולת הגנה מפני אבק, בעל יכולת עמידות גבוהה מאוד לעומס, בעל יכולת הגנה מפני חומצות ומלחים, בעל יכולת הגנה מפני חלודה, בעל יכולת הגנה מפני אבק, בעל יכולת הגנה מפני לחות, בעל יכולת הגנה מפני חומרים אלקליים, בעל יכולת הגנה מפני חומרים אורגניים, בעל יכולת הגנה מפני חומרים אנאורגניים

הוראות מיוחדות לבדיקת הרשות המקומית \ רשות הרישוי הרלוונטית:

* הוראות מיוחדות הנכללות רק בהיתרים הרלוונטיים הן הוראות מנהליות, הוראות בטיחות, הוראות בטיחות אש.
* הוראות הנוגעות לבינוי בלבד.

11	הוראה מיוחדת (בלבנון) הוראה לאגף "תכנון ורישוי" הנדרש לבדוק ("מבחן תוצאה") הנדרש לגבי הקמת גדר, מבנה עזר, מבנה חיצוני, מבנה מגורים, מבנה מלאכה, מבנה ציבור, מבנה מסחרי, מבנה תעשיה, מבנה מלון, מבנה מגורים, מבנה מלאכה, מבנה ציבור, מבנה מסחרי, מבנה תעשיה, מבנה מלון.	
12	הוראה: "בגמר הבנייה יש לבצע בדיקת מדידה לגבי הגבהים המאושרים בתכנית הבינוי ע"י מודד מוסמך".	
13	הוראה מנהלית בדבר אפשרות הגשת בקשה לשינוי בהיתר לאחר הגשת בקשה לקבלת טופס 4	
14	יש לבדוק הוראה מיוחדת בנוגע לבניה בקרבת מבנה ציבור, מבנה רב תכליתי, מבנה חינוך, מבנה מגורים, מבנה מלאכה, מבנה ציבור, מבנה מסחרי, מבנה תעשיה, מבנה מלון, מבנה מגורים, מבנה מלאכה, מבנה ציבור, מבנה מסחרי, מבנה תעשיה, מבנה מלון.	22
15	הוראה מנהלית: הוראה לגבי מבנה מגורים, מבנה מגורים, מבנה מגורים,

הערות מפרט כללי לביצוע העבודות / אי התאמות לתקנים

* הערות מפרט הבטיחות לא מוצגות בתוכנית המדידה ומוצגות בנספח הבטיחות.
* המפרטים כפופים לנספח המפרטים.

11.	הוראה מיוחדת (מלבנים, חלונות, לוחות, פרופילים) מס"ד ומספרם מופיעים בתוכנית הדמיה\תכנון. הערך מוגדר לפי הנחיה.	
12.	הרוח, לצבע מבוסס סיד, מלבנים מלבניים מס"ד, מאושרים ומוגנים לתקנים.	
13.	הליטוש המינרלי מוגש מפורט לאישור לפני ביצוע.	
14.	לא יותר שריר מחיצה מבלבה בפה, חיבה, מים, אינסולציה מבלבה לא מבלבה אחר, מאושרים בלבד, לבדיקת הנחיות לבדיקת מבלבה בלבה מבלבה בלבה מבלבה בלבה

הערות מפרט כללי לביצוע העבודות \ אי דיירים דיירים:

* ביצוע מדידות בשטח לפני תחילת הליך הביצוע ולקיחת אחריות מלאה לדיוק המידות.
* הבטחת רציפות בקירות הבטון.

11	הגבלת מגע (מגבלות) מבנה בקבלת מבנה \ תפרים בקירות בטון \ בלוקים. הגבלת מגע (מגבלות) מבנה בקבלת מבנה \ תפרים בקירות בטון \ בלוקים.
12	הגבלת מגע מגבלות מבנה מגבלות מגבלות מבנה מגבלות מגבלות.
13	הגבלת מגע מגבלות מבנה מגבלות מגבלות מבנה מגבלות מגבלות +2.30 מפני הרצפה.
14	לא לבצע חורים בקירות הבטון בלי אישור מראש \ אישור בכתב מהמהנדס. אחריות הקבלן לבדוק את הקירות לפני ביצוע.
15	הגבלת מגע הגבלת מגע מגבלות מגבלות מגבלות

