

מפרט טכני לפרויקט פינני ובינוי

מתחם מגדים - קריית גת

1. כללי

- 1.1 מפרט זה הוא לפי חוק מכר דירות תשל"ד – 1974 לרבות התיקונים שפורסמו לו, מעת לעת.
- 1.2 "דירה" – פירושה חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים.
- 1.3 סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות הבניין המופיעות בתוכניות (המכר ו/או האדריכליות) ובין המדידות למעשה ו/או סטיות בשיעור של עד 5% בין הכמויות ומידות האבזורים במפרט, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.
- 1.4 כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקנות, התקן הישראלי הרשמי כאשר יש כזה, פרטי מכון התקנים ו/או מפרטי היצרנים לביצוע המלאכות התקפים למועד קבלת היתר בנייה לרבות תקנים מחייבים לצורך הוצאת היתר הבנייה, על אף שלא היו ידועים ביום חתימת ההסכם.
- 1.5 תכנון המבנה על ידי היזם (להלן: "היזם" ו/או "החברה") יבוצע בתיאום ועל פי הנחיות אדריכל הפרויקט והיועצים השונים אשר יכללו לפחות:

- יועץ חשמל
- יועץ אינסטלציה
- יועץ בטיחות
- יועץ מיזוג אוויר
- יועץ תנועה
- יועץ מעליות
- קונסטרוקטור
- יועץ ביסוס
- יועץ איטום
- יועץ אקוסטיקה
- מתכנן נוף
- יועץ בנייה ירוקה
- יועץ נגישות
- יועץ מיגון

- - הידרולוג (על פי דרישת רשות מקומית)
 - יועץ קרינה (על פי דרישת רשות מקומית)
 - אגרונום (על פי דרישת רשות מקומית)
- 1.6 הבניין יתוכנן וייבנה לפי תקן בניה ירוקה עפ"י הנחיות היועץ / הרשות המקומית.
- 1.7 הקבלן יספק לוועד הבית 2% רזרבה ולפחות 5 אריחים מכל סוג ריצוף וחיפוי שיהיה בבניין בשטחים הציבוריים והמשותפים.
- 1.8 כל בעל נכס יקבל תיק דייר הכולל את תוכניות דירתו בפורמט PDF, תעודות אחריות של הספקים, וכן מפרט טכני לכל המוצרים אשר הורכבו והותקנו בדירה.
- 1.9 נציגות הבעלים תקבל את המפרטים הטכניים והוראות ההפעלה של כלל המערכות הציבוריות.
- 1.10 יתוכנן מפרט איטום, ע"י יועץ איטום, שיכסה את איטום כלל האלמנטים הדרושים לכך, לרבות דירות גן וגג מרפסות, גגות, מעטפת הבניין, חדרי אמבטיה, היקף חלונות, מסתור מערכות/מסתור כביסה בשיפועים הנדרשים עם רולקות, קירות דיפון מרתפים וכו'.
- 1.11 הסכומים במפרט זה מותאמים לשנת 2024. מחירי הזיכוי והעלות יעודכנו בהתאם בעת הכנת המפרט הטכני הסופי בסמוך לקבלת היתר הבניה.
- 1.12 זיכויים: כל הזיכויים על המפרט יהיו לגבי חומרי גמר ואבזור בלבד. לא יהיו זיכויים או ויתורים בעבודות. יתר מחירי הזיכויים שאינם מופיעים במפרט, יהיו בהתאם לאמור בהסכם.
- 1.13 למפרט זה מצ"ב מחירון זיכויים אשר יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן החל מיום אישור התבע ועד למועד קבלת היתר סופי ראשון לפרויקט. מוסכם כי במועד עריכת מפרט הזיכויים העקרוני לרוכשי דירות היזם בפרויקט, מפקח הבעלים יקבל החלטה, איזה מפרט זיכויים יחול על הבעלים, מבין שני המפרטים, והמפרט שיוחלט ע"י מפקח הבעלים יהווה את מפרט הזיכויים שיחול על הבעלים.
- 1.14 מועדון דיירים/חדר כושר/לובי הראשי (במידה ויבנה ע"פ הסכם) היזם ירהט ואיבזר את החללים ע"פ אדריכל/ מעצב פנים
- 1.15 יש מענק אכלוס הכלול מכח ההסכם למוצרי חשמל וריהוט – (ע"פ הסכם).

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

תקרות:

בטון מזוין מלא בעובי של לפחות 20 ס"מ + ציפוי תחתית התקרה בלוחות גבס או בטיח מוחלק ב 2 כיווני סרגל, בכפוף לתוכניות הקונסטרוקציה האדריכלות ועיצוב פנים עם דגש לעמידה בתקני האקוסטיקה. בתקרות שלא מחופות בלוחות גבס יבוצע סיד סינטטי (פוליסיד).

כל צבעי תקרות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי והכל בהתאם ובכפוף להנחיות יועץ בניה ירוקה.

3. גג הבניין:

- 3.1 גג עליון מבטון מזוין בעובי לפחות 20 ס"מ. מעקה הגג – מבטון מזוין ו/או בלוק שחור בגובה מתאים לדרישות התקן. בכפוף לתכנון היועצים.
- 3.2 בידוד ואיטום הגג: בידוד תרמי לפי דרישות התקן, בטון שיפועים, איטום ביריעות ביטומניות בשתי שכבות בדירוג וחפייה לפי התקן. לרבות העגלות (רולקות), שכבות חיזוק וחפייה, היריעה העליונה תהיה בגמר אגרגט אפור. לאחר בדיקת הצפה של 72 שעות בעדכון מפקח הבעלים.
- 3.3 עליה לגג – דלת העלייה לגג תהיה ממתכת מגולוונת וצבועה בתנור.
- 3.4 חדרי המכונות למעליות (במידה ויידרשו) לרבות דלתות, חלונות אוורור, איטום, ציוד כיבוי אש לפי דרישות כיבוי אש.
- 3.5 סולמות עליה לגגות חדרי המכונות (כל פרטי המסגרות יהיו מגולוונים).
- 3.6 מעקה הפרדה בהיקף הגג המשותף. להפרדה בין דירות הגג למערכות שעל הגג. בטון, בלוקים מצופים בטיח.
- 3.7 כל האלמנטים החיצוניים מפלדה/פח בבניין יובאו לאתר כשהם מגולוונים בחום וצבועים בתנור.
- 3.8 בכל האזורים בהם יהיה בטון חשוף יבוצעו תיקוני טיח מקומיים והגימור יהיה בצבע פוליסיד ו/או אקרילי לשימוש חוץ.

