

דירות מקבולן

סטנדרט מותאם אישית



כמעצבת אני מאמינה שהאורחים הכי חשובים בבית הם הדיירים עצמם.  
להיות מעצבת פנים זה לתכנן סביבת מגורים ולשדרג איכות חיים לאנשים.  
תכנון בית נעשה לרוב באופן אוטומטי ותבניתי מתוך סטנדרטים הנהוגים בסביבתנו, רובנו שוכחים לבדוק האם התכנון אכן משרת אותנו, בעלי הבית המתגוררים וחיים בו יום יום, כל אחד על פי צרכיו האישיים. ניצול יעיל ומקסימאלי יכול להפוך כל חלל לבית פונקציונאלי ונח, חם ומשפחתי. הצורך למצוא איזון בין חיי היום יום העמוסים לבין הרצון להירגע בפניה חמה וביתית מנחים אותי בעיצובי על ידי שילוב בין כפרי ומודרני, ישן וחדש תוך שימוש בקווים נקיים, התחשבות בסביבה ובדגש על ניצול החלל ושמירה על תחושת המרחב. התאמת התכנון לתקציב מתוך הקשבה והבנת צרכי הלקוח ובני ביתו הם המביאים להפיכת החלום למציאות..

תהליך העיצוב מתחיל בפגישת הכרות בה אני אוספת את כל המידע שאזדקק לו על מנת להתחיל לתכנן, לאחר הפגישה אני חוזרת לסטודיו שלי ומתחילה לעבור על התוכניות של הבית, מה קיים עכשיו, מה הרצונות של הלקוחות ומה הפער בניהם. אני מתחילה לתכנן ולשרטט, בשבילי שלב התכנון הוא כמו להרכיב פאזל, חלק אחרי חלק, עד לקבלת התמונה המושלמת.



אחרי שלב התכנון מגיע השלב הטכני, הכנת התוכניות לביצוע: תוכנית אדריכלית, התאמת נקודות החשמל והתאורה בבית לפי העמדת הריהוט, מיקומי סניטריה ואינסטלציה, תכנון המטבח ופרטי הנגרות, הנמכות הגבס למיזוג ודקורציה. את התוכניות אני שולחת לשינויי דיירים לאישור ותמחור.

אני מכינה כתב כמויות המשמש כ"רשימת קניות" לפרויקט ואז אני יוצאת עם הלקוחות לרכישת המטבח אותו אני מתכנת מראש כחלק בלתי נפרד מהחלל המרכזי בבית. אנחנו בוחרים יחד את הריצופים והחיפויים, הדלתות, הכלים הסניטריים, הברזים והשיש... בהתאם לבחירות אני מבצעת עדכונים בתוכניות לקבלן ומכינה פריסות לחיפוי הקירות בחדרי הרחצה והמטבח. אני מבקרת באתר בתאום עם הקבלן והלקוחות בכל שלב בתהליך ומוודאה שהקבלן מבצע את העבודה בהתאם לתוכניות.

אני מקפידה להיות בקשר עם מחלקת שינויי הדיירים ועם הלקוחות לאורך כל התהליך וזמינה לכל שאלה שעולה תוך כדי עבודה בשטח.

שלב הלבשת הבית הוא השלב הסופי בפרויקט והוא מתחיל כחודש לפני מסירת המפתח. את הלבשת הבית אני מחלקת לשלבים. בשלב הראשון יבוצעו עבודות בדירה לאחר מסירת המפתח; התקנת מיזוג והנמכות גבס, תליית גופי תאורה, צביעת קירות והתקנת טפט ופרקט. ריהוט בהזמנה אישית, הסלון, פינת האוכל, חדרי השינה, ארונות ונגרות, וילונות וטקסטיל בדרך כלל יסופקו לאחר מספר שבועות ולכן כדאי להזמין אותם מספיק זמן מראש. עכשיו שהקבלן סיים את עבודתו והבית נקי ומוכן לאכלוס, כל הריהוט שהוזמן יכול להגיע, אפשר להזמין הובלה, לפרוק ארגזים ולסדר את הבית. בשלב הזה אני מגיעה על מנת לייעץ בסידור והעמדת הריהוט בבית ולאחר שהבית מסודר אני מכינה רשימה סופית ויוצאת לסיור עם הלקוחות לרכישת כל האקססוריז שיתנו לבית את הטאצ' האחרון.. עציצים, תמונות וקישוטי קיר, שעון ומראה.. אני עוזרת ומייעצת ללקוחות איך לסדר את האביזרים בבית על מנת לקבל את התוצאה הסופית אותה דמיינתי בראש כבר בפגישת ההכרות הראשונה.

