

## מפרט טכני בסיסי – שטחים מסחריים

כל האמור במפרט זה כפוף לדרישת הרשויות הרלוונטיות ואילוצי תכנון, בהתאם לאמור בהסכם.

### 1. תיאור המבנה

מבנה מגורים ומסחר עם חניון תת קרקעי.

### 2. שלד ובניה

- 2.1. קומות המרתפים ידופנו בקירות סלארי ו/או כלונסאות, לפי תכניות מהנדס הקונסטרוקציה.
- 2.2. ביסוס המבנה יהיה עפ"י תנאי הקרקע ולפי תכניות הקונסטרוקציה.
- 2.3. שלד הבניין יהיה מבטון מזוין או מאלמנטים דרוכים הכל בהתאם לתכניות מהנדס הקונסטרוקציה והתקנים.
- 2.4. בחזיתות הבניין יבוצעו קירות מסך מאלומיניום וזכוכית (חלקם אטומים) על פי עיצוב האדריכל או ציפוי אבן ציפוי אחר בהתאם לתכניות האדריכל.
- 2.5. רצפות המרתפים יוחלקו.
- 2.6. רמפות במרתפים יחורצו בחירוף עדין או לפי גמר לפי תכניות האדריכל.
- 2.7. העומסים המתוכננים לחלקי הבניין השונים יהיו עפ"י התקנים הישראליים הרלוונטיים ובהתאם לתכניות מהנדס הקונסטרוקציה.
- 2.8. קירות במרתפים יהיו מבטון ו/או בנייה עם טיח או בנייה נקייה.
- 2.9. המחיצות באזורי הגרעין, בפירי המערכות ובחדרים הטכניים יהיו מבניה מטויחים ו/או מצופים בלוחות גבס לפי תכניות האדריכל. שטחי המסחר יבוצעו ברמת מעטפת קירות הבטון ו/או הבנייה ללא גימור או עבודות גמר כלשהן.

### 3. איטום בשטחים משותפים למעט ובמידה ומצוין אחרת

- 3.1. קירות המרתפים יבוצעו באופן שיבטיח את אטימותם לחדירת מים.
- 3.2. תקרת המרתף העליון תיאטם ביריעות ביטומניות משוכללות עם הגנה מכנית מתאימה על מערכת בטון שיפועים או בהתאם להנחיית מתכנן האיטום.
- 3.3. גגות ומרפסות יאטמו על פי תקן כולל בידוד טרמי.

### 4. נגרות ומסגרות אומן בשטחים משותפים למעט ובמידה ומצוין אחרת

- 4.1. דלתות המחסנים וחדרי מערכות יהיו דלתות אש או דלתות רפפה, בהתאם להנחיות יועץ הבטיחות.
- 4.2. במרחבים המוגנים יותקנו מערכות מיגון העומדות בדרישות פיקוד העורף.
- 4.3. דלתות אש או עשן תקניות עם מנגנון החזרה יותקנו עפ"י יועץ הנחיות הבטיחות ודרישות הרשויות. דלתות כניסה ליחידות יבוצעו עפ"י תכנית אדריכל.
- 4.4. פרזול:
  - א. כל חלקי הפרזול יהיו עפ"י דרישות התקן הישראלי.
  - ב. צילינדרים יהיו תוצרת YALE או אלוס "ירדני" או שווה ערך לפי בחירת האדריכל.
  - ג. בכניסה לחדרים ציבוריים, דלתות מילוט ודלתות אש ועשן יותקן קפיץ מחזיר הידראולי עליון עפ"י הנחיות יועץ הבטיחות.
  - ד. מנעולי בהלה יותקנו עפ"י הנחיות יועץ הבטיחות.

