



בינוי- פינוי-בינוי – מפרט מחייב - 05.2022

| א | הגדרות |
|----------|---|
| | "המפרט המחייב" – המפרט המפורט להלן |
| | "מפרט בסיסי" - המפרט אשר צורף להסכם המכר של דירות היזם שאינן "דירות מיוחדות" (דירות גן, פנטהאוז), למעט שינויים ו/או תוספות בתשלום שיוזמו מהיזם ו/או מי מטעמו אלא אם אלה נתנו ל-50% מרוכשי דירות היזם ומעלה שאינן "דירות מיוחדות". מפרט הבסיס מתייחס לקבועות בניין וכן למוצרים ולאביזרים הניתנים לרכישה אצל יצרנים ו/או ספקים וכלולים במחיר הדירה, לדוגמא ארונות מטבח, ריצוף וחיפוי קירות. |
| ב | הוראות כלליות: |
| | היזם מתחייב לבנות את הדירות בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המחייב או בהתאם למפרט הבסיס, הגבוה מבין שניהם, לגבי כל פריט ורכיב. |
| ג | כסטנדרט הגבוה מבין המפרטים ייחשב המפורט להלן: |
| 1 | התקנה של מערכת שלמה ו/או אלמנט קצה הכלול בה לעומת ביצוע הכנות בלבד (לדוגמא, התקנת מערכת מיזוג אוויר בשלמותה) |
| 2 | התקנת אביזר או מוצר אשר הערך הקטלוגי שלו הינו הגבוה יותר (לדוגמא בנושא ברזים וקבועות סניטריות, דלת כניסה וכו') |
| 3 | ביצוע עבודה אשר השווי שלה גבוה יותר |
| 4 | התקנה אסלה תלויה לעומת אסלה מונחת, מיכל הדחה סמוי לעומת גלוי |
| 5 | הוספת תשתיות דירתיות לדוגמא, תשתית ל"בית חכם", הכנה למערכת קולנוע ביתית וכו' |
| 6 | קירות הפנים ייבנו רק באחת מהחלופות המפורטות במפרט המחייב. |
| 7 | כאשר הערך אינו חד משמעי ו/או אינו ניתן לכימות על המוכר להציג את שתי החלופות לבחירה ולהחלטת רוכש דירת התמורה. |
| ד | זיכויים |
| 1 | רוכש דירת התמורה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב או במפרט הבסיס כנגד קבלת זיכוי כספי: |
| 2 | ויתור על פריט ייעשה ע"י רוכש דירת התמורה, 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 | היזם מתחייב לפרט בהסכם למכירת דירת התמורה את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש דירת התמורה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף זה. גובה הזיכוי הכספי שיינתן לדירת תמורה לא יפחת מהמצוין מטה עפ"י הגבוה מבניהם: <ul style="list-style-type: none"> • עפ"י הערך הגבוה ביותר שייקבע לאותו פריט בהסכם מכירה של דירות היזם • לא פחות מערכו הנקוב של הפריט במחירון דקל במהדורתו האחרונה בהפחתה של 30%. (כלומר, 70% מהערך הנקוב במחירון) |
| ה | אספקת תכניות |

בינוי- פינוי-בינוי – מפרט מחייב - 05.2022

| | |
|---|--|
| 1 | 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. |
| 2 | <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. |
| 3 | <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. |
| 1 | אופן מילוי המפרט |
| 1 | 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 . |
| 2 | על המוכר לציין במפרט ובתכניות מיקומם של מתקנים ותשתיות במבנה , בדירה ובמגרש, ככל שישנם. |

