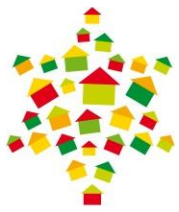


מחיר למשתכן - מפרט מחייב

מהדורה 14 - 28.11.18

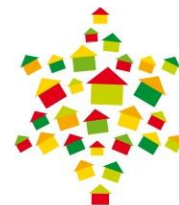


פירוט התוספות והעדכונים העיקריים במהדורה זו ביחס למהדורה 12
תמצית זו איננה מהווה את מלוא השינויים והדרישות
הנוסח המחייב והמלא הינו זה המופיע במפרט

נושא	מהות השינוי	מס' סעיף במפרט
הוראות תכנוניות	הוספת הערות הנוגעות למרפסת שמש	סעיף ד' 2
הוראות תכנוניות	הוספת התייחסות לחלונות בחדרי הדירה	סעיף ה'
הוראות תכנוניות	הוספת התייחסות למרתף דירת	סעיף ו'
הוראות תכנוניות	ביטול האפשרות לקבל זיכוי בגין סוללה רב- דרך (אינטרפוף)	סעיף ט (2)
הוראות תכנוניות	הוספת התייחסות לרכיבים שלא ניתן לגבות בגינם מחיר	סעיף י'
הוראות תכנוניות	הוספת הוראות לגבי אופן מילוי המפרט.	סעיף יא. 1
הוראות תכנוניות	הוספת סעיף לכך שחישוב השטחים לצורך מכירה חישוב השטחים ייעשה על פי התכניות המופיעות בהיתר שניתן או שהוחלט לתיתו.	סעיף יא' 3
הוראות תכנוניות	הוספת החובה לאספקת תכניות חשמל תקשורת ותכניות אינסטלציה סניטרית	סעיף יב'
שטח דירה מירבי	עדכון הכללים לסטייה בשטח הדירה המירבי והגדלת השטח המירבי לדירת 6 חדרים	סעיף 1.5
שטחי חללים בדירה	עדכון שטח מינימאלי לחדרי שינה, לסלון ופינת אוכל	סעיף 2.2.1
מרפסת שירות	עדכון מידת השטח המינימאלי והמירבי והבהרות	סעיף 2.2.3
ריצוף	דיוק הגדרת סוג הריצוף	סעיף 4.3.1
חיפוי	דיוק הגדרת סוג החיפוי	סעיף 4.5
מידת אריחים לריצוף	עדכון מידות האריחים לריצוף במרפסות ובחדרי רחצה.	סעיף 4.4.2
חיפוי קירות	תוספת הבהרה לבחירת סוג האריח	סעיף 4.5
סדרות ודוגמאות	תוספת הוראה הנוגעת לריצוף במרפסות	סעיף 4.8
אורך מזערי של ארון מטבח	תוספת הוראה הנוגעת למידת הנישה למקרר ולמידת אורך מינימאלית מפנינה.	סעיף 8.1
אורך מזערי של ארון מטבח	תוספת הבהרות לגבי האפשרות להמיר אורך ארון מטבח תחתון בארון עליון / בארון תחתון כדוגמת "איי"	סעיפים 8.2, 8.3
אורך מזערי של ארון מטבח	תוספת הבהרה לגבי ביצוע הכנה למדיח	סעיף 8.5
מרפסת שירות	הוספת הוראות לגבי פתח התלייה ומיקום מתקן תליית כביסה, השארת החובה לסגירה בחלון בלבד	סעיף 12.1.1
דלת כניסה ראשית לדירת מגורים	דיוק הדרישות לגבי דלת כניסה ראשית לדירה	סעיף 13.1.1
דלתות פנים בדירת מגורים	דיוק הדרישות בנושא עמידות למים ונעילה	סעיפים 14.1.1, 14.1.2,

מחיר למשתכן - מפרט מחייב

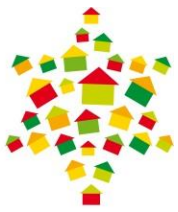
מהדורה 14 - 28.11.18



14.1.3		
סעיף 14.1.6	הוספת הוראות הנוגעות לאופן פתיחת הדלת למעבר	דלת כניסה לממ"ד
סעיף 14.1.7	הגדרת החלופות לדלת יציאה לגינה בנושא הגנה כנגד פריצה	דלת יציאה לגינה
סעיף 16.1.6	הוספת הבהרה לגבי הפתחים בהם חובה להתקין תריס חשמלי	חלונות ותריסים
סעיף 17.1	הבהרה לגבי עמידה בתקינה ישראלית	מתקני תברואה וכלים סניטריים
סעיף 17.1.2	ביטול האפשרות להתקנת אמבטיה מפח	מתקני תברואה וכלים סניטריים
סעיף 17.1.3	הבהרות לגבי התאמת האסלה ורכיביה לדרישות התקן הישראלי ותוספת החובה להציג 3 דגמים לבחירת הקונה.	מתקני תברואה וכלים סניטריים
סעיף 17.1.7	תיקונים לגבי כיור המטבח: חומר ואופן התקנה	מתקני תברואה וכלים סניטריים
סעיף 17.1.9	הוספת מידות מינימאליות לרצפת תא המקלחת, הוספת דרישות לתיחום רצפת התא	מתקני תברואה וכלים סניטריים
סעיף 17.1.12	תוספת חובה להתקין ברז גינה ביציאה למרפסת	מתקני תברואה וכלים סניטריים
סעיף 18.4	דיוק מיקום מיכל האגירה הדירתי	אספקת מים חמים
סעיף 21	דיוק ושינוי הדרישות במטבח, בחדר רחצה הורים, מחסן ובממ"ד. הוספת דרישות למרפסת ולגינה דירתית	מתקני חשמל
סעיף 22	דיוק אפיון וכמות בהתאם לחלקי הדירה השונים	מיקום וכמות מתקני חשמל ותקשורת
סעיף 22	דיוק והוספת הגדרות	מתקני חשמל ותקשורת- הגדרות
סעיף 23	דיוק דרישות	מתקני חשמל ותקשורת
סעיף 24	מתן פטור להתקנת המערכת בכפוף להתקנת " מונה חכם" ואישור משרד הבינוי והשיכון	מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל
סעיף 25.1.7	דיוק הדרישות לביצוע הכנות למזגן מפוצל בממ"ד	מתקני קירור וחימום
סעיף 25.4	ביטול האפשרות להתקנת מערכת חימום באמצעות קונבקטורים חשמליים	מתקני קירור וחימום
סעיף 26.1.7	הוספת הדרישה לתאורת כניסה למבנה	תיאור בניין המגורים
סעיף 27	עדכון כמות המעליות הנדרשות, גודלן ומהירותן	מעליות
סעיף 34	הוספת הוראות הנוגעות לתאורה	פיתוח המגרש

מחיר למשתכן- מפרט מחייב

מהדורה 14 - 28.11.18

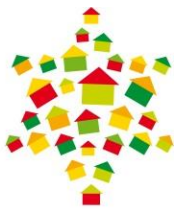


סעיף	נושא
א'-י'	חלק א' - הנחיות טכנוניות
	חלק ב' - פרק א' : דירת המגורים
1	רכיבי דירת מגורים ושטח מזערי ומירבי
2	שטח מזערי ומידות מינימום לחדרי דירת המגורים
3	מספר חדרי רחצה בדירת מגורים
4	עבודות גמר
4.1	קירות ומחיצות
4.2	גמר קירות ומחיצות
4.3	סוג הריצוף
4.4	מידות אריחים לריצוף
4.5	חיפוי קירות
4.6	מידות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

