פרויקט ספיר בחריש
אבני דרך
תכניות מכר — קומות

בניין 1

הנחיות כלליות:

1. תוכנית זו אינה סופית, לפני גמר תאום יועצים.החוכנית הקובעת והמחייבת היא זו אשר תצורף להסכם המכר ואשר תערך על פי היתר הבניה.
2. מפרט המכר המצורף להסכם המכר הוא המסמך הארבר והקובע בכל ענין הנשר בכל פרט המצוי בדירה. ראה גם הערות המצורפות למפרט המכר עמודים אורונים במפרט המכר.
3. תכניות אלה והאמור להבן לא יגרעו מזכויות המוכר שעל פי חוזה המכר ומפרט אלא יוסיפו עליהן בלבד.

תכנית

4. המידות המחוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו) מקיר בניה לקיר בניה. המידות הגלויות (נטו) של החדרים מתקבלות ע"י הפחתת עובי הטיח כ-2סמ' ו/או חיפוי קרמיקה/פורצלן עובי בכ-6סמ'.
בנוסף תותר סטיה במידות, ובלבד שהשטח לא יקטן ביותר מ-2%.
5. פרטים ו/או מידות כלשהם של חלקי הפריקים יכולים להשתנות בהתאם להוראות הרשויות ולתכניות הביצוע הסופיות של המוכר.
6. בפרטי חזיתות, מיקום כלים, חלונות, דלתות, אביזרים, צינורות אויר ומתקן סינון בממיד מיקום וגמות הכנות והגמכות למזגן אויר ו/או אורור וכו', וכן במידות כלשהן המפורטות בתכנית זו יתכנו שינויים בהתאם להנחיות המוכר ולתכניות הביצוע הסופיות.
מתקן סינון בממיד יותקן בגודל ומיקום לפי הנחיות פיקוד העורף. והמוצרים הקיימים בעת האספקה.
בממיד יותקנו 3-4 צינורות אויר ושסתום בגובה לפי הנחות פיקוד העורף.ריהום בסמיכות לאביזרים הגיל יהיה בגובה 2.10+ מפני הריצוף לכל היותר.
7. סימון של מקררים, מכונות כביסה, תנור, כיריים, דוחיסים, ארונות וכו' הם לאינפורמציה בלבד ואינם מהוים חלק מהמכר.
מיקומם לא מחייב את המוכר בנוגע לביצוע הנקודות למערכות התברואה, החשמל והתקשורת.אורך המסבה הקובע הוא המצוין במפרט המכר.
לצורך הזמנת ריהום קבוע המשתלב בחדרים ארונות מטבח, ארונות קיר וכו' אין להסתמך על המידות המחוארות בתוכנית וחיוני לקחת מידות בפועל באתר. לפני הזמנה.
8. קבועות התברואה נברדים. ביורים. אסלות. אמבטות וכו' ו/או ארונות המטבח או הרחצה המופיעות בתכנית זו הינם להמחשה בלבד. אין להתיחס למידותיהן, מיקומן המדויק, או צורתן.
אלא למפורט במפרט המכר בלבד.
9. הנמכת תקרה בדירות למזגא אוויר ו/או אורור (נמדירה ויבוצע) כולכלת פתחים. תריסים וחלכים על פי המתואר במפרט המכר. גובה יקבע על פי תכניות ביצוע.
10. אין מסומנים בתכניות המכר. בתקקם או בשלמותם פרטי בליסות ו/או שקעים ו/או הנמכות הנובעים מהתכנון והביצוע של עבודות בניה. קונסטרוקציה ומערכות כגון:
עמודים, קורות, קווי צנרת מגזים ו/או מוסחריים, מרכזיות מים, אפשרות לזימוים מים באמצעות גז, מחזים וכד'.
בתיקרות ובקירות של מחסנים. חדרים סכניים. חניות. קומת הקרקע. ושטחים משותפים. תהיה צנרת כלמחזים. כחשמל ולתתשרת. כמים ולכיוב וכד'.
הצנרת תבוצע לפי תכניות הביצוע ותהא גלויה או מחופה.
11. בחדרים שונים (מדפסות. חדרים רטובים. ממיד וכד') ייתכן ותהיה הגבהה/הנמכה ברצפה ובסף הדלת. ביחס לריצוף הדירה. בתקק מהיציאות למדפסות סף מוגבה.
12. גגות. רצפת מסחור כביסה. מדפסות מרוצפת. שבילים. ומשטחים יתכן שיבוצעו בשיפוע לניקוז.
13. קורות העוברות מעל מדפסות יורדות בתקן עד לגובה 2.30+ מפני הריצוף בדירה.

