

פרק שלישי: הנחיות בינוי מחיר למשתכן

מפרט מחייב מינימאלי לתכנון דירות בפרויקטים של מחיר למשתכן בבניה רוויה

הנחיות בינוי מחיר למשתכן

מגורים - בניה רוויה- מפרט סטנדרטי מחייב

חלוקת יחידות הדיור במבנה תעשה ע"פ החלוקה הבאה:

שטח דירה ברוטו	אחוז הדירות מתוך סך הדירות במבנה
• עד 75 מ"ר	40%
• עד 100 מ"ר	40%
• מעל 100 מ"ר	20%

הנחיות בינוי מחיר למשתכן

מגורים - בניה רוויה- מפרט סטנדרטי מחייב

תכולת בניין המגורים - שטחים משותפים

פונקציות נדרשות בכל בניין מגורים משותף:	שטח נטו מינ' נדרש (מ"ר):	מידות מינ' (מ'):
• לובי כניסה לבניין	1 מ"ר ליח"ד או (לפי הגדול): • בניין עד 9 קומות 25 מ"ר • בניין עד 12 קומות 60 מ"ר • בניין מעל 12 קומות 100 מ"ר	גובה דלת כניסה ללובי: 2.20 גובה חלל 4.5
• מועדון דיירים	• בניין מעל 10 קומות 50 מ"ר	
• שביל הכניסה	• גיבון משותף לאורך השביל: 25 מ"ר	שביל כניסה ברוחב 2 מ'
• מחסן משותף (נגיש - בקומת הכניסה)	0.5 מ"ר ליח"ד או (לפי הגדול): • בניין עד 9 קומות 20 מ"ר • בניין עד 12 קומות 40 מ"ר • בניין מעל 12 קומות 60 מ"ר	גובה חלל נטו 4.5
• מחסן אישי	2.5 מ"ר. דלת המחסן תהיה ממתכת עם שבכה תחתונה 40x50 ס"מ.	גובה חלל נטו 2.45 רוחב מינ' 1.1
• לובי דיירים קומתי	25 מ"ר	גובה דלת כניסה לדירה: 2.20 רוחב דלת כניסה לדירה: 0.90
• מבואת מעלית		גובה חלל נטו 4.5
• תא מעלית	1.45 מ"ר	1.10
• שטח לתפעול תיבות דואר	2 מ"ר	גובה חלל נטו 4.5
• חדר עגלות/ אופניים (נגיש - בקומת הכניסה)	2 מתקני אופניים לכל יח"ד.	גובה חלל נטו 4.5
• חדר מדרגות		רוחב נטו 1.10

הנחיות בינוי מחיר למשתכן
מגורים - בניה רוויה- מפרט סטנדרטי מחייב
 תכולת דירת מגורים

