

## תוכן העניינים

### פרק א': הוראות כלליות

1. היחס בין הוראות המפרט והוראות אחרות
2. זיכויים ושדרוג המפרט
3. אופן מילוי המפרט
4. אספקת תכניות
5. אישורים לעמידת הדירה ורכיביה בהוראות המפרט המחייב

### פרק ב' : הדירה ורכיביה, הצמדות

1. הגדרות
2. רכיבי דירת המגורים
3. שטח דירות המגורים
4. שטח מזערי של חדרי השינה
5. שטח מזערי של סלון ופינת אוכל
6. מרפסת סוכה
7. מספר חדרי רחצה בדירה
8. מרפסת שירות
9. מרפסת שמש
10. עליית גג
11. מרתף, מרתף דירתי
12. מחסן
13. גינה דירתית

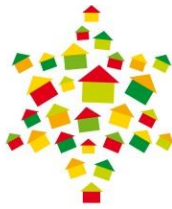
### פרק ג': מפרט טכני

1. חלונות ותריסים
2. עבודות גמר
3. עבודות איטום
4. ארונות
5. דלתות
6. מתקני תברואה
7. מערכות גז
8. מתקני חשמל ותקשורת
9. אזורר
10. מתקני חימום וקירור

### פרק ד': בניין המגורים

1. רכיבים ושטחים ציבוריים
2. חניות
3. מחסנים
4. מעליות
5. עבודות גמר
6. מתקני חשמל
7. פיתוח

### פרק ה': השלמות לצביון חרדי דתי



## פרק א: הוראות כלליות

### 1 היחס בין הוראות המפרט והוראות אחרות

אם לא נקבע אחרת בהוראות המכרז, דירת מחיר מטרה תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע בחוברת המכרז (להלן: "מפרט מחייב").

הוראות המפרט הינן בהשלמה להוראות החלות על תכנון וביצוע המבנה בהתאם לכל דין.

במידה ומתגלה סתירה בין הוראות המפרט ובין הוראות מחייבות החלות על תכנון וביצוע המבנה מכוח תכנית סטטוטורית או מכוח הנחיות מרחביות כהגדרתן בסעיף 145ד' לחוק התכנון והבניה יחולו ההוראות המחייבות כאמור ובתנאי שאינן נוגעות להיבטים הקניינים של הדירות או המבנה ובתנאי שאינן נוגעות לתכנון הדירות עצמן.

ככל שישנה סתירה בהיבטים הקניינים של הדירות או בתכנון הדירות עצמן על הזוכה להביא את הנושא מיידית וטרם הגשת בקשה להיתר בניה, לידיעה ולהכרעה של משרד הבינוי והשיכון.

### 2 זיכויים ושדרוג המפרט

#### 2.1 זיכויים

רוכש הדירה לא יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, למעט הפריטים המפורטים בטבלה להלן.

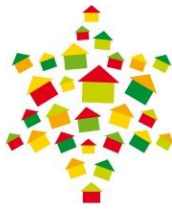
בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי: המשרד יהא רשאי לעדכן את הערך הכספי לזיכוי בנוסח המכרזים הספציפיים.

נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה.	1,600 ₪ למטר אורך
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפוך) לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	1,000 ₪ ליחידה

#### 2.2 שדרוג המפרט המחייב

אם לא נקבע אחרת בהוראות המכרז והחוזה, המוכר יהא רשאי להציע לכלל הדיירים, ללא תשלום, תוספות ושיפורים למפרט המחייב. תוספות ושיפורים אלו יעוגנו במפרט, אשר יאושר ע"י משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו.

משרד הבינוי והשיכון שומר לעצמו את הזכות לא לאשר את השדרוג המוצע.



### 3 אופן מילוי המפרט

בכל מקום במפרט בו יש לציין סוג / דגם וכדומה, חובה לפרט סוג מסוים. אין לעשות שימוש באמירות כלליות כגון: "אחר", "לפי בחירת החברה / האדריכל" וכיוצא בזה. בשטחים משותפים בבניין ניתן לציין במפרט מספר חלופות ספציפיות שתהיינה לבחירת החברה / האדריכל. אישור השטחים ייעשה על פי התכניות המופיעות בהיתר שניתן או שהוחלט לתיתו (היתר בתנאים). על המוכר לציין במפרט ובתכניות את מיקומם של מתקנים ותשתיות במבנה, בדירה ובמגרש, ככל שישנם.

### 4 אספקת תכניות

לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה המוכר ימסור לרוכש תכניות כמפורט להלן. תכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש על פי כל דין. מסירת התכניות כלולה במחיר למ"ר דירת.

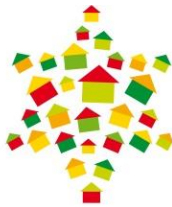
חשמל ותקשורת: החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתית הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת אוורור / מיזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.

אינסטלציה סניטרית: 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.

מיזוג אוויר: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת בדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים, הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.

### 5 אישורים לעמידת רכיבי הדירה והמבנה בהוראות המפרט המחייב

משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו רשאים לבקש מהמוכר או מהספקים מטעמו, להציג ככל שיידרש, הצהרות או אסמכתאות להוכחת עמידת הרכיבים והמוצרים המותקנים בדירה ובמבנה בהוראות המפרט המחייב.



## פרק ב' : הדירה ורכיביה, הצמדות

### 1 הגדרות

<p>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"</p>
<p>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 <b>2.80X3.21</b> 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>"שטח מזערי"</p>
<p>המרחק בין חלקי בנין הנמדד על ידי ניצב (אורך או רוחב). מדידת הרוחב תבוצע בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה ובין הציפויים. מדידת הרוחב במרפסת שמש תיעשה בגובה הרצפה וחישוב השטח יהיה בהתאם. מידת רוחב בין חללים שאינם תחומים בקירות מפורטת בסעיפים הרלבנטיים.</p>	<p>"מידת רוחב"</p>

### 2 רכיבי דירת המגורים

- 2.1** דירת מגורים תכלול, לכל הפחות, את מערכת החדרים כמפורט להלן: מטבח, פינת אוכל, חדר דיור, חדר שינה הורים, 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).
- 2.2** דירה לא תכלול יותר מחדר / חלל אחד לשימוש כדוגמת חדר דיור, פינת אוכל, פינת משפחה, מטבח, מרחב מוגן, מרפסת שירות וכו'. הוראה זו לא תחול על חדרי שינה וחדרי רחצה.
- 2.3** דירה לא תכלול יותר מחצי חדר אחד (חדרון) ; המשרד שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנונו של חצי חדר 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.
- 2.4** המשרד שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנונה של דירה לרבות תכנונם של חלקי הדירה כחדרי שינה, סלון ופינת אוכל אם השתכנע שאיננה נותנת מענה אמיתי ומקצועי, איננה תואמת לאמות מידה מקובלות כיום, לא ניתן מענה לתפקוד הנדרש, ותכנונה לא נעשה מסיבות תכנוניות אמיתיות אלא למראית עין ו/או לצורך "תוספת שטחים" משמעותית שאיננה נדרשת לתפקודה של הדירה.

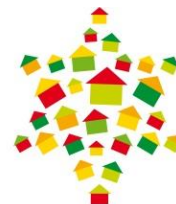
### 3 שטח דירות המגורים

- 3.1** דירות מחיר מטרה יהיו בנות 3 חדרים לפחות ושטחן לא יפחת מ-70 מ"ר.
- 3.2** במקרים חריגים, בהן הוראות התכנית מחייבות בניית דירות בשטח קטן מ-70 מ"ר ו/או בנות פחות מ-3 חדרים, המשרד יהיה רשאי לאשר סטייה מההוראה האמורה בסעיף א' לעיל, באישור מראש ובכתב, הכול עפ"י קביעתו ושיקול דעתו הבלעדי של המשרד.
- 3.3** ההוראות במפרט לדירות 2.5 חדרים רלבנטיות רק למצבים החריגים, שבהם ניתן מראש ובכתב אישור המשרד, כאמור בסעיף ב' לעיל. בכל מקום בו המפרט מתייחס לדירות 2.5 חדרים הוראות המפרט מתייחסות לדירות כאמור רק ככל וניתן אישור המשרד כאמור בסעיף זה ובסעיף קטן ב' מעלה.

# מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד  
הבינוי  
והשיכון



3.4 להלן מפורט שטח דירה מירבי ביחס למספר החדרים בדירה:

מספר חדרים	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6
שטח מירבי במ"ר	76	90	100	110	120	125	135	145

ניתן לתכנן דירות מחיר מטרה ב-2 קומות ובלבד שהן בנוות 4.5 חדרים ומעלה. לדירות אלו ניתן להוסיף עד 10 מ"ר לשטח המירבי בכפוף לתכנון הספציפי.

## 4 שטח מזערי של חדרי שינה

- 4.1 שטח מזערי של חדר שינה לא יפחת מ-9 מ"ר  
מידת הרוחב בין קירות חדר שינה לא תפחת מ- 2.80 מ'
- 4.2 שטח מזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ-11 מ"ר.
- 4.3 מידת הרוחב בין קירות חדר שינה הורים לא תפחת מ- 2.90 מ'
- 4.4 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'.
- 4.5 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').

## 5 שטח מזערי של סלון ופינת אוכל

5.1 שטח סלון ופינת אוכל ומידת רוחבן לא יפחתו מהמפורט בטבלה להלן: רוחב מזערי יידרש ברוב שטח הסלון ופינת האוכל.

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

5.2 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'.

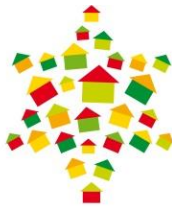
5.3 חישוב שטח סלון ופינת אוכל הגובלים במטבח שאינו תחום בקירות: מידת הרוחב של מטבח שאינו תחום בקירות תהיה עפ"י התפקוד הנדרש והתכנון המוצע ובכל מקרה לא תפחת ממידה של 170 ס"מ לכל מהלך ארון המטבח התחתון לרבות במיקום המתוכנן למקרר. חלון המטבח יתוכנן כולו במרחב המיועד למטבח.

5.4 חישוב שטח סלון ופינת אוכל הגובלים בכניסה לדירה (מבואה) שאיננה תחומה בקירות: בחישוב השטח במצב זה יופחת שטח המבואה. מידותיה של המבואה יהיו עפ"י התפקוד הנדרש והתכנון המוצע ובכל מקרה לא יפחתו מהמידות להלן: עומק 120 ס"מ (עומק=כיוון פתיחת הדלת) ורוחב 50 ס"מ לפחות משני צידי הדלת.

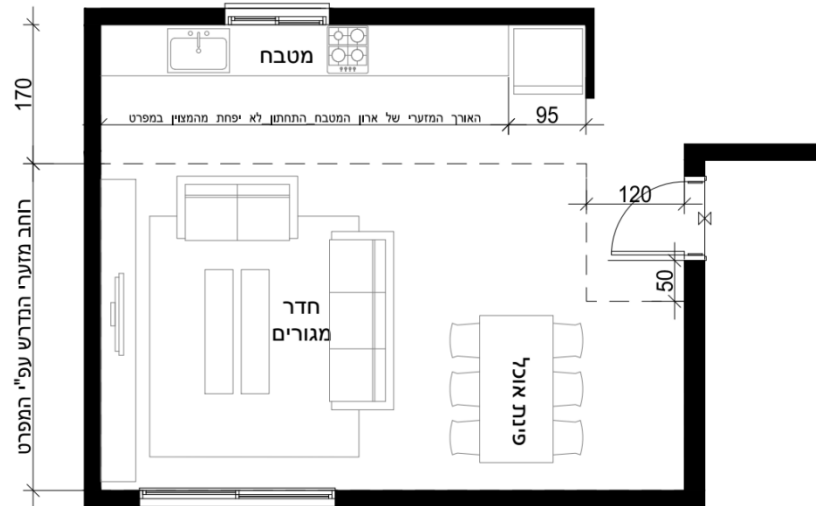
# מכרז בשיטת מחיר מטרה - מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד  
הבינוי  
והשיכון



5.5 להלן סכמה עקרונית (לא בק.מ.) המדגימה רק את עקרונות גבולות ההפרדה בין סלון ופינת אוכל למטבח ולמבואה. מודגש כי סכמה זו נועדה לנושא זה בלבד ואין בה בכדי להתייחס לנושאים אחרים.



## 6 מרפסת סוכה

ככל שתוכננה מרפסת סוכה מידת רוחב רצפתה בין קירותיה לא תפחת מ- 1.3 מ' ושטחה לא יפחת מ- 7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה).  
משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר תכנון מרפסת סוכה במידות שונות מהאמור לעיל ככל שהשתכנע שניתן מענה לתפקוד הנדרש.

## 7 מספר חדרי רחצה בדירה

7.1 הגדרות:

"חדר מקלחת" - חדר הכולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה  
"חדר אמבטיה" - חדר הכולל אמבטיה במידות 70/170 ס"מ, אסלה וכיור רחצה  
"חדר שירותים" - חדר בית שימוש הכולל אסלה וכיור שטיפת ידיים  
"חדר רחצה" - חדר מקלחת, חדר אמבטיה וחדר שירותים

7.2 מספר חדרי הרחצה בדירה יהיה כמפורט להלן:

מספר חדרי רחצה בדירה	2.5	3, 3.5	4, 4.5	5 ומעלה
חדר מקלחת	+		+	+
חדר אמבטיה		+	+	+
חדר שירותים		+		+

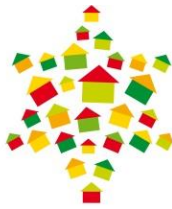
7.3 ככל שנדרש יותר מחדר רחצה אחד בדירה, הכניסה לחדר הרחצה או לחדר האמבטיה תהיה מחדר שינה הורים. (יחידת הורים)

7.4 בחדר אמבטיה הקונה יהא רשאי להמיר את התקנת האמבטיה בהתקנת משטח מקלחת, וזאת ללא תמורה או שינוי מהמחיר, בכפוף לעמידה בכל התנאים להלן:

# מכרז בשיטת מחיר מטרה - מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד  
הבינוי  
והשיכון



- 7.4.1 תכנון חדר האמבטיה יתאים להתקנת אמבטיה במידות 1.70 X 0.70 מ'. כלומר, התקנת מקלחת לא תשנה את תכנון חדר האמבטיה מבחינת מידותיו.
- 7.4.2 המקלחת עצמה תתוכנן בהתאם להוראות מפרט זה.
- 7.4.3 הודעה על החלטה זו תימסר למוכר במועד חתימת ההסכם.

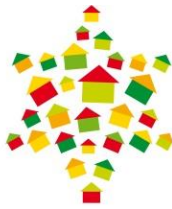
## 8 מרפסת שירות

### 8.1 מידות ושטח

- 8.1.1 בדירות 3 חדרים ומעלה תתוכנן מרפסת שירות. שטחה המזערי לא יפחת מ-2.50 מ"ר ולא יעלה על 3.5 מ"ר ומידת הרוחב בין קירותיה לא תפחת מ-1.30 מ'.
- 8.1.2 בדירת 3 חדרים ששטחה 80 מ"ר ומטה ניתן ששטחה המזערי של מרפסת השירות לא יפחת מ-1.70 מ"ר ולא יעלה על 2.5 מ"ר ומידת הרוחב בין קירותיה לא תפחת מ-1.00 מ'.
- 8.1.3 בדירת 2.5 חדרים (ככל שניתן אישור חריג מראש ובכתב אמור בסעיף 3.3 לעיל) יש לתכנן מקום סגור במיקום מוצנע למכונת כביסה ולמייבש כביסה (ניתן שיהיו אחד מעל לשני) עם פתח אוורור. במקום המתוכנן יבוצעו הכנות מלאות למכונת כביסה ולמייבש כביסה. בדירות אלו יש לתכנן פתח לאוויר חוץ, ממנו תהיה גישה לתליית כביסה חיצונית הכוללת מתקן תליית כביסה ומסתור כביסה חיצוני, כמפורט בסעיף ב' להלן. אין לתכנן את תליית הכביסה מחלון חדר דיור / חלון פינת אוכל/חלון חדר שינה.