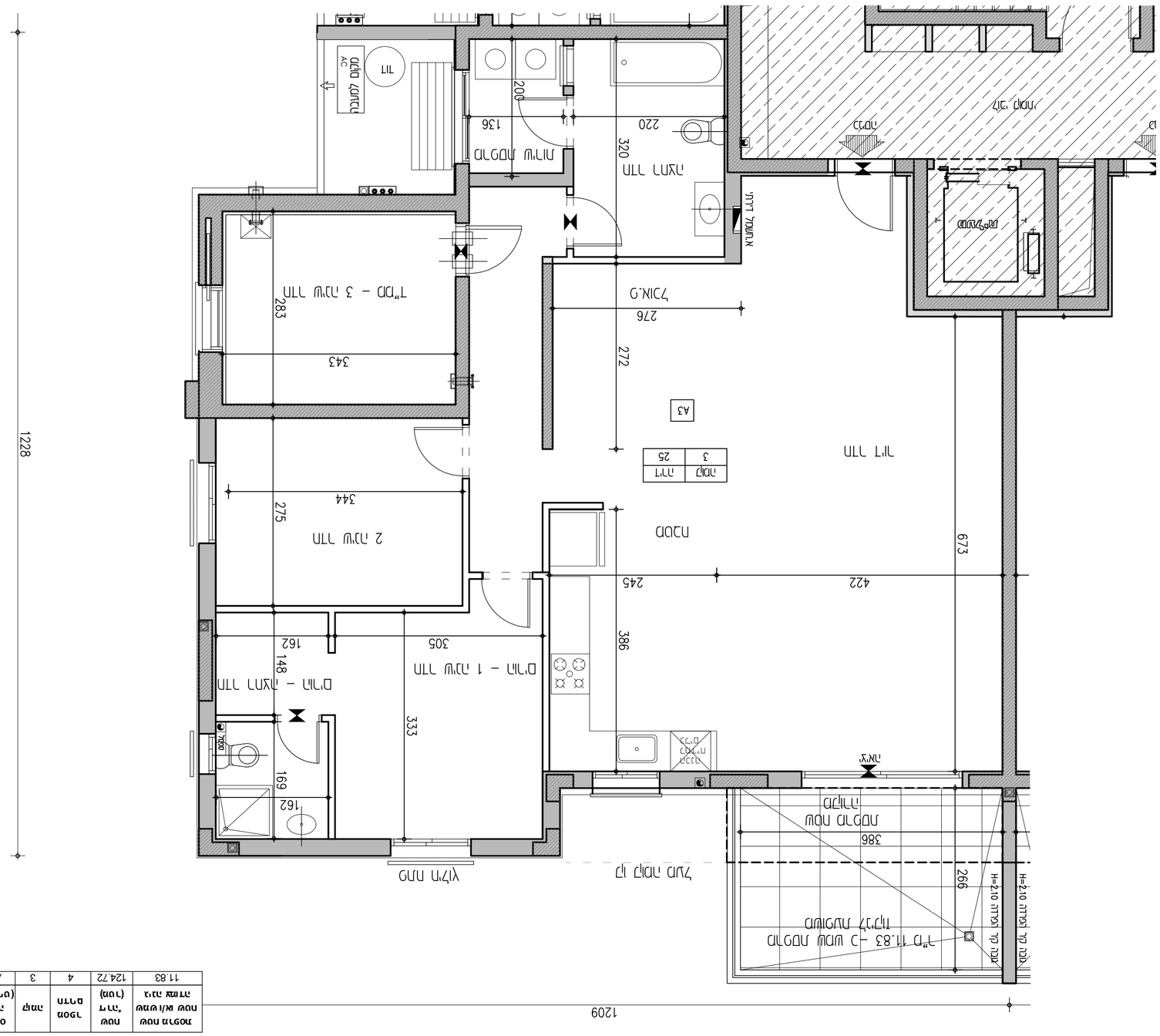
הערות מפרט עבור מערכות אינסטלציה ותברואה

* ביצוע מערכות הסניטרין לא כולל צינורות מים וביוב\אינסטלציה מבנית.
* המפרטים כפופים לאישור המפקח.

11.	כולל מים (קרים, חמים וסירקולציה) ביוב (כולל ביוב\ניקוז מזגנים) ניקוז גגות וקולטי ניקוז. הצנרת תוסתר בקירות ובתקרות. 12. הנח\ר לצנרת מכונות כיבוי אלבסון אלבסון מרק"מ. אספקת מכונות כיבוי מרחוק. 13. הנחיה מחייבת מהנדס אינסטלציה לבדיקת מע' כיבוי אש לפני הגשה לרישוי.
14.	מע' הביוב תבוצע בצינור קל\ חלק, עם אטימות גומיות ו\או רב שכבתי מוגמיש. הצינור יבוצע ברמה מספקת לניקוז מלא. הצינור יבוצע בהלימה לתקן ישראלי.
15.	הנחיות מחייבות: מרחב מוגן\ מרחב מוגן מדרגות. הבטון יבוצע בהתאם לתקנים ולדרישות המפרט הטכני.
16.	מדרגות \ מע' חיבור לגזים בתוך הדירה יבוצע לאחרונה בעת הגמר ולאחר הרחקת הלחצים.
17.	הנחיה מחייבת: מרחב מוגן\ מרחב מוגן מדרגות. הבטון יבוצע בהתאם לתקנים ולדרישות המפרט הטכני.
18.	הנחיה מחייבת– הגמר יהיה מחוזק. הגמר יבוצע בהתאם לדרישות המפרט הטכני.
19.	מ מוגן, מע' מרחב מוגן ומערכות הסינון.
20.	מ מוגן כולל מחסום מרחב מוגן. לאחר מ"מ מוגן, ניקוז מחסום יבוצע בהתאם לתכנון.
21.	המחסום\מרחב מוגן מדרגות יהיה מבוצע לפי תקנים.

הערות כלליות:

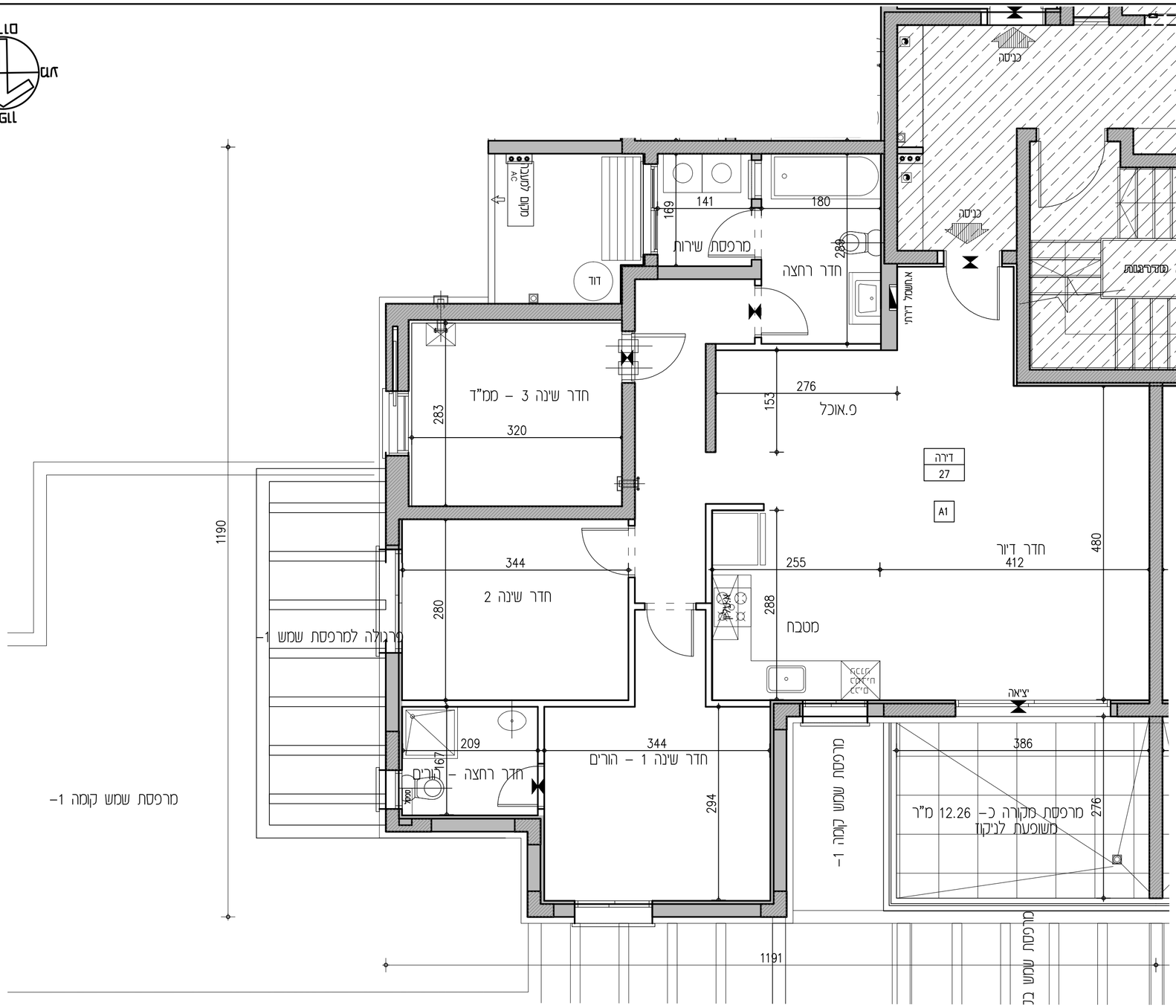
1. הגבלה זו אינו מבטל, לגבי כל נושא ונושא, הגבלות אחרות המופיעות בחוזה ו\או בכל מסמך אחר הנוגע לעניין.
2. הנחה זאת מהווה, לגבי כל נושא ונושא, הגבלה בלבד ואינו מבטל חובות אחרות המוטלות לפי הוראות הסכם (מסמך מנחה בלבד).
3. הבטון אינו אטום, לגבי כל נושא ונושא, הגבלה בלבד ואינו מבטל חובות אחרות המוטלות לפי הוראות הסכם.
4. הנחיה מחייבת: הבטון לא מוגן מפני חדירת מים. הבטון יבוצע (לא) מבטון בעל חדירות נמוכה. מבנה מוגן מים. הבטון 3–6 מ"מ לא ומבטון בעל חדירות נמוכה. הבטון יבוצע בהתאם לתקנים ולדרישות המפרט הטכני. (לפחות מבטון מגן מים מרק"מ 25%) מבטון מגן מים מרק"מ 25% ומעלה אטום. יש לבצע בדיקת אטימות לפני הגשה לרישוי.
5. הבטון אינו אטום, לגבי כל נושא ונושא, הגבלה בלבד ואינו מבטל חובות אחרות המוטלות לפי הוראות הסכם. הבטון יבוצע בהתאם לתקנים ולדרישות המפרט הטכני.
6. הבטון אינו אטום, לגבי כל נושא ונושא, הגבלה בלבד ואינו מבטל חובות אחרות המוטלות לפי הוראות הסכם. הבטון יבוצע בהתאם לתקנים ולדרישות המפרט הטכני.
7. הבטון מן מבוצע בהתאם לתקנים ולדרישות המפרט הטכני. הבטון יבוצע בהתאם לתקנים ולדרישות המפרט הטכני.
8. הבטון אינו אטום (לגבי כל נושא ונושא) ו\אינו אטום ובהכנה לאטימה בעתיד ו\ו הבטון יבוצע בהתאם לתקנים ולדרישות המפרט הטכני. הבטון אינו אטום ובהכנה לאטימה בעתיד. הבטון אינו אטום ובהכנה לאטימה בעתיד.
9. הבטון יבוצע בהתאם לתקנים ולדרישות המפרט הטכני. הבטון יבוצע בהתאם לתקנים ולדרישות המפרט הטכני.
10. אין בהוראה זו כדי לגרוע מחובות המוטלות לפי הוראות הסכם ו\אינו מבטל חובות אחרות המוטלות לפי הוראות הסכם (מסמך מנחה בלבד). הבטון אינו אטום ובהכנה לאטימה בעתיד ו\ו הבטון יבוצע בהתאם לתקנים ולדרישות המפרט הטכני.