ליווי הפרויקט מבחינתי מתחיל בשלב שהבית עוד שרטוט על הנייר ומסתיים בטפיחת הכריות על הספה.  
כל יום הוא למידה, כל פרויקט מעשיר את המקצועיות שלי. כל לקוח מאתגר ומרגש אותי.



# טיפים לפני חתימה על הסכם רכישת דירה מקבלן

---

[www.Yj-Design.co.il](http://www.Yj-Design.co.il) | [Yj0504710013@gmail.com](mailto:Yj0504710013@gmail.com) | 050-4710013



מצאתם את הדירה שעונה על רוב הצרכים והדרישות שלכם? לפני שחותמים על חוזה, לפני שסוגרים את העסקה כדאי לשים לב לכמה דברים שיכולים לחסוך כסף בהמשך. לרוב, בדירות קבלן, הסטנדרט המוצע אינו עונה על הצרכים שלכם לכן חשוב לעבור על התוכנית ולהבין מה בדיוק אתם מקבלים והאם זה מספק אתכם או שנדרשים שינויים ותוספות. תכנון לקוי וחסר יכולים להוריד את איכות החיים בבית ולעלות הרבה כסף בהמשך, אז אל תתפשרו על הנוחות שלכם! קבלו כמה טיפים למשא ומתן מול הקבלן:



## מפרט טכני

המסמך החשוב ביותר בעסקה, כאן כתוב בדיוק מה אתם מקבלים ולזה מחוייב הקבלן. כאשר רוכשים דירה חדשה מקבלן חשוב לבקש את המפרט הטכני של הדירה לפני החתימה על החוזה ולעבור עליו, זה הזמן למשא ומתן – לדרוש שדרוגים שאינם מופיעים בסטנדרט כתנאי לחתימה על חוזה (אסלה תלויה במקום מונובלוק, הכנה למערכת קולנוע ביתית, כמות נקודות חשמל, גודל אריחי הריצוף וכו'). כמובן שלא להכלל הקבלן יסכים אבל מה שניתן להכניס עכשיו כחלק מהעסקה יחסוך לכם מאוחר יותר חיוב על שינויים.



## מחירון שינויים

חשוב לבקש מהקבלן את מחירון השינויים מראש ולעבור עליו, שלא תופתעו לאחר הרכישה מהמחירים שאותם דורש הקבלן עבור כל שינוי. יהיו דברים שתוכלו להתמקח עליהם ולהוריד / לבטל עלויות לדוגמא – ביטול קיר שטרם נבנה (יש קבלנים שדורשים תשלום עבור ביטול קיר שלא נבנה, יש כאלה שלא. בפועל, אתם חוסכים כסף בבנייה לקבלן בכך שביטלתם את הקיר והוא מחייב אתכם על כך...)

## סט תוכניות מלא

לדרוש את התוכניות הבאות כבר בשלב המשא ומתן ולא לחכות ליום חתימת החוזה: תוכנית אדריכלית, תוכנית חשמל, תוכנית אינסטלציה, תוכנית חניות, תוכנית מחסנים, תוכנית לובי ראשי, תוכנית הקומה שלכם, תוכנית גגות. הקבלן מחויב לתוכניות אלו ולא לתוכנית המכירה שקיבלתם במשרד המכירות; כאן יופיעו עמודים, צינורות שעוברים בדירה, מידות מדויקות של החלל, מיקומי נקודות החשמל ועוד... לכל פרט כזה יש משקל משמעותי שיכול להשפיע על איכות חייכם בהמשך!