4. קירות חוץ:

- 4.1 בטון מזוין ו/או בלוקים בעובי שלא יפחת מ- 20 ס"מ.
- 4.2 בידוד תרמי לפי מפרט יועץ תרמי.
- 4.3 ציפוי קירות חוץ- של הבניין אבן מעובדת ו/או HPL בשילוב שליכט ו/או חומר אחר לבחירת האדריכל או בהתאם להנחיות תכנון מרחביות.

5. קירות פנים:

- 5.1 קירות הפרדה בין דירות: בטון או בלוק עם מקדם אקוסטי ע"פ הנחיות יועץ אקוסטי, עובי מיני 20 ס"מ.
- 5.2 כל עבודות הטיח יהיו מיושרות ב 2 כיווני סרגל בכל חיבורי הקירות שבזווית חיצונית (בולטים) תיושמנה בטיח.
- 5.3 על קירות בטון או בלוקים שאינם מצופים בפלטות גבס – טיח רגיל שתי שכבות או טיח אקרילי או טיח גבס (טיח גבס יבוצע עד גובה 30 ס"מ מתחתית רצפת הבטון ובחלק התחתון יבוצע טיח רגיל) או טיח טרמי לפי החלטת היזם.
- 5.4 גימור: על קירות מטויחים ו/או מצופים מבלוקים – צבע אקרילי בשתי שכבות / כיסוי מלא לבן של טמבור או נירלט או שו"ע להחלטת החברה.
- 5.5 בחדרים רטובים צבע עמיד מים ועובש מסוג אקרילי או שו"ע.
- 5.6 כל צבעי קירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

- 5.7 מחיצות פנים : בטון או בלוק עם מקדם אקוסטי ע"פ הנחיות יועץ אקוסטי, עובי 10 ס"מ. כל עבודות הטיח יהיו מיושרות ב 2 כיווני סרגל בכל חיבורי הקירות שבזווית חיצונית (בולטים) תיושמנה בטיח.
- 5.8 מובהר כי בכל מקרה לא יבוצעו מחיצות פנים בלוחות גבס למעט בבקשה מפורשת מטעם בעל נכס.

6. חדר מדרגות:

- 6.1 קירות חדר המדרגות מבטון עם בידוד אקוסטי ע"פ הנחיות יועץ אקוסטי.
- 6.2 צפוי הקירות בטיח וצבע אקרילי. לבחירת אדריכל.
- 6.3 המדרגות : בטון, מחופות רום ושלח מרוצפות אבן טבעית או ש"ע.
- 6.4 משטחים : יצוקים בטון, ריצוף שיש או גרניט פורצלן או אבן טבעית ע"פ תכנון האדריכל.
- 6.5 מעקה : מעקה ממתכת או מאחז יד ממתכת לפי תקן ותוכנית האדריכל. מילוי : יהיה סורג תקני ממוטות ברזל, כל פרטי הברזל יהיו מגולוונים לרבות צבע יסוד וצבע גמר לבחירת האדריכל.
- 6.6 גישה לגג הבניין ומערכותיו במדרגות ולא סולם, דרך חדר המדרגות.
- 6.7 דלתות לובי מעליות קומתי (ככל שייבנה ע"פ תכנון) – דלתות אש עם תופסן אלקטרומגנטי. גוון הדלת לפי בחירת האדריכל.

7. מבואה קומתית:

- 7.1 ציפוי קירות קרמיקה או גרניט פורצלן מרצפה ועד תקרה לבחירת האדריכל.
- 7.2 ריצוף באריחי גרניט פורצלן בגודל שלא יפחת מ 80/80 ע"פ בחירת האדריכל.
- 7.3 גופי תאורה – נורות LED חסכוניות, במיקום וכמות להחלטת יועץ תאורה ואדריכל.
- 7.4 ארונות חשמל, תקשורת, גז ומים : פח מכופף ומגולוון בעובי תקני בעלי פתיחה קפיצית על פי תקן בטיחות. בגימור מעוצב שיבחר להחלטת האדריכל.

8. מבואה ראשית לבניין:

- 8.1 בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישות הרשות המקומית.
- 8.2 חיפוי קירות עד לגובה תקרה מפני הריצוף באריחי שיש / אלומיניום / HPL / זכוכית ומראות ע"פ תכנית האדריכל / מעצב פנים.
- 8.3 ריצוף בלוחות שיש / באריחי גרניט פורצלן במידות שלא יפחתו מ 120/120 לפחות לפי החלטת האדריכל.
- 8.4 דלת כניסה לבניין : ויטרינה מאלומיניום ו/או מתכת כולל פתחי אוורור דלת הזזה חשמלית עם פתיחה באמצעות קורא קירבה (צי"פ) וכן באמצעות קודן מקשים מואר ובמקביל פתיחה מהדירות באינטרקום. תיבות דואר תקניות רחבות כולל תא עבור ועד הבית. הגוון לבחירת האדריכל.