חלק א' : הוראות טכנוניות והנחיות שהינן חלק מהמפרט המחייב :

מחיר למשתכן - מפרט מחייב

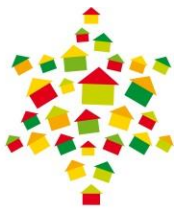
מהדורה 14 - 28.11.18



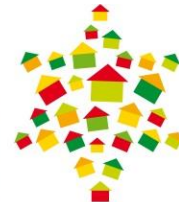
א	הצמדת גינה לדירה אפשרית בתנאים להלן :
1	יש גישה ישירה לגינה ולכל חלקיה מתוך הדירה .
2	הגישה לגינה הצמודה הינה בלעדית לדירה זו והיא אינה חלק משטח משותף או ממעבר משותף.
3	הגינה תחומה ומגודרת וגבולותיה ברורים. סוג וגובה הגידור יהיה בהתאם להוראות התכנית ותנאי היתר הבניה.
4	כל השטח המוצמד מאפשר שימוש וגישה סבירה ופנוי ממתקנים ומכשולים. רוחב השטח המיועד לשהות במישור יחסי 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
1	בתכנון והעמדת המבנה והדירות יש להימנע ככל האפשר מהיזק ראייה בין שטח ציבורי ו/או שטח המיועד לשימוש דו-צדדי 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 דו-צדדי נוספים מלבד בעלי הדירה עצמה .
3	על אף האמור משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר סטייה נקודתית מהוראה זו אם השתכנע שתנאי השטח ואילוץ 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/הפרטי האחר. ברצועת הפרדה המוכר יתקין גדר וצמחיה גבוהה להפרדה נוספת. ב. יתוכננו הפרשי מפלסים שימנעו אפשרות הצצה מהשטח הציבורי / המשותף/הפרטי האחר לחלונות הדירה. יובהר כי לכל סטייה מתוכננת יש לקבל את אישור משרד הבינוי והשיכון מראש.
ג	תלייה ומסתור כביסה
	בדירות 3 חדרים ומעלה נדרש להתקין אפשרות לתליית 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. בדירות גן/גג : בהתאם לאמור בסעיף 12.2.2 להלן תכנון מתקן תליית כביסה במרפסת מחייב אישור מיוחד ומראש של משרד הבינוי והשיכון.
ד	מרפסת שמש
1	"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 שממנו נקבע גובהו המינימלי של המעקה כאמור בת"י 1142 (4) המרפסת פונה לאוויר חוץ לפחות ברבע מהיקף רצפתה. הפנייה ל"חצר פנימית" או לפיר אינם עונים להוראה זו.
2	גישה למרפסת שמש יחידה בדירה תהיה מחדר הדיור (הסלון)

מחיר למשתכן - מפרט מחייב

מהדורה 14 - 28.11.18



		תוכננו בדירה מספר מרפסות שמש, הגדולה והמשמעותית שבהן תהיה עם גישה מחדר הדוור. לא תותר גישה יחידה ממרפסת שמש אחת למרפסת שמש אחרת באותה דירה.
ה	חלונות	
	1	מבלי לגרוע מהוראות כל דין, חדר מגורים לרבות כל אחד מחדרי השינה ומרחב מוגן דירתי (באם נמנה על חדרי המגורים בדירה) יכילו לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר חוץ בשטח התואם להוראות כל דין. לא תאושר הפניית חלונות חדרי מגורים למרחב מקורה המיועד לתליית כביסה / למסתור כביסה מכל סוג ועיצוב / לחללים ציבוריים מקורים.
	2	מבלי לגרוע מהוראות כל דין, מטבח בדירה יכיל לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר החוץ או למרפסת הסגורה בתריס. גודל החלון יהיה בהתאם להוראות כל דין. הפניית חלון למרפסת אשר חזיתה חסומה ע"י מסתור כביסה או הפונה למרחב מקורה וסגור מצידו בקירות לא תוכל להיחשב כעונה על דרישה זו. דלת המפרידה בין מטבח למרפסת שירות לא תוכל להיחשב כעונה על הדרישות אלא אם תוכנן בה חלון לפתיחה בשטח הנדרש בסעיף ב' לעיל.
	3	אוורור מכני לא יוכל להיחשב כמענה ו/או כתחליף לחלונות הנדרשים בחדרי המגורים, בחדרי השינה ובמטבח.
ו	עליית גג ומרתף	
	1	עליית גג (מבלי לפגוע בהוראות כל דין) : 1.1 עליית גג תיכלל בחישוב שטח למכירה בתנאי שיש אליה גישה בלעדית וישירה מתוך הדירה 1.2 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. 1.3 עליית הגג תתוכנן עם תקרת בטון.
	2	דירת מרתף, מרתף דירתי ומבלי לפגוע בהוראות כל דין : 2.1 לא תתוכנן דירה אשר כולה או יותר משליש שטחה במרתף 2.2 מרתף דירתי יותקן בהתאם לנדרש במפרט זה ובתוספת התנאים להלן : 2.2.1 יש אליו גישה בלעדית וישירה מתוך הדירה 2.2.2 במרבית שטחו הותקנו חדרי מגורים 2.2.3 גבהה של תחתית תקרות הדירה, מעל פני הקרקע או הרחוב הגובלים, לא יפחת מ-1.50 מ'. 2.2.4 בנוסף לאמור בסעיף ה', סף תחתון של החלונות לא יעלה על 1.20 מ'. 2.2.5 בנוסף לאמור בסעיף ה' ככל שהופנו החלונות לחצר פתוחה, מידת הרוחב המינימאלית לא תפחת מ-2 מ' ועומקה לא יעלה על כפליים ממידת רוחבה. 2.2.6 לא יותרו חללים משמעותיים ללא תאורה ואוורור באמצעות פתחים לאוויר חוץ.
	ז	חניה ופתרונות חנייה מכניים ואחרים
	1	כל החניות המתוכננות בתחום המגרשים תוצמדנה לדירות המתוכננות במגרשים או תתוכננה כחניות אורחים. 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