בינוי- פינוי-בינוי – מפרט מחייב - 05.2022

| פרק א': דירת המגורים | |
|-----------------------------|---|
| (1) | <p>רכיבי דירת מגורים</p> <p>דירת מגורים תכלול, לכל הפחות, את מערכת החדרים כמפורט להלן: מטבח, פינת אוכל, חדר דיור, חדר / חדר 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 למכונת כביסה ולמייבש כביסה עם פתח אוורור, מתקן לתלייה חיצונית של כביסה.</p> |
| (2) | <p>הגדרות</p> <p>"השטח" - השטח הנמדד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה בין הציפויים של הקירות / אלמנטים בנויים התוחמים את השטח/ החלל/ החדר ולגבי "מרפסת שמש" - מדידת השטח תיעשה בגובה הרצפה</p> <p>"שטח מזערי" - השטח העומד במידת הרוחב המינימאלי המפורטת בסעיף הרלבנטי במפרט זה ובמידת הגובה המינימאלי אשר נקבעה לגבי החדר / חלל בתקנות התכנון והבנייה. לדוגמה, כאשר נדרש ששטח מזערי של חדר שינה לא יפחת מ-9 מ"ר ומידת הרוחב לא תפחת מ-2.80 מ' המשמעות היא שמידות החדר תהיינה לפחות 2.80X3.21 מטר. נישה לארון, אם תוכננה, או שטח אחר שמידת רוחבו קטנה מ-2.80 מ' יכולים להתווסף לשטח זה אולם לא להיכלל בו.</p> <p>"מידת רוחב" - המרחק בין חלקי בנין הנמדד על ידי ניצב (אורך או רוחב). מדידת הרוחב תבוצע בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה ובין הציפויים.</p> <p>מדידת הרוחב במרפסת שמש תיעשה בגובה הרצפה וחשוב השטח יהיה בהתאם. מידת רוחב בין חללים שאינם תחומים בקירות מפורטת בסעיפים הרלבנטיים.</p> |
| (3) | <p>הגדרות שטח מזערי לחדרי דירת המגורים</p> <p>השטח המזערי של חדרי הדירה, ככל שנדרשים לבנייה לפי התכנית המצורפת לטופס המפרט יהיה כמפורט להלן:</p> <p>(א) שטח מזערי של חדרי שינה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח מזערי של חדר שינה לא יפחת מ-9 מ"ר מידת הרוחב בין קירות חדר שינה לא תפחת מ- 2.80 מ' 2. 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' 3. בדירה ששטחה 80 מ"ר ומטה ניתן ששטח מזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ- 10 מ"ר ומידת הרוחב בין קירות חדר שינה הורים לא תפחת מ- 2.80 מ'. 4. בדירה ששטחה מעל 80 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'). |

בינוי- פינוי-בינוי – מפרט מחייב - 05.2022

| <p style="text-align: center;">(ב) שטח מזערי של סלון ופינת אוכל</p> <p>שטח סלון ופינת אוכל ומידת רוחבן לא יפחתו מהמפורט בטבלה להלן: רוחב מזערי יידרש ברוב שטח הסלון ופינת האוכל.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 12.5%;">מס' חדרים</th> <th style="width: 12.5%;">2.5</th> <th style="width: 12.5%;">3, 3.5</th> <th style="width: 12.5%;">4, 4.5</th> <th style="width: 12.5%;">5, 5.5</th> <th style="width: 12.5%;">6 ומעלה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מידת רוחב מזערי (מטר)</td> <td>3.60</td> <td>3.80</td> <td>4.0</td> <td>4.20</td> <td>4.50</td> </tr> <tr> <td>שטח מזערי (מ"ר)</td> <td>21</td> <td>23</td> <td>25</td> <td>27</td> <td>29</td> </tr> </tbody> </table> <p>בדירה ששטחה 80 מ"ר ומטה ניתן ששטח מזערי של סלון ופינת אוכל לא יפחת מ-20 מ"ר ומידת רוחב מזערי לא תפחת מ-3.50 מ'.</p> <p>חישוב שטח סלון ופינת אוכל הגובלים במטבח שאינו תחום בקירות: מידת הרוחב של מטבח שאינו תחום בקירות תהיה עפ"י התפקוד הנדרש והתכנון המוצע ובכל מקרה לא תפחת ממידה של 170 ס"מ לכל מהלך ארון המטבח התחתון לרבות במיקום המתוכנן למקרר. חלון המטבח יתוכנן כולו במרחב המיועד למטבח.</p> | מס' חדרים | 2.5 | 3, 3.5 | 4, 4.5 | 5, 5.5 | 6 ומעלה | מידת רוחב מזערי (מטר) | 3.60 | 3.80 | 4.0 | 4.20 | 4.50 | שטח מזערי (מ"ר) | 21 | 23 | 25 | 27 | 29 | | |
|--|-----------|-----------------------------|--------|--------|---------|---------|-----------------------|------|------|-----|------|------|-----------------|----|----|----|----|----|--|--|
| מס' חדרים | 2.5 | 3, 3.5 | 4, 4.5 | 5, 5.5 | 6 ומעלה | | | | | | | | | | | | | | | |
| מידת רוחב מזערי (מטר) | 3.60 | 3.80 | 4.0 | 4.20 | 4.50 | | | | | | | | | | | | | | | |
| שטח מזערי (מ"ר) | 21 | 23 | 25 | 27 | 29 | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>(ג) חדר רחצה: מרחב שימוש בחזית הקבועות בהתאם לכל דין;</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>(ד) מרפסת שירות:</p> <p>(1) רוחב מינימאלי בין קירות המרפסת: לא יפחת מ-1.00 מ'.</p> <p>(2) שטח מזערי ומירבי: בדירות 3 חדרים ומעלה, שטח נטו לא יפחת מ-2.0 מ"ר ולא יעלה על 3.0 מ' בדירת 3 חדרים ששטחה 75 מ"ר ומטה ניתן ששטח נטו לא יפחת מ-1.70 מ"ר ולא יעלה על 2.5 מ"ר</p> <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 הרלבנטי במפרט.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>(ה) ככל שתוכננה מרפסת סוכה – רוחבה המזערי יהיה 1.3 מ"א לפחות, ושטחה לא יפחת מ-7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה);</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>(א) 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; "חדר רחצה" – חדר מקלחת, חדר אמבטיה וחדר שירותים;</p> | (4) | מספר חדרי רחצה בדירת מגורים | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