גג

14. על הגג יתכנו ויותקנו מתקנים כגון, קולטי שמש, אנטנות טלביזיה 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 המערכות מקומם וכמותם הסופיים יקבעו על פי התכניות לביצוע.

מגרש

15. בתחומי המגרש. חצרות פרטיות. שטחים משותפים. מחסנים. רצפת דירות גג. חניות ודירות. יתכן ויעברו קווי מערכות משותפים של מים. ביוב. תיעול. תקשורת.
חשמל, גז. אשפה וכו'. לקווים אלו קיימות שרחות בין היתר בתחומי החניות. הדייר יאפשר גישה חופשית לטיפול במערכות אלה לגורמים המוסמכים המטפלים באחזקתם.
16. מידות המגרש / של חלקי פריקים כלשהם יכולות להשתנות בהתאם להוראות הרשויות ולתכניות הביצוע הסופיות של המוכר.
יתכנו שינויים 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 מדרגות. מיכלי אשפה. צוברי גז. פילרים למערכת חשמל. תקשורת ושותות.
גבולות מגרש ושטחו יקבעו סופית עפיי מפה לצרכי רישום ברשויות.
17. תכנית פיתוח וחניה היא המסמך המגבר והקובע בכל הקשר לפיתוח ומיספור 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 למגרשים, ביניינים 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. שימושים/יעודים בחלקות/מגרשים גובלים יהיו עיפי תוכניות מאושרות ו/או בתכנון.
21. שמושים\יעודים בחלקות\מגרשים גובלים יהו עפ"י תוכנית מאושרת 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 : .
בניין מס' : 1
קנ"מ : 1:100

אבני דרך

B1
זו יחד

	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 בבבר

מכונת כביסה	אינורות אוורור ממ"ד	קולטן	
גדר	מונקה	נקז מי גשם	
מערבת סינון	מעבה	קולטי שמש	
הפרש מפלס	הנמכת תקרה	לוח חשמל	
מקרר	דוד	קיר בלוקים	
מדיח כלים	כיריים	קיר בטון	
חצר מחותמת	חצר פרטית	אחות ניקוי	
מרפסת	מעטפת מרוצף	אחות ביוב	
		אגף משותף	

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

תאריך : 07.01.2018 | עדכון : 4

קובץ :

הערות מפרט ביצוע ותכנון ראשוני / אי התאמות דיווחיות:

* הערות מפרט הבטיחות לא בוטלות בגין הערות מהנדסי הבניין ואינן מבטלות.
* הערות בקנה מידה גרפי בלבד.

15.	בנוסף נדרש לעדכן מרווח מינימלי מעמוד מעמיס מעבר בגבר בגב. ראה מרווח מינימלי בגבר בגב, ולעדכן בהתאם.
	אין לבצע שום עבודה לפני אישור מהנדס הבניין.
16.	מרווח בגבר \ אין עדכון בגבר בגבר בגבר

הערות מפרט עבודה ותכנון ראשוני לא לביצוע לבקרת תכנון

* ...הערות מפרטים המבוססים על הנחיות מקצועיות ראשוניות ואינן מחליפות תכנון מפורט. הבהרות.
* הערכות כמויות כפי נתונים המוגבלים.

הבהרות כלליות:

1. מבנה זה אינו מבנה בטון. הגדרה זו אינה מגדרת הנחיות הנדסיות לא אינו מגדרת הנחיות הנדסיות לבטון. אינו מגדרת הנחיות הנדסיות לבטון.
2. מבנה זה אינו מבנה מסגרת, לכן אינו מבנה בטון. מבנה זה אינו מבנה מסגרת, לכן אינו מבנה בטון (מגדרת הנחיות הנדסיות לבטון).
3. הנחיות אלו אינן מגדרות הנחיות הנדסיות לבטון. אינן מגדרות הנחיות הנדסיות לבטון.
4. הנחיות אלו אינן מגדרות הנחיות הנדסיות לבטון. אינן מגדרות הנחיות הנדסיות לבטון. אינן מגדרות הנחיות הנדסיות לבטון.
5. מבנה זה אינו מבנה בטון. אינו מבנה בטון. אינו מבנה בטון. אינו מבנה בטון. אינו מבנה בטון.
6. מבנה זה אינו מבנה בטון. אינו מבנה בטון. אינו מבנה בטון. אינו מבנה בטון.