- 8.5 דלת זכוכית ואלומיניום/פלדה צדדית בפתחת ציר לכניסה בהפסקות חשמל ו/או בשבת עם מנעול.
- 8.6 הכנה למערכת מצלמות עד לחדר תקשורת/ארון תקשורת הכוללת (2 נקודות בכל קומת חניון (בכל כניסה לבניין מהחניון תבוצע הכנה למצלמה), 3 נקודות בלובי הראשי, נקודה במועדון דיירים, נקודה בכל מעלית ונקודה בחדר אופניים ועגלות) מחוברים לרכזת שמיקומה בקומת הכניסה יוגדר עם הנציגות והאדריכל, ו-3 שקעי חשמל ונקודת תקשורת עבור המערכת בנקודת הריכוז.
- 8.7 דלתות המעבר לגינה המשותפת (ככל שיהיו ע"פ תכנון) יהיו מסוג פלדלת בגוון שיבחר ע"י האדריכל עם קודן מקשים מואר. בהתאם לתכנון אדריכל ודרישות הרשויות.
- 8.8 מסך טלוויזיה להודעות ומודעות בלובי הבניין, הטלוויזיה בטכנולוגיית K SMART TV4 במידות שלא יפחתו מ 50" אינץ' מיבואן רשמי עם אחריות למשך שנה לפחות ממועד מסירת הבניין לוועד הבית, תלויה על הקיר במיקום להחלטת האדריכל.
- 8.9 תקרה מונמכת. גופי תאורה – נורות LED חסכוניות, עפ"י תוכניות האדריכל ויועץ החשמל.
- 8.10 בתוך ארון ייעודי בלובי הראשי יותקן מכשיר דפיברילטור אוטומטי "דובר" עברית ובעל אישור משרד הבריאות ואמ"ר (אישור מוצרים רפואיים). היזם ידרוש מספק המכשיר לבצע הדרכה לנציגות הבעלים ללא עלות, וכן יעביר לידי הנציגות את פרטי הספק ומפרטו הטכני של המכשיר. היזם יישא בתשלום אך הטיפול יהיה באחריות הדיירים מול חברת הניהול שתיבחר.

9. חניון וחניות:

- 9.1 קירות ותקרות החניון יהיו נקיים ומטויחים ולאחר מכן מסוידים בצבע לבן.
- 9.2 רצפת החניון תבוצע בבטון מוחלק באמצעות "הליקופטר" ומעליו שכבת סילר. סימון החניות בצבע אפוקסי. ובכל מקרה בשיפועים נדרשים על מנת להתמודד עם מי גשמים ושטיפת החניון מעת לעת.
- 9.3 לפני כניסה ויציאה מהחניון, שער חשמלי (שער מלא שאינו מאפשר מעבר לרכב דו גלגלי והולכי רגל) עם פתיחה בשלט (יובהר כי לכל מקום חניה יופק שלט אחד) ובאמצעות חייגן טלפוני/קורא מספרי רישוי – ובכל מקרה שני אמצעי פתיחה.
- 9.4 כל החניות יהיו ממוספרות ומסומנות לפי חלוקה לכלל בעלי הדירות בבניינים החדשים.
- 9.5 גובה החניון מפני הרצפה ועד הנקודה הנמוכה ביותר בתקרה (ניקוזים, ספרינקלרים או כל פריט אחר אשר יותקן בתקרת החניון)

לא יפחת מ-2.20 מ', למעט הנמכה מקומית במידה ויידרש שתהיינה
לא פחות מהתקן.

9.6 תעלה לקליטה וניקוז מי גשם בתחתית רמפת הכניסה לחניון, לרבות
סבכה ממתכת מגולוונת. עפ"י תכנית יועץ אינסטלציה.

9.7 בכל חניות הבעלים בחניון יבוצעו הכנות לטעינה חשמלית ע"י צינור
עם חוט משיכה / תעלת כבלים ממקום החניה אשר יופנה לחדר ריכוז
מונים ייעודי לצורך טעינת רכבים חשמלית.

10. תיאור הדירה:

דירה טיפוסית: דירה בת ____ חדרים (כולל ממ"ד) + מרפסת שמש + מחסן
(במידה ויהיו) בקומת קרקע או חניון + חניה (מס' חניות ע"פ הסכם). גודל
השטחים יהיה עפ"י המוגדר בהסכם עם היזם.
בדירה: כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור מעבר, ממ"ד (משמש
כחדר שינה) חדרי שינה, חדר רחצה (כללי והורים), אופציה לשירותי אורחים
(לבחירת הדייר), מסתור כביסה ומרפסת שמש.

גובה הדירה:

10.1 (מלבד חדרי שירות ופרוזדורים) מפני הריצוף עד תחתית התקרה לא
פחות מ- 2.75 מ'.

10.2 גובה הנמכות גבס טכניות למערכות בפרוזדורים ובחדרי שירות לא
יעלה על 40 ס"מ לכל היותר.

11. גימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה:

11.1 מחסן (במידה וייבנה ע"פ הסכם) - ריצוף גרניט פורצלן גוון וסוג
לבחירת האדריכל בהתאם לתקן. גמר טיח וצבע אקרילי בקירות
ופוליסיד בתקרה. דלת מתכת בנעילה רב בריחית, פתח אוורור ונק'
מאור.

11.2 ממ"ד:

- 11.2.1 התקנת כלל המערכות לפי דרישות פיקוד העורף והג"א.
- 11.2.2 מערכת אוורור וסינון דירתית אחודה (מסנן, מפוח והפעלה
ידנית) מדגם RAINBOW R54 או שוו"ע.
- 11.2.3 דלת הממ"ד דלת הדף או הדף רסיסים לפי דרישות
הג"א/פקע"ר. פתיחת דלת הממ"ד תתאפשר בתכנון ע"פ דרישות
פיקוד העורף. לפחות 90 מעלות וככל שיתאפשר ולפי התקן.
- 11.2.4 חלון בפתיחה דריי-קיפ בכפוף לתקן ולהנחיות פקע"ר.
- 11.2.5 חלון פלדה חד כנפי הזזה לכיס דו תכליתי 100X100 נגד הדף
וגזים.

11.2.6

11.2.7 דלת פנימית בדוגמת יתר דלתות הפנים בדירה.

11.2.8 מיזוג אוויר לפי הנחיות הג"א בלבד.

11.3 מרפסות:

- 11.3.1 במרפסת חדר דיור – מעקה זכוכית ביטחון בגובה שלא יפחת ממהנדרש בתקן ולא פחות מ- 110 ס"מ ממדרך רגל וע"פ עיצוב האדריכל.
- 11.3.2 איטום המרפסת בשיפועי ניקוז תקינים ובדיקת הצפה במשך 72 שעות לעדכון מפקח הבעלים ובהתאם להנחיות יועץ איטום.
- 11.3.3 ריצוף אנטי סליפ – נגד החלקה, ריצוף בשיפוע לכיוון מוקדי ניקוז.
- 11.3.4 ניקוז מרפסות ייעשה בשיפועים הנדרשים ובאמצעות נקז כפול מתוצרת דלמר או שווי"ע, בכל מרחק שיעלה על 4 מ' יבוצע ניקוז למרפסת והכל ע"פ הנחיות יועץ אינסטלציה.
- 11.3.5 מחיצות בין מרפסות: בטון או בלוק ועד גובה התקרה ובכפוף להנחיות תכנון מרחביות.