בינוי- פינוי-בינוי – מפרט מחייב - 05.2022

| | | |
|---|--|--|
| (ב) מספר חדרי הרחצה בדירה יהיה כמפורט להלן: | | |
|---|--|--|

| מספר חדרים בדירה | 2 | 2.5 | 3 | 3.5 | 4 | 4.5 | 5 ומעלה |
|------------------|---|-----|---|-----|---|-----|-------------|
| חדר מקלחת | + | + | | | + | + | + |
| חדר אמבטיה | | | + | + | + | + | + |
| חדר שירותים | | | + | + | | | עם כיור קטן |

| | | | |
|--|-----|---|------------------|
| | 4.1 | <p>בחדר אמבטיה הקונה יהא רשאי להמיר את התקנת האמבטיה בהתקנת משטח מקלחת, וזאת ללא תמורה או שינוי מהמחיר, בכפוף לעמידה בכל התנאים להלן:</p> <p>1. תכנון חדר האמבטיה יתאים להתקנת אמבטיה במידות 1.70 X 0.70 מ'. כלומר, התקנת מקלחת לא תשנה את תכנון חדר האמבטיה מבחינת מידותיו.</p> <p>2. המקלחת עצמה תתוכנן בהתאם להוראות מפרט זה.</p> <p>3. הודעה על החלטה זו תימסר למוכר במועד חתימת ההסכם.</p> | |
| | (5) | עבודות הגמר, יבוצעו בהתאם למפורט להלן: | עבודות גמר |
| | 5.1 | קירות וקירות הפנים יהיו מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס. | חומר קירות |
| | 5.2 | 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 | |
| | 5.3 | <u>בכל מקרה</u> , בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון. | קירות בחדרי רחצה |
| | 5.4 | (א) גמר הקירות בבניה קונבנציונאלית יהיה טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות. | גמר קירות |
| | | (ב) גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות. באם לא נדרש אחרת עפ"י תנאי היתר הבניה, מעקה המרפסות יהיה מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית. | |

בינוי- פינוי-בינוי – מפרט מחייב - 05.2022

| | | |
|-----|--|-------------------|
| 5.5 | גמר תקרה יהיה טיח + סיד סינתטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי | גמר תקרה |
| 5.6 | כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי. | צבעי קירות ותקרות |
| 5.7 | (א) בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314 : אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 0.5% (כינוי Bia). האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. | ריצוף |
| | (ב) הריצוף יכול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח | |
| | (ג) במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים. | |
| | (ד) 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 | |
| 5.8 | האריחים יהיו בהתאם למפורט להלן. מידות האריחים הן לבחירת המוכר. 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. בכל מידת אריח לריצוף יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. | אריחים לריצוף |