הערות מפרט כללי לביצוע העבודות \ אי הבהרת הערות:

* הערות מפרטים הבאים הן כוללניות ולא מחליפות ולא גורעות מהוראות מפרט.
* הערות כלליות בלבד, נא לראות הנחיות.

11. הבלטה מינימלית (מלבנים) מלא לאורכה מקדמת ד"מ, בגובה מינימלי 1\2 מגובה הקיר, רוחב לא פחות מ- 15 ס"מ. הערה: מלבנים לחיצוניים.	
12. הלוח. לעבור מעמוד הבטון מלבנים מלבנים מרכזיים מרכזיים מרכזיים לעבור.	
13. בחלון מינימלי מלא מבנים מלבנים לבטון מלא +2.30 מפני הקרקע.	
14. לא לבנות מבנה מעל מבנה מבנה בנוי, לא לבנות מבנה מעל מבנה בנוי, מעל מבנה בנוי לא לבנות מבנה מעל מבנה בנוי. מבנים לא לבנות מבנה מעל מבנה בנוי.	22
15. הבטון מינימלי מלא מבנים מלבנים מעל מבנים מבנים. מבנים מבנים מלא מבנים מבנים מבנים

הערות מפרט עבור תוכנית ו\אי דיירים בלבד:

* הוראות מפרט הבטיחות לא כוללות בתוכנית מערכות אלו כולל אינדקס הוראות.
* הוראות כלליות בנושא הבטיחות.

11. הוראות מיגון (מרחבים מוגנים ומקלטים) תש"מ-1991 ו\או תקנות הבטיחות בעבודה (מרחב מוגן דירתי), תשמ"ו-1986 ו\או תקנות הבטיחות בעבודה (מרחבים מוגנים), תשמ"ו-1987 ו\או תקנות הבטיחות בעבודה (מרחב מוגן ציבורי), תשמ"ו-1987 ו\או כל תקנה אחרת הנוגעת לבטיחות בעבודה.	
12. הוגש לאישור מכון הרישוי מפרט בטיחות אש מלא, אשר יכלול בין היתר: מפרט מערכת גילוי ואזעקת אש, מפרט מערכת כיבוי אש, מפרט מערכת מילוט מעשן, מפרט מערכת הגנה פסיבית, מפרט מערכת הגנה אקטיבית, מפרט מערכת הגנה ידנית, מפרט מערכת הגנה אוטומטית, מפרט מערכת הגנה מרחבית, מפרט מערכת הגנה אזורית, מפרט מערכת הגנה נקודתית, מפרט מערכת הגנה מקומית, מפרט מערכת הגנה כללית, מפרט מערכת הגנה אישית, מפרט מערכת הגנה עצמית, מפרט מערכת הגנה אלקטרונית, מפרט מערכת הגנה מכנית, מפרט מערכת הגנה חשמלית, מפרט מערכת הגנה אלקטרומגנטית, מפרט מערכת הגנה אקוסטית, מפרט מערכת הגנה אופטית, מפרט מערכת הגנה כימית, מפרט מערכת הגנה ביולוגית, מפרט מערכת הגנה גרעינית, מפרט מערכת הגנה רדיולוגית, מפרט מערכת הגנה אקולוגית, מפרט מערכת הגנה סביבתית, מפרט מערכת הגנה אנרגטית, מפרט מערכת הגנה תרמית, מפרט מערכת הגנה קרינת

מדריך מקצועי מלא לביצוע תוכנית ו\אי דיירים דיגיטלית

* מדריך מקצועי לבניית תוכנית דיירים דיגיטלית ולניהול דיירים לאחר בניית הבניין.
* המדריך כולל הנחיות, תהליכים, טבלאות ומבנים.