12. ריצוף וחיפוי:

- 12.1 כל בעל נכס יבחר את כל הריצופים מתוך ספקים בעלי אולם תצוגה פעיל באזור הדרום (2 ספקים לפחות).
- 12.2 רובה אקרילית, גוון לבחירת הבעלים מתוך מגוון הספק.
- 12.3 ריצוף הדירה יעשה על מצע של שומשום עם בידוד עפ"י יועץ טרמי, בכניסה, חדר דיור, חדרי שינה, מטבח, פינת אוכל, ממ"ד ופרוזדורים - ריצוף בגרניט פורצלן במידה 60/60 או 80/80 או 100/100 לבחירת הבעלים מתוך 10 גוונים/טקסטורות לכל מידה.
- 12.4 בחדרי רחצה, מרפסות שמש ומרפסת שירות אריחי קרמיקה ו/או גרניט פורצלן במידות 33/33 או 30/30 או 30/60 או 60/15 ס"מ עם התנגדות להחלקה (Anti-Slip) על פי תקן בבחירה מתוך 10 דוגמאות לבחירת הדייר אשר לפחות אחת מהן דמוי פרקט.
- 12.5 חיפוי הקירות: סוג א', מתוך סל הגוונים שיוצג ע"י היזם ו/או ספקים שיבחרו על ידו. אריחי גרניט פורצלן במספר מידות לבחירה – לפחות 8 דוגמאות ובהן מידות 30/60 ו 30/30 ס"מ. גובה החיפוי בחדרים רטובים עד גובה תקרה, החיפוי בשירותי אורחים עד גובה 1.2 מ' ובכל מקרה מעל מנגנון ניאגרות סמויות.
- 12.6 במטבח, חיפוי באריחי קרמיקה במידות 10/30 ס"מ וגם 10/10 וגם 20/20 והכל על פי בחירת הבעלים מתוך המבחר המוצע אצל ספק היזם. לאורך משטח השיש בגובה של 60 ס"מ מפני משטח השיש או עד ארון עליון לפחות 10 דוגמאות ודגמים לבחירה.
- 12.7 יושאר פחת הריצוף במרצפות שלימות לשימוש כל בעלים – 2% לפחות ולא פחות מ-5 אריחים לכל סוג ריצוף.
- 12.8 תינתן האפשרות לריצוף בפרקט למינציה בדרגת הגנה AC4 ומעלה בחדר שינה הורים לבחירת בעלי הדירות. עלות ביצוע התשתית כגון ריצוף סוג ב', אספקת והתקנת הפרקט תחול על היזם.

13. ארונות מטבח :

- 13.1 מטבח מעוצב ע"י ספקי מטבחים בעלי אולם תצוגה פעיל באזור הדרום (לפחות 2 ספקים), צבעי החזיתות בגימור פורמייקה לפי בחירת הדייר. בכל האפשרויות גוף ארון המטבח (תחתון ועליון) מחומר סנדוויץ' בגימור פורמייקה לפי גוון לבחירת הדייר ממבחר הקבלן. כולל משטח עבודה, משולב יחידת בילד אין, הכנה למדיח ונקודת גז. עפ"י תכנון ממבחר הספק. דלתות ומגירות (נשלפות) הארונות מחומר סנדוויץ' ובגוון אחד.
- 13.2 אורך הארונות יהיה בהתאם לשטח הדירה ע"פ מנגנון מכפלה לשטח הדירה, על כל 10 מ"ר שטח דירה חדשה יתקבל 1 מ"א מטבח ולכל הפחות 8 מ"א בכפוף לתכנון האדריכלי ובכפוף למידות חלל המטבח. הנ"ל כולל אי בכפוף לאילוצי תכנון.
- 13.3 גוף הארון – יחידה סגורה מכל הכיוונים, למעט יחידות המשמשות מכשור חשמלי. עשוי סנדוויץ'.
- 13.4 ארון תחתון : גובה 90 ס"מ (כולל משטח עבודה), עומק 62 ס"מ (כולל דלת).
- 13.5 מידות : ארון עליון : עד גובה 2.2 מ', עומק 30 ס"מ, כולל דלתות רגילות.
- 13.6 יחידת BI (בילד-אין) עומדת עד גובה 2.2 או עד גובה ארון עליון.
- 13.7 דלתות הארונות : יהיו M.D.F בהתאם לבחירת הדייר מתוך מבחר הספק.
- 13.8 כל הידיות יהיו רגילות מפרזול עם לפחות 4 דגמים לבחירת הדייר.
- 13.9 מגירות : לפחות 6 מגירות בכל מטבח, מחצית המגרות יגיעו עם מחיצה פנימית, לבחירת הדייר. גובה המגירות יהיה עפ"י חלופות תכנון שיוצע לבעלי הדירות. עגלת בקבוקים : יש, בעלת שני מדפים. מסילות : דופן מתכת לבנה תוצרת BLUM או שווי"ע מותאמים לגובה המגירה ומשקל הנשיאה/התכולה שלה, שליפה מלאה, בלימה שקטה.
- 13.10 הכנה למדיח כלים אינטגרלי מלא כולל דלת
- 13.11 פרזול מגרות ומדפים : תוצרת בלום, או שווי"ע.
- 13.12 בולמי טריקה, צירים, מנגנוני הרמה בדלתות, מגרות וקלאפות יהיו מתוצרת בלום או שווי"ע.
- 13.13 מסד : PVC לפי ספק המטבחים 10-12 ס"מ רגליים מתכווננות מפלסטיק מורכב על רגלי הארונות, מתכווננות וניתנות לפירוק, פילוס והרכבה.
- 13.14 אחסנה בארון פינה תחתון – נגישה מאחד הצדדים באמצעות דלת ובכל מקרה לא אטומה.
- 13.15 לבעלים יינתנו 8 גווני פורמייקה לפחות לבחירה.
- 13.16 מדידת המטבח תהיה בהתאם לגב הארון, יובהר כי פינה נמדדת פעמיים.
- 13.17 משטח עבודה : אבן קיסר "פורצלן" כולל כיור רגיל או כפול לבחירת הדייר, הגוונים לבחירת הדייר ממבחר הספק – לפחות 6 דגמים שונים.