בינוי- פינוי-בינוי – מפרט מחייב - 05.2022

| הוראות נוספות | כמות דוגמאות לבחירה | מידת אריח לריצוף (ס"מ) | חדר |
|---|---|---|------------------------------------|
| <p>1. הדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים.</p> <p>2. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO)</p> <p>3. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר נייטרלי.</p> | 12 | 80X80 | כל הדירה למעט אם צוין אחרת |
| <p>1. על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים.</p> <p>2. אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פרקט"</p> <p>3. למרפסת שמש- אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה</p> <p>4. במרפסות שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות.</p> <p>5. במרפסת שירות המצורפת למטבח, הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח.</p> <p>6. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.</p> | 12 לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח | לפחות שלוש מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. | חדרי רחצה, מרפסות שמש, מרפסת שירות |

בינוי- פינוי-בינוי – מפרט מחייב - 05.2022

| | | | |
|--|------|-----|--|
| <p>(א) המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות , אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.</p> <p>(ב) בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.</p> <p>(ג) לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי;</p> | 5.9 | | <p>אריחים לחיפוי</p> |
| <p>חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או גרניט פורצלן כמפורט להלן:</p> <p>(א) 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> | 5.10 | | <p>חיפוי קירות</p> |
| <p>(ב) בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת : חיפוי קירות במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי</p> | | | |
| <p>(ג) בחדר שירותים חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ'. מעל החיפוי – טיח+צבע אקרילי</p> | | | |
| <p>צנרת (אופקית או אנכית) תהיה מוסתרת במלואה בתוך תקרות וקירות המבנה/הדירות. לא תותר צנרת גלויה (אופקית או אנכית). ככל שלא ניתן לשלב את הצנרת , אופקית או אנכית, בתקרות וקירות המבנה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות או התקרות.</p> | 5.11 | | <p>סגירה לצנרת גלויה</p> |
| <p>הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין /חדרים סמוכים ;</p> | | (6) | <p>עבודות איטום</p> |
| <p>בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח וארון מטבח עליון. הארונות יבוצעו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן :</p> | | (7) | <p>ארון מטבח תחתון</p> |

בינוי- פינוי-בינוי – מפרט מחייב - 05.2022

| | | | |
|--|-----|-----|----------------------|
| <p>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 ;</p> | 6.1 | | |
| <p>עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ ;</p> | 6.2 | | |
| <p>גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף ;</p> | 6.3 | | |
| <p>בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון ;</p> | 6.4 | | |
| <p>לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפים ; 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 ;</p> | 6.5 | | |
| <p>משטח עבודה במטבח : 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 ;</p> | 6.6 | | |
| <p>מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן :</p> | | (8) | מבנה ארון מטבח תחתון |
| <p>גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ לבוד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבוד (סנדוויץ') / MDF / לוחות פוסטפורמינג.</p> | 8.1 | | |
| <p>הארון יכלול יחידת מגירות ברוב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו ; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.</p> | 8.2 | | |
| <p>ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.</p> | 8.3 | | |