## אתם הלקוח

נצלו את המעמד שלכם לפני החתימה כדי לנסות לקבל 'בונוסים'... רשתות בכל הבית, אסלות תלויות, שדרוג חלון ממ"ד ל'דריי קיפ', תריסים חשמליים בכל הבית, ריצוף במידות שלא בסטנדרט ועוד... ברגע שייחתם ההסכם מול הקבלן אתם מאבדים את יכולת המיקוח שלכם!



# תוכנית חשמל ותאורה

[www.Yj-Design.co.il](http://www.Yj-Design.co.il) | [Yj0504710013@gmail.com](mailto:Yj0504710013@gmail.com) | 050-4710013

YJ  
AD  
יעל יגד  
תכנון ועיצוב פנים

תוכנית נקודות חשמל ומאור היא תוכנית מורכבת שמשפיעה על ההתנהלות היום יומית של כל המשפחה. כסטנדרט הקבלן ייתן נקודת מאור אחת במרכז החלל, נקודת תקשורת לטלויזיה ו 2-3 שקעים יפוזרו בכל חדר שינה. גם בסלון ובמטבח תקבלו את המינימום המחייב. האם נקודות החשמל והמאור מפוזרות בבית בהתאם להעמדת הריהוט הנכונה לכם?

האם כמות השקעים תספק אתכם? האם נדרשות לכם  
הכנות מיוחדות למכשור שאינו סטנדרטי כמו כיריים  
אינדוקציה שדורשות שקע תלת פאזי או שקע לשואב  
רבוטי בגובה נמוך שיהיה מוסתר מתחת לשידה או  
ספה...

תרשמו לפניכם כדי לא לפספס:

## רשימת מלאי

הכינו רשימה של כל מוצרי החשמל שישמשו אתכם בדירה, מתנור חימום במקלחת, טלוויזיה בסלון ובחדרים, מכשירי החשמל במטבח, מכונת הכביסה ועוד... מקמו את המוצרים על גבי התוכנית כדי שתוכלו לסמן לכל מוצר חשמלי שקע שמתאים לו (שקעי כח, מתח נמוך, תלת פאזי, מוגן מים וכדומה...).

## העמדת ריהוט

הכינו סקיצה של העמדת הריהוט בדירה (בקנה מידה), כך שתוכלו לקבל תמונת 'מבט על' על הדירה. את נקודות החשמל והתאורה יש להתאים להעמדת הריהוט.



## גופי תאורה

מקמו את ההזנות לגופי התאורה בהתאם להעמדת הריהוט, נסו לדמיין או צרו בעזרת תוכנה "סיור וירטואלי" בדירה וחישובו היכן יהיה לכם נוח למקם מפסק לכל גוף תאורה, אילו גופי תאורה צריכים מפסק מחליף ואילו נקודות צריכות להידלק יחד. חשוב כבר עכשיו לחשוב איזה גוף תאורה הייתם רוצים בכל חלל – האם נדרשים גופי תאורה לאווירה, לתאורה טכנית, על התקרה או על הקיר?



## הכל כתוב

ודאו שמצוין בתוכנית גובה ומידת מרחק לכל שקע, גוף תאורה ומפסק. אל תתעלמו מהצרכים הספציפיים שלכם וכמובן לעמוד בתקנים.





# תוכנית מיקומי הסניטריה והברזים (אינסטלציה)

[www.Yj-Design.co.il](http://www.Yj-Design.co.il) | [Yj0504710013@gmail.com](mailto:Yj0504710013@gmail.com) | 050-4710013

YJ  
AD  
יעל יגר  
תכנון ועיצוב פנים

מיקומי הסניטריה (אסלה, אמבטיה, מקלחון וכיורים)  
נקבעים בתוכנית העמדה. חשוב להבין מהם הצרכים  
שלכם ולשנות את התכנון בהתאם. לדוגמה, מקלחון  
סטנדרטי ביחידת הורים לרוב יהיה מקלחון פינתי בגודל  
80/80 ס"מ. האם הגודל הזה נכון לכם? אם אתם אנשים  
רחבים מקלחון כזה יכול להיות לא שמיש בסופו של  
דבר... רוחב כתפיים ממוצע של בן אדם הינו 60 ס"מ, אם  
מישהו מבני הבית עובר את הממוצע, סביר להניח שלא  
יוכל להתקלח בנוחות במקלחון כזה. אז אלו הטיפים  
לתוכנית אינסטלציה:



## מיקום

ודאו שמיקומי הסניטריה מתאימים לצרכים שלכם, למידות שלכם, להתנהלות היומיומית בבית (בבית עם ילדים מתבגרים עדיף יהיה להחליף את האמבטיה למקלחון רחב, בבית עם 4 ילדים ומעלה מומלץ על 2 כיורים במקלחת...)