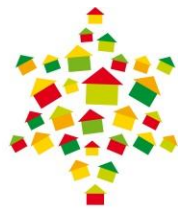


מחיר למשתכן - מפרט מחייב מהדורה 14 - 28.11.18

		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 עפ"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 לתא חניה במתקן 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. היזום יעשה מאמץ להצמיד חניה נגישה לקונה המוגדר כבעל מוגבלות.																		
ח		זיכויים ושינויים בהסכמה ללא תוספת מחיר																		
1		רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב ללא תמורה / זיכוי כספי אלא אם נאמר אחרת. בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי: המשרד יהא רשאי לעדכן הערך הכספי לזיכוי בנוסח המכרזים הספציפיים.																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ</th> <th>תכולה</th> <th>נושא</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000 ₪ למ"א</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>ארון מטבח</td> </tr> <tr> <td>200 ₪ ליחידה</td> <td>סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפוז) לא ניתן לקבל זיכוי.</td> <td>סוללות למים</td> </tr> <tr> <td>75 ₪ ליחידה</td> <td></td> <td>נקודת טלפון</td> </tr> <tr> <td>125 ₪ ליחידה</td> <td>בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח</td> <td>בית תקע</td> </tr> <tr> <td>750 ₪ ליחידה</td> <td></td> <td>דלת כניסה</td> </tr> </tbody> </table>	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ	תכולה	נושא	1,000 ₪ למ"א	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	ארון מטבח	200 ₪ ליחידה	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפוז) לא ניתן לקבל זיכוי.	סוללות למים	75 ₪ ליחידה		נקודת טלפון	125 ₪ ליחידה	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח	בית תקע	750 ₪ ליחידה		דלת כניסה
ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ	תכולה	נושא																		
1,000 ₪ למ"א	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	ארון מטבח																		
200 ₪ ליחידה	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפוז) לא ניתן לקבל זיכוי.	סוללות למים																		
75 ₪ ליחידה		נקודת טלפון																		
125 ₪ ליחידה	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח	בית תקע																		
750 ₪ ליחידה		דלת כניסה																		

מחיר למשתכן - מפרט מחייב

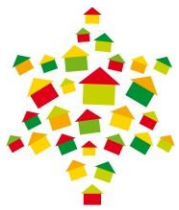
מהדורה 14 - 28.11.18



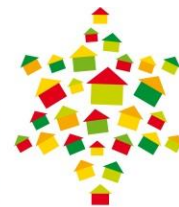
		למרפסת שירות	חובה לבצע משקוף בפתח.
	2	ויתור על פריט ייעשה ע"י רוכש הדירה, ביוזמתו בלבד, מראש ובכתב. המוכר לא יהא רשאי ליזום ו/או להתנות ו/או לחייב, בין אם כלפי דייר אחד ובין אם כלפי כלל הדיירים, ויתור על פריט כלשהוא, בין אם בתמורה ובין אם לאו.	
	3	המוכר יהא רשאי להציע לכלל הדיירים, ללא תשלום, תוספות ושיפורים למפרט המחייב. תוספות ושיפורים אלו מחייבים אישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון. משרד הבינוי והשיכון לא יהיה מעורב בתלונות הנוגעות לתוספות ולשיפורים אלו ככל שהוסכם עליהם בין המוכר ובין הרוכשים.	
ט	הפחתות במחיר למצבים מיוחדים		
		בכל מקום בו נקבעו במפרט זה או בהוראות המכרז מידות מינימום לחלקי דירה, גינה, מרפסת וכ"ו ונדרשת סטייה נקודתית, שאיננה מהותית, מהוראות אלו, יש לקבל אישור לסטייה זו, בכתב ומראש, של משרד הבינוי והשיכון. האישור יינתן רק בתנאי שהמשרד השתכנע שתנאי השטח ואילוצי התכנון לא מאפשרים לתת מענה תכנוני אחר ובתנאי שאין פגיעה בתפקוד הנדרש. על סטיות אלו יחולו הוראות סעיף י' להלן. מודגש ומובהר כי לא יינתן אישור לסטייה אלא רק במצבים נקודתיים, לדירות בודדות וחריגות מכלל הפרויקט. קביעתו של המשרד לעניין זה תהא סופית.	
י	סעיפים חוזיים הנוגעים לאופן תמחור חלקי דירה והחלקים המוצמדים לה		
	1		מבלי לגרוע מהוראות כל דין לגבי אופן חישוב שטח הדירה, בעבור חלקים אלו (גם אם מחושבים בשטח הדירה בהתאם לאמור בצו מכר דירות) לא תיגבה כל תמורה כספית:
	1.1	מרפסת שמש	
		א. מרפסת שמש שמידת הרוחב בין קירותיה הינו פחות מ-1.10 מ'	
		ב. מרפסת שמש שעיקר שימושה לשירות ולתליית כביסה.	
		ג. מרפסת שמש אשר הגישה אליה היא ממרפסת שמש אחרת או ממרפסת שירות	
		ד. בגין תליית כביסה בשטח מרפסת שמש (בכפוף לאמור בסעיף 1.2 לעיל) יופחת משטחה 2 מ"ר	
		ה. אדנית בנויה ומוגבהת במרפסת שמש	
		ו. עלה עוביים של קירות החוץ או המעקים של מרפסת שמש על 0.25 מטר – לא יבוא החלק שעוביו עולה על 0.25 מטר במניין חישוב שטח המרפסת לצורך קביעת מחירה.	
	1.2	מרפסת שירות - בגין השטח אשר הינו מעבר לשטח המירבי המצוין במפרט זה.	
	1.3	שטח/ חלל תליית כביסה ושטח מסתור כביסה	
	1.4	גינה	
		א. שטח גינה שרוחבו פחות מ-1.10 מ' נטו	
		ב. שטחים שאין אליהם גישה לרבות באמצעות מדרגות (כדוגמת ערוגות מוגבהות המשמשות רק לפיתוח נופי)	

מחיר למשתכן - מפרט מחייב

מהדורה 14 - 28.11.18



ג. 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.			
שטח / חלל אשר אין אליו גישה ישירה ובלעדית מהדירה עם דלת מחברת ביניהם	1.5		
עליית גג	1.6		
א. שטח בעליית גג שגובהו 2.5 מ' לפחות יימכר לפי שווי מ"ר דירתי			
ב. שטח בעליית גג שגובהו בין 1.80 ו-2.5 מ' יימכר לפי שווי של 60% ממחיר מ"ר דירתי			
מחסן	1.7		
א. עלה עוביים של קירות המחסן על 0.20 מטר לא יבוא החלק שעוביו עולה על 0.20 מטר במניין חישוב שטח המחסן.			
ב. בליטות החורגות מקירות המחסן ורכיבים בנויים בשטח המחסן שמידותיהם עולים על 20 ס"מ ו/או ששטחם עולה על 0.40 מ"ר, עפ"י הנמוך מבניהם			
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 החברה / האדריכל" וכיוצא בזה. בשטחים משותפים בבניין ניתן לציין מספר חלופות ספציפיות לבחירת החברה / האדריכל.	1.		
חישוב השטחים ייעשה על פי התכניות המופיעות בהיתר שניתן או שהוחלט לתיתו (היתר בתנאים)	2		
על המוכר לציין במפרט ובתכניות מיקומם של מתקנים ותשתיות במבנה, בדירה ובמגרש, ככל שישנם.	3		
אספקת תכניות			יב
לאחר חתימה על חוזה המכר ובהתאם לבקשת הרוכש, על המוכר יהיה, בנוסף לאמור בצו מכר דירות (טופס של המפרט) התשל"ד - 1974 נספח א', למסור לרוכש תכניות נוספות כמפורט להלן. מועד מסירת התכניות יהיה בסמוך למועד סיום ביצוע שלד הבניין. המוכר יהא רשאי להקדים מועד זה, לבחירתו.			
<u>חשמל ותקשורת</u> : החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתית הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת אוורור / מזוג אויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.			
<u>אינסטלציה סניטרית</u> : החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתית הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים / קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.			