בינוי- פינוי-בינוי – מפרט מחייב - 05.2022

| | | | |
|--|-----|-----|---------------------------|
| המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ. | 8.4 | | |
| ארונות מטבח, תחתון ועליון, יותקנו בהתאם למפורט להלן: | | (9) | אורך מזערי של ארונות מטבח |
| האורך המזערי של ארון המטבח <u>התחתון</u> לא יפחת מהמצוין להלן: דירת 2.5-2 חדרים - 3.5 מ"א; דירת 3 חדרים ו-4 חדרים - 5 מ"א; דירת 4.5 חדרים ומעלה - 6 מ"א; אורך מזערי של ארון מטבח מכל פינה לא יפחת מ-1.25 מ"א | 9.1 | | |
| בנוסף, בכל דירה יותקן ארון מטבח <u>עליון</u> שאורכו לא יפחת מ-2 מ"א | 9.2 | | |
| גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו. בכל מקרה לא יותר ארון מטבח עליון פינתי. גוף הארון, מבנה ועבודות הגמר יהיה בהתאם למפורט לגבי ארון תחתון. | 9.3 | | |
| בדירות 4.5 חדרים ומעלה, מסיבות של תכנון המטבח הספציפי המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא 5 מ"ר ואורך ארון המטבח העליון יהיה 2 מ"א. | 9.4 | | |
| המוכר יהא רשאי להציע לדייר להתקין יחידת BUILT IN גבוהה, ברוחב ובעומק של לפחות 60 ס"מ. מפתח ההתקנה יהיה להלן: אחד מטר אורך של גובה היחידה יהיה שווה ערך לחצי מטר אורך של ארון מטבח תחתון או למטר אחד של אורך ארון מטבח עליון. | 9.5 | | |
| מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון; | 9.6 | | |
| חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות; | 9.7 | | |

בינוי- פינוי-בינוי – מפרט מחייב - 05.2022

| | | | |
|--|------|------|---------------------------|
| תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם <u>להחלטת הקונה</u> . | 9.8 | | |
| החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות. | | | |
| סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן: | | (10) | ציפוי ארונות המטבח ופרזול |
| ציפוי חיצוני: פורמייקה. ידיות מתכת; | 10.1 | | |
| ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה; | 10.2 | | |
| סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן: | | (11) | גוני הציפוי לארונות המטבח |
| ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי; | 11.1 | | |
| ציפוי פנימי: גוון לבן | 11.2 | | |
| בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יהיה ארון תחתון מעץ סנדוויץ' או MDF. הארון יהיה תלוי או מונח בהתאם לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה, משטח אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור שמידותיו לפחות 25X45 ס"מ. הארון יכלול מראה ברוחב המשטח ובגובה 85-100 ס"מ; ציפוי חיצוני: פורמייקה או ש"ע העמיד למים ולתנאי הלחות המוגברים הנמצאים בחדרי הרחצה. ציפוי פנימי: מלמין לבן או פורמייקה או ש"ע לפי קביעת החברה. | | (12) | ארון חדר רחצה |
| מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן: | | (13) | מרפסת שירות |

בינוי- פינוי-בינוי – מפרט מחייב - 05.2022

| | | | |
|--|------|--|--|
| <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. 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. סף תחתון של הפתח לא יעלה על הגובה הנדרש עפ"י כל דין והתקנת מתקן תליית הכביסה תהיה בצמוד לסף התחתון של הפתח. לא יאושר למקם דוד דירתי / מתקן אחר באופן שיפגע בתליית הכביסה ובגישה החופשית לכל אורך המתקן.</p> | 13.1 | | |
| <p>למרפסת תותקן דלת כניסה לרבות כאשר הגישה למרפסת הינה מהמטבח או מחדר רחצה. דלת הכניסה תתאים לדרישות המפורטות לגבי דלתות פנים במפרט זה.</p> | 13.2 | | |
| <p>הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה. ההכנה למייבש כביסה תכלול מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל; ההכנות למכונת כביסה תכלולנה כל הנדרש לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל;</p> | 13.4 | | |

בינוי- פינוי-בינוי – מפרט מחייב - 05.2022

| | | | |
|---|------|------|--------------------------|
| <p>ממרפסת השירות יותקן מתקן חימום 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 כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100; לדירות גן / גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע ושאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר.</p> <p>המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימלי של 160 ס"מ. החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV וניתנים למתיחה. הדייר יהא רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות, מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף</p> | 13.5 | | |
| <p>בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מחומרים עמידים 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 שישמר שטח פנוי של לפחות 1.70 מ"ר לתליית כביסה.</p> | 13.6 | | מסתור כביסה |
| <p>דלת הכניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן:</p> | | (14) | דלת הכניסה לדירת המגורים |
| <p>דלת פלדה (ביטחון) רב-בריח תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה;</p> | 14.1 | | |
| <p>משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות;</p> | 14.2 | | |
| <p>כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור;</p> | 14.3 | | |
| <p>דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר;</p> | 14.4 | | |
| <p>דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:</p> | | | |