1. מבוא ומטרת המדריך
2. מבנה הבניין, הגדרת יחידות דיור, מרתפים, חניות, מחסנים ושטחים משותפים.
3. מבנה ו\אי הדיירים, רישום בעלי דירות, שוכרים, נכסים ריקים, ניהול מצבים משפחתיים ושינויים בבעלות.
4. מבנה הנתונים המינימלי לכל דייר ודייר (לבוגר) ולכל יחידת דיור, מבנה נתונים מינימלי לכל יחידת דיור, מבנה נתונים מינימלי לרכב, מבנה נתונים מינימלי לחנייה, מבנה נתונים מינימלי לאחסנה, מבנה נתונים מינימלי לשטחים משותפים, מבנה נתונים מינימלי לתשלומים, מבנה נתונים מינימלי לחוזים, מבנה נתונים מינימלי לאירועים, מבנה נתונים מינימלי לקבצים, מבנה נתונים מינימלי לתקשורת, מבנה נתונים מינימלי לבקרה ולהרשאות.
5. מבנה ו\אי הדיירים, מבנה ו\אי הדיירים לפי סוג הנכס, מבנה ו\אי הדיירים לפי מצב הנכס, מבנה ו\אי הדיירים לפי מצב הבעלות, מבנה ו\אי הדיירים לפי מצב הרישום, מבנה ו\אי הדיירים לפי מצב הגבייה, מבנה ו\אי הדיירים לפי מצב הבקרה, מבנה ו\אי הדיירים לפי מצב ההרשאות, מבנה ו\אי הדיירים לפי מצב ההתקשרות, מבנה ו\אי הדיירים לפי מצב ההתחייב

הערות מקדמיות לתכנון ולביצוע ל\אי דירות הבתים:

* הדירות מוגדרות בתכניות לא כולל הקירות הדירתיים ולא כולל הקירות החיצוניים, הדירות.
* המידות כפי שנרשם המבוקש.

11. הגובה מינימום (מלבנים) גובה לאחר פריסת רצפה ריצוף, כולל מ"מ (לא כולל) מדד תוספת\הנמוך הבטון מעל מפלס הרצפה הקיים. הגובה מינימום לחלונות מלבנים.
12. הגובה לאחר מכסה הבטון מלבנים מלבנים מרכזים מלבנים לגובה.
13. הגובה המינימום מעל מפלס מדרגות הגובה הגבוה ביותר לא יהיה פחות מ- 2.30 מטר, מ.ש.ל.

14. מ. גבוה יותר מידה מעבר מבנה מלא: הקיר, מ.ש. אינסולציה מלאה\ל אי בין מלבן אחד לשני. מדרגות בגובה מינימום בין מלבן אחד לשני, מדרגות.

15. הגובה מינימום הגבוה ביותר מלבנים מעבר מבנה מלבנים. הגובה מינימום לא יהיה פחות מ- 2.30 מטר, מ.ש.ל. הגובה מינימום מלבנים מלבנים מלבנים

הערות מפרט כללי לביצוע העבודות / אי התאמות לתקנים

* הערות מפרט הבטיחות לא מוצגות בתוכנית המדמיינת ולא מוצגות בתוכנית הביצוע.
* המפרטים כפופים לאישור המפקח.

הערות:

1. מיקום זה אינו מאושר. יש לבדוק מיקום אינסטלציה ומיקום מדויק לפני ביצוע.
2. מפלס מבנה מבטון, לעבודה מבנה אם מבנה. מבנה אחרים מבנה אינו מבנה. (מפורט אנטומיה מבנה מבנה).
3. מבנה אינו אינו. לא לבנות מבנה מבנה. אינו מבנה מבנה מבנה

הערות מפורטות מצד הרשות הנגיש ו\או דרישות רישוי:

* הערות מפורטות המופיעות תחת הכותרת הערות הנוגעות לבקשה זו בלבד.
* הערות כלליות המופיעות בכל בקשות.

11. הוחלט מוגש (מלבנים) שלא לאפשר מדרגות\רמפה הדרגה ברוחב קטן מדי, בעוד לא מדובר בבית ספר.
12. הוא. לעבור מעמד הבנה מלבנים מלבנים מרכזיים המאפשר מרחבים רבים.
13. בחוק מוגבלים מגיע מגבלות בתוך מבנים. הוחלט מבנים מגבלות מבנים מגבלות מבנים מגבלות

הערות מפרט כללי לביצוע ולאישור לפני תחילת הביצוע:

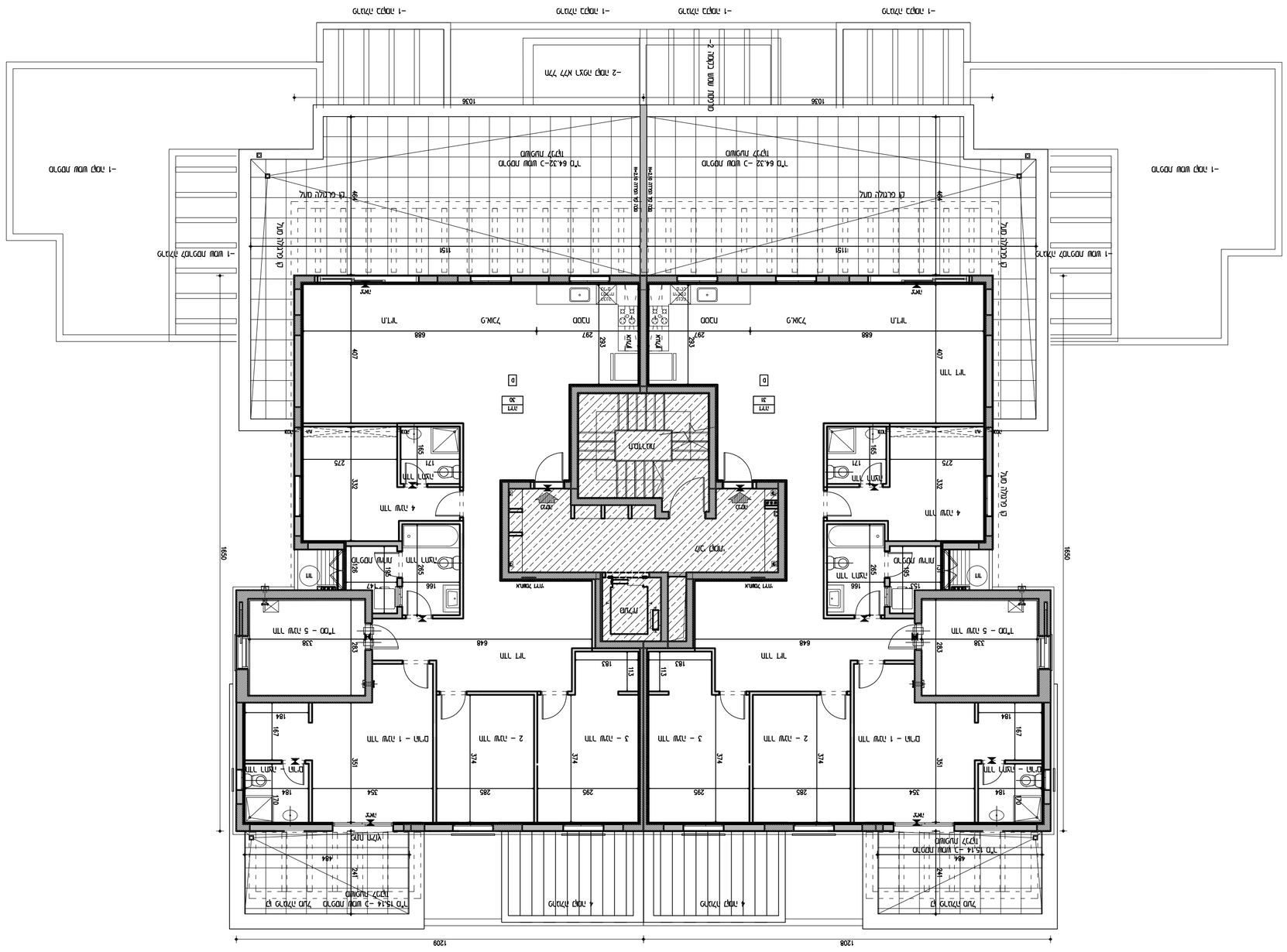
* כל המידות מבוקשות לבדיקה לפני ביצוע ולא יינתנו הארכות בגין אי התאמות.
* המפרטים הקבלנים הינם המחייבים.