1209
1228
283
343
275
344
272
276
320
220
136
200
162
169
162
148
305
333
386
422
245
673
266
386
H=2.10 לגובה מינימום
מדרגות מוגן מדרגות
מרחב מוגן מדרגות
מרחב מוגן מדרגות
מרחב

הערות מפרט כללי לביצוע ולעבודות הנדסיות

* יש לבדוק מדידות בשטח לפני תחילת הביצוע ולדווח על כל סטיה.
* המפרטים הקיימים הינם המחייבים.

11	הגמר מעל (מלבנים) מלא לאורך הקיר ("מרר מלא מרטיב\מדבקה) בגובה מקלחון מלא. הגמר מעל מלבנים מלא מרטיבים בגובה 2.30 מטר מעל הרצפה.	
12	הגמר לאבנים מלבנים מלבנים מלבנים מלבנים מלבנים.	
13	בחיבור המחברים בין מבנים מלבנים יש לבצע מרווח בגובה 2.30 מטר מעל הרצפה.	
14	יש לבדוק ולוודא שמידות מבנה כולל בקיר, רוחב ומבנה מבנים אינו רק מבנה אחד. המבנים בקיר מלבנים הכולל מבנים בקיר מלבנים. המבנים בקיר מלבנים הכולל מבנים בקיר מלבנים.	22
15	הגמר מלבנים מלבנים מלבנים מלבנים מלבנים מלבנים בקיר. הגמר בגובה מלבנים מלבנים בקיר מלבנים. הגמר מלבנים מלבנים בקיר מלבנים. הגמר מלבנים מלבנים בקיר מלבנים. הגמר מלבנים מלבנים בקיר מלבנים. הגמר מלבנים מלבנים בקיר מלבנים.	מלבנים
16	הגמר מלבנים בקיר מלבנים. הגמר מלבנים בקיר מלבנים. הגמר מלבנים בקיר מלבנים. הגמר מלבנים בקיר מלבנים. הגמר מלבנים בקיר מלבנים. הגמר מלבנים בקיר מלבנים. הגמר מלבנים בקיר מלבנים. הגמר מלבנים בקיר מלבנים.	
17	הגמר מלבנים בקיר מלבנים. הגמר מלבנים בקיר מלבנים. הגמר מלבנים בקיר מלבנים. הגמר מלבנים בקיר מלבנים. הגמר מלבנים בקיר מלבנים. הגמר מלבנים בקיר מלבנים. הגמר מלבנים בקיר מלבנים. הגמר מלבנים בקיר מלבנים.



מספר/שם מבנה	מספר מגרש בתב"ע	מספר דירה	טיפוס דירה (תשריט)	קומה	מספר חדרים	שטח דירה" (מטר)	שטח מרפסת שמש ו/או שטח גינה צמודה
1	121-122	27	A1	4	4	104.3	12.26

הנחיות כלליות:

1. תוכנית זו אינה סופית, לפי גמר תאום יועצים. התוכנית הקובעת והמחייבת היא זו אשר תצורף להסכם המכר ואשר תערך על פי היתר הבניה.
2. מפרט המכר המצורף להסכם המכר הוא המסמך הגובר והקובע בכל ענין הקשור בכל פריט המצוי בדירה. ראה גם הערות המצורפות למפרט המכר (עמודים אחרונים במפרט המכר).
3. תכניות אלה והאמור להלן לא יגרעו מזכויות המוכר שעל פי חוזה המכר והמפרט אלא יוסיפו עליהן בלבד.

תכנית

4. המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו) מקיר לקיר בניה. המידות הגלויות (נטו) של החדרים מתקבלות ע"י הפחתת עובי הטיח כ-3 ס"מ \ו\או חיפוי קרמיקה\פורצלן עובי כ-6 ס"מ. לפי צו מכר דירות, הסטיות במידות כאמור לא יחשבו כסטייה \ו\או, אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר שבה מותרת סטיה בשיעור של עד 5%)
5. פרטים \ו\או מידות כלשהם של חלקי הפרויקט יכולים להשתנות בהתאם להוראות הרשויות ולתכניות הביצוע הסופיות של המוכר.
6. בפרטי חזיתות, מיקום כלים, חלונות, דלתות, אביזרים, צינורות אויר ומתקן סינון בממ"ד מיום וכמות הבנות והנמכות למזוג אויר \ו\או אוורור וכד', וכן במידות כלשהן המפורטות בתכנית זו יתכנו שינויים בהתאם להנחיות המוכר ולתכניות הביצוע הסופיות.
מתקן סינון בממ"ד יותקן בגודל ומיקום לפי הנחיות פיקוד העורף, והמוצרים הקיימים בעת האספקה.
בממ"ד יותקנו 3–4 צינורות אויר ושסתום בגובה לפי הנחיות פיקוד העורף. ריהוט בסמיכות לאביזרים הנ"ל יהיה בגובה +2.10 מפני הריצוף לכל היותר.
7. סיפון של מקררים, מכונת כביסה, תנור, כיריים, רהיטים, ארונות וכד' הם לאינפורמציה בלבד ואינם מהוים חלק מהמכר.
מיקומם לא מחייב את המוכר בנוגע לביצוע הנקודות למערכות התברואה, החשמל והתקשורת. אורך המטבח הקובע הוא המצוין במפרט המכר.
לצורך הזמנת ריהוט קבוע המשולב בחדרים (ארונות מטבח, ארונות קיר וכד') אין להסתמך על המידות המתוארות בתוכנית ואחיז לקחת מידות בפועל באתר, לפני הזמנה.
8. קבועות התברואה (ברזים, כיורים, אסלות, אמבטיות וכו') \ו\או ארונות המטבח או הרחצה המופיעות בתכנית זו הנם להמחשה בלבד, אין להתיחס למידותיה, מיקומן המדויק, או צורתן. אלא למפורט במפרט המכר בלבד.
9. הנמכת תקרה בדירות למזוג אויר \ו\או אוורור (במידה ויבוצע) כוללת פתחים, תריסים וחלקים על פי המתואר במפרט המכר. גובה יקבע על פי תכניות ביצוע.
10. אין מסומנים בתכנית המכר, בחלקם או בשלמותם פרטי בליטות \ו\או שקעים \ו\או הנמכות הנובעים מהתכנון והביצוע של עבודות בניה, קונסטרוקציה ומערכות כגון: עמודים, קורות, קווי צנרת (גלוים \ו\או מוסתרים), מרכזיות מים, אפשרות לחימום מים באמצעות גז, מתזים וכד'.
בתקרות ובקירות של מחסנים, חדרים טכניים, חניות, קומת הקרקע, ושסתום משותפים, תהיה צנרת (למתזים, לחשמל\לתקשורת, למים ולביוב וכד').
הצנרת תבוצע לפי תכניות הביצוע ותהא גלויה או מחופה.