המשטח בעובי 2-3 ס"מ, כולל אף מים ובאורך ע"פ אורך ארונות מטבח תחתונים.

14. ארונות חדר רחצה:

- 14.1 לבעלי הדירות יוצגו 4 דגמים בגוונים שונים (כולל לבן ושמנת).
- 14.2 כל ארונות חדר הרחצה בדירה יסופקו על ידי ספק הריצוף הנבחר בפרויקט.
- 14.3 חדר רחצה הורים - מידות ברוחב 120-60 ס"מ, ארון כיור מעץ סנדויץ' שתי דלתות בגימור צבע בתנור, מגירות עם טריקה שקטה - בגוון לבחירת הדייר מתוך מבחר הקבלן כולל מראה, כיור אינטגרלי וברז פרח קצר (או ארון לבחירת הבעלים - במידה ומתאים לכיור האינטגרלי), ארון עומד או תלוי לבחירת הדייר.
- 14.4 חדר רחצה כללי מידות ברוחב 120-80 ס"מ, ארון כיור מעץ סנדויץ' באורך (עפ"י תוכנית ולבחירת הבעלים) עם שתי דלתות בגימור צבע בתנור, מגירות טריקה שקטה. כולל מראה, כיור אינטגרלי וברז פרח קצר (או ארון לבחירת הבעלים במידה ומתאים לכיור האינטגרלי), ארון עומד או תלוי לבחירת הדייר.
- 14.5 חדר שירותי אורחים – כיור מרחף עם ברז מים קרים בלבד.
- 14.6 כל מידות הארונות על פי אילוצי תכנון ועל פי כל תקן וחוק.

15. מסתור כביסה:

חומר אלומיניום ו/או משולב ו/או אחר לרבות חבלי תלייה. כולל חבלים ומפתח גדול ככל הניתן.

16. דלתות וחלונות:

- 16.1 דלתות פנים – פנדור "יוניק אקסקלוסיב" או רב בריח דגם "TOP" או שו"ע.
 - 16.1.1 דלתות הבית בפתיחת ציר.
 - 16.1.2 רוחב דלתות פנים לא יפחת מ- 80 ס"מ (מידת כנף הדלת) ובהתאם למפרט הספק.
 - 16.1.3 צו אור עגול או מלבני בחדרי רחצה בלבד לבחירת הדייר ממבחר הספק.
 - 16.1.4 פרזול כולל מנעול מגנטי, ידית לבחירה מהמלאי הקיים, מעצור נירוסטה/מוכסף חצי כדורי וגומיות איטום. הדלת בצבע לפי בחירת הדייר ממבחר הקבלן כולל לבן.
 - 16.1.5 אפשרות לדלת הזזה באחד החדרים בבית לבחירת הדייר וממפרט הספק.
- 16.2 דלת כניסה בגובה: 2.20 רוחב: 90 ס"מ (מידת כנף הדלת) דלת מיגון מעוצבת תוצרת או רב בריח דגם "פרובנס" או שו"ע. כולל משקוף רחב, עינית, מנעול הצצה, ומעצור דלת. דלת מעוצבת, צבועה בתנור בגוון להחלטת האדריכל.
- 16.3 חלון ממ"ד הכולל תריס נגרר, שלבים מאלומיניום. במשקוף דלת הממ"ד תותקן דלת פנימית רגילה בהתאם למפרט הדלתות האמור לעיל.
- 16.4 חלונות אלומיניום מפרופיל תוצרת קליל או שו"ע –
 - 16.4.1 בחדרי שינה ובמטבח: חלונות זיגוג טריפלסקס או בידודית עפ"י דוח יועץ מפרופיל תוצרת קליל 4500 או שו"ע. תריס גלילה חשמלי ושלבי התריס עשויים אלומיניום, רשת בדוגמת החלון ומנוע תריס גלילה מסוג סומפי או שו"ע המתאים למשקל התריס.

- 16.4.2 ביציאות למרפסת חדר דיוך : דלת הזזה דו/תלת כנפית מזכוכית עפ"י התוכנית האדריכלית מפרופיל תוצרת קליל 7000 או 9000 או שו"ע עפ"י דו"ח יועץ הכוללת כנף אחת/שתיים רשת, תריס גלילה חשמלי שלבי התריס עשויים אלומיניום משוך, מנוע תריס גלילה מסוג סומפי או שו"ע המתאים למשקל התריס. בגוון שיבחר ע"י האדריכל.
- 16.4.3 בשירותים ובאמבטיה : עפ"י תכנון חלון מפרופיל תוצרת קליל קלאסי 4500 או שו"ע כנף אחת זכוכית מט/ חלבית בהתאם לגוון שיבחר ע"י האדריכל.
- 16.4.4 זיגוג כל החלונות והדלתות – זכוכית טריפלס או בידודית. חדרי השירותים – טריפלס חלבית. תכנון הזיגוג עפ"י קביעת יועצי אקוסטיקה, יועץ תרמי ויועץ אלומיניום.
- 16.4.5 כל התריסים (למעט ממ"ד וחדרים רטובים) חשמליים מנוע מסוג סומפי או ש"ע, הגוון יבחר ע"י האדריכל, שלבי התריס עשויים אלומיניום
- 16.4.6 תוספת פתיחה ידנית לתריסים- מנואלה אך ורק ביציאה למרפסת שמש לפי דרישת הבעלים בלבד.
- 16.4.7 רשתות בכל החלונות(ללא ווטירינה וממד). עם מסגרת כדוגמאת החלון
- 16.4.8 כל ספי החלונות יהיו משיש מלוטש בעובי מינימלי של 3 ס"מ לרבות אף מים או שו"ע.