פונקציות נדרשות בכל דירת מגורים:	גובה	שטח נטו מינ' נדרש (מ"ר):	מידות מינ' (מ')::
• מטבח	2.8 מ'	6 מ"ר	ארון עליון - 3 מ"א משטח תחתון 3 מ"מ - 4 מ"א (עד 75 מ"ר) משטח תחתון 3 מ"מ - 6 מ"א (עד 100 מ"ר) משטח תחתון 3 מ"מ - 8 מ"א (מעל 100 מ"ר)
• פינת אוכל	2.8 מ'	6 מ"ר	2.6 מ"א
• חדר מגורים (סלון)	2.8 מ'		גודל אריח אופציונאלי 80x80 ס"מ
• חדר שינה (לא יותר חצי חדר) • חדר שינה הורים	2.8 מ'	9 מ"ר 14 מ"ר	רוחב חדר 2.70 מ' רוחב דלת 0.80 מ'
• חדרי רחצה (תא מקלחת + כיור) • חדר אמבטיה (דירות מעל 75 מ"ר) אינטרפופ 4 דרך. • ארון אמבטיה כולל כיור (תלוי) • חלונות דריי-קיפ	2.8 מ'	תא מקלחת 0.90 מ"ר חדר אמבטיה 2.8 מ"ר	לפי הל"ת לפי הל"ת רוחב ארון 0.80 מ' רוחב חלון 0.60 מ' רוחב דלת כניסה 0.70 מ'
• שירותים + כיור + מים חמים קרים (צביון דתי/ חרדי - כיור נפרד חיצוני) • חלון דריי-קיפ	2.8 מ'	1.5 מ"ר	1 מ' רוחב חיפוי קירוי עד גובה 2 מ'
• ממ"ד (כולל דלת פנים סטנדרטית+ כנף פלדה נגררת + תריס אלומיניום + רשת גלילה+ חלון דריי-קיפ).	2.8 מ'	9 מ"ר	• רוחב 2.70 מ' • פתח דלת פנים (נוספת לדלת הממ"ד): 80 ס"מ
• מעברים ו/או פרוזדורים	2.3 מ'		• רוחב 1.20 מ'.
• מרפסת שירות (דירות מעל 75 מ"ר)	2.8 מ'	2.5 מ"ר	
• שטח למכונת כביסה ומייבש (דירות עד 75 מ"ר)	2.8 מ'	1.5 מ"ר	
• מקום מוצע לתלייה חיצונית של כביסה			פתח לקיר חוץ בגודל 1.00 X 1.70
• מרפסת שמש	2.8 מ'	6 מ"ר	רוחב מזערי 1.5 מ"א
• מרפסת סוכה (בבניין לאוכלוסייה דתית חרדית)		10 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה)	רוחב מזערי 1.5 מ"א

הנחיות בינוי מחיר למשתכן

מגורים - בניה רוויה- מפרט סטנדרטי מחייב

פירוט חדרי רחצה ושירותים בדירה

תכולה	שירותי אורחים כולל כיור	חדר מקלחת כולל כיור ושירותים	חדר אמבטיה כולל כיור	חדר אמבטיה כולל כיור ושירותים	חדר שירות כולל כיור	כיור חיצוני
שטח דירה עד 75 מ"ר	+	+				
שטח דירה בין 75 - 90 מ"ר	+	+	+		+	
שטח דירה מעל 100 מ"ר	+	+		+	+	
תוספת עבור אוכלוסייה חרדית						+

הנחיות בינוי מחיר למשתכן

מגורים - בניה רוויה- מפרט סטנדרטי מחייב

מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כח במעגל נפרד	נקודת TV/ תקשורת/טל" סה"כ 3	הערות
מבואה פנימית	מחליף 1	1				- פעמון + לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה לחדר מדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה - ארון תקשורת כולל שקע - ארון טלפונים/טלוויזיה
חדר מגורים	2	6		1 (למזגן)	1	מפסק לתריס חשמלי
פינת אוכל	1	1				- תוספת נקודת חשמל לגלאי עשן. - מפסק לתריס חשמלי
פרוזדור	1	1				מעל 3 מ"א או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	2	6 - אחד כפול - מפסק לתריס חשמלי	1 ip44 - 1 מוגן רגיל	1 לקולט אדים 1 לקומקום 1 (תנור) 1 מדיח 1 מקרר		- מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. - יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור לקומקום ולמקרר.
חדר שינה (הורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	6(שניים ליד המיטה) - מפסק לתריס חשמלי		1 1 למזגן	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	5		1 1 למזגן	1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	6 + מפסק לתריס חשמלי לכל חלון		1 1 למזגן	1	

הנחיות בינוי מחיר למשתכן

מגורים - בניה רוויה- מפרט סטנדרטי מחייב

מתקני חשמל - המשך

מיקום	נקודת מאור כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כח במעגל נפרד	נקודת TV/ תקשורת/טלפון סה"כ 3	הערות
חדר רחצה/ אמבטיה	1 (מוגן מים)		1	1 (בית תקע לתנור)		בית תקע לתנור חימום+ התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
שירותים	1					הכנה לנקודה לאוורור מכני+ מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1(מוגן מים)		1	2(מוגן מים) למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1(מוגן) מחליף		ip441 מוגן			כולל תריס חשמלי+מפסק+ מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1	1		1		צריכת החשמל של המחסן תחובר לשעון החשמל הדירתי אליו משוייך המחסן.
מסתור כביסה	1(מוגן מים)		1	1(פקט) הכנה למזגן		
לוח חשמל		1				בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 10 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד

כללי:

יש להציג תאורה מעוצבת בחזית המבנה – בדגש על גג המבנה, החזית הראשית הפונה לרחוב ומבואת הכניסה
יש להציג תאורת חירום בכל קומה

הנחיות בינוי מחיר למשתכן

מגורים - בניה רוויה- מפרט סטנדרטי מחייב

סוגי גמר לשטחים משותפים לדיירים

סוג החלל	חיפוי קירות	סוג ריצוף
מבואה ראשית	אבן ניסורה	אבן ניסורה
חדר עגלות ואופניים	אבן ניסורה	אבן ניסורה
מחסן דיירים משותף	אבן ניסורה	בטון מוחלק צבוע
מחסן דיירים אישי	אבן ניסורה	אבן ניסורה
מעלית	נירוסטה	אבן ניסורה
מבואה קומתית	אבן ניסורה עד גובה המשקופים	אבן ניסורה
מרתף חניה	טיח	בטון מוחלק צבוע ומסומן לפי תקן
חדר מדרגות	אבן ניסורה עד 1.5 מ'	אבן ניסורה
חניה עילית		אבן משתלבת

- חיפוי קירות חוץ יעשה "בשיטת בניה" (ולא בשיטת ה"הרכבה") בחיפוי טרומי או בקיבוע רטוב עם עיגון מכאני או בקיבוע יבש (תליה יבשה שאיננה צמודה למבנה).
- לא יותר קיבוע בהדבקה.
- עובי מינימאלי של החיפוי לא יפחת מ 30מ"מ.
- אביזרי הקיבוע יהיו מנירוסטה 316 עמיד לסביבה ימית.
- יש לעגן כל אבן ב 4 נקודות לפחות בהתאם לגודל משקל וצורת האבן.
- כלל האבנים המשמשות לחיפוי המבנה יעמדו בתקן סביבה ימית.

הנחיות בינוי מחיר למשתכן

מגורים - בניה רוויה- מפרט סטנדרטי מחייב

הערות כלליות לתכנון דירת המגורים

• חומרי גמר: • מעטפת המבנה והחללים המשותפים בבניין יחופו באבן ניסורה לפי פירוט ההנחיות המרחביות • לא יותר שימוש בקירות גבס בתוך הדירות. • המעקה יהיה מאלומיניום משולב עם זכוכית רבודה ומחוסמת בגוון שקוף, 15%. • לכל מידת אריח וחיפוי, יוצגו לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-5 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/ גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. • בכל מקלחון יהיו דלתות מזכוכית מחוסמת לפי תקן.
• מערכות: • גז - בכל דירה תהיה הכנה לחיבור גז במטבח ובחדר המגורים + מונה גז דירתי. • מ"א - כל דירה תכיל פתרון מ"א מותקן קומפלט. המעבים ירוכזו ויוצנעו במסתור ייעודי ולא ע"ג חזיתות המבנים. ככל שלא יותקן מיזוג לכל חלקי הדירה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת (3 כ"ס לפחות) כאמור יבוצעו מזגנים מפוצלים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים; בסלון 2.5 כ"ס, כל חדרי השינה 1.25 כ"ס (לרבות בממ"ד). • אינסטלציה - הקולטנים בבניין יהיו בקוטר 6"
• אוויר: • לא יאוויר חדר דרך חדר. • לפחות 70% מהדירות בקומה יאווררו משני כיווני אוויר. • חדרים רטובים יאווררו באוויר טבעי.
• פתחים: • כל החלונות יכילו רשתות ותריסים. • אלומיניום המבנה יותאם לתקן סביבה ימית. • גמר דלתות הפנים יהיה פורמייקה. • מנגנוני התריסים החשמליים יהיו פנימיים. • כל מלבני הדלתות במבנה יהיו מגולוונים. • לא יותרו דלתות הזזה ביח"ד.