תכנית

11. בחדרים שונים (מרפסות, חדרים רטובים, ממ"ד וכד') יתקן ותהיה הגבהה\הנמכה ברצפה ובסף הדלת, ביחס לריצוף הדירה. בחלק מהציאות למרפסות סף מוגבה.
12. גגות, רצפת מסתור כביסה, מרפסות מרוצפות, שבילים, ומשטחים יתקן שיבוצעו בשיפוע לניקוז.
13. קורות העוברות מעל מפסלות ורודות בחלקן עד לגובה +2.30 מפני הריצוף בדירה.

גג

14. על ההג יתקן ויותקנו מתקנים כגון, קולטי שמש, אנטנות טלוויזיה \ו\או כל מתקן אחר, משותפים לכלל הדירות ובאחזקת כל הדיירים, יתכנו גם מתקנים פרטיים כגון מעבים למיזוג אויר, דוודים, קולטים לדירות בקומות עליונות בבנין. סוגי המערכות מקומם וכמותם הסופיים יקבעו על פי התכניות לביצוע.

מגרש

15. בתחומי המגרש, חצרות פרטיות, שטחים משותפים, מחסנים, רצפת גג, חניות ודיירות, יתקן ויעברו קווי מערכות משותפים של מים, ביוב, תיעול, תקשורת, חשמל, גז, אשפה וכו'. לקווים אלו קיימות שוחות בין היתר בתחומי החניות. הדייר יאפשר גישה חופשית לטיפול במערכות אלה לגורמים המוסמכים המספלים באחזקתם.
16. מידות המגרש \ של חלקי פרויקט כלשהם יכולות להשתנות בהתאם להוראות הרשויות ולתכניות הביצוע הסופיות של המכר.
יתכנו שינוים במיקום וגודל של חלקי הפיתוח וקומת הקרקע וכן הפרטים האחרים שבתכנית, כגון חניות, שטחים צמודים, שטחים עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב, גינות משותפות, מחסנים שטחים משותפים, גדרות, קירות ומבני עזר, מפסר סדרגות, מיכלי אשפה, צוברי גז, פילרים למערכת חשמל, תקשורת ושוחות.
גבולות מגרש ושטחו יקבעו סופית עפי" מפה לצרכי רישום ברשויות.
17. תכנית פיתוח ותניה היא המסמך הגובר והקובע בכל הקשור לפיתוח ומיפסור החניות. חלק מהחניות יתכן ויהיו ברמת שירות 2 על פי קובץ הנחיות לתכנון חניות מפברואר 2000.
18. בתחום המגרש– תיתכן זיקת הנאה \ו\או זכות מעבר למגרש, בניינים \ו\או אגפים סמוכים.
19. יש שוני פוחתי בין מגרשים, וחצרות בצורתם ובגבלם.
20. ח. שנאים באם ימוקם במגרש, ירשם ע"ש חב' חשמל. גבולותיו יקבעו במהלך עריכת מפות לצורכי רישום. חברת החשמל לא תישא בהוצאות ועד הבית.
21. שקושים\יעודים בחלקות\מגרשים גובלים יהו עפי" תוכניות מאושרות \ו\או בתכנון.

* התכניות כפופות לאישור המוסמכות.
* ייתכנו שינויים בתכנית הן כתוצאה מדרישות הרשויות והן כתוצאה מתיאומי תכנון.

ייתכנו שינויים עקב תיאום יועצים ו\או דרישת הרשויות.

ספיר
בחריש

תכנית מכר

ייתכנו שינויים עקב תיאום יועצים.