### 8.2 רכיבים והכנה

- מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן:
- 8.2.1 הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה. לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.
- 8.2.2 דלת כניסה העונה לדרישות המפורטות לגבי דלתות פנים במפרט זה.
- 8.2.3 חלון לאוויר חוץ להלן:
- חלון לאוויר חוץ, ממנו תהיה גישה לתליית כביסה חיצונית הכוללת מתקן תליית כביסה ומסתור כביסה חיצוני, כמפורט בסעיף ג' להלן. אופן פתיחת החלון יהיה בהזזה כנף על כנף. במקרים חריגים ולשיקול דעת משרד הבינוי והשיכון תותר פתיחה ע"י חלון כנף.
  - 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.
  - 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.
- 8.2.4 לא יאושר למקם דוד דירתי / מתקן אחר באופן שיפגע בתליית הכביסה ובגישה החופשית לכל אורך המתקן.
- 8.2.5 ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ ובעומק מינימאלי של 60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק איכותיים, עמידים לקרינת UV; 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;
- 8.2.6 לדירות גן: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר 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. הגישה לתליית הכביסה בחצר תהיה ממרפסת השירות.



### 8.3 מסתור כביסה

- 8.3.1** מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100 ;
- 8.3.2** בחלל מסתור הכביסה יתוכננו מתקן תליית הכביסה, מערכות טכניות כדוגמת אלו הנדרשות לחימום מים, והכנות למעבים למערכות מיזוג האוויר הדירתיים. מיקום המערכות הטכניות יהיה כך שבהיקפו של מתקן תליית הכביסה, לכל צידיו ולכל גובה חלל מסתור הכביסה, יישמר מרחק פנוי של 40 ס"מ לפחות.
- 8.3.3** בתחתית כל החלל בין קיר המבנה ומסתור הכביסה 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. תוכנן מסתור הכביסה במרחק העולה על 3 מטר מקיר המבנה ניתן להקטין את מידות משטח ההפרדה ובתנאי שיכלול:
- א. משטח מתחת למתקן תליית הכביסה לפחות באורך 1.60 ס"מ ולפחות בעומק 70 ס"מ
- ב. משטח מתחת לכל המעבים המתוכננים בעומק 60 ס"מ לפחות
- ג. דרך גישה סבירה למעבים

## 9 מרפסת שמש

### 9.1 מידות ותכנון

מרפסת שמש מוגדרת כחלק חיצון לדירה ויחולו עליה ההוראות להלן:

- 9.1.1** רצפתה קשורה לרצפת פנים הדירה ודלת מעבר ביניהם.
- 9.1.2** לא יותר משלושה רבעים מהיקף רצפתה מוקפים קירות.
- 9.1.3** לאורך יתר שוליה ניצב מעקה שגובהו אינו עולה על 1.10 מ' מהמפלס שממנו נקבע גובהו המינימלי של המעקה כאמור בת"י 1142
- 9.1.4** המרפסת פונה לאוויר חוץ לפחות ברבע מהיקף רצפתה. הפנייה ל"חצר פנימית" או לפיר אינם עונים להוראה זו.
- 9.1.5** מידת הרוחב בין קירותיה לא תפחת מ-1.10 מ' נטו
- 9.1.6** גישה למרפסת שמש יחידה בדירה תהיה מחדר הדיור (הסלון). תוכננו בדירה מספר מרפסות שמש, הגדולה והמשמעותית שבהן תהיה עם גישה מחדר הדיור. משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר תכנון מרפסות שמש עם גישה מחדרים אחרים ככל שהשתכנע שניתן מענה לתפקוד הנדרש.
- 9.1.7** לא תותר גישה יחידה למרפסת שמש ממרפסת שמש אחרת הנמצאת במפלס שונה.
- 9.1.8** במרפסת שמש לא יתוכנן מתקן תליית כביסה אלא אם כן ניתן לכך אישור מיוחד ומראש של משרד הבינוי והשיכון.
- 9.1.9** במרפסת שמש לא יתוכננו מתקנים טכניים כמתקני מיזוג אוויר, דוד שמש וכו'.

### 9.2 חלקים בגינם לא תיגבה תמורה כספית

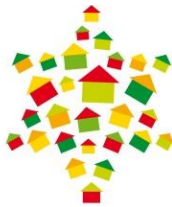
מבלי לגרוע מהוראות כל דין לגבי אופן חישוב שטח הדירה, בעבור חלקים אלו (גם אם מחושבים בשטח הדירה בהתאם לאמור בצו מכר דירות) לא תיגבה כל תמורה כספית:

- 9.2.1** מרפסת שמש שמידת הרוחב בין קירותיה הינה פחות מ-1.10 מ'
- 9.2.2** מרפסת שמש שעיקר שימושה לשירות ולתליית כביסה.
- 9.2.3** מרפסת שמש אשר הגישה אליה היא ממרפסת שמש אחרת
- 9.2.4** מרפסת שמש יחידה בדירה אשר הגישה אליה היא ממרפסת השירות.
- 9.2.5** בגין תליית כביסה בשטח מרפסת שמש יופחת משטחה 2 מ"ר (ובלבד שניתן לכך אישור מיוחד ומראש של משרד הבינוי והשיכון)
- 9.2.6** אדנית בנויה ומוגבהת במרפסת שמש
- 9.2.7** 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.

# מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד  
הבינוי  
והשיכון



## 10 עליית גג

- 10.1 עליית גג תיכלל בחישוב שטח למכירה בתנאי שיש אליה גישה בלעדית וישירה מתוך הדירה  
10.2 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.  
10.3 עליית הגג תתוכנן עם תקרת בטון.  
10.4 שטח בעליית גג שגובהו 2.5 מ' לפחות יימכר לפי שווי מ"ר דירתי  
10.5 שטח בעליית גג שגובהו בין 1.80 ו-2.5 מ' יימכר לפי שווי של 60% ממחיר מ"ר דירתי

## 11 מרתף, מרתף דירתי

- 11.1 לא תתוכנן דירה אשר כולה או יותר משליש שטחה במרתף  
11.2 מרתף דירתי יותקן בהתאם לנדרש במפרט זה ובתוספת התנאים להלן במצטבר:  
11.2.1 יש אליו גישה בלעדית וישירה מתוך הדירה  
11.2.2 במרבית שטחו הותקנו חדרי מגורים  
11.2.3 בחדרי המגורים יותקנו חלונות כנדרש עפ"י דין. גובה סף תחתון של החלונות לא יעלה על 1.20 מטר.  
11.2.4 ככל שהופנו החלונות לחצר פתוחה, מידת הרוחב המינימאלית לא תפחת מ-2 מ' ועומקה לא יעלה על כפליים ממידת רוחבה.  
11.2.5 לא יותרו חללים משמעותיים ללא תאורה ואוורור באמצעות פתחים לאוויר חוץ.

## 12 מחסן

- 12.1 עלה עוביים של קירות המחסן על 0.20 מטר לא יבוא החלק שעוביו עולה על 0.20 מטר במניין חישוב שטח המחסן.  
12.2 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.

## 13 גינה דירתית

### 13.1 הצמדת גינה

- הצמדת גינה לדירה תתאפשר בתנאים להלן במצטבר:  
13.1.1 יש גישה ישירה לגינה ולכל חלקיה מתוך הדירה.  
13.1.2 הגישה לגינה הצמודה הינה בלעדית לדירה זו והיא אינה חלק משטח משותף או ממעבר משותף.  
13.1.3 הגינה תחומה ומגודרת וגבולותיה ברורים.  
13.1.4 סוג וגובה הגידור יהיה בהתאם להוראות התכנית ותנאי היתר הבניה.  
13.1.5 כל השטח המוצמד מאפשר שימוש וגישה סבירה ופנוי ממתקנים ומכשולים.  
13.1.6 רוחב השטח המיועד לשהות במישור יחסי לא יפחת מ-2.00 מ' נטו.  
13.1.7 ניתן לתכנן מעבר נקודתי ומקומי בין חלקי הגינה ברוחב קטן מ-2.0 מ' ובלבד שרוחבו לא יפחת מ-1.10 מ' נטו. "רוחב נטו" – רוחב בין ציפויים, מסדים, גדרות ומעקות וכו'.

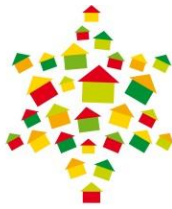
### 13.2 מבלי לגרוע מהוראות כל דין לגבי אופן חישוב שטח הדירה, בעבור חלקים אלו (גם אם מחושבים בהתאם לאמור בצו מכר דירות) לא תיגבה כל תמורה כספית:

- 13.2.1 שטח גינה שרוחבו פחות מ-2.00 מטר אלא אם כן הוא מדובר במעבר נקודתי ומקומי ורוחבו לא פחות מ-1.10 מטר.  
13.2.2 שטחים שאין אליהם גישה, לרבות באמצעות מדרגות. ערוגות מוגבהות המשמשות רק לפיתוח נופי ניתן לכלול בחישוב השטח ובלבד שגובהן 60 ס"מ ומטה משטח אליו יש גישה.