## ברזים

מה הקבלן מציע, האם זה מתאים לכם? בשרותי אורחים בד"כ יש ברז מים קרים בלבד, באמבטיה בד"כ תקבלו סוללה שאפשר לשדרג אותה לפיית מילוי שהיא בטיחותית יותר עם ילדים קטנים ואסטטית יותר. האם תעדיפו ראש גשם מפנק במקלחת הורים או שמזלף פשוט על מוט מספק אתכם?

## מוצרי הקצה

כאשר בוחרים את מוצרי הקצה (הברזים), חשוב לדעת את המידות והמפרט הטכני, למשל – גודל ה'רוזטה' (המכסה שצמוד לקרמיקה), אורך המוט וכדומה. כמן כן, חשוב לציין על התוכנית לקבלן את המיקומים המדוייקים, המרחק והגובה בין ה'אינטרפּוּץ' לנקודת המים.



ניקוז

בתוכנית האינסטלציה יופיעו גם הניקוזים למזגנים  
ונקודות הגז... זה הזמן להחליט מה אתם רוצים  
מבחינת מיזוג.





# תוכנית מיזוג

[www.Yj-Design.co.il](http://www.Yj-Design.co.il) | [Yj0504710013@gmail.com](mailto:Yj0504710013@gmail.com) | 050-4710013

בדרך כלל הקבלן מציע כסטנדרט הכנה למזגן מיני מרכזי. המנוע ימוקם לרוב במקלחת. חשוב להבין מה מערכת המיזוג הנכונה ביותר עבור הדירה שלכם וסגנון החיים שלכם ובהתאם לדאוג להכנה המתאימה, האם נכון יותר עבורכם מזגן עילי נפרד בכל חדר ומיני מרכזי בסלון, אולי רק מיני מרכזי... איך תשפיע הנמכת התקרה או ההכנות על נראות הדירה... איפה למקם שקע וניקוז...



# מעקב אחר ביצוע ופרוטוקול מסירה

---

[www.Yj-Design.co.il](http://www.Yj-Design.co.il) | [Yj0504710013@gmail.com](mailto:Yj0504710013@gmail.com) | 050-4710013



הקבלן יזמן אתכם לאורך הפרויקט מספר פעמים על מנת לוודא שהעבודה בוצעה על פי התוכניות והשינויים שביקשתם וכדי שהוא יוכל להתקדם בעבודה. לרוב, השלבים בהם הקבלן יזמן אתכם יהיו:

- לאחר ביצוע הטיח לאישור נקודות החשמל
- לזהות את הגמרים שבחרתם לפני התחלת ריצוף וחיפוי
- לאחר התקנת המטבח
- לבסוף – לפרוטוקול מסירה שזהו סיור בדירה לפני מסירה בו אתם אמורים לזהות ליקויים שלא תוקנו על מנת שהקבלן יוכל לבצע תיקונים אחרונים לפני מסירה סופית של הדירה.

את הדירה אתם אמורים לקבל כשהיא נקיה ואחרי תיקון  
כל הליקויים שעלו. ליקויים שזופיעו לאחר הכניסה  
לדירה יתוקנו במהלך שנת הבדק אליה מחוייב הקבלן.  
מה חשוב לבדוק בפרוטוקול מסירה:



## ניקיון

דרשו שהדירה תהיה שטופה, נקיה ויבשה כשאתם מגיעים. שלא יהיו בה שאריות של פסולת בנייה ובטון שהתייבש והתקשה במסתור הכביסה, בארון התקשורת, בגינה / מרפסת וכדומה. שימו לב שהקבלן משאיר לכם בדירה מספיק (אבל לא יותר מידי..) אריחי ריצוף וחיפוי.

