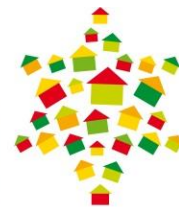


מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

מהדורה 12 - 11.12.2017

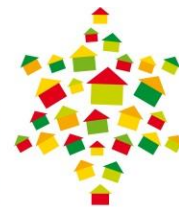


פירוט התוספות והעדכונים העיקריים במהדורה זו
תמצית זו איננה מהווה את מלוא השינויים והדרישות
הנוסח המחייב והמלא הינו זה המופיע במפרט

נושא	מהות השינוי	מס' סעיף במפרט
גינה מוצמדת	קביעת תנאים מחייבים להצמדת גינה והגדרת רוחב מינימום לשטחים בגינה : שהות ומעבר	דגשים טכנוניים, סעיף א
הפניית חלונות בדירות צמודות קרקע	קביעת תנאים	דגשים טכנוניים, סעיף ב
חלל תליית כביסה	קביעת כללים למיקום פתח גישה לתליית כביסה	דגשים טכנוניים, סעיף ג
מרפסת	הגדרות וקביעת עומק מינימאלי	דגשים טכנוניים, סעיף ד
חלון במטבח	קביעת החובה שכל מטבח יכיל לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר החוץ או למרפסת	דגשים טכנוניים, סעיף ה'
עליית גג	קביעת כללים לתכנון והצמדה לדירה	דגשים טכנוניים, סעיף ו'
חניה ופתרונות חנייה מכניים ואחרים	קביעת כללים להצמדת חניות, קביעת הנחיות לתכנון חניה באמצעות פתרונות מכניים ואחרים	דגשים טכנוניים, סעיף ז'
הפחתות במחיר	קביעת כללים להפחתות במחיר בגין אי עמידה במידות מינימום	דגשים טכנוניים, סעיף ח'
זיכויים ושינויים בהסכמה	קביעת כללים לשינויים מוסכמים וזיכויים. קביעת ערך כספי מינימאלי לזיכוי.	דגשים טכנוניים, סעיף ט'
סעיפים חוזיים הנוגעים לאופן תמחור חלקי הדירה	קביעת כללים לתמחור מרפסת, גינה, שטח בעליית גג	דגשים טכנוניים, סעיף י'
דירת מגורים שטח מירבי	הגדרת שטח דירה מירבי לדירת . קביעת כללים לחריגה מהשטח. קביעת הזכות של המשרד לא לאשר תכנון " למראית עין", שלילת האפשרות לתכנון חללים כפולי למעט חדר שינה וחדר רחצה.	מפרט סעיף 1
חדרי דירת המגורים	הגדרת מידות מינימום לחדרי שינה (רוחב ושטח) ומידת מקסימום למרפסת שמש ולמרפסת שירות	מפרט סעיף 2
מספר חדרי רחצה בדירה	שינוי היחס בין חדרי רחצה ותכולתם ומספר החדרים	מפרט סעיף 3
חומר קירות	אפשרות לביצוע קירות ומחיצות מלוחות גבס ואפיונים	מפרט סעיף 4.1
הגדרת מידות אריחים לריצוף ולחיפוי	דיוק והבהרות בעקבות שאלות למהדורות קודמות. הוספת החובה להציע לקונה ריצוף מבריק חלקית וגוון הרובה.	מפרט סעיף 4.3.1, 4.4, 4.8

מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

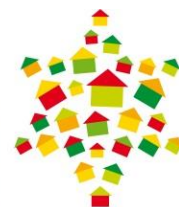
מהדורה 12 - 11.12.2017



מפרט סעיף 4.9	אפיון והבהרות בעקבות שאלות למהדורות קודמות	הגדרת חומר מדרגות פנים בדירה
מפרט סעיף 7	אפיון והבהרות הנוגעות לחומרים ולמבנה הארון, מגירות ופתרון פינה נשלף. מתן הבהרות לגבי האפשרות לפינה אחת בלבד בארון.	מבנה ארון מטבח
מפרט סעיף 8	דיוק והבהרות בעקבות שאלות למהדורות קודמות	אורך מזערי של ארון מטבח
מפרט סעיף 10	הוספת חובה לתכנן ארון עם כיור אינטגרלי בכל אחד מחדרי הרחצה. הוספת אפשרות לשימוש בסיבית עמידה למים	ארון בחדר רחצה
מפרט סעיף 12	חובת התקנת פתח לקיר חוץ לתליית כביסה הבהרות לגבי חובת התקנת דלת כניסה קביעת מידות מינימום לפתח לתליית כביסה ביצוע הכנות של מ. כביסה ומייבש אחד לצד השני קביעת הנחיות לתכנון חלל תליית הכביסה	מרפסת שירות
מפרט סעיף 13	הבהרות לגבי הדלת בעקבות פניית התעשיינים קביעת החובה לגמר בצבע עשוי בתנור	דלת כניסה לדירות מגורים
מפרט סעיף 14.1.7	הוספת אפיון לדלת יציאה לגינה	דלתות פנים
מפרט סעיף 16.1.1	הבהרות לגבי זיגוג כפול	חלונות ודלתות
מפרט סעיף 17.1.6	הוספת ברז נשלף למטבח	מתקני תברואה
מפרט סעיף 17.1.8	הוספת הבהרות לגבי חומר הכיור (בודד או כפול)	
מפרט סעיף 21	הבהרות להזנת חשמל למחסן דירתי	מערכות חשמל
מפרט סעיף 25.1.7	הוספת חובה להתקנת הכנות למזגנים מפוצלים בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית	מערכות מיזוג אויר
מפרט סעיף 26.1.4	הגדרה לתכנון המבואה	תיאור הבנין
מפרט סעיף 27	הוראות לגבי התקנת מעליות- כמות, מהירות, חמרי גמר	
מפרט סעיף 32	שינוי עבודות גמר- הקלה	חדרי מדרגות
מפרט סעיף 33	הבהרות לגבי הדלקות במבואות קומתיות	מתקני חשמל בבנין
מפרט סעיף 35	הבהרות לאופן תכנון על מנת לאפשר שימוש סביר	חצר דירתי צמודה

מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

מהדורה 12 - 11.12.2017

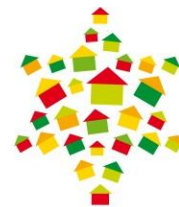


תוכן עניינים

נושא	סעיף
הנחיות תכנוניות	א'-י'
פרק א' : דירת המגורים	
רכיבי דירת מגורים ושטח מזערי ומירבי	1
שטח מזערי ומידות מינימום לחדרי דירת המגורים	2
מספר חדרי רחצה בדירת מגורים	3
עבודות גמר	4
קירות ומחיצות	4.1
גמר קירות ומחיצות	4.2
סוג הריצוף	4.3
מידות אריחים לריצוף	4.4
חיפוי קירות	4.5
מידות אריחים לחיפוי	4.6
גובה החיפוי	4.7
סדרות ודוגמאות	4.8
מדרגות פנים בדירה	4.9
עבודות איטום בדירה	5
ארון מטבח תחתון	6
מבנה ארון מטבח	7
אורך מזערי של ארון מטבח	8
ציפוי ופרזול	9
ציפוי	10
ארון בחדר רחצה	11
מרפסת שירות	12
דלת כניסה לדירת מגורים	13
דלתות פנים	14
גוון דלתות פנים	15
חלונות ותריסים	16
מתקני תברואה וכלים סניטריים	17
אספקת מים חמים	18
מערכות גז	19
מערכת אוורור	20
מתקני חשמל- מיקום	21
מתקני חשמל- הגדרות	22
מתקני חשמל	23
מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל	24
מתקני קירור וחימום	25
פרק ב' : בנין המגורים	
תיאור בנין המגורים	26
מעליות בבניין	27
עבודות גמר	28
מבואת כניסה	29
מבואות קומתיות	30
מרתף וחניה	31
חדרי מדרגות	32
מתקני חשמל	33
פיתוח המגרש	34
חצר המוצמדת לדירה	35
פרק ג' : דגשים והשלמות- צביון חרדי ודתי	
מבנה	36
דירה	37

מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

מהדורה 12 - 11.12.2017

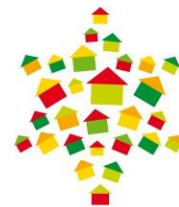


הוראות תכנוניות והנחיות שהינן חלק מהמפרט המחייב :

א הצמדת גינה לדירה אפשרית בתנאים להלן :		א
1	יש גישה ישירה לגינה ולכל חלקיה מתוך הדירה .	
2	הגישה לגינה הצמודה הינה בלעדית לדירה זו והיא אינה חלק משטח משותף או ממעבר משותף.	
3	הגינה תחומה ומגודרת וגבולותיה ברורים.	
4	כל השטח המוצמד מאפשר שימוש וגישה סבירה ופנוי ממתקנים ומכשולים. רוחב השטח המיועד לשהות במישור לא יפחת מ-2.00 מ' נטו. רוחב השטח המיועד למעבר בלבד ו/או לטיפול נופי לא יפחת מ-1.10 מ' נטו. "רוחב נטו" – רוחב בין ציפויים, מסדים, גדרות ומעקות וכו'.	
ב היזק ראייה והפניית חלונות		ב
1	בתכנון והעמדת המבנה והדירות יש להימנע מהיזק ראייה בין שטח ציבורי ו/או שטח המיועד לשימוש הדיירים ובין חלונות גובלים של דירות.	
2	בדירה צמודת קרקע ו/או דירה במיקום אחר עפ"י העניין אין להפנות חלונות : לגינה גובלת, המוצמדת ו/או אמורה להיות בשימוש של דירה אחרת לחניה הצמודה לדירה ונמצאת באותו מפלס לשביל ציבורי ו/או שביל ו/או שטח המיועדים לשימוש דיירים נוספים מלבד בעלי הדירה עצמה .	
3	על אף האמור משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר סטייה נקודתית מהוראה זו אם השתכנע שתנאי השטח ואילוצי התכנון לא מאפשרים לתת מענה תכנוני אחר וזאת בתנאים להלן : א. תתוכנן רצועת הפרדה של 1.5 מ' לפחות בין החלונות וגבול השטח הציבורי / המשותף. ברצועת ההפרדה המוכר יתקין גדר וצמחיה גבוהה להפרדה נוספת. ב. יתוכננו הפרשי מפלסים שימנען אפשרות הצצה מהשטח הציבורי ו/או המשותף לחלונות הדירה יובהר כי לכל סטייה מתוכננת יש לקבל את אישור משרד הבינוי והשיכון מראש.	
ג תלייה ומסתור כביסה :		ג
	בדירות 3 חדרים ומעלה תליית כביסה חיצונית הכוללת מתקן תליית כביסה ומסתור כביסה חיצוני תתוכנן מחדר רחצה או ממרפסת שירות של הדירה. לא ניתן לתכנן גישה /פתח לתליית כביסה מחלון חדר דיור / חלון פינת אוכל / חלון חדר שינה. תכנון מתקן תליית כביסה במרפסת מחייב אישור מיוחד ומראש של משרד הבינוי והשיכון.	
ד מרפסת שמש		ד
	מרפסת שמש " - חלק חיצון של דירה אשר - (1) רצפתו קשורה לרצפת פנים הדירה ודלת מעבר ביניהם . (2) לא יותר משלושת רבעי היקף רצפתו מוקפים קירות . (3) לאורך יתר שוליו ניצב מעקה שגובהו אינו עולה על 1.10 מ' מהמפלס של רצפתו. (4) המרפסת פונה לאוויר חוץ לפחות ברבע מהיקף רצפתה. הפנייה ל"חצר פנימית" או לפיר אינם עונים להוראה זו.	
ה חלון מטבח		ה
1	כל מטבח יכיל לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר החוץ או למרפסת .	

מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

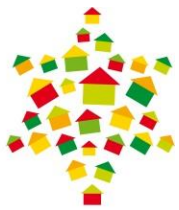
מהדורה 12 - 11.12.2017



		שטחם הכולל של החלונות במטבח לא יפחת מ-5% משטח רצפת המטבח.
2		אוורור מכני לא יוכל להיחשב כמענה ו/או כתחליף לחלון האמור .
3		שטח חלון במטבח הפונה למרפסת (אם לא תוכנן במטבח חלון אחר הפונה לאוויר חוץ) , יהיה לפחות 5% משטח רצפת המטבח בתוספת 5% משטח כל המרפסות שבהמשך לגזרת המטבח. אם תוכננה מרפסת בהמשך למרפסת השירות הגובלת במטבח, יילקחו בחשבון לצורך החישוב סכום שטחי 2 המרפסות.
4		דלת לא תוכל להיחשב כעונה על הדרישות אלא אם תוכנן בה חלון לפתיחה בשטח הנדרש בסעיף 3 לעיל.
5		חלון מטבח הפונה למרפסת לא יהיה במרחק העולה על 4 מ' מפתח בקיר חוץ או מקו בליטה מעליו.
ו		עליית גג
1		עליית גג תיכלל בשטח הדירה בתנאי שיש אליה גישה בלעדית וישירה מתוך הדירה.
2		ניתן למכור שטח בעליית גג, אם נדרש עפ"י תנאי התכנית ו/או הוראות הרשות המקומית, ובתנאי שהינו כולל חדרי שינה. גובהו יהיה בהתאם לנדרש עפ"י כל דין.
3		עליית הגג תתוכנן עם תקרת בטון.
ז		חניה ופתרונות חנייה מכניים ואחרים
1		כל החניות המתוכננות בתחום המגרשים תוצמדנה לדירות המתוכננות במגרשים. למען הסר ספק, לא ניתן יהיה להותיר חניות בתחום המגרשים למכירה עתידית.
2		נדרשו מקומות חניה בהתאם לכל דין ו/או בהתאם לתכנית, לכל דירה תוצמד לפחות חניה אחת. כל החניות המוצמדות תהיינה עצמאיות למעט מקרה של 2 חניות לדירה שבו מותר חניה עוקבת אחת. עודף חניות יוצמד באופן יחסי בין שוק חופשי לבין מחיר למשתכן. במקרה של מחסור בחניות- יוצמדו החניות לדירות מחיר למשתכן והיתרה לדירות שוק חופשי.
3		בכל הפתרונות, תכנון החניות והחניונים יהיו בעלי מאפיינים גיאומטריים המתאימים לרמת שירות 1 כמוגדר בהנחיות לתכנון חניה של משרד התחבורה במהדורתם העדכנית. זאת אם לא הוגדרה רמת שירות אחרת ע"י הרשות, ו/או עפ"י התכנית ו/או עפ"י כל דין.
4		מבחינת משרד הבינוי והשיכון אין מניעה לתכנון חניה באמצעות מתקנים מכניים ככל שהוועדה המקומית מתירה זאת, בכפוף ובהתאם להוראותיה. אם לא נקבע אחרת ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י התכנית ו/או עפ"י כל דין, השיעור המירבי של כמות החניות המותקנות באמצעים מתקנים מכניים לא יעלה על סך של 30% מכמות החניות הנדרשות.
5		אם לא נקבעו הוראות מיוחדות ע"י הוועדה המקומית, מתקני חניה מכניים יעמדו בדרישות "הנחיות לתכנון חניה, פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים, משרד התחבורה" במהדורתם העדכנית ובהוראות ת"י 5437: ציוד חנייה מכני של כלי רכב - דרישות לבטיחות, ותאימות אלקטרומגנטית עבור שלבים של תכן, ייצור הקמה ואישור לשימוש. גובה ראש מינימלי בכל מקרה לא יקטן מ-1.85 מ'
6		לא יותר התקנת מתקן המחייב להזיז זמנית את אחת המכוניות כדי לאפשר פינוי של מכונית אחרת אלא אם שתי החניות הוצמדו לדירה אחת. (מתקן כדוגמת דו- חניונים ללא פיר)
7		נדרשה הקצאת מקומות חניה נגישים, לא יותר להתקנים באמצעות מתקני חניה מכניים. הזיז יעשה מאמץ להצמיד חניה נגישה לקונה המוגדר כבעל מוגבלות.

מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

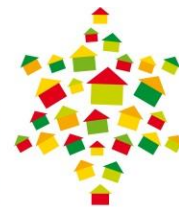
מהדורה 12 - 11.12.2017



ח	הפחתות במחיר למצבים מיוחדים																			
1	בכל מקום בו נקבעו מידות מינימום לחלקי דירה, גינה, מרפסת וכו' יש לקבל אישור משרד הבינוי והשיכון לסטייה נקודתית מהוראות אלו. האישור יינתן רק בתנאי שהמשרד השתכנע שתנאי השטח ואילוצי התכנון לא מאפשרים לתת מענה תכנוני אחר.																			
ט	זיכויים ושינויים בהסכמה ללא תוספת מחיר																			
1	עפ"י הוראות המכרז והחוזה דירת מחיר למשתכן תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט להלן (המפרט המחייב) והזוכה לא יגבה מרוכש הדירה תשלום בגין שינויים במפרט המחייב ו/או בגין תוספת למפרט האמור וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה.																			
2	<p>רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב ללא תמורה / זיכוי כספי אלא אם נאמר אחרת.</p> <p>בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי:</p> <p>המשרד יהא רשאי לעדכן הערך הכספי לזיכוי בנוסח המכרזים הספציפיים.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>נושא</th><th>תכולה</th><th>ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ארון מטבח</td><td>ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה</td><td>1,000 ₪ למ"א</td></tr> <tr> <td>סוללות למים</td><td>סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת</td><td>200 ₪ ליחידה</td></tr> <tr> <td>נקודת טלפון</td><td></td><td>75 ₪ ליחידה</td></tr> <tr> <td>בית תקע</td><td>בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח</td><td>125 ₪ ליחידה</td></tr> <tr> <td>דלת כניסה למרפסת שירות</td><td>זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.</td><td>750 ₪ ליחידה</td></tr> </tbody> </table>	נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ	ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,000 ₪ למ"א	סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת	200 ₪ ליחידה	נקודת טלפון		75 ₪ ליחידה	בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח	125 ₪ ליחידה	דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	750 ₪ ליחידה	
נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ																		
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,000 ₪ למ"א																		
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת	200 ₪ ליחידה																		
נקודת טלפון		75 ₪ ליחידה																		
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח	125 ₪ ליחידה																		
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	750 ₪ ליחידה																		
3	<p>ויתור על פריט ייעשה ע"י רוכש הדירה, ביוזמתו בלבד, מראש ובכתב.</p> <p>המוכר לא יהא רשאי ליזום ו/או להתנות ו/או לחייב, בין אם כלפי דייר אחד ובין אם כלפי כלל הדיירים, ויתור על פריט כלשהוא, בין אם בתמורה ובין אם לאו.</p>																			
4	<p>המוכר יהא רשאי להציע לכלל הדיירים, ללא תשלום, תוספות ושיפורים למפרט המחייב. תוספות ושיפורים אלו יהיו חלק מהסכם המכר. משרד הבינוי והשיכון לא יהיה מעורב בתלונות הנוגעות לתוספות ולשיפורים אלו ככל שהוסכם עליהם בין המוכר ובין הרוכשים.</p>																			
י	סעיפים חוזיים הנוגעים לאופן תמחור חלקי דירה																			
1	בעבור חלקים אלו לא תיגבה כל תמורה כספית:																			
1.1	שטח מרפסת שמש שמידת הרוחב בין קירותיה הינו פחות מ-1.10 מ'																			
1.2	שטח מרפסת שמש שעיקר שימושה לשירות ולתליית כביסה.																			

מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

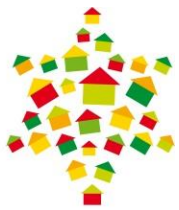
מהדורה 12 - 11.12.2017



שטח גינה שרוחבו פחות מ-1.10 מ' נטו	1.3	
חלל תליית כביסה ושטח מסתור כביסה	1.4	
שטח / חלל אשר אין אליו גישה ישירה ובלעדית מהדירה עם דלת מחברת ביניהם	1.5	
חלל תליית כביסה המתוכנן בשטח גינה המוצמדת לדירה יכול להיכלל בשטח הגינה אם הינו במפלס הגינה ואינו סגור ותחום. מובהר כי חלל התחום במסתור כביסה בקומת הקרקע אינו עונה לקריטריון זה.	2	
שטח בעליית גג שגובהו 2.5 מ' לפחות יימכר לפי שווי מ"ר דירתי שטח בעליית גג שגובהו בין 1.80 ו-2.5 מ' יימכר לפי שווי של 60% ממחיר מ"ר דירתי	3	
אופן מילוי המפרט		יא
בכל מקום במפרט בו יש לציין סוג / דגם וכדומה, חובה לפרט סוג / דגם מסוים או מסוימים. אין לעשות שימוש באמירות כלליות כגון: "אחר", "לפי בחירת האדריכל" וכיוצא בזה.		

מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

מהדורה 12 - 11.12.2017



פרק א': דירת המגורים															
דכבי דירת מגורים ושטח מזערי ומרבי	1	1.1	דירת מגורים תכלול, לכל הפחות, את מערכת החדרים כמפורט להלן: מטבח, פינת אוכל, חדר דיור, חדר / חדר שינה, חדר / חדר רחצה / שירותים, פתרון מיגון באמצעות מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי (בהתאם לדרישות פיקוד העורף), מעברים ו/או פרוזדורים, מרפסת שירות / מקום מוצנע לתלייה חיצונית של כביסה (מקום תלייה חיצוני לא כלול כאמור בחישוב שטח הדירה).												
		1.2	דירה לא תכלול יותר מחדרון אחד ולא יותר מחדר / חלל אחד למעט חדר שינה או חדר רחצה (כדוגמת חדר דיור, פינת אוכל, מטבח, מרחב מוגן, מרפסת שירות וכו') .												
		1.3	המשרד שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנונו של חצי חדר (חדרון) בדירה אם השתכנע שנעשה למראית עין ולא מסיבות תכנוניות אמיתיות. תוכנן חדרון במידות קרובות להגדרת חדר מבחינת רוחבו ו/או שטחו, יחולו על הדירה הדרישות הרלבנטיות במפרט כאילו תוכנן חדר ולא חדרון.												
		1.4	המשרד שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנונה של דירה אם השתכנע שאיננה נותנת מענה אמיתי לצרכים ולתפקוד הנדרש ותכנונה נעשה למראית עין ולא מסיבות תכנוניות אמיתיות.												
		1.5	א. להלן מפורט שטח דירה מקסימלי ביחס למספר החדרים בדירה. ב. המשרד רשאי לאשר סטייה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים, כמפורט בטבלה להלן . בגין סטייה כאמור, תחול הפחתה של 15% ממחיר מ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה. כלומר, על כל מ"ר שולי הסוטה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים – יוכל הזוכה לגבות רק 85% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה. ג. בדירה הכוללת חדרון (2.5 , 3.5 , 4.5 , 5.5 חדרים) תתאפשר הוספה לשטח המקסימלי של עד 9 מ"ר.												
<table><tr><td>מספר חדרים</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td></tr><tr><td>שטח מיירבי</td><td>70</td><td>90</td><td>110</td><td>125</td><td>140</td></tr></table>				מספר חדרים	2	3	4	5	6	שטח מיירבי	70	90	110	125	140
מספר חדרים	2	3	4	5	6										
שטח מיירבי	70	90	110	125	140										
הגדרות שטח מזערי ומידות מינימום לחדרי	2	2.1	הגדרות: "שטח" – השטח הנמדד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה בין הציפויים של הקירות / אלמנטים בנויים התוחמים את השטח/ החלל / החדר												

מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

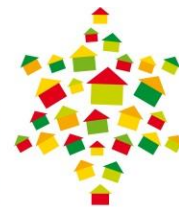
מהדורה 12 - 11.12.2017



דירת המגורים			"שטח מינימאלי" - השטח העומד במידת הרוחב המינימאלי המפורטת בסעיף הרלבנטי במפרט זה ובמידת הגובה המינימאלי אשר נקבעה לגבי החדר / חלל בתקנות התכנון והבנייה. את החלק העודף על השטח המינימאלי ניתן לבנות ברוחב קטן יותר. "רוחב" – המידה הנמדדת בין ציפויים, גמר, מסד, מעקות ומסדים, מדוד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה.																				
	2.2		השטח המזערי של חדרי הדירה ורוחב מינימאלי, ככל שנדרשים לבנייה לפי התכנית המצורפת לטופס המפרט, יהיו כמפורט להלן:																				
		2.2.1	חדרי שינה: שטח חדר שינה בדירה לא יפחת מ- 9 מ"ר. שטח חדר שינה הורים לא יפחת מ-11 מ"ר. רוחב מינימאלי בין קירות חדר שינה הורים לא יפחת מ- 3 מ". שטח סלון + פינת אוכל לא יקטן מ: 20 מ"ר בדירת 3 / 3.5 חדרים. 21 מ"ר בדירת 4.5/ 4. 22 מ"ר בדירת 5. 5/5 חדרים. 23 מ"ר בדירת 6 חדרים.																				
		2.2.2	בחדר רחצה: מרחב שימוש בחזית הקבועות בהתאם לכל דין																				
		2.2.3	מרפסת שירות: בדירות 3 חדרים ומעלה –שטח נטו לא יפחת מ- 3.0 מ"ר ולא יעלה על 4.5 מ"ר, רוחב מינימאלי בין קירותיו לא יפחת מ- 1.5 מ". בדירות בנות פחות מ-3 חדרים יש לתכנן מקום מוצנע למכונת כביסה, למייבש כביסה ופתח גישה לתליית כביסה חיצונית																				
		2.2.4	מרפסת שמש כהגדרתה במפרט: רוחב מינימאלי בין קירותיה לא יפחת מ-1.10 מ' נטו																				
		2.2.4	מרפסת סוכה (אם תוכננה) : רוחב מינימאלי בין קירותיה לא יפחת מ- 1.3 מ' ושטחה לא יפחת מ-7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה).																				
מספר חדרי רחצה בדירת מגורים	3	3.1	הגדרות: "חדר מקלחת" – חדר הכולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה "חדר אמבטיה" – חדר הכולל אמבטיה במידות 70/170 ס"מ, אסלה וכיור רחצה "חדר שירותים" – חדר בית שימוש הכולל אסלה וכיור שטיפת ידיים "חדר רחצה" – חדר מקלחת, חדר אמבטיה וחדר שירותים																				
		3.2	מספר חדרי הרחצה בדירה יהיה כמפורט להלן: <table><tr><td>מספר חדרים בדירה</td><td>2, 2.5</td><td>3, 3.5</td><td>4, 4.5</td><td>5 ומעלה</td></tr><tr><td>חדר מקלחת</td><td>+</td><td></td><td>+</td><td>+</td></tr><tr><td>חדר אמבטיה</td><td></td><td>+</td><td>+</td><td>+</td></tr><tr><td>חדר שירותים</td><td></td><td>+</td><td></td><td>+</td></tr></table>	מספר חדרים בדירה	2, 2.5	3, 3.5	4, 4.5	5 ומעלה	חדר מקלחת	+		+	+	חדר אמבטיה		+	+	+	חדר שירותים		+		+
מספר חדרים בדירה	2, 2.5	3, 3.5	4, 4.5	5 ומעלה																			
חדר מקלחת	+		+	+																			
חדר אמבטיה		+	+	+																			
חדר שירותים		+		+																			

מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

מהדורה 12 - 11.12.2017



עבודות גמר	4		עבודות הגמר, יבוצעו בהתאם למפורט להלן :
קירות ומחיצות	4.1	4.1	<p>4.1.1 קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן : עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות בידוד 2" בצפיפות של לפחות ת 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי). מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה : 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין : לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות) פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות. יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.</p>
			<p>4.1.2 בבנייה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת / מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045 : בידוד תרמי של בניינים.</p>
			<p>4.1.3 <u>בכל מקרה</u>, בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.</p>
גמר קירות ומחיצות	4.2	4.2	<p>4.2.1 גמר הקירות בבניה קונבנציונאלית יהיה טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות.</p>
			<p>4.2.2 גמר תקרה יהיה טיח + סיד סינתטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי.</p>
			<p>4.2.3 כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.</p>
			<p>4.2.4 במרפסות גמר הקירות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית.</p>
סוג הריצוף	4.3	4.3	<p>4.3.1 בכל מערכות החדרים בדירה יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות</p>
			<p>4.3.2 הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.</p>

מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

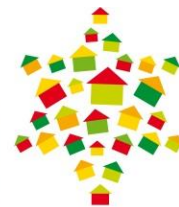
מהדורה 12 - 11.12.2017



סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:	4.3.3			
חדרי מגורים – R-9;				
חדרי רחצה – R-10;				
רצפת תא מקלחת – R-11				
ריצוף לכל מערכות החדרים בדירה: אריחים במידות 60 X 60 ס"מ	4.4.1	4.4		מידות אריחים לריצוף
ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסות שמש:	4.4.2			
אריחים במידות 45X 45, 33 X 33, 25 X 33 ס"מ. מידת האריח תהא לבחירת הדייר.				
ריצוף במחסנים: אריחים במידות עפ"י בחירת המוכר.	4.4.3			
חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות		4.5		חיפוי קירות
חיפוי קירות: אריחים במידות 33 X 25 ס"מ, 30 X 60 ס"מ: המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות: 20 X 50 ס"מ, 33 X 33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.		4.6		מידות אריחים לחיפוי
במטבח: בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי	4.7.1	4.7		גובה החיפוי
בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת: חיפוי קירות במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי	4.7.2			
בחדר שירותים חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ'. מעל החיפוי – טיח+צבע אקרילי	4.7.3			
לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי זהה לגמר הקירות	4.7.4			
לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO) המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים): אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.		4.8		סדרות ודוגמאות

מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

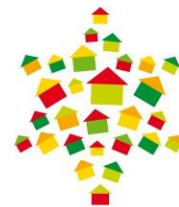
מהדורה 12 - 11.12.2017



מדרגות פנים בדירה	4.9	4.9.1	גמר המדרגות יהיה בהתאמה לדרישות ת"י 2279 ולדרישות כל דין
		4.9.2	גמר המדרגות יהיה מלוחות עשויים אבן טבעית המיועדים לחיפוי מדרגות פנים, העונים לדרישות תקן ישראלי מס' 1554 חלק 2.
		4.9.3	חיפוי רום ושלח המדרגות יהיו מיחידה אחת לכל רוחב המדרגות (לוח אחד לכל הרוחב).
		4.9.4	גוון האבן יהיה ככל האפשר בהתאמה לגוון הריצוף בדירה. גמר האבן יהיה מאט.
עבודות איטום בדירה	5		הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים.
ארון מטבח תחתון	6	6.1	ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
		6.1.1	הארון יכול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.
		6.1.2	עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ
		6.1.3	גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף
		6.1.4	בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
		6.1.5	לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ – מאבן טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.
		6.1.4	משטח עבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.
מבנה ארון מטבח תחתון	7	7.1	מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:
		7.1.1	גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
		7.1.2	גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
		7.1.3	דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ') / MDF / לוחות פוסטפורמינג.
		7.1.4	הארון יכול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל

מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

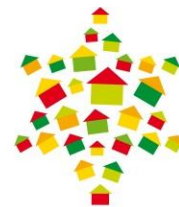
מהדורה 12 - 11.12.2017



עומקו ; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.				
ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.	7.1.5			
האורך המזערי של ארון המטבח <u>התחתון</u> לא יפחת מהמצוין : דירת 2-2.5 חדרים : 3.5 מ"א ; דירת 3 חדרים ו- 4 חדרים : 5 מ"א ; דירת 4.5 חדרים ומעלה : 6 מ"א ;	8.1	8		אורך מזערי של ארון מטבח
בדירות 4.5 חדרים ומעלה , בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא 5 מ"ר ואורך ארון המטבח העליון יהיה 2 מ"א.	8.2			
החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן : (1) הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות. (2) גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה) (3) ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו. (4) מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.	8.3			
מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח ; פינה מחושבת. פעמיים באורך הארון.	8.4.1	8.4		
חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.	8.4.2			
תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם <u>להחלטת הקונה</u> . החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.	8.5			
סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן :	9.1	9		ציפוי ופרזול
ציפוי חיצוני : פורמייקה / פוסטפורמינג . ידיות מתכת.	9.1.1			
ציפוי פנימי וגמר מדפים : מלמין או פורמייקה.	9.1.2			
סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן :	10.1	10		סוגי ציפוי
ציפוי חיצוני : על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי	10.2			
ציפוי פנימי : גוון לבן.	10.3			
בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ') , MDF או סיבית עמידה במים ברמה		11		ארון בחור רחצה

מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

מהדורה 12 - 11.12.2017



80	P5 לפי תקן EN310 . הארון יהיה תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור.				
12	12.1	מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן:	מפרסת שירות		
	12.1.1	למרפסת השירות יהיה פתח לאוויר חוץ, אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה. הפתח יהיה סגור בחלון ובתריס הניתנים לפתיחה. מובהר כי לא תתאפשר סגירה בתריס בלבד. מידות רוחב החלון והתריס ואופן פתיחתם יהיו כאלו המאפשרים לאדם בוגר תליית כביסה והגעה לכל רוחב מתקן תליית הכביסה. בכל מקרה, רוחב פתח נטו לא יפחת מ-75 ס"מ.			
	12.1.2	למרפסת תותקן דלת כניסה לרבות כאשר הגישה למרפסת הינה מהמטבח או מחדר רחצה. דלת הכניסה תתאים לדרישות המפורטות לגבי דלתות פנים במפרט זה.			
	12.1.3	הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה. ההכנות יתוכננו כך שכל אחד יונח על הרצפה בנפרד (לא אחד מעל השני).			
	12.1.4	הכנה למייבש כביסה; ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.			
	12.1.5	הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל			
	12.1.6	דלת יציאה ממרפסת השירות למרפסת / גינה (לדוגמא, בדירות צמודות קרקע) איננה נחשבת עונה על דרישות המפרט. יש להוסיף לה פתח בקיר חוץ הכולל חלון לפתיחה ומערכת אוורור מכני עד לקיר חוץ לרבות רפפת כיסוי.			
	12.2	12.2.1 ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ; מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100; עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ.	מתקן תליית כביסה ממרפסת שירות		
	12.2.2	לדירות גן / גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ.			
	12.2.3	בדירות גן הדייר יהא רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות			

מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

מהדורה 12 - 11.12.2017



מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף.				
בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.	12.2.4			
בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב- 30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה.	12.3			מסתור כביסה
דלת הכניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן:	13.1	13		דלת כניסה לדירת המגורים
דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים הננעלים לפחות בארבעה כיוונים ומופעלים על-ידי מנגנון גליל התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.	13.1.1			
משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.	13.1.2			
כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור.	13.1.3			
דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.	13.1.3			
דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:	14.1	14		דלתות הפנים בדירת המגורים
דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה; הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט מחומר עמיד למים בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות.	14.1.1			
כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת - (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים.	14.1.2			
גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמיקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים	14.1.3			
משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.	14.1.4			
בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת.	14.1.5			
דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף.	14.1.6			
דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת	14.1.7			

מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

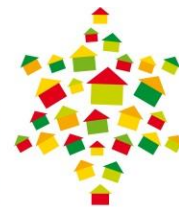
מהדורה 12 - 11.12.2017



עמידות בתנאי סביבה 2, הכול כמפורט בת"י 5044.				
גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.			15	גוון דלתות הפנים
חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:		16.1	16	חלונות ותריסים
חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ); החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצר.	16.1.1			
חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.	16.1.2			
חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.	16.1.3			
פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.	16.1.4			
בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.	16.1.5			
בחדר הדיור יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית	16.1.6			
בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת;	16.1.7			
מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן:		17.1	17	מתקני תברואה וכלים סניטריים
חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים ולמעט אסלות.	17.1.1			
אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל.	17.1.2			
אסלת שירותים תהיה מחרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385.	17.1.3			
כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ-40/50 ס"מ	17.1.4			
כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל	17.1.5			

מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

מהדורה 12 - 11.12.2017



מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים ; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.				
בכירי הרחצה ובכירי המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס- פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור ; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן : עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה : גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ ;	17.1.6			
במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה. המוכר יציג לבחירת הקונה : א. קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ / קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ. ב. את חומר הקערה מכל מידה כאמור : חרס/ חומר סילי קוורץ / קוורץ גרניט / נירוסטה.	17.1.7			
במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.	17.1.8			
תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח ; לא תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת.	17.1.19			
בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף ; או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.	17.1.10			
בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.	17.1.11			
ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.	17.1.12			
אספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה עפ"י הדרישות אשר נקבעו בהוראות כל דין.	18.1	18		אספקת מים חמים
נדרשה מערכת סולארית, התקנתה תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579.	18.2			
לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) הכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.	18.3			
מכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה	18.4			
נפח מכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מבניהם.	18.5			
יחידת דיור בת חדר אחד – 60 ליטר.	18.5.1			
יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים – 120 ליטר.	18.5.2			

מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

מהדורה 12 - 11.12.2017

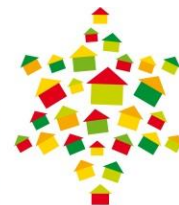


יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר – 150 ליטר.	18.5.3			
מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי.			19	מערכת גז
בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.			20	מערכת אוורור
מיקום מתקני החשמל יהיה בהתאם לטבלה המפורטת להלן :			21	מתקני חשמל מיקום

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				1. פעמון + לחצן 2. אינטרקום 3. מפסק תאורה לחדר מדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון תקשורת כולל שקע 6. ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	4	2	3, כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות		מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף	4 (שניים ליד		1	1	

מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

מהדורה 12 - 11.12.2017

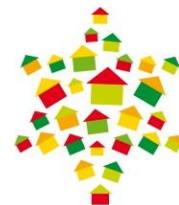


מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
	למנורה	המיטה)				
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3		1		לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1	
חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)		1	1 (בית תקע לתנור		בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
שירותים	1					הכנה לנקודה לאורור מכני + מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)			2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1 (מוגן מים)		1			כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1		1			כאשר מדובר במחסנים שאינם צמודי דירות, אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו.
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		

מוצקי	22	הגדרות:
חשמל		"בית תקע כוח במעגל נפרד" – שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ;
הגדרות		"בית תקע רגיל" – שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ"ר לפחות;

מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

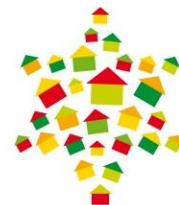
מהדורה 12 - 11.12.2017



<p>"בית תקע רגיל מוגן מים" – שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.</p> <p>"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין.</p> <p>"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי).</p>				
<p>מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:</p> <p>שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים</p> <p>נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.</p> <p>בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.</p> <p>גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד-פאזי 1X40 אמפר.</p> <p>בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5 * 2.5; הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.</p> <p>מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.</p> <p>מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.</p>	<p>23.1</p> <p>23.1.1</p> <p>23.1.2</p> <p>23.1.3</p> <p>23.1.4</p> <p>23.1.5</p> <p>23.1.6</p> <p>23.1.7</p>	<p>23</p>		<p>מתקני חשמל</p>
<p>בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי; המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.</p> <p>המערכת תכלול:</p> <p>יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי(שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור</p>		<p>24</p>		<p>מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל</p>

מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

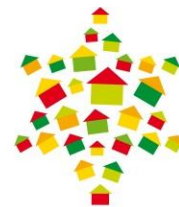
מהדורה 12 - 11.12.2017



אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה ; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוטי"ש) ואת עלותם הכספית.				
בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן :	25.1	25	מתקני קרור וחימום	
מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.	25.1.1			
ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.	25.1.2			
התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון	25.1.3			
מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.	25.1.4			
מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים.	25.1.5			
ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצל /ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.	25.1.6			
בנוסף לאמור לעיל, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים. למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.	25.1.7			
בעיר אילת תבוצע בכל דירה מערכת מיני מרכזית מלאה . התקנתה תהיה בהתאם להוראות תקן ישראלי, ת"י 994 חלק 4 – מזגני אוויר. המערכת תתוכנן ע"י מהנדס מז"א והתקנתה תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה, לרבות קיבוע המזגן או יחידותיו על קירות הבניין או על גג הבניין ותקרות משנה להסתרת יחידות ותעלות.	25.2			
בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות	25.3			

מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

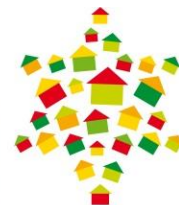
מהדורה 12 - 11.12.2017



המגורים בבניין.				
ביישובים בגובה 700 מ' ומעלה, יתקין המוכר מערכת חימום בכל החדרים, לרבות חדרי רחצה ומטבח, לבחירה מבין החלופות המפורטות להלן.	25.4			
מערכת הסקה הפועלת על ידי תנור גז דירתי עם רדיאטורים למים, בעלת אפשרות להפרדת חימום מים וחימום הדירה .	25.4.1			
מערכת קונבקטורים חשמליים.	25.4.2			
מערכת חימום תת-רצפתי, 80-120 קק"ל/מ"ר.	25.4.3			
משאבות חום (באשור מיוחד ומראש של משהב"ש).	25.4.4			
בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.	25.5			
פרק ב': בניין המגורים				
בניין המגורים יכלול את הרכיבים והשטחים הציבוריים כמפורט להלן :	26.1	26	תיאור בניין המגורים	
קומת כניסה, מבואה ראשית משותפת (לובי כניסה) בכניסה הראשית לבניין הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה :	26.1.1			
היה ולבניין שתי קומות כניסה, יציין המוכר איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין.				
בכניסה הראשית לבית המגורים המשותף הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה תתוכנן מבואה ראשית משותפת וסגורה שתכלול :	26.1.2			
(1) דלת כניסה ראשית לבניין עם פתיחה מבוקרת.				
(2) גישה נוחה למעליות ולמדרגות.				
() גישה ישירה לתיבות דואר.				
שטח המבואה הראשית לא יפחת מ-0.8 מ"ר ליח"ד או מהמצוין מטה עפ"י הגבוה מבניהם :	26.1.3			
בבניין הכולל 4 קומות ומטה – 10 מ"ר ;				
בבניין הכולל 5-9 קומות – 14 מ"ר ;				
בבניין הכולל מעל 9 קומות – 20 מ"ר ;				
לעניין זה, "שטח המבואה הראשית" (לובי הכניסה) הוא שטח פתוח, בצמוד לדלת הכניסה הראשית, שאינו כולל את שטח המדרגות, מעלית, או שטח סגור סמוך אחר ; שטח המבואה ישרת את כלל הדירות ויהיה מיועד לשהות אנשים , המתנה ומפגש. בהגדרת שטח המבואה הראשית לא ייכללו מעברים המשרתים חלק מהדירות, מעברים לחלקים מוצמדים ו/או למחסנים ולחלקי שירות ודומיהם. ניתן שהמבואה תכלול מעברים משותפים לפונקציות משותפות כלל הדירות ובתנאי שאלו לא יהוו יותר מ-40% משטח המבואה.	26.1.4			
בבניין מגורים הכולל 6 יח"ד ומעלה עם גישה מחדר מדרגות משותף וללא	26.1.5			

מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

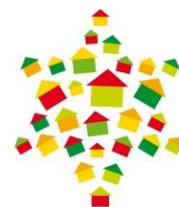
מהדורה 12 - 11.12.2017



מעלית, יותקן חדר עגלות הנגיש לכל דיירי הבניין ובשטח של 10 מ"ר. נדרשה עפ"י כל דין התקנת חנייה לאופניים היא תיעשה בנוסף לחדר. העגלות.				
תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.	26.1.6			
בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.	26.1.7			
בכל מבנה הכולל 4 קומות ומעלה תותקן מעלית. מניין הקומות יימדד מהמפלס הנמוך ביותר של הבניין. קומת מגורים, קומת חניה וקומת עמודים מפולשת נחשבות במניין הקומות. דירת דופלקס עליונה בת שתי קומות תיחשב כקומה אחת.	27.1	27		מעליות בבניין המגורים
בבניין מדורג, או בבניין שהכניסה אליו בקומה אמצעית, ניתן שלא להתקין מעלית, כל עוד מטפסים/יורדים מקסימום 2 קומות מהכניסה לבניין.	27.2			
הותקנה מעלית, לא תהיה בבניין קומה שאינה משוררת על ידי כל המעליות בקבוצה. היציאה מהמעלית והכניסה לדירה יהיו באותו מפלס. מכל דירה תהיה גישה, בכל קומה, לכל המעליות בבניין.	27.3			
מספר המעליות ייקבע בהתאם למספר בני האדם הגרים בבניין ולא יפחת מהמצוין להלן :	27.4			
3-7 קומות - לפחות מעלית אחת ל 6 נוסעים.				
7 קומות , 24 יחידות דיור ומעלה - 2 מעליות, שתיהן ל- 6 נוסעים.				
8-13 קומות - לפחות 2 מעליות, אחת ל- 8 והשניה ל- 13 נוסעים (אלונקה)				
14-21 קומות - לפחות 3 מעליות, שתיים ל- 8 ואחת ל- 13 נוסעים.				
מ- 22 קומות ומעלה - לפחות 4 מעליות, שלוש ל- 10 ואחת ל- 13 נוסעים.				
מהירות המעלית תיקבע בהתאם למספר הקומות כמפורט להלן : 3-14 קומות- מהירות 1.0 מ' / ש' 15-23 קומות – מהירות 2.0 מ' / ש' 24-32 קומות- מהירות 3.0 מ' / ש' 33 קומות ומעלה- מהירות 3.5 מ' / ש'	27.5			
המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות - 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.	27.6			
פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). במידה ובקבוצה תהיינה שלוש מעליות או יותר יהיה הפיקוד פיקוד "יעד".	27.7			
במקרה של שלוש מעליות או יותר בקבוצה, פתח האור הנקי של דלת מעלית אחת בקבוצה לא יקטן מ 900 מ"מ.	27.8			

מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

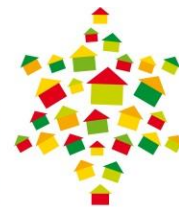
מהדורה 12 - 11.12.2017



קירות התא יצופו פלבי"ם בלוחות אנכיים.	27.9		
על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.			
ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.	28.1	28	עבודות גמר
עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה.	28.2		
לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י דין.	28.3		
כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	28.4		
עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן :		29	מבואת כניסה
גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.	29.1		
גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית	29.2		
ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה [שיש] או אריחים מסוג גרניט פורצלן שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר.	29.3		
דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.	29.4		
עבודות הגמר של המבואות הקומתיות תהיינה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן :		30	מבואות קומתיות
גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.	30.1		
גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.	30.2		
ריצוף ייעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן.	30.3		
עבודות הגמר של המרתף והחניה יהיו בהתאם למפורט להלן :		31	מרתף וחניה
גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי.	31.1		
גימור רצפה ייעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת.	31.2		
עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.	31.3		
עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן :		32	חדרי מדרגות
בבנייני מגורים בני 4 קומות המשמשים כדירות למגורים ומטה אשר בהם חדר המדרגות אינו מופרד עם מחיצה ודלת מהמבואות הקומתיות ולא	32.1		

מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

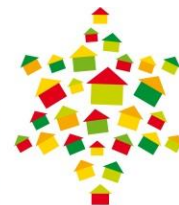
מהדורה 12 - 11.12.2017



תוכננה בהם מעלית יבוצע חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ'. מעל החיפוי הקשיח יותקן טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.				
ביתרת בנייני המגורים – חיפוי בשיפולים [פנלים] כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.	32.2			
מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה	32.3			
הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין	32.4			
מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:		33		מתקני חשמל
בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות.	33.1			
בבניינים בהם הגישה לדירה הינה מתוך מבואה קומתית אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהלחצן מתוך הדירה יהיה להדלקת התאורה המלאכותית במבואה הקומתית.	33.2			
בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר / חדרי המדרגות, הכול בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.	33.3			
בבניין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבניין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתיות.	33.4			
במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב	34.1	34		פיתוח המגרש
גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.	34.2			
בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין] ומואר בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.	34.3			
ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה	34.4			
יציאה ראשית לגינה תתוכנן מחדר המגורים (הסלון). ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים יש לתכנן היציאה מפרוזדור או מחדר אחר.	35.1	35		חדר המוצמדת לדירה
יובהר כי יציאה ראשית לגינה איננה יכולה להיות מחדר/ אזור שירות: חדר רחצה, ח. ארונות, מרפסת שירות וכו'.	35.2			
בכל יציאה ראשית לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ-2.5 מ'.	35.3			
בכל יציאה נוספת יש לתכנן משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1.20 מטר ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.	35.4			

מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

מהדורה 12 - 11.12.2017



פרק ג': מפרט דגשים והשלמות - צביון חרדי ודתי

במכרזים המוגדרים כמיועדים לבעלי צביון חרדי / דתי יתווספו הדרישות הבאות :

מבנה	36	36.1	בבניין עם מעלית - מעלית עם פיקוד שבת בהתאם להוראות כל דין.
		36.2	שעון שבת לתאורת חדרי המדרגות, לובי כניסה ומעברים משותפים.
		36.3	מנעול עם לשונית שבת בדלת הכניסה הראשית לבית המגורים.
דירה	37	37.1	לכל דירה תותקן מרפסת סוכה צמודה. בדירות צמודות קרקע ניתן. שמרפסת הסוכה תהיה בגינה ככל שהוצמדה לדירה.
		37.2	כיור כפול במטבח או שני כיורים נפרדים עפ"י בחירת הקונה.
		37.3	שעון שבת דירתי.
		37.4	בכל מקום בו יותקן תריס חשמלי יותקן גם מנגנון פתיחה ידני.
		37.5	כיור נטילת ידיים יתוכנן מחוץ אך בסמוך לחדר השירותים בתוך גומחה, במידות של כ-25/40 ס"מ, חיפוי קיר ע"פ תכנון אדריכלי, נקודת מאור מעל הכיור.