# מרכז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד  
הבינוי  
והשיכון



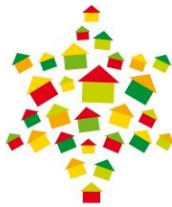
- 13.2.3** חלל תליית כביסה המתוכנן בשטח גינה המוצמדת לדירה יכול להיכלל בשטח הגינה אם הינו במפלס הגינה ואינו סגור ותחום. מובהר כי חלל התחום במסתור כביסה בקומת הקרקע אינו עונה לקריטריון זה.
- 13.2.4** שטח / חלל אשר אין אליו גישה ישירה ובלעדית מהדירה עם דלת מחברת ביניהם

## 13.3 יציאה לגינה :

- 13.3.1** יציאה ראשית לגינה תתוכנן מחדר הדיור (הסלון). ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים יש לתכנן את היציאה מפינת אוכל, פרוזדור או מחדר אחר. יובהר כי יציאה ראשית לגינה איננה יכולה להיות מחדר שרות / אזור שירות כמטבח, חדר רחצה, חדר ארונות, מרפסת שירות וכו'.
- 13.3.2** תוכננה 2 גינות נפרדות לדירה יחולו ההוראות האמורות בסעיף 1 לעיל רק על היציאה לאחת מהגינות, רצוי הגדולה מביניהן.
- 13.3.3** ביציאה ראשית לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר.
- 13.3.4** מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ-2.50 מ'. במצבים בהם מידות המגרש אינם מאפשרים את המידה האמורה ניתן להפחית ממידת אחת מהצלעות עד ל-2.00 מ' ובתנאי ששטח המשטח המרוצף לא יפחת מ-7 מ"ר.
- 13.3.5** בכל יציאה נוספת יש לתכנן משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1.20 מטר ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.

## 13.4 חצר המתוכננת מעל חלל בנוי :

בנוסף לאמור לעיל, בחצר המתוכננת מעל חלל בנוי כדוגמת חניון, מרכז מסחרי או מרתף יותקן גיטון במשטחי מצע מנותק. עומק המצע המנותק יהיה בהתאם לתכנון אדריכל נוף ויתאים לסוג השתילה המתוכננת (שיחים, עצים וכו'). בכל מקרה, עומק המצע לא יפחת מ-40 ס"מ. יש לוודא כי כל פרטי ומערכות האיטום, הניקוז ותאי הביקורת וההשקיה יבטיחו איטום, ניקוז והשקיה תקינים לאורך זמן.



## פרק ג': מפרט טכני

### 1. חלונות ותריסים

#### 1.1 היזק ראייה והפניית חלונות

- 1.1.1** אם לא נקבעה הוראה מחייבת אחרת לגבי תכנון המבנה, בתכנון והעמדת המבנה והדירות יש להימנע ככל האפשר מהיזק ראייה בין שטח ציבורי ו/או שטח המיועד לשימוש הדיירים ובין חלונות גובלים של דירות.
- 1.1.2** בדירה צמודת קרקע ו/או דירה במיקום אחר עפ"י העניין אין להפנות חלונות :  
לגינה גובלת, המוצמדת ו/או אמורה להיות בשימוש של דירה אחרת  
לחניה הצמודה לדירה ונמצאת באותו מפלס  
לשביל ציבורי ו/או שביל ו/או שטח המיועדים לשימוש דיירים נוספים מלבד בעלי הדירה עצמה.
- 1.1.3** על אף האמור משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר סטייה נקודתית מהוראה זו אם השתכנע שתנאי השטח ואילוצי התכנון לא מאפשרים לתת מענה תכנוני אחר וזאת בתנאים להלן:  
א. תתוכנן רצועת הפרדה של 1.5 מ' לפחות בין החלונות וגבול השטח הציבורי / המשותף/הפרטי האחר. ברצועת ההפרדה 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.

#### 1.2 חלונות הדירה

- 1.2.1** חלונות דירת המגורים יהיו 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.
- 1.2.2** בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- 1.2.3** חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.
- 1.2.4** חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.
- 1.2.5** מבלי לגרוע מהוראות כל דין, חדר מגורים לרבות כל אחד מחדרי השינה ומרחב מוגן דירתי (באם נמנה על חדרי המגורים בדירה) בדירה יכלול לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר חוץ בשטח התואם להוראות כל דין ולמפרט זה.
- 1.2.6** לא תאושר הפניית חלונות חדרי מגורים למרחב מקורה המיועד לשימוש טכני ו/או לתליית כביסה, למסתור כביסה מכל סוג ועיצוב, לחללים ציבוריים מקורים או לקירות מקבילים החוסמים את המבט.

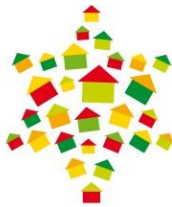
#### 1.2.7 חלון מטבח:

- א. כל מטבח יכיל לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר החוץ או למרפסת שירות. אוורור מכני לא יוכל להיחשב כמענה ו/או כתחליף לחלון האמור.
- ב. שטחם הכולל של החלונות במטבח לא יפחת מ-5% משטח רצפת המטבח.
- ג. שטח חלון במטבח הפונה למרפסת שירות (אם לא תוכנן במטבח חלון אחר הפונה לאוויר חוץ) יהיה לפחות 5% משטח רצפת המטבח בתוספת 5% משטח מרפסת השירות. אם תוכננה מרפסת בהמשך למרפסת השירות הגובלת במטבח, יילקחו בחשבון לצורך החישוב סכום שטחי 2 המרפסות.

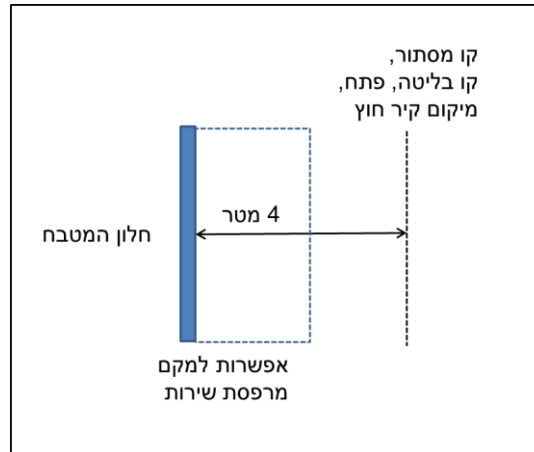
# מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד  
הבינוי  
והשיכון



- ד. דלת בין מטבח למרפסת שירות לא תוכל להיחשב כעונה על הדרישות אלא אם תוכנן בה חלון לפתיחה בשטח הנדרש בסעיף 3 לעיל.
- ה. חלון מטבח הפונה למרפסת לא יהיה במרחק העולה על 4 מ' מפתח בקיר חוץ, מקו מסתור כביסה או מקו בליטה מעליו. המרחק יימדד בקו ישר הניצב לחלון המטבח כמודגם בסכמה להלן:



## 1.3 תריסים

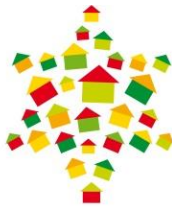
- 1.3.1 כל פתחי הדירה, למעט חדרי רחצה, מטבח ומרפסת שירות יהיו בעלי תריסים.
- 1.3.2 בתריסי גלילה או הזזה שלבי התריס יהיו עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח ולהוראות היצרן.
- 1.3.3 בכל הפתחים בחדר הדיור (לרבות בחלונות שאינם ויטרינה, ככל שתוכננו) ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כמפורט בסעיף 1 לעיל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
- 1.3.4 בקירות מסך, ככל שהוכח כי לא ניתן להרכיב תריס גלילה, יש לתת פתרון חלופי איכותי כדוגמת תריס אינטגרלי. יש לקבל את אישור משרד הבינוי והשיכון לפתרון המוצע.

## 2. עבודות גמר

עבודות הגמר, יבוצעו בהתאם למפורט להלן:

### 2.1 קירות ומחיצות

- קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס. בכל מקרה, בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
- לוחות גבס ניתן להתקין בתנאים להלן במצטבר:
1. עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות
  2. רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות
  3. בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי).
  4. מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:  
2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות); פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות; יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.