בינוי- פינוי-בינוי – מפרט מחייב - 05.2022

| | | | |
|--|------|------|-------------|
| <p>דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה.</p> | 15.1 | (15) | דלתות הפנים |
| <p>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.</p> <p>כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.</p> | 15.2 | | |
| <p>גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים</p> | 15.3 | | |
| <p>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;</p> | 15.4 | | |
| <p>בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת;</p> | 15.5 | | |
| <p>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.</p> <p>סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה.</p> | 15.6 | | |
| <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> | | | |
| <p>חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:</p> | | | |

בינוי- פינוי-בינוי – מפרט מחייב - 05.2022

| | | | |
|---|------|------|-----------------------------|
| <p>חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אוויר של 6" מ או אחר לפי תכנון) ; 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> | 17.1 | (17) | חלונות ותריסים |
| <p>חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף;</p> | 17.2 | | |
| <p>חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף;</p> | 17.3 | | |
| <p>כל פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים;</p> | 17.4 | | |
| <p>שלבי התריס יהיו 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 ולהוראות היצרן;</p> | 17.5 | | |
| <p>בכל הפתחים בחדר הדיור ובחדרי השינה (למעט בממ"ד) יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית;</p> | 17.6 | | |
| <p>לכל החלונות, יותקן כנף רשת בנתיב נוסף במסילה</p> | 17.7 | | |
| <p>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:</p> | | (18) | מתקני תברואה וכלים סניטריים |
| <p>חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים ולמעט אסלות.</p> | 18.1 | | |

בינוי- פינוי-בינוי – מפרט מחייב - 05.2022

| | | | |
|--|------|--|--|
| <p>א. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם לכל דין</p> <p>ב. האמבטיה תכלול אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון)</p> <p>ג. סוללת קיר למים חמים וקרים, מיקס, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.</p> | 18.2 | | |
| <p>א. אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונח 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.</p> | 18.3 | | |
| <p>ב. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה : 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה)</p> | | | |
| <p>ג. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות</p> | | | |
| <p>כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל 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</p> | 18.4 | | |
| <p>בכיורי הרחצה ובכיוור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס- פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיוור ; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן : עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיוור רחצה תהיינה : גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ ;</p> | 18.5 | | |
| <p>במטבח יותקנו הקבועות להלן :</p> | 18.6 | | |

בינוי- פינוי-בינוי – מפרט מחייב - 05.2022

| <p>א. קערת מטבח : המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------------------|---------------------------------|------|-----|-------|--------|----------|---|-------|-------|--------------|---|-------|-------|---------------------------------|---|-------|--------|----------|---|-------|-------|--------------|---|-------|-------|---------------------------------|---|--|--|--|
| : | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">מידות חוץ מינימאליות (ס"מ)</th> <th style="width: 15%;">התקנה</th> <th style="width: 15%;">חומר</th> <th style="width: 5%;">דגם</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>40X58</td> <td>תחתונה</td> <td>חרס בודד</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>53X58</td> <td>שטוחה</td> <td>נירוסטה בודד</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>50X58</td> <td>שטוחה</td> <td>אקרילי / סיליקוורץ / גרניט בודד</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>80X45</td> <td>תחתונה</td> <td>חרס כפול</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>80X45</td> <td>שטוחה</td> <td>נירוסטה כפול</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>78X48</td> <td>שטוחה</td> <td>אקרילי / סיליקוורץ / גרניט כפול</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table> | מידות חוץ מינימאליות (ס"מ) | התקנה | חומר | דגם | 40X58 | תחתונה | חרס בודד | 1 | 53X58 | שטוחה | נירוסטה בודד | 2 | 50X58 | שטוחה | אקרילי / סיליקוורץ / גרניט בודד | 3 | 80X45 | תחתונה | חרס כפול | 4 | 80X45 | שטוחה | נירוסטה כפול | 5 | 78X48 | שטוחה | אקרילי / סיליקוורץ / גרניט כפול | 6 | | | |
| מידות חוץ מינימאליות (ס"מ) | התקנה | חומר | דגם | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 40X58 | תחתונה | חרס בודד | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 53X58 | שטוחה | נירוסטה בודד | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 50X58 | שטוחה | אקרילי / סיליקוורץ / גרניט בודד | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 80X45 | תחתונה | חרס כפול | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 80X45 | שטוחה | נירוסטה כפול | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 78X48 | שטוחה | אקרילי / סיליקוורץ / גרניט כפול | 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>ב. ברז מיקס- פרח על מישור משטח העבודה או הכיור ; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן : תחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימאלי של 20 ס"מ ובגובה מינימאלי מהמשטח של 20 ס"מ.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>ג. הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>ד. ברז מים יעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר).</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>בתא המקלחת תותקן אחת מהחלופות להלן לבחירת הקונה :</p> <p>א. 2 אינטרפוך 3 דרך, אחד לזרימת מים דרך ראש המקלחת, השני לזרימת מים ממזלף, צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.</p> <p>ב. אינטרפוך 4 דרך, צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.</p> | 18.9 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