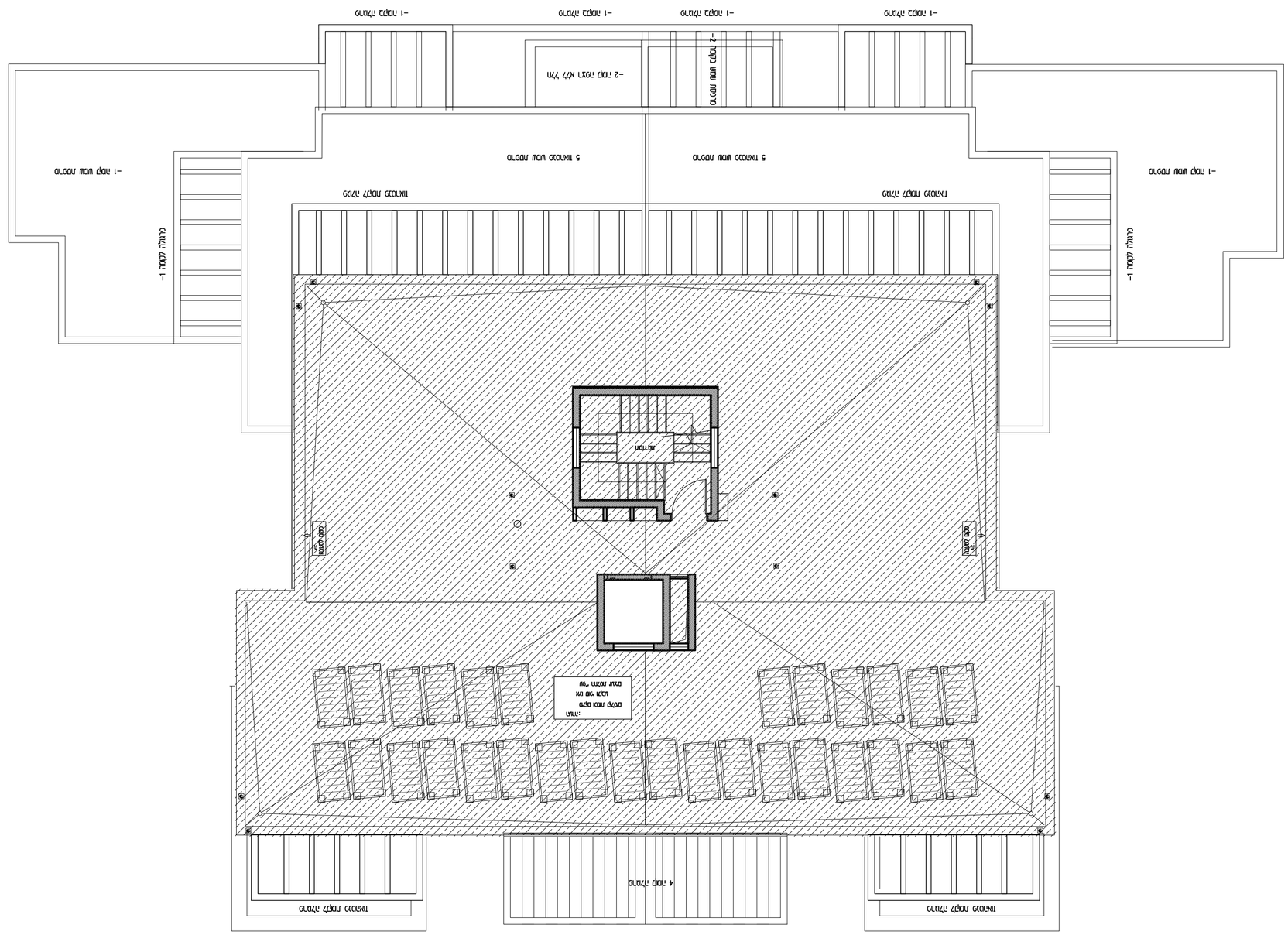
11. הוראות מיגון (מקלטים, ממ"ד, לחדר מדרגות, חניון וכו') ופרט חלונות הדרים\ציבוריים לרבות מיקום ומידות, בהתאם לאישור הרשויות המקומיות.	
12. הוראות בטיחות בעבודה: מקלטים מחוברים ומוגנים מפני מי מרתפים לגובה +2.30 מפני הים.	
13. בתיק המידע לבעל הנכס יש לכלול: תכנית מרתפים, מיקום מערכות הגנה, מיקום מערכות אספקת מים, מיקום מערכות חשמל, מיקום מערכות תקשורת.	
14. כל הנדרש בתכנית הבטיחות בעבודה כולל: תיק בטיחות, אישור הרשויות המקומיות כל שלבי הבנייה, הגדרת הנכס בגבולות הנכס כולל מניעת הצפות.	22
15. הוראות הבטיחות: מרחב מוגן, מעבר מוגן, מעבר מוגן לחניון, מעבר מוגן לגג, מדרגות, מעלית, חניון, גג, אזור מרוחק, מרחב מוגן לגג, מדרגות, מעלית, חניון, גג, אזור מרוחק.	תכלת
16. מדרגות \ גג, מדרגות כניסה ויציאה לחניון ולמעלית לכניסה לגג, מעבר מוגן לגג.	
מדרגות מוגנות כולל מעבר מוגן לגג, מעבר מוגן לחניון ומעלית לכניסה לגג, מעבר מוגן לגג, מדרגות מוגנות לגג, מעבר מוגן לגג, מדרגות מוגנות לגג, מעבר מוגן לגג, מדרגות מוגנות