## 2.2 גמר קירות ומחיצות

- א. גמר הקירות בבניה קונבנציונאלית יהיה טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות.
- ב. גמר תקרה יהיה טיח + סיד סינתטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי.
- ג. כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- ד. גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות. אם לא נקבע אחרת בהוראות החלות על המגרש, מעקה המרפסת יהיה מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או מעקה בנוי כדוגמת החזית.

## 2.3 ריצוף

### 2.3.1 סוג הריצוף

- 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.
- ב. 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 החוף מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.
- ג. 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

### 2.3.2 מידות אריחים לריצוף

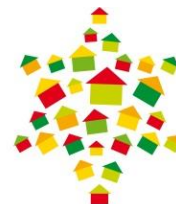
- יהיו בהתאם למפורט להלן. מידות האריחים הן לבחירת המוכר.
- המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים : אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
- בכל מידת אריח לריצוף יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

הוראות נוספות	כמות דוגמאות לבחירה	מידת אריח לריצוף (ס"מ)	חדר
1. הדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים.	12	80X80	כל הדירה למעט אם צוין אחרת
2. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO)			
3. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר ניטרלי.			

# מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד  
הבינוי  
והשיכון



חדר	מידת אריח (ס"מ)	כמות דוגמאות אפשרויות לבחירה	הוראות נוספות
חדרי רחצה, מרפסות שמש, מרפסת שירות	לפחות שלוש מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי.	12 לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח	<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>

## 2.3.3 מדרגות פנים בדירה

גמר המדרגות יהיה בהתאמה לדרישות ת"י 2279 ולדרישות כל דין גמר המדרגות יהיה מלוחות עשויים אבן טבעית המיועדים לחיפוי מדרגות פנים, העונים לדרישות תקן ישראלי מס' 1554 חלק 2. חיפוי רום ושלח המדרגות יהיו מיחידה אחת לכל רוחב המדרגות (לוח אחד לכל הרוחב). גוון האבן יהיה ככל האפשר בהתאמה לגוון הריצוף בדירה. גמר האבן יהיה מאט.

## 2.4 חיפוי קירות

### 2.4.1 סוג החיפוי

חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות. בחירת סוג האריח לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.

### 2.4.2 מידות אריחים לחיפוי

המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.

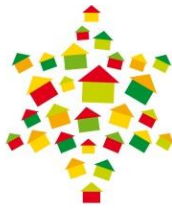
### 2.4.3 גובה החיפוי

- במטבח : גובה 60 או 50 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. הגובה לבחירת הקונה.
- 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.
- בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת : חיפוי קירות עד תקרה.

# מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד  
הבינוי  
והשיכון



ד. בחדר שירותים: חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי: טיח+צבע אקרילי

ה. לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות

## 2.4.4 אפשרויות

לכל מידת אריח המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 דוגמאות התואמות לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אין להציע את אותן דוגמאות למידות שונות של אריחים. סה"כ יוצגו 12 דוגמאות.

המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פגות) בין אריחים, אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.

בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

## 3. עבודות איטום

הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים.

## 4. ארונות

### 4.1 ארון מטבח תחתון

בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות להלן:

#### 4.1.1 אורך מזערי

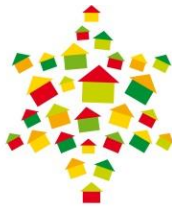
- האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמציין:  
דירת 2.5 חדרים: 3.5 מ"א;  
דירת 3, 3.5 ו- 4 חדרים- 5 מ"א; דירת 4.5 חדרים ומעלה- 6 מ"א;
- מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.
- המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.
- רק בדירות 4.5 חדרים ומעלה הקבלן רשאי לתכנן חלופות לאורך המינימאלי הנדרש לארון מטבח תחתון להלן:

חלופה ג'		חלופה ב'		חלופה א'		
ארון BUILT IN <sup>3</sup>	ארון תחתון	"אי" <sup>2</sup> / "חצי אי"	ארון תחתון	ארון עליון <sup>1</sup>	ארון תחתון	
0.60 מטר נטו	5.40 מ"א	2 מ"א	5 מ"א	2 מ"א	5 מ"א	אורך מזערי
200 ס"מ לפחות		בהתאם לארון תחתון		75 ס"מ לפחות		גובה מזערי

# מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד  
הבינוי  
והשיכון



## הערות:

- 1. חלופה א':**  
תוכנן ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן:

  - גובה ארון מטבח ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן, הרוכש בחר להפחית את לגובה 50 ס"מ.
  - הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
  - 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)
  - ארון מטבח עליון יכול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
  - מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.
- 2. חלופה ב':**  
"איי"- במצב זה רוב ארון המטבח התחתון מסודר לאורך הקירות כאשר אחת הצלעות איננה צמודה לקיר אלא ניצבת באופן עצמאי, עם משטח מעליה וארון מתחתיה, שניהם תואמים לסטנדרט של ארון המטבח.  
במצב של "חצי אי" – ארון המטבח והמשטח העליון המשכיים אך הארון אינו צמוד לקיר. חלופה זו איננה אפשרית במצב שבו ארון המטבח כבר כולל פינה.  
"איי" / "חצי אי" יתוכננו בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון לרבות משטח העבודה.
- 3. חלופה ג':**  
"ארון BUILT IN"- יחידת ארון גבוהה הכוללת מקום לתנור מובנה במידות סטנדרטיות (רוחב, גובה ועומק), ללא משטח שיש, עם מגירות מתחת למיקום המתוכנן לתנור וארונות לפתיחה מעליו. מבנה, עומק וגמר ארון BUILT IN יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון.  
מידת הנטו תתאים למידה סטנדרטית של תנור מובנה.

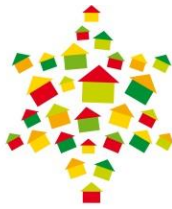
## 4.1.2 מבנה הארון

- הארון יכול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה), נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.
- עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ
- גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף
- בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של 6-8 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
- גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
- גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
- דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ') / MDF / לוחות פוסטפורמינג.
- כל יחידות הארון התחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור, תהיינה עם מגירות. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה.
- ארון המטבח התחתון יכול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. אורך צלע ארון לא תפחת מ-60 ס"מ לפחות בחזית הארון. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.
- תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. 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.

# מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד  
הבינוי  
והשיכון



## 4.1.3 משטח עבודה

- א. לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ – מאבן טבעית או פולימרי (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.
- ב. 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.

## 4.1.4 ציפוי ופרזול:

סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:

- ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת.  
על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.
- ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה. גוון לבן.

## 4.1.5 ארון בחדר רחצה

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 משולב בכיור רחצה כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים

## 5. דלתות

יש לקחת בחשבון שיידרש להמציא אישור מכון התקנים הישראלי על עמידת הדלתות בהוראות התקן הרלבנטי ובנוסף אישור והצהרת היצרן/ הספק/יבואן של הדלתות על התאמת הדלתות לכל הוראות המפרט (בעברית).

### 5.1 דלת כניסה ראשית לדירת המגורים

דלת הכניסה הראשית לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן:

- 5.1.1 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.
- 5.1.2 משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.
- 5.1.3 כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור.
- 5.1.4 דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

### 5.2 דלתות הפנים בדירת המגורים

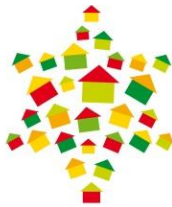
דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן.

- 5.2.1 דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575.

# מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד  
הבינוי  
והשיכון



- 5.2.2** כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.
- 5.2.3** בדלת פנים לבודה- כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת HPL/ CPL (פורמיקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר.
- 5.2.4** 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.
- 5.2.5** משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לתקן ישראלי מס' 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
- 5.2.6** הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת.
- 5.2.7** דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף, בפתיחת ציר רגילה או בהזזה. במהלך פתיחת דלת ציר, 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. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה או הותקנה בנוסף, דלת עץ פנימית לשימוש יומיומי.
- 5.2.8** דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכול כמפורט בת"י 5044.  
"אמצעי נעילה נגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר:
- א. סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראלי, ת"י 1635- סורגים לפתחים בבניינים
  - ב. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזהב באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי(1)
  - ג. מנעול ביטחון בעל בריחים המופעלים על-ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2).
  - ד. תריס גלילה חשמלי
- 5.2.9** בדלת יציאה למרפסת שאיננה סגורה בתריס או בחלון הפרשי הגבהים במשטחי רצפה הסמוכים לסף הדלת לא יעלה על 60 מ"מ. בכפוף לקבוע בתקנות התכנון והבניה, ניתן שהפרש הגבהים האמור לא יעלה על 80 מ"מ. הוראה זו לא תחול על המבנים הקבועים בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאים ואגרות סעיף 3.2.1.5 ס"ק (ב) ו-(ג).
- 5.2.10** 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.