בינוי- פינוי-בינוי – מפרט מחייב - 05.2022

| | | | |
|--|-------|------|---------------|
| <p>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.</p> <p>תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף)</p> | 18.10 | | |
| <p>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.</p> | 18.11 | | |
| <p>ביציאה לחצר וביציאה למרפסת שמש יותקן ברז "דלי".</p> | 18.12 | | |
| <p>א. לכל דירות המגורים בבניין תהיה מערכת לאספקת מים חמים בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה (תכ"ן הבנייה) (תברואה), תש"ף-2019* ולהוראות כל דין.</p> <p>ב. במערכות אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. ("שעון שבת "</p> <p>ג. מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה קומתית או על גג המבנה. אין למקם את מיכל הלחץ במרפסת השירות. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.</p> | 19.1 | (19) | מערכת סולארית |
| <p>מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי.</p> | | (20) | מערכות גז |
| <p>בכל דירה, אשר יש בה מרפסת שמש או גינה, תותקן במרפסת ובגינה נקודת גז לגריל בכפוף להוראות כל דין ולתקינה הרלבנטית.</p> | | | |

בינוי- פינוי-בינוי – מפרט מחייב - 05.2022

| | | | |
|---|--|------|---------------------------|
| <p>בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי;</p> | | (21) | <p>מערכת אוורור</p> |
| <p>מיקום וכמות מתקני החשמל 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.</p> | | (22) | <p>מתקני חשמל – מיקום</p> |

| אחר | נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; טלפון. סה"כ 3 נקודות | בית תקע כוח במעגל נפרד | בית תקע כוח במעגל משותף | בית תקע במעגל מאור משותף | נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק | מיקום |
|---|---|--|---|--------------------------|--------------------------------|----------------------|
| <p>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</p> | | | | 1 | 1 | כניסה לדירה או מבואה |
| <p>תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס</p> | 1 | 1 | | 3 | 2 | חדר דיור ופינת אוכל |
| <p>בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף</p> | | | | 1 | 1 | פרוזדורים |
| <p>מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.</p> | | 4 | 4 | 2 | 1 | מטבח |
| | | <p>כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת</p> | <p>(בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי</p> | <p>(בדרגת הגנה IP44)</p> | | |

בינוי- פינוי-בינוי – מפרט מחייב - 05.2022

| מיקום | נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק | בית תקע במעגל מאור משותף | בית תקע כוח במעגל נפרד | נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות | אחר |
|------------------------|---|--|------------------------|---|--|
| | | | | | |
| חדר שינה עיקרי (הורים) | 1 כולל מפסק מחלף למנורה | 4 (שניים ליד המיטה) | 1 | 1 | |
| ממ"ד | מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף | 3 | 1 | 1 | לפי תקנות פקע"ר |
| חדר שינה משני (ילדים) | 1 | 3 | 1 | 1 | |
| חדר רחצה / חדר אמבטיה | 1 מנורה מוגנת מים | 1 בדרגת הגנה IP44 | 1 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 לאורורור 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 |

בינוי- פינוי-בינוי – מפרט מחייב - 05.2022

| מיקום | נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק | בית תקע במעגל מאור משותף | בית תקע כוח במעגל נפרד | נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות | אחר |
|-------------|---|--------------------------|------------------------|---|--|
| | | | | | שטחה בחזית אחד 16 מ"ר ידרשו 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/ פתרונות 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 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 |