מחיר למשתכן - מפרט מחייב

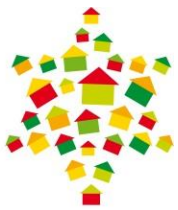
מהדורה 14 - 28.11.18

חלק ב': דירת המגורים, בנין המגורים, דגשים והשלמות - צביון חרדי ודתי

פרק א': דירת המגורים																													
דרכי דירת מגורים ושטח מזערי ומרבי	1	1.1	דירת מגורים תכלול, לכל הפחות, את מערכת החדרים כמפורט להלן: מטבח, פינת אוכל, חדר דיור, חדר / חדרי שינה, חדר / חדרי 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) חלל תלייה חיצוני לא כלול 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 ומקצועי, איננה תואמת לאמות מידה מקובלות כיום ולתפקוד הנדרש, ותכנונה לא נעשה מסיבות תכנוניות אמיתיות אלא למראית עין ו/או לצורך "תוספת שטחים" שאינם מנוצלים נכון לאורח החיים בדירה.																										
		1.5	א. להלן מפורט שטח דירה מקסימלי ביחס למספר החדרים בדירה.																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר חדרים</th> <th>6</th> <th>5.5</th> <th>5</th> <th>4.5</th> <th>4</th> <th>3.5</th> <th>3</th> <th>2.5</th> <th>2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>שטח מירבי במ"ר</td> <td>145</td> <td>135</td> <td>125</td> <td>120</td> <td>110</td> <td>100</td> <td>90</td> <td>76</td> <td>70</td> </tr> </tbody> </table>										מספר חדרים	6	5.5	5	4.5	4	3.5	3	2.5	2	שטח מירבי במ"ר	145	135	125	120	110	100	90	76	70
מספר חדרים	6	5.5	5	4.5	4	3.5	3	2.5	2																				
שטח מירבי במ"ר	145	135	125	120	110	100	90	76	70																				
<p>ב. המשרד רשאי לאשר סטייה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים. בגין סטייה כאמור, תחול הפחתה של 15% ממחיר כל 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.</p> <p>ג. למען הסר ספק מובהר כי לא תותר סטייה מהשטח המקסימלי המפורט לעיל אם שטח הסלון ופינת האוכל ושטחי כל החדרים אינם תואמים לשטחי המינימום שנקבעו במפרט זה.</p> <p>ד. לא תותר סטייה שעיקרה הגדלת שטחי מרפסת שירות ומעברים.</p>																													

מחיר למשתכן - מפרט מחייב

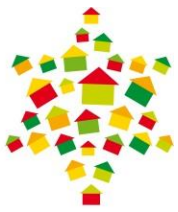
מהדורה 14 - 28.11.18



הגדרות:	2.1	2	הגדרות שטח מזערי ומידות מינימום לחדרי דירת המגורים
השטח הנמדד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה בין הציפויים של הקירות / אלמנטים בנויים התוחמים את השטח/ החלל/ החדר	"שטח"		
השטח העומד במידת הרוחב המינימאלי המפורטת בסעיף הרלבנטי במפרט זה ובמידת הגובה המינימאלי אשר נקבעה לגבי החדר / חלל בתקנות התכנון והבנייה.	"שטח מזערי"		
המידה הנמדדת בין ציפויים, חיפויים, גמר, מסד, מעקות ומסדים, מדוד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה.	"רוחב"		
השטח המזערי של חדרי הדירה ורוחב מינימאלי, ככל שנדרשים לבנייה לפי התכנית המצורפת לטופס המפרט, יהיו כמפורט להלן:	2.2		
2.2.1.1 חדרי שינה: שטח מזערי של חדר שינה לא יפחת מ-9 מ"ר מידת הרוחב בין קירות חדר שינה לא תפחת מ- 2.80 מ' שטח מזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ-11 מ"ר. מידת הרוחב בין קירות חדר שינה הורים לא תפחת מ- 2.90 מ' בדירה ששטחה 75 מ"ר ומטה ניתן ששטח מזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ- 10 מ"ר ומידת הרוחב לא תפחת מ- 2.80 מ' בדירה ששטחה מעל 75 מ"ר ניתן ששטח מזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ-10 מ"ר ומידת הרוחב לא תפחת מ-2.80 מ' רק אם תוכנן בחלל אחר בתוך החדר מקום חלופי לארון בגדים באורך 200 ס"מ לפחות. (חדר ארונות, מבואה בחדר וכו').	2.2.1		
2.2.1.2 שטח סלון ופינת אוכל: השטח המזערי של חדר מגורים /סלון ופינת אוכל לא יפחתו מהמפורט להלן: דירת 3,3.5 חדרים : 21 מ"ר דירת 4,4.5 חדרים : 23 מ"ר דירת 5,5.5 חדרים : 25 מ"ר דירת 6 חדרים ומעלה : 26 מ"ר בדירה ששטחה 75 מ"ר ומטה ניתן ששטח מזערי של סלון ופינת אוכל לא יפחת מ- 18 מ"ר בדירת 4 חדרים ומעלה מידת הרוחב של חלל חדר הדיור לא תפחת מ-3.60 מ'			
בחדר רחצה: מרחב שימוש בחזית הקבועות בהתאם לכל דין	2.2.2		
מרפסת שירות: בדירות 3 חדרים ומעלה, שטח מזערי לא יפחת מ-2.5 מ"ר ולא יעלה על 3.5 מ"ר. מידת הרוחב בין קירות לא תפחת מ-1.30 מ'. בדירה ששטחה 75 מ"ר ומטה ניתן ששטח מזערי לא יפחת מ- 1.70 מ"ר ולא יעלה על 2.5 מ"ר ומידת הרוחב בין קירותיו לא תפחת מ-1.00 מ'.	2.2.3		

מחיר למשתכן - מפרט מחייב

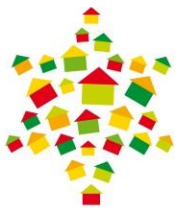
מהדורה 14 - 28.11.18



<p>בדירות בנות פחות מ-3 חדרים יש לתכנן מקום מוצנע למכונת כביסה ולמייבש כביסה עם פתח אוורור. בדירות אלו יש לתכנן פתח לאוויר חוץ, אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה, הכנות מלאות למכונת כביסה ולמייבש כביסה עם פתח אוורור ומתקן לתליית כביסה, הכול כמפורט בסעיף 12 במפרט.</p>																								
<p>מרפסת שמש כהגדרתה במפרט: מידת רוחב בין קירותיה לא תפחת מ-1.10 מ' נטו</p>	2.2.4																							
<p>מרפסת סוכה (אם תוכננה) : מידת רוחב בין קירותיה לא תפחת מ-1.3 מ' ושטחה לא יפחת מ-7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה).</p>	2.2.4																							
<p>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</p>	3.1	3	3	מספר חדרים רחצה בדירת מגורים																				
<p>מספר חדרי הרחצה בדירה יהיה כמפורט להלן:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="padding: 2px;">מספר חדרים בדירה</th> <th style="padding: 2px;">2, 2.5</th> <th style="padding: 2px;">3, 3.5</th> <th style="padding: 2px;">4, 4.5</th> <th style="padding: 2px;">5 ומעלה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 2px;">חדר מקלחת</td> <td style="padding: 2px;">+</td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">+</td> <td style="padding: 2px;">+</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">חדר אמבטיה</td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">+</td> <td style="padding: 2px;">+</td> <td style="padding: 2px;">+</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">חדר שירותים</td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">+</td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">+</td> </tr> </tbody> </table>	מספר חדרים בדירה	2, 2.5	3, 3.5	4, 4.5	5 ומעלה	חדר מקלחת	+		+	+	חדר אמבטיה		+	+	+	חדר שירותים		+		+	3.2			
מספר חדרים בדירה	2, 2.5	3, 3.5	4, 4.5	5 ומעלה																				
חדר מקלחת	+		+	+																				
חדר אמבטיה		+	+	+																				
חדר שירותים		+		+																				
<p>עבודות הגמר, יבוצעו בהתאם למפורט להלן:</p>		4	4	עבודות גמר																				
<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 <u>לחילופין</u>: 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>	4.1.1	4.1	4.1	קירות ומחיצות																				
<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>	4.1.2																							