17. מתקני תברואה וכלים סניטריים בדירה :

- 17.1 צנרת המים מסוג SP או מולטיגול או PEX עם ברזים נפרדים לסגירת מים חמים או קרים, חנוכיית המים תותקן בתוך ארון ייעודי. כל נקודת מים תחובר באופן ישיר לחנוכיית המים ללא גשרים ובהתאמה למערכת המיושמת.
- 17.2 שסתום "אל חזור" בכניסת המים לכל דירה.
- 17.3 כל הברזים, ראשי המקלחת, האינטרפוזים, לרבות ברזי הכיורים בחדרי השירותים והרחצה יהיו תוצרת גרואה או חמת או שו"ע לבחירת הדייר.
- 17.4 כל האסלות תהיינה אסלות חרס תלויות עם מושב אסלה קשיח.
- 17.5 מיכלי הדחה יהיו סמויים לבחירת הדייר היצרן מסוג גרואה או חמת או שו"ע.
- 17.6 האמבטיה אקרילית במידות 70 / 160 סמ' בהתאם לתכנון וגודל אפשרי עם מוט לטוש ואביק אוטומטי. תהא לבעלים האופציה לקבל במקום האמבטיה מקלחת ללא עלות נוספת.
- 17.7 כיור המטבח במידות שלא יפחתו מ- 70 ס"מ רוחב, 50 ס"מ אורך, מנירוסטה או כיור אקרילי או סיליקוורץ לבחירת הבעלים ממבחר הספק ובהתקנה שטוחה. ברז המטבח יהיה מתוצרת גרואה או חמת או שו"ע לבחירת הדייר ממבחר הספק עם מוט נשלף פייה גבוהה כולל ידית הפעלה אחת.
- 17.8 יתר הברזים בבית יהיו ברז פרח (קצר/ארוך לבחירת הדייר) מתוצרת גרואה או חמת או שו"ע.
- 17.9 הכנה למדיח כלים במטבח הכוללת נקודות מים והכנה לסיפון.
- 17.10 הכנת חיבור למכונת כביסה +מייבש כביסה כולל: ברז למים קרים, חבור לדלוחין. התקנת פתח יציאה 4 צול לצינור המייבש (ללא זיכוי במקרה של ויתור על התקנה זו).

- 17.11 חדרי מקלחות / חדרים רטובים / מרפסת השמש - רצפות חדרי אלו תהיינה מונמכות בכ-2-1 ס"מ ממפלס ריצוף הדירה ותופרדנה עם סף מתכת בדלתות הכניסה. תבוצע בדיקת הצפה למשך 72 שעות בעדכון מפקח הדיירים.
- 17.12 מטבח - נקי מים למקרר – (במסגרת שינויי דיירים ללא תוספת תשלום).
- 17.13 באמבטיה כללית - מחלק אינטרפוף 4 דרך. תוצרת גרואה או חמת או שווי"ע כולל פיית מילוי. (מזלף + אביק מילוי אמבטיה).
- 17.14 במקלחות - מחלק אינטרפוף 3 דרך תוצרת גרואה או חמת או שווי"ע. (ראש גשם).
- 17.15 מרפסת השמש/חצר – ברז מים קרים.
- 17.16 אספקת מים חמים באמצעות מערכת סולרית מגובה בחיבור חשמל בקיבול של 150 ליטר מצופה אמאיל של חברת כרומגן או שווי"ע - הדוד יותקן בגג הבניין או במסתור ייעודי בקומה/ במרפסת שרות (לא בשטח הדירה) בהתאם להחלטת ותכנון האדריכל ולדרישות הרשויות. ההתקנה תכלול משאבת סחרור (ככל שיידרש), לוח פיקוד, חימום חשמלי מהיר ושסתום אל חזור, מערכת "פקחום", ברז ערבול לטמפי' 50 מעלות ("משגיחום") להגנה מפני כוויות ונזקי צנרת של מים בטמפרטורות גבוהות מידי. יותקן שעון שבת לדוד החשמל. ברזי ניתוק מהמערכת הסולארית לצורך שירותות ותיקון.
- 17.17 אחריות מורחבת לדוד לפי נתוני היצרן.
- 17.18 מונה דירתי למים – הכנה למונה מים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
- 17.19 דלוחין : פי. וי. סי. שופכין : פלסטיק (גבריט סיילנט) או פי. וי. סי. לפי הנחיית יועץ אינסטלציה.

18. מתקני חשמל בדירה:

- 18.1 חיבור תלת – פאזי 25X3 אמפר של הדירה לרשת. לרבות לוח נתיכים ומפסק פחת לכל דירה כולל ארון תקשורת ע"פ דרישת יועץ חשמל.
- 18.2 לוח ראשי יכלול חלוקה לאזורים וחדרים ועד 48 מעגלים.
- 18.3 אופציה לבחירה עד 10% נקודות שקע USB או טכנולוגיה המתאימה לאותה עת ללא עלות מתוך בנק הנקודות.
- 18.4-אביזרי חשמל מסוג גוויס / בוטיצינו / וימאר או שווי"ע.
- 18.5 לחצן פעמון (מחוץ לדירה) : (אחד לכל דירה).
- 18.6 לחצן להדלקת אור במבואה, מתוך הדירה : (אחד לכל דירה).
- 18.7 לוח חשמל ותקשורת דירתי כולל טבלת ריכוז פירוט אביזרי חשמל בתוך הדירה.
- 18.8 הכנה לראוטר בארון התקשורת - יכלול מקום להנחת הראוטר, שקע חשמל ונקודת תקשורת.
- 18.9 דוד חשמל, חיבור עם מפסיק דו קוטבי גדול ומנורת סימון.
- 18.10 בכל דירה יהיו לפחות חדר רחצה אחד ומטבח עם חלון. בכל מקרה של חדר רחצה או שירותים ללא חלון יותקן מפוח צנטריפוגלי קווי בקוטר 4 צול במרכזו של צינור המחבר בין חדר השירותים לקיר החיצוני. הספק המפוח עפ"י המלצת יועץ מיזוג אוויר, ההדלקה באמצעות מתג נפרד ממתג התאורה.
- 18.11 הכנת צנרת טלויזיה מארון ריכוז קומתי לארון ריכוז דירתי ומשם לנקודת הקצה.