## 6. מתקני תברואה

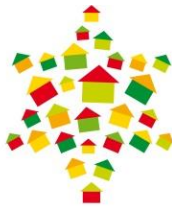
מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויוותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א' – מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:

- א. חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים ולמעט אסלות.

# מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד  
הבינוי  
והשיכון



- ב. לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מונו בלוק כמפורט להלן. הקונה יודע למוכר על בחירתו בעת חתימת ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק). 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.
- ג. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה : 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (38, 40 ס"מ בהתאמה)
- ד. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה העומדות בדרישות המפורטות.
- ה. 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
- ו. בכיורי בחדר הרחצה יותקנו ברזים מדגמים מיקס- פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור ; מידות ברז כיור רחצה תהיינה : גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.
- ז. במטבח יותקנו הקבועות להלן :
1. קערת מטבח : המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן :

דגם	חומר	התקנה	מידות חוץ מינימאליות (ס"מ)
1	חרס בודד	תחתונה	40X58
2	נירוסטה בודד	שטוחה	53X58
3	אקרילי/ סיליקוורץ / גרניט בודד	שטוחה	50X58
4	חרס כפול	תחתונה	80X45
5	נירוסטה כפול	שטוחה	80X45
6	אקרילי/ סיליקוורץ / גרניט כפול	שטוחה	78X48

2. 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.
3. הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
4. ברז מים ייעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר).

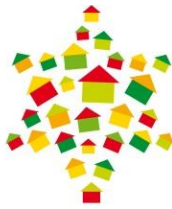
## ח. תא מקלחת :

1. 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.
2. תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף)
3. 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.

# מכרז בשיטת מחיר מטרה - מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד  
הבינוי  
והשיכון



## ט. אמבטיה :

1. אמבטיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם להוראות היצרן ולכל דין.
  2. אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון)
  3. 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.
- י. ביציאה לחצר וביציאה לכל מרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.
- יא. מערכת לאספקת מים חמים :
1. לכל דירות המגורים בבניין תהיה מערכת לאספקת מים חמים בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה), תש"ף-2019 ולהוראות כל דין.
  2. 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")
  3. 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.

## 7. מערכות גז

- 7.1 להתקנה בהתאם להוראות המכרז והחוזר
- 7.2 בכל דירה, אשר יש בה מרפסת שמש או גינה, תותקן במרפסת ובגינה נקודת גז לגריל בכפוף להוראות כל דין ולתקינה הרלבנטית.

## 8. מתקני חשמל ותקשורת

### 8.1 הגדרות:

"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.

"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.

"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.

"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.

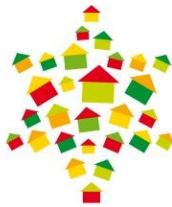
"בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.

"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.

# מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד  
הבינוי  
והשיכון



"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.

"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה

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.

**8.2** 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 :

כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.

בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.

גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 25X3 אמפר ; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדרתי חד-פאזי 1X40 אמפר

**8.3** בכל דירה שהכניסה אליה היא ממבואה משותפת תותקן 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.

**8.4** 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 :  
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 / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה ; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.

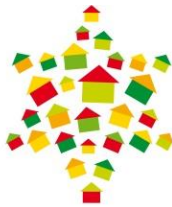
למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם"  
"מונה חכם" – מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.

**8.5** 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.

# מכרז בשיטת מחיר מטרה - מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד  
**הבינוי והשיכון**

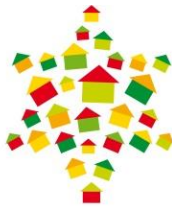


מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1			1. פעמון + לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה(ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון לתקשורת/ טלפוניה/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	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	1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3	1	1	
חדר רחצה /	1	1	1	1	1. בית תקע לתנור חימום

# מכרז בשיטת מחיר מטרה - מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד  
הבינוי  
והשיכון

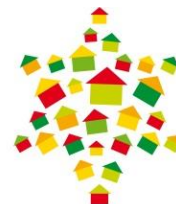


מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
חדר אמבטיה	מנורה מוגנת מים	בדרגת הגנה IP44	בית תקע לתנור חימום			ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי – 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/ 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			

# מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד  
הבינוי  
והשיכון



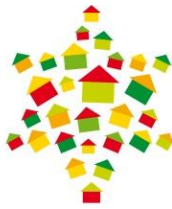
מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
				למזגן		
גינה דירתית	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה	1 (בדרגת הגנה IP44)				בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת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

## 9. אוורור

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.

## 10. מתקני קירור וחימום

- 10.1** מערכת מיזוג אויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה.  
מיקום ההכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היועץ כאמור. תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשוריות).
- 10.2** בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן.  
תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשוריות).
1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.
  2. 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 A25 ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" מחוץ לקיר יהיה 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.
  3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.
  4. 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.
  5. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.



### 10.3 בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית תבוצענה הכנות נוספות להלן:

1. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות כאמור בסעיף 25.2 למערכת מיזוג מיני מרכזית נפרדת בכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה).
2. הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף") ובנוסף, בכל חדר, אשר אורך מהלך התעלה השרשורית מהמיקום המתוכנן למאייד של המיני-מרכזי הדירתי ועד אליו, הינו יותר מ-4.50 מטר.

ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזגן לרבות:

- "צמה" של צנרת נחושת (מבודדת כמו בסעיף 25.2.2) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה;
- שקע כוח מעגל נפרד בקיר בקרבת מוצא ה"צמה" (A16\*1);
- ניקוז המאייד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה;
- מוצא ה"צמה" למאייד יכלול מחוץ לקיר 0.5 מטר צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל;

3. הכנה כאמור בסעיף ב' לעיל להתקנת מזגן עילי/ מפוצל למרחב המוגן הדירתי בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקינים, 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.

- ### 10.4 בעיר אילת תבוצע בכל דירה מערכת מיני מרכזית מלאה. התקנתה תהיה בהתאם להוראות תקן ישראלי, ת"י 994 חלק 4 – מזגני אוויר. בעיר אילת אין צורך לבצע בנוסף הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר כאמור בסעיף 2.

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.

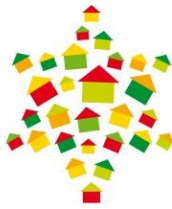
- ### 10.5 בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.

- ### 10.6 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:

10.6.1 מתקן חימום מים באמצעות חשמל או גז המחובר לתשתית צנרת מים בקירות ו/או ברצפה.

10.6.2 מערכת רדיאטורים (מעל שיפולי הריצוף) המוזנת מתשתית צנרת מים חמים או מערכת חימום תת רצפתית המוזנת מתשתית צנרת מים חמים.

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.



## פרק ד' : בניין המגורים

### 1. רכיבים ושטחים ציבוריים

בניין המגורים יכול את הרכיבים והשטחים הציבוריים כמפורט להלן :

א. קומת כניסה, מבואה ראשית משותפת (לובי כניסה) בכניסה הראשית לבניין הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה :

ב. היה ולבניין שתי קומות כניסה, יציין המוכר איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין.

#### ג. מבואה ראשית

1. בכניסה הראשית לבית המגורים המשותף הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה תתוכנן מבואה ראשית משותפת וסגורה שתכלול :

- דלת כניסה ראשית לבניין עם פתיחה מבוקרת.
- גישה נוחה למעליות ולמדרגות.
- גישה ישירה לתיבות דואר.

2. 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 ;

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.

3. עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן :

3.1 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.

3.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.

3.3 ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה (שיש) או באריחים מסוג גרניט פורצלן (פורצלן). שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר.

3.4 דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

#### ד. מבואות קומתיות

עבודות הגמר של המבואות הקומתיות תהיינה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן :

- 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.

- גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית

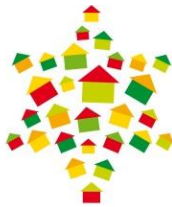
- הריצוף יהיה אבן נסורה או גרניט פורצלן

ה. 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.

# מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד  
הבינוי  
והשיכון



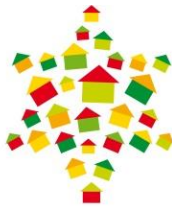
- ו. בפרויקט משולב של מגורים עם שימושים אחרים כדוגמת מסחר או משרדים, תהיינה כניסה ומבואת כניסה נפרדת למגורים. מעליות וחדרי מדרגות למגורים יהיו נפרדים מיתר השימושים.
- ז. תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.
- ח. בחזית הבניין יותקנו נקודת מאור בכל כניסה למבנה וכן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

## 2. חניות

- 2.1 כל החניות המתוכננות בתחום המגרשים תוצמדה לדירות המתוכננות במגרשים או תתוכנה כחניות אורחים.
- 2.2 לא ניתן יהיה להותיר חניות בתחום המגרשים למכירה עתידית. חניות אורחים יוגדרו כרכוש משותף ולא יימכרו.
- 2.3 כל החניות המוצמדות לדירה תהיינה עצמאיות למעט מקרה של 2 חניות לדירה שבו מותר חניה עוקבת אחת.
- 2.4 (1) במקרה שבו מספר החניות המתוכננות קטן ממספר הדירות הכולל, יוצמדו החניות לדירות במחיר מטרה, אחת לכל דירה ככל שישנן ואת היתרה, ככל ותישאר, היזם יהא רשאי להצמיד לדירות שוק חופשי.  
(2) במקרה שבו מספר החניות שווה למספר הדירות הכולל לכל דירה תוצמד חניה.  
(3) במקרה שבו מספר החניות המתוכננות גדול ממספר הדירות הכולל, לכל דירה תוצמד לפחות חניה אחת (לדירות מחיר מטרה ולדירות שיווק חופשי). יתרת החניות, לאחר הצמדת חניה לכל דירה, תוצמד בהתאם ליחס יחידות דיור במחיר מטרה אל מול דירות שוק חופשי.
- (4) המשרד יהיה רשאי לאשר סטייה מיחס הקצאת החניות כאמור בסעיפים לעיל אך ורק במקרים חריגים, באישור מראש ובכתב, הכול עפ"י קביעתו ושיקול דעתו הבלעדי של המשרד.
- 2.5 בפרויקט משולב של מגורים עם שימושים אחרים כדוגמת מסחר או משרדים, החניות למגורים תהיינה מופרדות מיתר החניות, הכניסות לכל החניות למגורים תהיינה מוגדרות, מבוקרות ונשלטות כך שתהיינה מיועדות רק לשימוש המגורים.
- 2.6 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.
- 2.7 מתקנים מכניים:
  - (1) לדירות מחיר מטרה לא יוצמדו חניות באמצעות מתקנים מכניים. בהסכם המכר עם הקונים ייקבע כי רק בעלי הדירות אליהם הוצמדו חניות באמצעות מתקנים מכניים יצטרכו לשאת בהוצאות הנוגעות למתקנים אלו, כלומר דירות מחיר מטרה לא יצטרכו לשאת בהוצאות אלו.
  - (2) המשרד יהיה רשאי לאשר סטייה מההוראה האמורה בסעיף 1 לעיל אך ורק במקרים חריגים, באישור מראש ובכתב, הכול עפ"י קביעתו ושיקול דעתו הבלעדי של המשרד. במקרה זה, בהסכם המכר עם הקונים ייקבע שחלוקת ההוצאות הנוגעת למתקנים אלו תוטל על כל בעלי הדירות.
- 2.8 נדרשה הקצאת מקומות חניה נגישים, לא יותר להתקנים באמצעות מתקני חניה מכניים. היזם יעשה מאמץ להצמיד חניה נגישה לקונה המוגדר כבעל מוגבלות.

## 3. מחסנים דירתיים

- 3.1 במקרה בו מספר המחסנים זהה למספר הדירות לכל דירה יוצמד מחסן.
- 3.2 במקרה בו מספר המחסנים הדירתיים גדול ממספר הדירות, יוצמד מחסן לכל דירה. הצמדה של יתרת המחסנים תהיה עפ"י בחירת היזם ובתנאי שלא יוצמדו לדירת מחיר מטרה יותר ממחסן אחד ולדירת שוק חופשי יותר מ-2 מחסנים.



3.3 במקרה בו מספר המחסנים קטן ממספר הדירות, הצמדת המחסנים תהיה בהתאם ליחס של דירות במחיר מטרה אל מול דירות שוק חופשי .

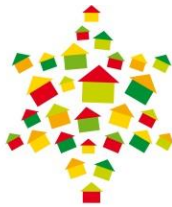
#### 4. מעליות

- 4.1 בכל מבנה הכולל 3 קומות ומעלה ולפחות 6 יחידות דיור המשורתות מחדר מדרגות משותף תותקן מעלית.
- 4.2 הותקנה מעלית, היא תשרת את כל קומות המבנה המשמשות את הדיירים ובכללם קומות חניה, קומת מחסנים וכו'.
- 4.3 מכל קומה ומכל דירה תהיה גישה ללא מדרגות לכל המעליות בבניין. היציאה מהמעלית והכניסה לכל דירה יהיו באותו מפלס.
- 4.4 אופן חישוב מספר הקומות במבנה לצורך חישוב מספר המעליות יהיה כמפורט להלן:
- 4.4.1 לעניין חישוב המעליות בלבד, במספר הקומות תיכללנה כל קומות המבנה ובכללם קומות מגורים, קומת כניסה גם אם לא תוכננו בה דירות, קומת עמודים מפולשת, קומות חניה, קומות מחסנים, קומות מסחר, קומות טכניות וכו'. כקומה הגבוהה ביותר ייחשב מפלס הכניסה לדירה הגבוהה ביותר שהכניסה אליה היא דרך חדר מדרגות משותף.
- 4.4.2 במבנה הכולל מגורים עם שימושים אחרים:  
מספר הקומות יחושב כסך מספר הקומות במבנה ללא קשר לשימוש שיש בכל קומה. ניתן לחשב את הקומות המיועדות לשימוש המגורים בלבד ובתנאי שיש ביניהן הפרדה מוחלטת ובאף אחת מהקומות אין שיתוף בין השימושים. לדוגמה, קומת חניה שיש בה חניות המיועדות למגורים ולשימושים נוספים תיכלל במניין הקומות.
- 4.4.3 דירה הכוללת 2 קומות ומעלה: במניין הקומות תחושב רק קומת הכניסה לדירה ובתנאי שהיא עונה לכל התנאים במצטבר:
- א. לדירת הדופלקס אין כניסה נוספת בקומה אחרת.
- ב. אין גישה באמצעות מדרגות ו/או מעליות ליתר קומות הדופלקס.
- 4.4.4 קומת לובי כפול שבמקביל אליה תוכננו 2 קומות למסחר- תחושב כ-2 קומות.
- 4.4.5 הקומות להלן לא תיכללנה בחישוב הקומות:
- א. במידה והקומה הגבוהה ביותר איננה כוללת דירות היא לא תיחשב במניין הקומות.
- ב. קומות חניה וקומות מחסנים אם הן עונות במצטבר לתנאים להלן:
1. אין בהם שימושים נוספים המשרתים את הדיירים. ניתן שיהיו בהם חדרי טכניים כחדר מעליות וכו'.
2. תוכננו או לחניה או למחסנים. למען הסר ספק, קומה הכוללת מחסנים וחניה תיכלל במניין הקומות.
3. ממוקמות בקומות העליונות / תחתונות של המבנה
- ג. קומות תחתונות מתחת למפלס הכניסה של הבניין אם הבניין עונה במצטבר על כל התנאים:
1. אין כניסות נוספות למבנה
2. כניסה זו משמשת גם ככניסה מהחניה של הבניין.
3. לא יורדים יותר מ-2 קומות ממפלס אותה כניסה.
- ד. בבניין מדורג, או בבניין שהכניסה אליו בקומה אמצעית, ניתן שלא להתקין מעלית, כל עוד עולים / יורדים מקסימום 2 קומות ממפלס הכניסה הראשית.
- 4.5 מבלי לגרוע מהוראות כל דין, מספר המעליות ומהירותן ייקבעו בהתאם למספר בני האדם הגרים בבניין ולא יפחתו מהמצוין להלן:
- "מספר קומות"- כמפורט בסעיף ט' לעיל
- "קומה טיפוסית": הקומה שחוזרת על עצמה מירב הפעמים בבניין.

# מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד  
הבנייה  
והשיכון



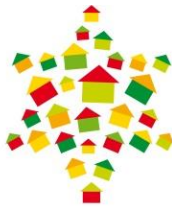
מס' קומות	כמות מעליות	כמות נוסעים למעלית	מהירות מינימאלית (מ' / ש') לכל המעליות	הערות
3-7	1	6	1.0	על אף האמור, במקרים אלו יידרשו לפחות 2 מעליות בנות לפחות 6 נוסעים כל אחת, במהירות לפחות 1.0 מ" / ש' :  א. בבניין הכולל 5 קומות, 6 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית  ב. בבניין הכולל 6 קומות, 5 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית  ג. בבניין הכולל 7 קומות, 4 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית
8-9	2	8, 8 (6, 6) ראה הערה	1.0	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'
10-14	2	13, 8	1.6 (2.0 מ" / ש') ראה הערה	על אף האמור, בבניין הכולל 5 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית המהירות תהיה לפחות 2.0 מ" / ש'
15	3	13, 8, 8	1.75	על אף האמור, בבניין בן 15 קומות הכולל 4 יח"ד ומטה בקומה טיפוסית ניתן לתכנן 2 מעליות בלבד, בנות 8 ו-13 נוסעים, במהירות של 1.6 מ" / ש לפחות כל אחת
16-19	3	13, 8, 8	2.0 (2.5 מ" / ש') ראה הערה	על אף האמור, בבניין בן 19 קומות הכולל בקומה טיפוסית 6 יח"ד ומעלה, מהירות כל המעליות תהיה לפחות 2.5 מ" / ש'
20	3	13, 8, 8	2.0	על אף האמור, בבניין בן 20 קומות הכולל בקומה טיפוסית 6 יח"ד ומעלה יותקנו 4 מעליות, כמפורט לגבי בניינים בני 21 קומות ומעלה.
21 ומעלה	4	, 8, 8, 8 13	2.0	

1. המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות - 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.
2. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים).

# מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד  
הבינוי  
והשיכון



3. פתח האור הנקי של דלתות כל המעליות ל-8 נוסעים ומעלה לא יקטן מ-900 מ"מ.
4. קירות התא יצופו פלבי"ם 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.

## 5. עבודות גמר

- 5.1 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.
- 5.2 עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה.
- 5.3 במבנה ובדירות המגורים, כל מערכות המבנה ובכללן מעברי צנרת אספקת מים, ביוב וניקוז, יותקנו בצורה נסתרת בתקרות, במילוי הרצפות או בקירות. מודגש כי לא יאושרו מעברי צנרת מחוץ לתקרות, לרצפות או לקירות המבנה וחלקיו וכן במעטפת המבנה אלא אם נדרש עפ"י דין.
- 5.4 במקרים חריגים ונקודתיים, בכפוף לכל דין, בתחום מרפסת השירות או באזורי השירות בלבד וככל שנדרש עפ"י התכנון, ניתן להתקין בדירות מעבר צנרת אנכי בלבד מחוץ לקירות או לתקרות אשר יוסתר באמצעות קורת גבס וחיפוי בהתאם למיקומו. מובהר ומודגש כי לא יאושר מהלך צנרת אופקי מחוץ לתקרות.
- 5.5 באזורים המשותפים של המבנה כדוגמת מבואה ראשית ומבואות קומתיות ניתן יהיה להתקין מעברי צנרת מחוץ לרצפות ולתקרות אולם תיידרש הסתרתן בצורה דקורטיבית.
- 5.6 כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- 5.7 עבודות הגמר של המרתף והחניה יהיו בהתאם למפורט להלן:  
קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי  
גימור רצפה ייעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת
- 5.8 עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

## 6. עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן:

- 6.1 בבניינים שלא הותקנה בהם מעלית ובבניינים אשר בהם חדר המדרגות אינו מתוכנן כחלל סגור יבוצע בחדר המדרגות חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ'. מעל החיפוי הקשיח יותקן טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
- 6.2 בבניינים אשר אינם עונים לאמור בסעיף א' לעיל יותקן בחדר המדרגות חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף +טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.
- 6.3 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
- 6.4 הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין

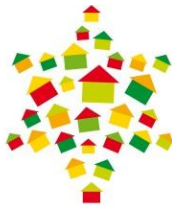
## 7. מתקני חשמל

- מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:
- 7.1 בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות
- 7.2 בבניינים בהם הגישה לדירה הינה מתוך מבואה קומתית אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהלחצן מתוך הדירה יהיה להדלקת התאורה המלאכותית במבואה הקומתית.
- 7.3 בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר / חדרי המדרגות, הכול בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.
- 7.4 בבניין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבניין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתיות.

# מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

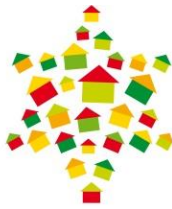
מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022

משרד  
הבינוי  
והשיכון



## 8. פיתוח המגרש

- 8.1 במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
- 8.2 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 רצוף של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי ורצוף של לפחות 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים
- 8.3 ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.



## פרק ה': השלמות לצביון חרדי ודתי

- במכרזים המוגדרים כמיועדים לבעלי צביון חרדי / דתי יתווספו הדרישות הבאות :
1. בבניין עם מעלית - מעלית עם פיקוד שבת בהתאם להוראות כל דין.
  2. שעון שבת לתאורת חדרי המדרגות, לובי כניסה ומעברים משותפים.
  3. מנעול עם לשונית שבת בדלת הכניסה הראשית לבית המגורים.
  4. בכל בנין מגורים שבו מותקנת משאבה להגברת לחץ מים יותקן מנגנון פיקוד שבת למשאבה שיאפשר, לשיקולם של בעלי הדירות, להפעיל את המשאבה ללא חילול שבת ותוך קיום התנאים הבאים:
    - 4.1 בלוח הפיקוד של המשאבה יותקן שעון שבת אסטרונומי הכולל את רשימת ימי המנוחה בלוח פיקוד של המשאבה תינתן אפשרות בחירה להפעלה ידנית, להפעלה באמצעות שעון השבת או ללא הפעלה כלל.
    - 4.2 יותקן ברז חשמלי או מגוף שומר לחץ שאינו חשמלי, להחזרת מים מצינור היציאה מהמשאבה למיכל אגירת המים.
    - 4.3 המגוף והמצוף למילוי מיכל אגירת המים יהיו הידראוליים- מכניים (לא חשמליים). על אף האמור, ניתן שהמגוף והמצוף יהיו חשמליים, במקרה זה תהיה אפשרות לבקרת מילוי באמצעות קוצב זמן (טיימר)
    - 4.4 בתכנון הפעלת מנוע המשאבה יוסדרו האפשרויות הבאות:
    - 4.5 הפעלה בתדר קבוע תוך התעלמות מחיישני לחץ המים
    - 4.6 הפעלה בתדר משתנה כתלות בחיישני לחץ המים למעט כיבוי מוחלט של המשאבה גם במצב שאין צריכת מים
    - 4.7 הפעלה בתדר משתנה תוך התעלמות מחזורית מחיישני לחץ המים לפרקי זמן מוגדרים.
    - 4.8 במצב פיקוד שבת תוסדר אפשרות לניתוק חיישני לחץ המים.
  5. הפרדה באמצעות קירות ודלת בין אזור הסלון לבין חלקים אחרים של הבית כמו המטבח וחדרי השינה.
  6. כיוור 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.
  7. מרפסת סוכה:
    - א. לכל דירה תותקן מרפסת סוכה צמודה. מידת רוחב בין קירותיה לא תפחת מ- 1.3 מ' ושטחה לא יפחת מ- 7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה). ככל שנדרש עפ"י תנאי תיק המידע ו/או תנאי ההיתר, ניתן לתכנן מרפסת סוכה כחדר תפקודי במהלך השנה עם גג נפתח.
    - ב. משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר תכנון מרפסת סוכה במידות שונות מהאמור לעיל ככל שהשתכנע שניתן מענה לתפקוד הנדרש.
    - ג. בדירות צמודות קרקע ניתן שמרפסת הסוכה תהיה בגינה מוצמדת לדירה.
    8. כיוור כפול במטבח או שני כיוורים נפרדים עפ"י בחירת הקונה.
    9. שעון שבת דירתי.
    10. בכל מקום בו יותקן תריס חשמלי יותקן גם מנגנון פתיחה ידני.