## ציוד לבדיקה

הגיעו עם סרט מדידה, פנס, נורת הברגה וסט התוכניות עליו חתמתם לביצוע, עברו על כל התוכנית בכל חלל בבית וודאו שכל השקעים קיימים וממוקמים על פי התוכנית, שהמידות של כל חלל על פי מה שביקשתם, שנקודות הגז והמים ממוקמים נכון. האירו עם הפנס על הקירות, כך תוכלו לראות אם נדרשים תיקוני צבע, חפשו סדקים, אפילו הקטנים ביותר, רוב הסדקים יופיעו בחיבורים בין קירות, מתחת ומעל פתחים ובאזור העמודים.



בעזרת הנורה בדקו שכל מפסק מדליק את ההזנה שסומנה עבורו בתוכנית. אם המטבח מותקן בדקו שאין מכות ושריטות בנגרות ובשיש (אם המטבח עטוף בקרטון הסירו אותו, בדקו ועטפו מחדש), וודאו שהחיבור בין השיש לחיפוי הקיר נעשה בצורה נקייה ואסתטית. אם הדוד ממוקם במסתור הכביסה וודאו שהוא ממוקם כך שנשאר מספיק מקום למנוע המזגן ולתליית הכביסה.

## תקינות

בדקו שכל החלונות והדלתות נפתחים, נסגרים וננעלים בקלות. שכל ההלבשות של המשקופים מודבקות ושאינן רווח בין ההלבשה לקיר, שאינן שריטות, מכות ושברים במשקופים, בדלתות, באלומיניום ובזכוכיות. שכל תריסי הגלילה נפתחים ונסגרים בקלות ובצורה טובה ומלאה. בממ"ד בדקו שהמשקוף ומכסי הברזל נצבעו כראוי, שחלון ההדף נפתח ונסגר בקלות ולא נתקע בגלל טיח או בטון שהצטברו בכיס.



## ריצוף וחיפויי קיר

עברו על כל הריצוף והחיפויים בדירה, בדקו שאין אריחים שבורים או סדוקים, שהקווים של הפנלים מקבילים לקווי הריצוף, שהרובה בכל הבית אחידה ללא שינוי בגוונים (לכן חשוב שהדירה תהיה לאחר שטיפה אך יבשה), שלא חסרה רובה (במיוחד בפנלים שצמודים למשקופים). פיתחו מים במקלחון וודאו שהמים יורדים בשיפוע ותוך כ 10 דקות לכל היותר לא נותרו עומדים, כנ"ל במרפסות ואדני החלונות.

חפשו סימני רטיבות, שלכל פתחי הביקורת יש מכסים עם גומיות, מלאו לפחות חצי אמבטיה, משכו את הפקק וודאו שהמים אינם מרימים את מכסה הביקורת שצמוד לאמבטיה ומציפים את החדר, וודאו שיש דלת או מכסה למרכזיית המים במידה והיא ממוקמת במקום גלוי.

כל הכתוב במדריך הינו המלצה בלבד ואינו בא להחליף  
ליווי מקצועי.

מומלץ להיעזר בשרותי מעצבת פנים שתלווה אתכם  
משלב הרכישה כשהדירה עוד "על הנייר" ועד טפיחת  
הכריות על הספה.



יעל יגר  
תכנון ועיצוב פנים

---

[www.Yj-Design.co.il](http://www.Yj-Design.co.il) | [Yj0504710013@gmail.com](mailto:Yj0504710013@gmail.com) | 050-4710013





יעל יגר  
תכנון ועיצוב פנים

---

[www.Yj-Design.co.il](http://www.Yj-Design.co.il) | [Yj0504710013@gmail.com](mailto:Yj0504710013@gmail.com) | 050-4710013



יעל יגר  
תכנון ועיצוב פנים

---

[www.Yj-Design.co.il](http://www.Yj-Design.co.il) | [Yj0504710013@gmail.com](mailto:Yj0504710013@gmail.com) | 050-4710013

לפגישת יעוץ 050-4710013



יעל יגר  
תכנון ועיצוב פנים

ביתן להתרשם מחלק מעבודותיי באתר: [www.yj-design.co.il](http://www.yj-design.co.il)