18.12 הכנת צנרת וחוטאים טלפון חוץ כנדרש ע"י בזק מארון ריכוז קומתי לדירה. ובתוך הדירה לנקודות הקצה.

18.13 יותקנו מפסקי פקט ביחידות החיצוניות של מיזוג אוויר.

בסלון תבוצע הכנה לתליית טלויזיה עם צינור שרשורי מוסווה בתוך הקיר.

18.14 נקודות חשמל ותקשורת בדירות ע"פ טבלה – בדירות (חדשות) עד 80 מ"ר מעל הטבלה עוד 10 נק' בדירות (חדשות) מעל 80 מ"ר מעל הטבלה עוד 15 נקודות לבחירת הדייר.

מקום	שקע חשמלי	שקע כוח	מאור	אינט רקום	אינטר קום טלויזיה צבעוני	מאור מחליף	טלפון חוץ	תקשורת מחשבים	T V	הערות
חדרי שינה	4	-	1	-	-	1	1	1	1	
ממ"ד	4	1	1	-	-	-	1	1	1	
חדר שינה הורים	5	-	2	1	-	1	1	1	1	
סלון	6		3	-	-	1	1	1	1	סימה בוקס
מטבח	4	4	2	-	-	1	-	1	-	תלת פאזי עבור כיריים חשמליים.
פינת אוכל	2	-	1	-	-	-	-	-	-	
פרוזדור	1	-	1	-	-	-	-	-	-	
אמבטיה	1	1	1	-	-	-	-	-	-	מוגן מים
ח. רחצה הורים	1	1	1	-	-	-	-	-	-	מוגן מים
ש. אורחים	-	-	1	-	-	-	-	-	-	
כניסה	1	-	1	-	1	-	-	-	-	
מרפסת	1	-	1	-	-	-	-	-	-	מוגן מים
מרפסת שירות	1	2	1	-	-	-	-	-	-	

19 מיזוג אוויר:

19.1.1 מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזי אינוורטר עם דמפרים בכל החדרים

תוצרת תדיראן, אלקטרה או שווי"ע.

19.1.2 דירוג אנרגטי למערכת B ומעלה, הספק ו BTU לפי הנחיות יועץ מיזוג אוויר.

20 עבודות פיתוח ושונות:

פיתוח המגרש:

- 20.1 בכל שבילי החצר- תאורה מלאה ומעוצבת להחלטת האדריכל ותכנון אדריכל נוף עפ"י דרישת הוועדה המקומית.
- 20.2 גדר בחזית /עורף / שכנים – בהתאם לדרישות הרשות המקומית ובהתאם לתכנון אדריכל הנוף.
- 20.3 פיתוח הגינה, השבילים, הפטיו במבואת הכניסה, ריצופים, גדרות, שערים, פילרים לאשפה + דשא וספסלי גינה על פי עיצוב אדריכל ואדריכל נוף .
- 20.4 אדמת גן בגינות הציבורי. ללא אבן נודדת.
- 20.5 שבילים: חומר גמר: ריצוף אנטי סליפ להחלטת האדריכל. שביל כניסה ראשי לבניין : שיש או אבן טבעית או אבן מעובדת או שו"ע עפ"י אדריכל נוף ואישור הרשות .
- 20.6 משטחים מרוצפים: חומר גמר: אבן טבעית או גרנוליט לבחירת אדריכל נוף.
- 20.7 גינה משותפת: כולל עצים / שיחים / שתילים (על פי סימון בתכנית מצורפת).
- 20.8 רשת השקיה: ממוחשבת אוטומטית המחוברת למונה המים הציבורי.
- 20.9 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר אבן או בלוק ובטון בגימור שלכט צבעוני בגובה ממוצע של 0.7 מ' עפ"י דרישות הוועדה המקומית.

21 מערכות משותפות:

21.1 מערכת גז:

- 21.1.1 הכנה לאספקת גז: (סידור מרכזי) הכנה צנרת עד לדירה.
- 21.1.2 במידה ויהיה חדרון למיכלי הגז, דלת הכניסה תהיה עם רפפה תחתונה לאוורור עפ"י התקן.
- 21.1.3 לפחות 2 נקודות גז בדירה לבחירת הדייר. נק' גז למטבח, נק' גז במרפסת /נק' גז לחימום מים בגז במסתור כביסה.
- 21.1.4 כל התשלומים של חיבור מונה הגז, הברזים וכל האביזרים הבטיחותיים הקשורים להפעלה בטיחותית של מערכות הגז בדירה וברכוש המשותף הם ע"ח היזם, למעט פיקדונות ככל שקיימים, אשר יחולו על בעלי הדירות.
- 21.2 מערכת לחימום מים בדירות: קולטים סולאריים, על המערכות החשמליות של הדודים. בהתאם לתכנון יועץ חשמל/אינסטלציה.
- 21.3 מערכת לסילוק אשפה: בהתאם לדרישות הרשות המקומית, ותכנון האדריכל.
- חדר האשפה: אריחי ריצוף גרניט פורצלן אנטי סליפ, קירות גרניט פורצלן עד גובה תקרה, ברז מים וניקוז. הריצוף בחדר האשפה יהיה בשיפוע לנקודת ריכוז המים, בחלק העליון של הדלת תותקן רפפה לאוורור, הדלת תהיה מגולוונת עם בריחים

ומנעול. עפ"י פרטי התכנון האדריכלי לרבות הגוון שיבחר ע"י האדריכל וכן נק' מאור עם גוף תאורה ושקע חשמלי. והכול בכפוף לאישור תברואה

22 חיבור המבנה למערכות התשתית:

- 22.1 חיבור לקו מים מרכזי – מונה מים לבית, מונה מים לגינה/לציבורי על פי קביעת הרשות המקומית. מונה המים הדירתי, מונה המים המרכזי יותקנו ע"ח היזם.
- 22.2 חיבור לביוב מרכזי – קומפלט.
- 22.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל, כולל התקנת מונה (עלויות ההתקנה והבדיקות לכל דירה יהיו ע"ח היזם, בתאום חברת החשמל)
- 22.4 חיבור תשתית לטלוויזיה (כבלים) מארון תקשורת ברחוב עד לכל ארון תקשורת קומתי, ומשם לכל הנקודות בדירה.
- 22.5 חיבור הבניין לסיב אופטי, בכפוף לקיום תשתית ברחוב.