מחיר למשתכן - מפרט מחייב

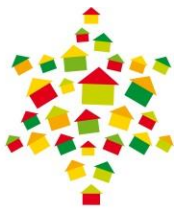
מהדורה 14 - 28.11.18



4.1.3				<u>בכל מקרה</u> , בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
4.2.1	4.2		גמר קירות ומחיצות	גמר הקירות בבניה קונבנציונאלית יהיה טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות.
4.2.2		גמר תקרה יהיה טיח + סיד סינתטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי.		
4.2.3		כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.		
4.2.4		במרפסות גמר הקירות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נדרש אחרת עפ"י תנאי היתר הבניה) יהיה מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית.		
4.3.1	4.3		סוג הריצוף	בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בתי"י 314 : אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 0.5% (כינוי Bla). האריחים יהיו מסוג אי העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.
4.3.2				הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.
4.3.3				סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: חדרי מגורים – R-9; חדרי רחצה – R-10; רצפת תא מקלחת – R-11
4.4.1	4.4		מידות אריחים לריצוף	ריצוף לכל הדירה : אריחים במידות 60 X 60 ס"מ
4.4.2				ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסות שמש : אריחים במידות 30 X 30 ס"מ , 33 X 33 ס"מ במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות.
4.4.3				ריצוף במחסנים : אריחים מסוג פורצלן במידות עפ"י בחירת המוכר.
	4.5		חיפוי קירות	חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג אי העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות. (בחירת סוג האריח הינה להחלטת המוכר) בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

מחיר למשתכן - מפרט מחייב

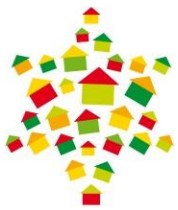
מהדורה 14 - 28.11.18



<p>חיפוי קירות : המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות : אחת מהן תהיה 60 X 30 ס"מ והמידות האחרות תוצענה מבין אלה : 50 X 20 ס"מ, 50 X 25 ס"מ, 60 X 20 ס"מ, 60 X 15 ס"מ. ס"מ. המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות ללא כל שינוי במחיר הדירה.</p>	4.6		<p>מידות אריחים לחיפוי</p>
<p>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</p>	4.7.1	4.7	<p>גובה החיפוי</p>
<p>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</p>	4.7.2		
<p>בחדר שירותים חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי – טיח+צבע אקרילי</p>	4.7.3		
<p>לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות</p>	4.7.4		
<p>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 מבין הגוונים המוצעים יהיה 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. לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות, 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 מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.</p>	4.8		<p>סדרות ודוגמאות</p>
<p>גמר המדרגות יהיה בהתאמה לדרישות ת"י 2279 ולדרישות כל דין</p>	4.9.1	4.9	<p>מדרגות פנים בדירה</p>
<p>גמר המדרגות יהיה מלוחות עשויים אבן טבעית המיועדים לחיפוי מדרגות פנים, העונים לדרישות תקן ישראלי מס' 1554 חלק 2.</p>	4.9.2		
<p>חיפוי רום ושלח המדרגות יהיו מיחידה אחת לכל רוחב המדרגות (לוח אחד לכל הרוחב).</p>	4.9.3		

מחיר למשתכן - מפרט מחייב

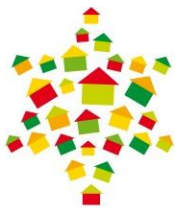
מהדורה 14 - 28.11.18



גוון האבן יהיה ככל האפשר בהתאמה לגוון הריצוף בדירה. גמר האבן יהיה מאט.	4.9.4			
הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים.			5	עבודות איטום בדירה
בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח.		6.1	6	ארון מטבח תחתון
הארון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:				
הארון יכלול 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.	6.1.1			
עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ	6.1.2			
גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף	6.1.3			
בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.	6.1.4			
לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ – מאבן טבעית או פולימריט (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.	6.1.5			
משטח עבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.	6.1.4			
מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:		7.1	7	מבנה ארון מטבח תחתון
גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות.	7.1.1			
גב הארון יהיה מעץ לבוד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.	7.1.2			
דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבוד (סנדוויץ') / MDF / לוחות פוסטפורמינג.	7.1.3			
הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.	7.1.4			

מחיר למשתכן - מפרט מחייב

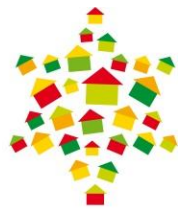
מהדורה 14 - 28.11.18



7.1.5				ארון המטבח התחתון יכולול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.
8.1.1	8.1	8	אורך מזערי של ארון מטבח	האורך המזערי של ארון המטבח התחתון 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 ;
8.1.2				אורך מזערי של ארון מטבח מכל פינה לא יפחת מ-1.25 מ"א
8.1.3				המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.
8.2.1	8.2			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 הארון המטבח התחתון יהא לפחות 5 מ"א ואורך ארון המטבח העליון יהיה לפחות 2 מ"א.
8.2.2				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 יכולול לפחות מדף אחד לכל אורכו. (4) מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.
8.3.1	8.3			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 תחתון שאינו צמוד לקירות המטבח ("אי" / "חצי אי").
8.3.2				החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר לארון תחתון כדוגמת "אי" / "חצי אי" יתוכנן ארון זה בהתאם להוראות המפרט בתוספת גמר מלא בכל היקף הארון.
8.4.1	8.4			מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת. פעמיים באורך הארון.
8.4.2				חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.