## 5. אינסטלציה סניטרית בשטחים משותפים למעט ובמידה ומצוין אחרת

- 5.1. כל צנרת המים במבנה תהיה מפלדה מגולוונת סקדיול 40 ו/או פלסטיק או אחר עפ"י תכניות יועץ האינסטלציה ובהתאמה לדרישות התקן.
- 5.2. כל צנרת הדלוחין והביוב תבוצע מפוליאטילן בצפיפות גבוהה (H.D.P.E) ו/או פלסטיק בהתאם לתכניות יועץ האינסטלציה ולדרישות התקן.
- 5.3. מערכת הביוב תתאים לדרישות הרשות המקומית.
- 5.4. בכל המבנה יותקנו עמדות כיבוי אש עפ"י הדרישות של המחלקה למניעת דליקות של מכבי אש ובהתאם לתכניות הבטיחות, עמדות כב"ש בתחומי היחידות יבוצעו ע"י וע"ח דייר עפ"י תכנית בטיחות מאושרת.
- 5.5. בכל השטחים הציבוריים בבניין תבוצע מערכת ספרינקלרים עפ"י דרישות התקן. ביצוע הספרינקלרים ביחידות הפרטיות – באחריות ועל חשבון מחזיקי היחידות.
- 5.6. בבניין יותקנו מתקנים להגברת לחץ למתן מענה הולם לדרישות הספיקה והלחץ, הכל בהתאם לתוכניות יועץ האינסטלציה ודרישות הרשות המקומית.
- 5.7. במרתפים יותקנו מערכות שאיבה נפרדות לביוב ולמי גשם, הכל בהתאם לתוכניות יועץ האינסטלציה.
- 5.8. עבור שטחים המסחריים יותקן מיכל הפרדת שומן בנפח 4000 ליטר

## 6. חשמל ותקשורת בשטחים משותפים למעט ובמידה ומצוין אחרת

### 6.1. חשמל כללי

- א. שטח מסחרי יוזן ישירות ממונה של חח"י. הזמנת חיבורי חשמל תתבצע על-ידי השוכר ועל חשבון.
- ב. מערכת מיזוג אוויר לשטח מסחרי תוזן מלוח חלוקה בקומה עם מונה חשמל על חשבון השוכר, תשלום עבור שימוש בחשמל עבור מערכת מ"א תשולם ע"י השוכר לחברת הניהול.
- ג. תאורת החירום ושלטי יציאה מוארים יהיו עפ"י דרישות הרשויות ותכניות יועץ הבטיחות ביצוע תאורת החירום ושלטי יציאה מוארים ביחידות הפרטיות – באחריות ועל חשבון מחזיקי שטחי המסחר.
- ד. מערכת גילוי עשן וכריזת חירום תבוצע ע"פ תקן ישראלי. ביצוע מערכת גילוי עשן וכריזת חירום ביחידות הפרטיות – באחריות ועל חשבון מחזיקי שטחי המסחר.
- ה. ינקטו כל האמצעים להגבלת השדות האלקטרומגנטיים ע"פ דרישת המשרד לאיכות הסביבה ע"י וע"ח בעל/מחזיקי היחידות הפרטיות.
- ו. יבוצעו תשתיות טלפונים ע"פ דרישת חברת בזק.
- ז. תותקן מערכת הארקה והגנה בפני פגיעת ברק עפ"י דרישת החוק והתקנים.
- ח. במבנה תותקן יחידת גנרטור להספקת חשמל בתנאי חירום והפסקת חשמל. לגנרטור יהיה הספק השווה לעומסי המערכות המפורטות:
  - כל מערכות החירום הנדרשות עפ"י חוק.
  - מערכות שאיבה לביוב וניקוז במרתפים.
- ט. בשטח המבנה יוקמו תחנות טרנספורמציה של חברת החשמל שימסרו לחברת החשמל ותחנת טרנספורמציה פרטית למתקנים הציבוריים.
- י. לוחות החשמל הראשיים והמשניים (הציבוריים) יתוכננו בהתאם לדרישות המבנה ובהתאם לחוקים ולתקנים. בלוחות יהיו אזורים שמורים אשר יאפשרו תוספת מעגלים עפ"י תכנון יועץ החשמל.