בינוי- פינוי-בינוי – מפרט מחייב - 05.2022

| | | |
|--|------|--------------------|
| <p style="text-align: right;">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 X163 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 P44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.</p> <p>"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. 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> | (23) | מתקני חשמל- הגדרות |
|--|------|--------------------|

בינוי- פינוי-בינוי – מפרט מחייב - 05.2022

| | | | |
|--|------|------|------------|
| <p>מתקני חשמל 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> | | (24) | מתקני חשמל |
| <p>כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.</p> | 24.1 | | |
| <p>בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.</p> | 24.2 | | |
| <p style="text-align: center;">גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 25X3 אמפר</p> | 24.3 | | |
| <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> | 24.4 | | |

בינוי- פינוי-בינוי – מפרט מחייב - 05.2022

| | | |
|--|------|--------------------|
| <p>מתקני הקירור והחימום יהיו כמפורט להלן :</p> <p>בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן.</p> <p>תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשוריות).</p> <p>א. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.</p> <p>ב. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת(בעובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ)ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 25*3 A ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה, מחוץ לקיר יהייה עם צנרת עודפת של 0.5 מטר עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.</p> <p>ג. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.</p> <p>ד. מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים . המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון עפ"י מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים.</p> <p>ה. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.</p> <p>ו. 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) | מתקני קירור וחימום |
|--|------|--------------------|

בינוי- פינוי-בינוי – מפרט מחייב - 05.2022

| | | | | |
|---|-----|------|--|-------------------------|
| <p>בדירות בנות 3 חדרים ומעלה תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד באישור פיקוד העורף, ההכנה תכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> - נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל; - צנרת ניקוז מים: מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור בקיר ייסגר במכסה; - מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר עפ"י תכנון; כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר; | (7) | | | |
| <p>בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין;</p> | (ב) | | | |
| <p>בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן;</p> | (ג) | | | |
| <p>ביישובים בהם הגובה הממוצע עפ"י נתוני הלמ"ס הינו 700 מ' ומעלה, יתקין המוכר מערכת חימום דירתית בכל החדרים, לרבות בחדרי רחצה ומטבח. המערכת תכלול את הרכיבים להלן:</p> <p>א. מתקן לחימום מים באמצעות חשמל או גז המחובר לתשתית צנרת מים בקירות ו/או ברצפה.</p> <p>ב. מערכת רדיאטורים (מעל שיפולי הריצוף) המוזנת מתשתית צנרת מים חמים או מערכת חימום תת רצפתית המוזנת מתשתית צנרת מים חמים. גז.</p> <p>יובהר כי לא תאושר התקנת מערכת חימום דירתית המורכבת מיחידות חימום חשמליות בלבד (קבועות או ניידות) ואשר איננה מוזנת מתשתית צנרת מים חמים המותקנת בקירות ו/או ברצפה.</p> | | | | |
| <p>יציאה ראשית לגינה תתוכנן מחדר הדיור (הסלון). ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים יש לתכנן היציאה מפרוזדור או מחדר אחר. יובהר כי יציאה ראשית לגינה איננה יכולה להיות מחדר שרות / אזור שירות: חדר רחצה, ח. ארונות, מרפסת שרות וכו'.</p> | | (25) | | חצר מוצמדת לדירה |
| <p>בכל יציאה ראשית לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ-2.5 מ'.</p> | | | | |
| <p>בכל יציאה נוספת יש לתכנן משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1.20 מטר ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.</p> | | | | |

בינוי- פינוי-בינוי – מפרט מחייב - 05.2022

| גישה למרפסת שמש יחידה בדירה תהיה מחדר הדיור (הסלון) תוכננו בדירה מספר מרפסות שמש, הגדולה והמשמעותית שבהן תהיה עם גישה מחדר הדיור. לא תותר גישה יחידה ממרפסת שמש אחת למרפסת שמש אחרת באותה דירה. | | | מרפסת דירתית |
|---|--|--|-----------------|
| | | | |
| | | | |