מחיר למשתכן - מפרט מחייב

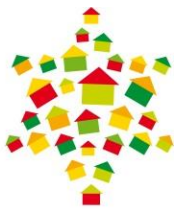
מהדורה 14 - 28.11.18



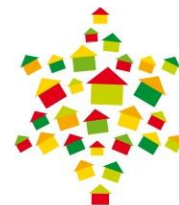
<p>תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם <u>להחלטת הקונה</u>. החליט הדייר שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.</p> <p>לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול את הנדרש בסעיף 17.1.8: ברז, חיבור עתידי של המדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל (כנדרש בפרק החשמל של המפרט).</p>		8.5		
<p>סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:</p>		9.1	9	ציפוי ופריזול
<p>ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת.</p>	9.1.1			
<p>ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.</p>	9.1.2			
<p>סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן:</p>		10.1	10	סוגי ציפוי
<p>ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי</p>		10.2		
<p>ציפוי פנימי: גוון לבן.</p>		10.3		
<p>בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבוד (סנדוויץ'), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קורץ משולב בכיור שמידותיו לפחות 45 X 25 ס"מ</p>			11	ארון בחדר רחצה
<p>מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן:</p>		12.1	12	מרפסת שירות
<p>למרפסת השירות יהיה פתח לאוויר חוץ, אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה. הפתח יהיה סגור בחלון הניתן לפתיחה. מובהר כי לא תתאפשר סגירה בתריס בלבד.</p> <p>מידות רוחב החלון ואופן פתיחתו יהיו כאלו המאפשרים לאדם בוגר תליית כביסה והגעה לכל רוחב מתקן תליית הכביסה. בכל מקרה, מידת רוחב פתח נטו לא תפחת מ-75 ס"מ והגישה מול הפתח תהיה פנויה לחלוטין.</p> <p>סף תחתון של הפתח לא יעלה על הגובה הנדרש עפ"י כל דין והתקנת מתקן תליית הכביסה תהיה בצמוד לסף התחתון של הפתח.</p> <p>לא יאושר למקם דוד דירתי / מתקן אחר באופן שיפגע בתליית הכביסה ובגישה החופשית לכל אורך המתקן.</p>	12.1.1			

מחיר למשתכן - מפרט מחייב

מהדורה 14 - 28.11.18



למרפסת תותקן דלת כניסה לרבות כאשר הגישה למרפסת הינה מהמטבח או מחדר רחצה. דלת הכניסה תתאים לדרישות המפורטות לגבי דלתות פנים במפרט זה.	12.1.2			
הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה. ההכנות יתוכננו כך שכל אחד יונח על הרצפה בנפרד (לא אחד מעל השני).	12.1.3			
הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.	12.1.4			
הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל	12.1.5			
דלת יציאה ממרפסת השירות למרפסת / גינה איננה נחשבת עונה על דרישות המפרט. יש להוסיף לה פתח בקיר חוץ הכולל חלון לפתיחה ומערכת אוורור מכני עד לקיר חוץ לרבות רפפת כיסוי.	12.1.6			
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.	12.2.1	12.2		מתקן תלויית כביסה ממרפסת שירות
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.	12.2.2			
בדירות גן הדייר יהא רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף.	12.2.3			
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 בגובה של 1.30 מ' לפחות.		12.3		מסתור כביסה
דלת הכניסה הראשית לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן:		13.1	13	דלת כניסה



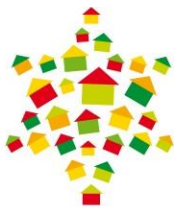
מחיר למשתכן - מפרט מחייב

מהדורה 14 - 28.11.18

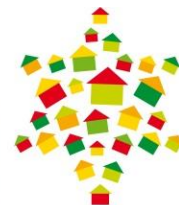
דאטית לדירת המגורים				
	13.1.1			דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על-ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.
	13.1.2			משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.
	13.1.3			כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור.
	13.1.3			דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.
		14.1	14	דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן;
	14.1.1			דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה.
	14.1.2			כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת HPL / CPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת - (קנט) יהיה מצופה ב- 3 צדדים לפחות.
	14.1.3			כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.
	14.1.3			גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים
	14.1.4			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.
	14.1.5			בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת.
	14.1.6			דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא ייפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ.
	14.1.7			דלת מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה.
	14.1.7			דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכול כמפורט בת"י 5044.

מחיר למשתכן - מפרט מחייב

מהדורה 14 - 28.11.18



<p>"אמצעי נעילה נגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר :</p> <p>1. סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראלי, ת"י 1635 – סורגים לפתחים בבניינים</p> <p>2. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (1)</p> <p>3. מנעול ביטחון בעל 4 בריחים המופעלים על-ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2) .</p> <p>4. תריס גלילה חשמלי</p>				
<p>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.</p>			15	גוון דלתות הפנים
<p>חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :</p>		16.1	16	חלונות ותריסים
<p>16.1.1 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 היצרן.</p>				
<p>16.1.2 חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.</p>				
<p>16.1.3 חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.</p>				
<p>16.1.4 פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.</p>				
<p>16.1.5 בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת (ככל שנדרש עפ"י הוראות היצרן) ; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.</p>				
<p>16.1.6 בכל הפתחים בחדר הדיור ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כמפורט בסעיף 16.1.5 עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית</p>				
<p>16.1.7 בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת ;</p>				



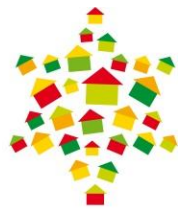
מחיר למשתכן - מפרט מחייב

מהדורה 14 - 28.11.18

מתקני תברואה וכלים סניטריים	17	17.1	
מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א' – מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:			
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 להבטחת יציבותה, הכול בהתאם לכל דין	17.1.2		
א. אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק). לבחירת המוכר האם האסלה תהיה תלויה או מונחת. מיכל ההדחה יהיה מחרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי.	17.1.3		
ב. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה)			
ג. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות לפחות אחת מהן תוצרת הארץ, ככל שישנה.			
בוטל	17.1.4		
כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347 כאשר לפחות שתיים מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה.	17.1.5		
בכיורי הרחצה ובכיור 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 (למעט כיור חרס כפול שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה). 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/אקרילי / סילי קוורץ / נירוסטה	17.1.7		
במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.	17.1.8		

מחיר למשתכן - מפרט מחייב

מהדורה 14 - 28.11.18



שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ-0.72 מ"ר; גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח; בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף; 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 וביציאה למרפסת 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. ("שעון שבת")	18.3			
מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל תליית הכביסה / בארון שירות במבואה קומתית ו/או על גג המבנה	18.4			
נפח מיכל 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			
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 דירת.		19		מערכות 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		מערכות אוורור
מיקום וכמות מתקני חשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובהתאם לתכנון העמדת הריהוט של הדירה. בדירה הכוללת 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית הראשי לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף, יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת ייעודי לקומה.		21		מתקני חשמל ותקשורת

מחיר למשתכן - מפרט מחייב

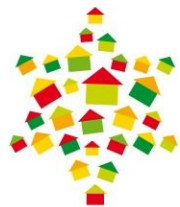
מהדורה 14 - 28.11.18



מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	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. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה) ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון לתקשורת/ טלפוןיה/טלויזיה, כולל בית תקע בתוכו
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	2	4	4	4	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 למנורה	4 (שניים ליד המיטה)			1	1
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3			1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3			1	

מחיר למשתכן - מפרט מחייב

מהדורה 14 - 28.11.18



מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	בית תקע כוח משותף	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 מנורה מוגנת מים	1 בדרגת הגנה IP44	1 בית תקע לתנור חימום			1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן - מחוץ לחדר האמבטיה
שירותים	1					הכנה לנקודה לאורור מכני + מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 מנורה מוגנת מים		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש			
מרפסת שמש	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	1 (בדרגת הגנה IP44)				תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת
מחסן	1	1				במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון פתרונו לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות

מחיר למשתכן - מפרט מחייב

מהדורה 14 - 28.11.18



מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
					לסוג זה של מתקנים	
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		
גינה דירתית	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה	1 (בדרגת הגנה IP44)			בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית	בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההזנה תתבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי

מתקני חשמל ותקשורת הגדרות	22			<p>הגדרות:</p> <p>"בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.</p> <p>"בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.</p> <p>"בית תקע לתנור חימום באמבטיה" – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.</p> <p>"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים.</p> <p>"בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.</p> <p>"תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.</p>
---------------------------	----	--	--	---

מחיר למשתכן - מפרט מחייב

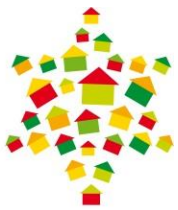
מהדורה 14 - 28.11.18



<p>"נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.</p> <p>"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה</p> <p>נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.</p>				
<p>מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראליים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/המערכת המפורטים לעיל ולהלן:</p>	23.1	23		מתקני חשמל ותקשורת
<p>כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.</p>	23.1.1			
<p>בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.</p>	23.1.2			
<p>גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 25X3 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדרתי חד-פאזי 40X1 אמפר</p>	23.1.3			
<p>מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי 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>	23.1.4			
<p>בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי; המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול:</p> <p>יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מבוסס על רכיב המודד זרם חשמלי(שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה העברית בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.</p> <p>למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם"</p> <p>"מונה חכם" – מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל</p>			24	מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל

מחיר למשתכן - מפרט מחייב

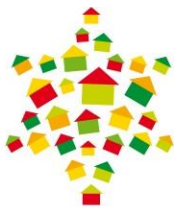
מהדורה 14 - 28.11.18



<p>בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.</p>				
<p>בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן. בדירות הכוללות שתי קומות כדוגמת דירת דופלקס תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית כאמור, מערכת נפרדת בכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה)</p>		25.1	25	<p>מותקני קרוו וחימום</p>
<p>מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.</p>	25.1.1			
<p>ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5*3, ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.</p>	25.1.2			
<p>התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.</p>	25.1.3			
<p>מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.</p>	25.1.4			
<p>מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.</p>	25.1.5			
<p>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.</p>	25.1.6			
<p>בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים/ מפוצלים. 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. למרחב המוגן הדירתי תבוצענה הכנות להתקנת מזגן עילי/ מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקניים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.</p>	25.1.7			

מחיר למשתכן - מפרט מחייב

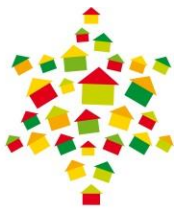
מהדורה 14 - 28.11.18



<p>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 בשלמותה, לרבות קיבוע המזגן או יחידותיו על קירות הבניין או על גג הבניין ותקרות משנה להסתרת יחידות ותעלות.</p>	25.2			
<p>בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.</p>	25.3			
<p>ביישובים בגובה 700 מ' ומעלה, יתקין המוכר מערכת חימום בכל החדרים, לרבות חדרי רחצה ומטבח, לבחירה מבין החלופות המפורטות להלן.</p>	25.4			
<p>מערכת הסקה הפועלת על ידי תנור גז דירתי עם רדיאטורים למים, בעלת אפשרות להפרדת חימום מים וחימום הדירה .</p>	25.4.1			
<p>מערכת חימום תת-רצפתי, 80-120 קק"ל/מ"ר.</p>	25.4.2			
<p>משאבות חום (באשור מיוחד ומראש של משהב"ש).</p>	25.4.3			
פרק ב': בניין המגורים				
<p>בניין המגורים יכלול את הרכיבים והשטחים הציבוריים כמפורט להלן :</p>	26.1	26		תיאור בניין המגורים
<p>קומת כניסה, מבואה ראשית משותפת (לובי כניסה) בכניסה הראשית לבניין הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה : היה ולבניין שתי קומות כניסה, יציין המוכר איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין.</p>	26.1.1			
<p>בכניסה הראשית לבית המגורים המשותף הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה תתוכנן מבואה ראשית משותפת וסגורה שתכלול: (1) דלת כניסה ראשית לבניין עם פתיחה מבוקרת. (2) גישה נוחה למעליות ולמדרגות. () גישה ישירה לתיבות דואר.</p>	26.1.2			
<p>שטח המבואה הראשית לא יפחת מ-0.8 מ"ר ליח"ד או מהמצוין מטה עפ"י הגבוה מבניהם : בבניין הכולל 4 קומות ומטה – 10 מ"ר ; בבניין הכולל 5-9 קומות – 14 מ"ר ; בבניין הכולל מעל 9 קומות – 20 מ"ר ;</p>	26.1.3			

מחיר למשתכן - מפרט מחייב

מהדורה 14 - 28.11.18



<p>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 יהיו יותר מ-40% משטח המבואה.</p>	26.1.4			
<p>בבניין מגורים הכולל 6 יח"ד ומעלה עם גישה מחדר מדרגות משותף וללא 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.</p>	26.1.5			
<p>תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.</p>	26.1.6			
<p>בחזית הבניין יותקנו נקודת מאור בכל כניסה למבנה וכן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.</p>	26.1.7			
<p>בכל מבנה הכולל 3 קומות ומעלה תותקן מעלית. במספר הקומות תיכללנה כל קומות המבנה ובכללם קומות מגורים, קומת כניסה גם אם לא תוכננו בה דירות, קומת עמודים מפולשת, קומות טכניות, קומות מחסנים וכו'. קומות חניה תיכללנה במספר הקומות אלא אם כן מתקיימים לגביהן התנאים האמורים בסעיף 27.1.2. דירת דופלקס בת שתי קומות הממוקמת בקומה העליונה והכניסה אליה היא מהקומה התחתונה תיחשב כקומה אחת.</p>	27.1.1	27.1	27	מעליות בבניין המגורים
<p>קומות חניה לא תיכללנה במספר הקומות רק אם עונות במצטבר לתנאים להלן: 1. תוכננו לחניה בלבד ואין בהם שימושים נוספים מעבר לחניה 2. ממוקמות בקומות העליונות / תחתונות של המבנה</p>	27.1.2			
<p>קומות תחתונות, מתחת למפלס הכניסה של הבניין, לא תיכללנה במספר הקומות אם הבניין עונה <u>במצטבר</u> על כל התנאים: א. הכניסה היחידה לבניין היא בקומה אמצעית של הבניין ב. הכניסה מהחניה של המבנה היא רק מאותה כניסה כאמור בסעיף א' ג. לא יורדים יותר מ-2 קומות ממפלס הכניסה האמורה בסעיף א'</p>	27.1.3			
<p>בבניין מדורג, או בבניין שהכניסה אליו בקומה אמצעית, ניתן שלא להתקין מעלית, כל עוד עולים / יורדים מקסימום 2 קומות ממפלס הכניסה הראשית.</p>		27.2		
<p>הותקנה מעלית, היא תשרת את <u>כל</u> קומות המבנה ובכללם קומות חניה, קומה טכנית, קומת מחסנים וכו'. היציאה מהמעלית והכניסה לדירה יהיו באותו מפלס. בכל קומה ומכל דירה תהיה גישה ללא מכשולים לכל המעליות בבניין.</p>		27.3		
<p>מבלי לגרוע מהוראות כל דין, מספר המעליות ומהירותן ייקבעו בהתאם למספר בני האדם הגרים בבניין ולא יפחתו מהמצוין להלן: "מספר קומות" - כמפורט בסעיף 27.1.1, 27.1.2, 27.1.3, 27.2 "קומה טיפוסית": הקומה שחוזרת על עצמה מירב הפעמים בבניין.</p>		27.4		