### 6.2. מערכת תאורה

- א. בשטחים הציבוריים יותקנו גופי תאורה, חלקם דו-תכליתיים (עפ"י הנחיות יועץ הבטיחות), בהתאם לתכנון האדריכל ויועץ התאורה.

ב. במרתפים תותקן מערכת תאורה עם גופים פלורסצנטיים מוגנים וכן גופי תאורה דו-תכליתיים ושלטי הכוונה (עפ"י הנחיות יועץ הבטיחות). ברמפת הירידה לחניה יותקנו גופי תאורה שקועים בקירות. מספר הגופים וסידורם בהתאם לתקנים ועל פי תכנון וקביעת מהנדס החשמל.

### **6.3 מתקן מתח נמוך**

- א. בכל הבניין תותקן מערכת לגילוי אש ועשן וכריזת חירום בהתאם לתקנות ודרישות יועץ הבטיחות. המערכת תחובר לרכזת שתמוקם עפ"י הנחיית יועץ הבטיחות.
- ב. תשתית מערכת טלפונים עפ"י הנחיות חברת בזק או חברת נס"ר המאושרת ע"י בזק.

### **7. עבודות טיח בשטחים משותפים למעט ובמידה ומצוין אחרת**

7.1. הקירות והמחיצות הבנויים (הלא מחופים) יטווחו בטיח גבס או בשתי שכבות: שכבה ראשונה טיח שחור ושכבה שניה "שליכט" עם גמר לבד.

### **8. עבודות ריצוף וחיפוי בשטחים משותפים למעט ובמידה ומצוין אחרת**

- 8.1. הרצפות והקירות בלובי הכניסה הראשי של המבנה ולוביים הקומתיים יחופו בלוחות שיש או גרניט פורצלן בשילוב דוגמאות. העיצוב לפי תכנון האדריכל.
- 8.2. שטחי שרות ושטחי עזר משותפים כגון: מחסנים, חדרי מערכות וכו' ירוצפו בקרמיקה או גרניט פורצלן לפי דוגמה שיבחר אדריכל הבניין, לרבות ביצוע שיפולים בגובה 7 ס"מ מסוג הריצוף

### **9. עבודות צביעה בשטחים משותפים למעט ובמידה ומצוין אחרת**

- 9.1. כל קירות הגבס ייצבעו בצבע סופרקריל.
- 9.2. תקרות וקורות במרתפים ופירי מערכות בכל הבניין ייצבעו בצבע פוליסיד בכיסוי מלא.
- 9.3. קירות ועמודים במרתפים ייצבעו בסופרקריל בשילוב גוונים לפי בחירת האדריכל.
- 9.4. חדרי המדרגות ייצבעו בסופרקריל.
- 9.5. משקופים ודלתות ייצבעו בצבע פוליאור או סופרלק.
- 9.6. צביעה סימון ותמרור במרתפים:

- א. החניות יסומנו בצבע צהוב מחזיר אור.
- ב. נתיבי התנועה, איי תנועה, חיצים, קווי עצירה וכו' ייסומנו בצבע מחזיר אור.
- ג. יוצבו תמרורים בהתאם לנדרש בלוח התמרורים הרשמי של משרד התחבורה.
- ד. עיצוב מספרי קומות וסימונים בהתאם לתכנית האדריכל.

### **10. אלומיניום בשטחים משותפים למעט ובמידה ומצוין אחרת**

- 10.1. כל הפרופילים יהיו מגולוונים וצבועים בתנור בגוון שייבחר ע"י אדריכל הבניין.
- 10.2. קירות המסך והאלמנטים השונים מאלומיניום יהיו מתוצרת מפעל מוכר ובעל מוניטין.
- 10.3. הזכוכית שקופה בקומת הקרקע המסחרית וחלקים של קירות מסך אטומים (SPENDRAL) ו/או בשילוב רפפות שפונים לחזיתות הצדדיים וחזית כניסה לבנייני מגורים ובשילוב קונסטרוקציית פלדה לצורכי שילוט החנויות (קופסת שילוט).