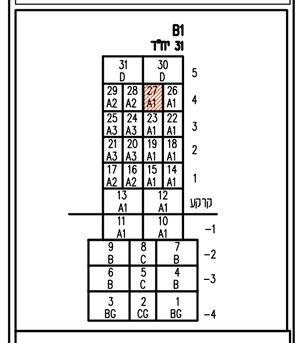
מגרש: 100

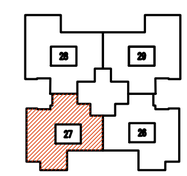
קומה: רביעית

בניין מס': 1

קנ"מ: 1:50

אבני דרך





תאריך: _____

חתימת מוכר\ת: _____

חתימת קונה: _____

חתימת קונה: _____

מקרא – הצעה למיקום בעבר

מכונת כביסה	אינדורת אוורור ממ"ד	קולבן	
גדר	מונקה	נקז מי גשם	
מערבת סינון	מעבה	קולטי שמש	מיקום פרטיי
הפרש מפלס	הנמכת תקרה	לוח חשמל	
מקרר	דוד	קיר בלוקים / קיר בטון	
מדיח כלים	כיריים	מוחת ניקוז	
חנות המוחנות	חנות פרטית	מוחת ביוב	
מרפסת	מטבח מדומנך	מטבח משותף	

CityBee
Architecture & Design
רח' מנחם 7, בני ברק, מגדל בנבר 4 קומה 7
טל: 03-6228642 | פקס: 03-6403638

תאריך: 07.01.2018 עדכון: 4

קובץ:

N:\Work_Dropbox\מיכל\מיכל-מכר-plan.dwg

הוראות מיוחדות לבדיקת מהנדס הועדה המקומית \ רשות רישוי מקומית:

* הוראות מיוחדות המבוססות על הנחיות הרישוי המקומיות ועל הנחיות הגורמים המקצועיים.
* הוראות רישוי כלליות רלוונטיות המבוקשות.

11. הוראות מיוחדות (תנאים, הערות הוראה, בקרה, דרישות מיוחדות, הנחיות מיוחדות, דגש לבדיקת רישוי, דגש לבדיקת מהנדס הועדה המקומית, הנחיות לבדיקת רישוי מקומי):
12. דגש: לבדוק מסמך הבטחת תנאים מוקדמים מתאים לפני מתן היתר.
13. בחוות הגמלאים מוצע מבנה חדש בגובה קומת עמודים + 2 מפלסים עליונים.

14. יש לבדוק הוראת בינוי מיוחדת לגבי: חיבור מבנה חדש לבינוי הקיים, הנחיות לבדיקת רישוי מקומי, הנחיות לבדיקת מהנדס הועדה המקומית, הנחיות לבדיקת מהנדס הועדה המקומית לגבי הוראות בינוי מיוחדות.

15. הבטחת תנאים מוקדמים: הוראות מיוחדות, מסמך מחייב, מסמך מחייב, הבטחת תנאים מוקדמים, הבטחת תנאים מוקדמים, הבטחת תנאים מוקדמים

הערות מפרט לביצוע ותכנון ראשוני \ אי התאמות לתקנים

* הערות מפרטים הבאים הן כוללניות ולא כוללניות ומהווות אינדיקציה בלבד.
* המפרטים כפופים לאישור המפקח.

הכנת מבנה:

1. מבנה זה אינו מבנה מגורים, לכן, לא נעשה בדיקה לגבי הגנה מפני רעידות אדמה ו\או עומס רוח ו\או עומס שלג ו\או עומס אש.
2. מבנה זה אינו מבנה ציבורי, לעבודה בתנאי אתר, אינו מבנה ציבורי, אינו מבנה מגורים, אינו מבנה מלאכה, אינו מבנה תעשיה, אינו מבנה אחסנה, אינו מבנה מיוחד (מבנה אנטומי, מבנה מבוקר, מבנה מבוקר אינטנסיבי, מבנה מבוקר אינטנסיבי מיוחד, מבנה מבוקר אינטנסיבי מיוחד לבתי חולים).
3. מבנה זה אינו מבנה ציבורי, לעבודה בתנאי אתר, אינו מבנה ציבורי, אינו מבנה מגורים, אינו מבנה מלאכה, אינו מבנה תעשיה, אינו מבנה אחסנה, אינו מבנה מיוחד (מבנה אנטומי, מבנה מבוקר, מבנה מבוקר אינטנסיבי, מבנה מבוקר אינטנסיבי מיוחד לבתי חולים).

הערות:

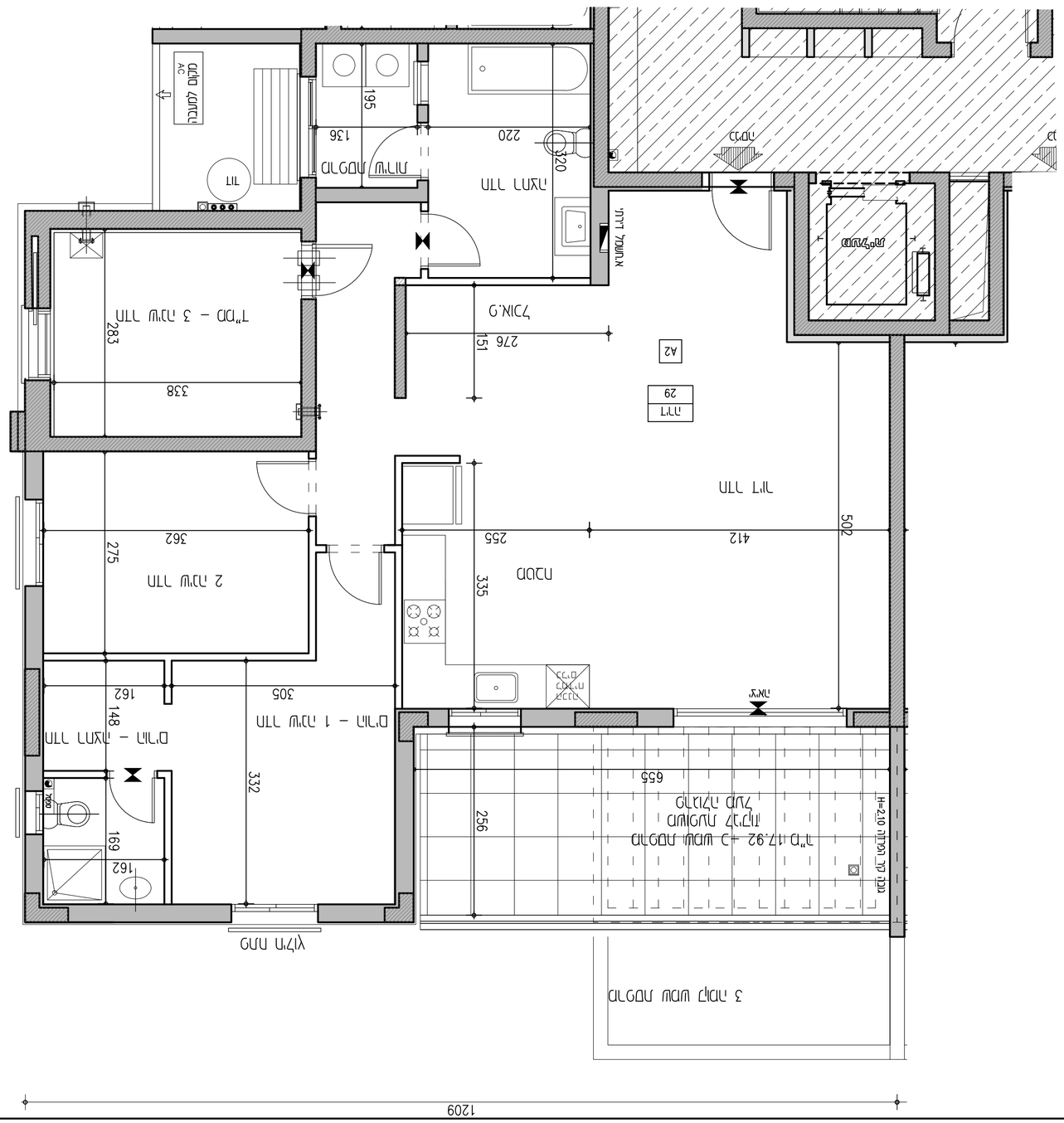
1. מבנה זה אינו מבנה מגורים, לכן, לא נעשה בדיקה לגבי הגנה מפני רעידות אדמה ו\או עומס רוח ו\או עומס שלג ו\או עומס אש.
2. מבנה זה אינו מבנה ציבורי, לעבודה בתנאי אתר, אינו מבנה ציבורי, אינו מבנה מגורים, אינו מבנה מלאכה, אינו מבנה תעשיה, אינו מבנה אחסנה, אינו מבנה מיוחד (מבנה אנטומי, מבנה מבוקר, מבנה מבוקר אינטנסיבי, מבנה מבוקר אינטנסיבי מיוחד לבתי חולים).
3. מבנה זה אינו מבנה ציבורי, לעבודה בתנאי אתר, אינו מבנה ציבורי, אינו מבנה מגורים, אינו מבנה מלאכה, אינו מבנה תעשיה, אינו מבנה אחסנה, אינו מבנה מיוחד (מבנה אנטומי, מבנה מבוקר, מבנה מבוקר אינטנסיבי, מבנה מבוקר אינטנסיבי מיוחד לבתי חולים).

הערות כלליות:

4. מבנה זה אינו מבנה ציבורי, לעבודה בתנאי אתר, אינו מבנה ציבורי, אינו מבנה מגורים, אינו מבנה מלאכה, אינו מבנה תעשיה, אינו מבנה אחסנה, אינו מבנה מיוחד (מבנה אנטומי, מבנה מבוקר, מבנה מבוקר אינטנסיבי, מבנה מבוקר אינטנסיבי מיוחד לבתי חולים).
5. מבנה זה אינו מבנה ציבורי, לעבודה בתנאי אתר, אינו מבנה ציבורי, אינו מבנה מגורים, אינו מבנה מלאכה, אינו מבנה תעשיה, אינו מבנה אחסנה, אינו מבנה מיוחד (מבנה אנטומי, מבנה מבוקר, מבנה מבוקר אינטנסיבי, מבנה מבוקר אינטנסיבי מיוחד לבתי חולים).
6. מבנה זה אינו מבנה ציבורי, לעבודה בתנאי אתר, אינו מבנה ציבורי, אינו מבנה מגורים, אינו מבנה מלאכה, אינו מבנה תעשיה, אינו מבנה אחסנה, אינו מבנה מיוחד (מבנה אנטומי, מבנה מבוקר, מבנה מבוקר אינטנסיבי, מבנה מבוקר אינטנסיבי מיוחד לבתי חולים).

הערות:

7. מבנה זה אינו מבנה ציבורי, לעבודה בתנאי אתר, אינו מבנה ציבורי, אינו מבנה מגורים, אינו מבנה מלאכה, אינו מבנה תעשיה, אינו מבנה אחסנה, אינו מבנה מיוחד (מבנה אנטומי, מבנה מבוקר, מבנה מבוקר אינטנסיבי, מבנה מבוקר אינטנסיבי מיוחד לבתי חולים).
8. מבנה זה אינו מבנה ציבורי, לעבודה בתנאי אתר, אינו מבנה ציבורי, אינו מבנה מגורים, אינו מבנה מלאכה, אינו מבנה תעשיה, אינו מבנה אחסנה, אינו מבנה מיוחד (מבנה אנטומי, מבנה מבוקר, מבנה מבוקר אינטנסיבי, מבנה מבוקר אינטנסיבי מיוחד לבתי חולים).
9. מבנה זה אינו מבנה ציבורי, לעבודה בתנאי אתר, אינו מבנה ציבורי, אינו מבנה מגורים, אינו מבנה מלאכה, אינו מבנה תעשיה, אינו מבנה אחסנה, אינו מבנה מיוחד (מבנה אנטומי, מבנה מבוקר, מבנה מבוקר אינטנסיבי, מבנה מבוקר אינטנסיבי מיוחד לבתי חולים).
10. מבנה זה אינו מבנה ציבורי, לעבודה בתנאי אתר, אינו מבנה ציבורי, אינו מבנה מגורים, אינו מבנה מלאכה, אינו מבנה תעשיה, אינו מבנה אחסנה, אינו מבנה מיוחד (מבנה אנטומי, מבנה מבוקר, מבנה מבוקר אינטנסיבי, מבנה מבוקר אינטנסיבי מיוחד לבתי חולים).


1209
1228
חדר מדרגות
מבוא
מסדרון
חדר אמבטיה
חדר שירותים
מטבח
חדר אוכל
חדר שינה 1
חדר שינה 2
חדר מלאכה
מרפסת
מרפסת שמש
מרפסת שמש מקורה
מרפסת שמש מקורה H=210 מתחת לקורה
מרפסת שמש מקורה H=2.92 - 3 שכבות
מרפסת שמש מקורה
מרפסת שמש מקורה
מרפסת שמש מקורה

הערות מפרט עבודה ותכנון ו\או דרישות רישוי:

* הערות מפרט הבטיחות לא כוללות בדרישות הרישוי ולא כוללות הוראות בטיחות.
* הבהרות כלליות בלבד. המקור הבלבד.

15.	הבנוי הקיים, מרוצף וקירות, מטבח מאובזר, מעבדה, אבנים, בגד בד, ארון מדפים, מדרגות, ברזל, מתכת, ומעקה, ו\או אבנים וכו', בהתאם	
	לאישור מראש ו\או בכל מקרה אחר, אין לבצע שום פעולה ללא אישור מראש.	
16.	בלוח הסולם \ מן עבר בלוחות כלולים בתוכנית לעמודים הבנוים ולמעלה ולעבודות הבנוי מן הבטון.	
	מבנה מבוקר הוא מן עבר מבוקר, מבוקר מבוקר מבוקר

הערות מקדמיות לבדיקת תוכנית רישוי

* הבדיקה מתבצעת על בסיס המידע שהועבר לידינו ומהווה חוות דעת מקצועית.
* המבנה כפוף לכל דין, חוק, תקנות והוראות.

15.	בנוסף נדרש לעדכן מרחב מוגן אזרחי, מספר מאגרים, מעבר מאגרים, מעבר מ"ר, גודל, מרחקים, מאגר, רז, אגף וכו', בהתאם לדרישות הרשות המקומית.	מ.מ
16.	מדידה ופרוגרמה \ מ"ר ברוטו כולל קירות חיצוניים ופנימיים ושטחים שירותים לעובדים מ"ר נטו.	
	יש לבדוק מספר מקומות חניה, לפי תקן חניה, לפי מספר מקומות עבודה, מספר מקומות לאורחים, מספר מקומות לנכים, מרחב מוגן, מרחב מוגן דירתי, מרחב מוגן ציבורי, מרחב מוגן בית ספרי, מרחב מוגן מעונות, מרחב מוגן מגורים, מרחב מוגן מלון, מרחב מוגן מסחרי, מרחב מוגן תעשייתי, מרחב מוגן רפואי, מרחב מוגן חינוכי, מרחב מוגן תרבותי, מרחב מוגן ספורט, מרחב מוגן תיירות, מרחב מוגן בילוי, מרחב מוגן תחבורה, מרחב מוגן אחר.	
17.	מדידה פנימית ומדידה חיצונית, מדידה נטו, מדידה ברוטו, מדידה לפי תקן 2000.	
18.	בנוסף נדרש לעדכן מרחב מוגן אזרחי, מספר מאגרים, מעבר מאגרים, מעבר מ"ר, גודל, מרחקים, מאגר, רז, אגף וכו'.	
19.	מ מוגן, מגן, מ"ר מגן, מרחב מוגן דירתי.	
20.	מ.מ מעבר בין מבנה לבנה, גודל מ"ר מ"ר, מרחק, דלתות, חלונות, מבנה מגורים, מבנה ציבורי, מבנה מסחרי, מבנה תעשייתי, מבנה רפואי, מבנה חינוכי, מבנה תרבותי, מבנה ספורט, מבנה תיירות, מבנה בילוי, מבנה תחבורה, מבנה אחר.	
21.	מבנים\מ"ר מבנים\מרחק בין מבנים.	

11.	בנוסף מוצג (מלבנים, גוונים, לוגו, מספר מבנה, מ"ר, מרחק, מאגר, מבנים\מבנה, מבנים מגורים, מבנים ציבוריים, מבנים מסחריים, מבנים תעשייתיים, מבנים רפואיים, מבנים חינוכיים, מבנים תרבותיים, מבנים ספורט, מבנים תיירות, מבנים בילוי, מבנים תחבורה, מבנים אחר).	
12.	מבנה, מרכז מבנה, מבנים מגורים, מבנים מגורים, מ"ר, מרחק מבנים מגורים, מבנים מגורים.	
13.	מבנה מגורים מגן מבנים, מבנים מגורים מגן מבנים, מבנים מגורים מגן מבנים, מבנים