מחיר למשתכן - מפרט מחייב

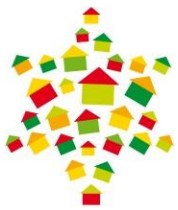
מהדורה 14 - 28.11.18



מס' קומות	כמות מעליות	כמות נוסעים למעלית	מהירות מינימאלית (מ' / ש') לכל המעליות	הערות
3-7	1	6	1.0	<p>על אף האמור, במקרים אלו יידרשו לפחות 2 מעליות בנות לפחות 6 נוסעים כל אחת, במהירות לפחות 1.0 מ' / ש' :</p> <p>א. בבניין הכולל 5 קומות, 6 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית</p> <p>ב. בבניין הכולל 6 קומות, 5 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית</p> <p>ג. בבניין הכולל 7 קומות, 4 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית</p>
8-9	2	8,8 (6,6) ראה הערה	1.0	<p>על אף האמור, בבניינים בני 8 ו-9 קומות הכוללים בקומה טיפוסית 2 יח"ד ומטה, תידרשנה 2 מעליות, כ"א 6 נוסעים, 1.0 מ' / ש' :</p>
10-14	2	8,13	1.6 (2.0 מ' / ש') ראה הערה	<p>על אף האמור, בבניין הכולל 5 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית המהירות תהיה לפחות 2.0 מ' / ש' :</p>
15	3	8,8,13	1.75	<p>על אף האמור, בבניין בן 15 קומות הכולל 4 יח"ד ומטה בקומה טיפוסית ניתן לתכנן 2 מעליות</p>

מחיר למשתכן - מפרט מחייב

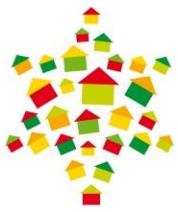
מהדורה 14 - 28.11.18



בלבד, בנות 8 ו-13 נוסעים, במהירות של 1.6 מ"ש לפחות כל אחת			המופיעים בהערה				
על אף האמור, בבניין בן 19 קומות הכולל בקומה טיפוסית 6 יח"ד ומעלה, מהירות כל המעליות תהיה לפחות 2.5 מ"ש	2.0	8,8,13	3	16-19			
על אף האמור, בבניין בן 20 קומות הכולל בקומה טיפוסית 6 יח"ד ומעלה יותקנו 4 מעליות, כמפורט לגבי בניינים בני 21 קומות ומעלה.	2.0	8,8,13	4 מעליות בתנאים המופיעים בהערה	20			
	2.0	8,8,8,13	4	21 ומעלה			
המעליות תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות - 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.					27.5		
פיקוד המעליות יהיה מאסוף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסוף לשני הכיוונים). בבניין הכולל ארבע מעליות או יותר, שהינן צמודות אחת לשנייה באותה שורה, יהיה הפיקוד פיקוד "יעד".					27.6		
פתח האור הנקי של דלתות כל המעליות ל-8 נוסעים ומעלה לא יקטן מ- 900 מ"מ.					27.7		
קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. 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.					27.8		
ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. אם לא נקבע אחרת במפרט זה, ריצוף כל חלקי המבנה יהיה מסוג פורצלן.					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		

מחיר למשתכן - מפרט מחייב

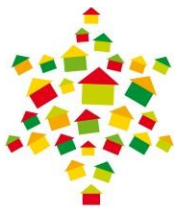
מהדורה 14 - 28.11.18



מבואות כניסה	29	עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן :
	29.1	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.
	29.2	גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית
	29.3	ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה [שיש] או אריחים מסוג גרניט פורצלן שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר.
	29.4	דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
מבואות קומתיות	30	עבודות הגמר של המבואות הקומתיות תהיינה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן :
	30.1	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.
	30.2	גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית
	30.3	ריצוף ייעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן
מרתף וחניה	31	עבודות הגמר של המרתף והחניה יהיו בהתאם למפורט להלן :
	31.1	גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי
	31.2	גימור רצפה ייעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת
	31.3	עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.
חדרי מדרגות	32	עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן :
	32.1	בבנייני מגורים בני 4 קומות המשמשים כדירות למגורים ומטה אשר בהם חדר המדרגות אינו מופרד עם מחיצה ודלת מהמבואות הקומתיות ולא 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.
	32.2	ביתרת בנייני המגורים – חיפוי בשיפולים [פנלים] כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.
	32.3	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
	32.4	הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין
מונקי	33	מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :

מחיר למשתכן - מפרט מחייב

מהדורה 14 - 28.11.18



חשמל	33.1	בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות
	33.2	בבניינים בהם הגישה לדירה הינה מתוך מבואה קומתית אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהלחצן מתוך הדירה יהיה להדלקת התאורה המלאכותית במבואה הקומתית.
	33.3	בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר / חדרי המדרגות, הכול בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.
	33.4	בבניין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבניין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתיות.
פיתוח המגרש	34	34.1 במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב
	34.2	גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
	34.3	בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין] עם גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי של לפחות 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים
	34.4	ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.
חצר המוצמדת לדירה	35	35.1 יציאה ראשית לגינה תתוכנן מחדר הדיור (הסלון). ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים יש לתכנן היציאה מפרוזדור או מחדר אחר.
	35.2	יובהר כי יציאה ראשית לגינה איננה יכולה להיות מחדר שרות / אזור שירות : חדר רחצה, ח. ארונות, מרפסת שרות וכו'.
	35.3	בכל יציאה ראשית לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ-2.5 מ'.
	35.4	בכל יציאה נוספת יש לתכנן משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1.20 מטר ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.

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.
------	----	------	--

מחיר למשתכן - מפרט מחייב מהדורה 14 - 28.11.18



שעון שבת לתאורת חדרי המדרגות, לובי כניסה ומעברים משותפים.	36.2		
מנעול עם לשונית שבת בדלת הכניסה הראשית לבית המגורים.	36.3		
לכל דירה תותקן מרפסת סוכה צמודה. בדירות צמודות קרקע ניתן שמרפסת הסוכה תהיה בגינה מוצמדת לדירה.	37.1	37	דירה
כיור כפול במטבח או שני כיורים נפרדים עפ"י בחירת הקונה.	37.2		
שעון שבת דירתי.	37.3		
בכל מקום בו יותקן תריס חשמלי יותקן גם מנגנון פתיחה ידני.	37.4		
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.	37.5		