### **11. מיזוג אויר בשטחים משותפים למעט ובמידה ומצוין אחרת**

#### **11.1 קירור וחימום**

11.1.1. הכנות זוג צנורות מים קרים עד לשטח מסחרי. בקצה הכנת צנרת מים תותקן מד אנרגיה על חשבון השוכר.

## **11.2. מערכות האוויר בשטחים משותפים למעט ובמידה ומצוין אחרת**

11.2.1. מערכות האוויר כוללות:

11.2.1.1. הכנות של זוג פירים עבור תעלות פח שחור משטח מסחרי עד לגג העליון עבור מערכת נידוף בכל בניין.

11.2.1.2. הכנות תעלות יניקת שירותים שיתוכננו בשטחים המסחריים.

## **11.3. מיזוג אוויר**

11.3.1. בכל ממ"מ/ממ"ק יבוצעו הכנות למיזוג אוויר באמצעות זוג צנורות מים קרים מציילר

11.3.2. מיזוג פנים בממ"ק/ממ"מ יבוצע ע"י וע"ח בעל/מחזיקי שטחי המסחר

11.3.3. ביצוע מערכת סינון לממ"ק עפ"י דרישת הג"א.

## **12. מעליות בשטחים משותפים למעט ובמידה ומצוין אחרת**

12.1. כללי:

12.1.1. ככל והמבנה המסחרי יהיה בן יותר מקומה אחת, ישורת ע"י שירות אחת ומעלית נוספת

במידת הצורך ולפי הוראת יועץ מעליות. עומס, מהירות וסוג המעלית יקבעו ע"י יועץ מעליות.

12.1.2. גמר תאי המעליות: בהתאם לתכניות האדריכל.

## **13. אלמנטים מתועשים בשטחים משותפים למעט ובמידה ומצוין אחרת**

13.1. קירות בניה/ בטון הפנימיים בתחום המסחרי ללא חומר גמר

13.2. לובי כניסה ראשי יבוצע בהתאם לתכניות האדריכל.

## **14. תברואה בשטחים משותפים למעט ובמידה ומצוין אחרת**

14.1. שטחים מסחריים ישורתו ע"י חדר אצירת אשפה מרכזי במרתף 2- שיכלול 2 דחסנים בנפח 20.0 מ"ק ומכבש קרטונים 10 טון משותפים עם שטחי משרדים.

14.2. חדר אצירת אשפה מרכזי וחדר מחזור יבנו בהתאם לדרישות מחלקת תברואה של עיריית ת"א.

## **15. ממ"קים בשטחים משותפים למעט ובמידה ומצוין אחרת**

15.1. ממ"ק/ממ"מ ייבנו בהתאם לדרישות פיקוד העורף והרשויות הרלוונטיות.

## **16. פיתוח שטח**

16.1. השטח בגבולות מקרקעי המגדל יפותח בהתאם להיתר הבנייה.

## **17. פנים החנות**

17.1. גמר רצפות – גרניט פורצלן 80X80 מ"ר במחיר יסוד של 80 ₪ למ"ר.

- 17.2. גמר קירות – טיח או לוחות גבס במידת האפשר תכנונית + צבע אקרילי
- 17.3. גמר תקרות - הנמכות גבס למיזוג אוויר וספרינקלרים + צבע סיד סנטטי
- 17.4. חשמל, תאורה ותקשורת – נק' מאחת הקטגוריות לכל מ"ר.
- 17.5. מיזוג אוויר – יסופק לכל חנות בהתאם לתכנון יועץ מיזוג.
- 17.6. אינסטלציה –
- 17.6.1. אסלה תלויה עם ניאגרה סמויה + לחצני הדחה ומכסה במחיר יסוד של 380 ₪
- 17.6.2. כיור נטילת ידים כולל סיפון במחיר יסוד של 75 ₪
- 17.6.3. ברז פרח במחיר יסוד של 230 ש"ח
- 17.7. גלריה – הכנה, במידה ויתאפשר תכנונית.