23 מעלית:

- 23.1 יותקנו מעליות 6 בכפוף לתנאים בשטח והמלצת מהנדס המעליות ודרישות הרשויות המקומיות.
- 23.2 בבניין גבוה יותקנו מעליות נוסעים עפ"י דרישות כיבוי אש.
- 23.3 המעליות תוצרת אלקטרה או שינדלר או KONE או ש"ע. המעלית כוללת אפשרות זימון מכל קומה ונקודת איסוף מכל קומה ישירות (כולל קומות החניון), למטרת חסכון בזמן ובלאי מעלית.
- 23.4 מנגנון המעלית יהיה חשמלי, מהירות המעלית לא תפחת מ-1.4 מטר בשנייה. המעלית תעצור בכל קומה כולל בקומות החניון.
- 23.5 המעלית תהיה נגישה לנכים ועגלות ילדים ותעמוד בדרישות תקנות הנגישות.
- 23.6 תא המעלית - דלתות התא בחלק הפנימי מצופות נירוסטה.
 - 23.6.1 בקיר הפנימי – מראה קריסטל.
 - 23.6.2 ריצפת התא מרוצפת שיש/אבן קיסר / גרניט פורצלן כדוגמת הלובי.
 - 23.6.3 קירות התא מנירוסטה או פלב"מ מחורר ומעוצב.
 - 23.6.4 מעקה נירוסטה סביב התא.
 - 23.6.5 תאורה – מנורות ספוטים ותאורת חרום.
 - 23.6.6 מאוורר בתקרת התא כולל מפוח "4".
 - 23.6.7 תקרת נירוסטה.
 - 23.6.8 חיבור לאינטרקום בין התא לחברה המפעילה במקרה חירום, מתג חרום (פעמון).
 - 23.6.9 תצוגת קומות בכל קומה.
 - 23.6.10 מנגנון שבת (הפעלת ידנית).
 - 23.6.11 מתקן רפיון כבלים.
 - 23.6.12 התקן תפיסת נעילה במקרה של קריעת כבלים.
 - 23.6.13 דלתות המעלית נפתחות אוטומטית בעת חילוץ עצמי.

23.6.14 במעלית יותקן חיישן מים למפלסים מתחת למפלס 0.0 של הבניין אשר יעלה את המעלית חזרה לקומת הכניסה וימנע את ירידתה לחניון מוצף.
23.7 היזם יתחייב לתקופת אחריות מחברת המעליות למשך 12 חודשים מהפעלת המעלית ומסירתה לנציגות/וועד הבניין החדש.

24 רכוש משותף:

- 24.1 חדר אופניים ועגלות, מועדון דיירים לשימוש דיירי הבניין החדש, חדרי מערכות טכניות, גז, אשפה עפ"י דרישות התכנון ו/או הרשויות.
- 24.2 דלתות חדרים טכניים – עשויות פח. כל פרטי המתכת יהיו מגולוונים. בגוון שיבחר להחלטת האדריכל.
- 24.3 חדר עגלות/אופניים - דלת בטחון מסוג שריונית 2020 או שוו"ע מאושר עם מנעול + קודן מקשים מואר.
היזם יעביר שובר רכישה על סך 2,000 ₪ לרשות הנציגות עבור רכישת טלוויזיה למועדון הדיירים.
- 24.4 מועדון הדיירים יכלול הכנה לחיבור תקשורת, נקודות חשמל, נקודות מיזוג, חדר שירותי אורחים ונקודות מאור בכמות ומיקומים להחלטת האדריכל.
- 24.5 ריצוף בחדרים לשימוש ועד הבית באריחי גרניט פורצלן ע"פ התקן במידות ובגוונים לפי החלטת האדריכל.
- 24.6 בכל קומות הבניין (כולל בחניון) תותקן תאורת חירום על פי דרישות יועץ הבטיחות.
- 24.7 מחסן מנקה – ככל ויישאר מחסנים לאחסון חומרי ניקוי, עגלה וציוד ניקיון שוטף של ועד הבית. מיקום ומידות מחסן מנקה לבחירת האדריכל. דלת הכניסה למחסן עם מנעול בריחי. המחסן יכלול נקודות מאור ושקעי חשמל בכמות ומיקומים לבחירת אדריכל המחברים למונה הציבורי לבניין.
- 24.8 בחדרים לשימוש ועד הבית (אופניים , עגלות, מועדון דיירים , מנקה) טיח או לוחות גבס בקירות ובתקרה + צבע אקרילי בגוון להחלטת האדריכל.

12

מחירון זיכויים				
הערות	זיכוי במזומן	מחיר זיכוי אצל הספק	יחידת מידה	סוג הפריט
רק אצל הספק	-	₪ 80	מ"ר	ריצוף כללי בחדרי הבית
רק אצל הספק	-	₪ 80	מ"ר	ריצוף חדרים רטובים
רק אצל הספק	-	₪ 80	מ"ר	ריצוף מרפסות
רק אצל הספק	-	₪ 80	מ"ר	חיפוי קירות חדרים רטובים
רק אצל הספק	-	₪ 80	מ"ר	חיפוי קירות מטבח
	₪ 1,500	₪ 1,500	יח'	דלתות פנים - פתיחת ציר רגילה
לא ניתן לזכות חלק ממטבח	1500	2,000	מ"א	ארונות מטבח
לא ניתן לזכות חלק מהשיש	700	900	מ"א	משטח עבודה מטבח
	15000	₪ 22,000	יח'	מיזוג אוויר
	₪ 750	₪ 1,000	יח'	ברז מטבח
	₪ 750	₪ 1,200	יח'	ארונות חדרי רחצה - קומפלט

	700 ₪	1,000 ₪	יח'	אסלה - קומפלט
	700 ₪	1,000 ₪	יח'	אמבטיה - קומפלט
	450 ₪	650 ₪	יח'	ברז כיוור רחצה
	300	450	יח'	ברז שירותי אורחים
	700 ₪	1,000 ₪	יח'	אינטרפון - כולל מוט
	700 ₪	1,000 ₪	יח'	כיוור מטבח