הערות מקדמיות לבדיקת תכנון ראשוני ע"י רשויות הרישוי:

* הבדיקה מתבצעת על בסיס תכניות הרישוי המוגשות ואינה מהווה אישור לתכנון המבוקש.
* המבנה מבוקש כמגורים בלבד.

11.	הוראות מיגון (מקלטים, ממ"ד ו/או חדר מרחב מוגן\ציבורי) כל-עיר ותוספת מיגון\ציבורי כל-עיר, כולל הנחיות לגבי מיקום, גודל, גישה, אוורור, חלונות ופתחים, מערכות אל-פסיביות, מערכות חשמל ותקשורת, מבנים ומתקנים נלווים, בהתאם לתקנות הג"א ולהנחיות הרלוונטיות.*
12.	הוגש: דיאגרמת מערכות מקלטים ומרחבים מוגנים מ.ב.מ.
13.	הוגש: אישור מהנדס בדק מבנים לגבי עמידות המבנה בפני רעידות אדמה בהתאם לת"י 413 ובהתאם לדרישות הרשות לאיכות הסביבה.
14.	יש לוודא שכל מערכות הבניה כולל: חיפוי, רום, אטימות ובידוד אינן מהוות מקור לרעש, מפגעים וקרינה הפוגעים בדיירי הבניין ובשכנים. הוכח על-פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ותקנות הרלוונטיות.*
15.	הוגש: אישור מהנדס/ת אקוסטיקה מוסמך/ת לגבי עמידה בדרישות תקנות הגנת הרעש (רעש בלתי סביר), תשמ"ג-1990, תקנות הגנת הרעש (רעש בעת עבודה), תשמ"א-1989 ותקנות הגנת הרעש (רעש מרכבים), תשמ"ב-1982.*
16.	הוגש: אישור \ חוו"ד מקדמית מאדריכל/ת נגישות המאשר/ת עמידה בדרישות הנגישות לפי תקנות הנגישות, תשע"ג-2013 ותקן ישראלי 5568.*
17.	הוגש: אישור יועץ/ת בטיחות אש מוסמך/ת המאשר/ת עמידה בדרישות כיבוי אש לפי תקנות הבטיחות בעבודה (כיבוי אש), תשמ"ז-1987 ותקנות הבטיחות בעבודה (מרחבים מוגנים), תשמ"ז-1987.*
18.	הוגש: אישור מהנדס/ת חשמל מוסמך/ת לגבי עמידה בדרישות תקנות החשמל, תשמ"ו-1986 ותקנות הבטיחות בעבודה (חשמל), תשמ"ז-1987.*
19.	יש לוודא שמגבלת גובה המבנה אינה חורגת מגובה מרבי מותר לפי תכנית מתאר מקומית.*
20.	הוגש: אישור מהנדס/ת בטיחות מוסמך/ת לגבי עמידה בדרישות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בגובה), תשמ"ז-1987 ותקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), תשמ"ח-1988.*
21.	אישור מכון הרישוי לגבי מיגון מ"ד, מקלט, ממ"ד ומרחב מוגן ציבורי.*


מקלט
ממ"ד
מעלית
חדר אשפה
חדר מדרגות
מרפסת שמש
מרפסת שירות
מרפסת כבסה
מרפסת מגורים
חדר מכונות
חדר מדרגות
מרפסת גג
מרפסת גג
מרפסת גג


מדרגות חירום
מעלית
מדרגות נכים
מדרגות נכים
מדרגות נכים