2014061502443

|  |  |
| --- | --- |
| ירושלים, | ‏י"ז בסיון תשע"ד |
|  | ‏15 ביוני 2014 |
| סימוכין | 2014061502443 |

**מפרט מחייב לבנייה – מסלול "מחיר מטרה"**

**פרק א: כללי**

1. מטרת הוראות מפרט זה הינה קביעת סטנדרט בנייה מחייב הנדרש בדירות מגורים הנבנות במסגרת מכרזי "מחיר מטרה" (להלן- **הדירה**).
2. הוראות מפרט זה הינן הוראות משלימות להוראות הקבועות ב[**צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974**](http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0CB0QFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.moital.gov.il%2FNR%2Fexeres%2F1856C475-E614-41BE-A053-0A5098D4FDB6.htm&ei=RKWeU8XOGYeUONyRgLAC&usg=AFQjCNE-x3Ibi76hFsRFFBVVvqOAQO3PLw&bvm=bv.68911936,d.ZWU).
3. אין בהוראות מפרט זה על מנת לגרוע מכל חובה חוקית או הוראה מחייבת לפי כל חיקוק או דין , ו/או חובה הנובעת מההוראות החלות על המתחם/המגרש עפ"י התכנית המפורטת (תב"ע) ונספחיה או מדרישות היתר הבניה או חוקי העזר של הרשויות המקומיות, ומכל הוראה מחייבת אחרת (להלן- **הוראות מחייבות**), המוטלת על מוכר הדירה (להלן- **המוכר**).
4. במקרה של סתירה בין הוראות מפרט זה להוראות מחייבות אחרות, תגבר ההוראה המטיבה עם קונה הדירה (להלן- **הקונה**), לעניין זה "הוראה מטיבה"- הוראה הקובעת רכיב או פריט בעל נתוני איכות גבוהים מבין ההוראות הסותרות.
5. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרשמי או לפי דרישות תקן ישראלי המחויב עפ"י כל חיקוק.
6. אין לבצע שינויים בהוראות מפרט זה או לקבוע תוספות למפרט, החל ממועד חתימת הסכם הרכישה ועד למועד אכלוס הדירה.

**פרק ב: דירת המגורים**

**מרכיבי הדירה**

1. בפרק זה –

"שטח"- השטח הנמדד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה בין הציפויים של הקירות / אלמנטים בנויים התוחמים את השטח;

"חדר מקלחת"- **חדר הכולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה**;

"חדר אמבטיה"- **חדר הכולל אמבטיה, אסלה וכיור רחצה**;

"חדר שירותים"- **חדר בית שימוש הכולל אסלה**;

"חדר רחצה"- חדר מקלחת, חדר אמבטיה וחדר שירותים;

1. דירת מגורים תכלול, לכל הפחות, את מערכת החדרים כמפורט להלן:

מטבח, חדר דיור, פינת אוכל, חדר/חדרי שינה, חדר רחצה, מרפסת שירות, פתרון מיגון באמצעות מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי ( בהתאם לדרישות פקע"ר ) , פרוזדורים ומעברים, מקום מוצנע לתלייה חיצונית של כביסה.

1. השטח המזערי של חדרי דירה, ככל שנדרשים לבנייה לפי תכנית או היתר הבנייה או תכנון מוכר הדירה, יהא כמפורט להלן:
   1. חדרי שינה: חדר שינה עיקרי – 11 מ"ר, חדר שינה משני – 10 מ"ר, חדרון- 7 מ"ר, בדירה בת 3 חדרים – 2 חדרי שינה בשטח שלא יפחת מ-21 מ"ר, בדירה בת 4 חדרים ומעלה - 3 חדרי שינה בשטח שלא יפחת מ-31 מ"ר.
   2. חדר רחצה : מרחב שימוש בחזית הקבועות בהתאם לכל דין.
   3. מרפסת שירות- 2.5 מ"ר.
   4. בדירת 5 חדרים ומעלה- חדר ארונות בשטח מזערי של 5 מ"ר.
   5. ככל שתוכננה מרפסת סוכה- רוחבה המזערי יהיה 1.6 מ"ר לפחות ושטחה לא יפחת מ-8 מ"ר.
   6. שטח המטבח , שטח חדר הדיור ופינת האוכל לא יפחת מהמפורט להלן:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| מספר חדרים בדירה | 2 | 2.5 | 3 | 3.5 | 4 | 4.5 | 5 | 6 |
| שטח המטבח  במ"ר | 8 | 8 | 8 | 8 | 9 | 10 | 10 | 10 |
| שטח המטבח+ חדר דיור + פינת אוכל | 33 | 33 | 33 | 33 | 37 | 41 | 41 | 41 |

* 1. מספר חדרי המקלחת, חדרי האמבטיה וחדרי השירותים בדירה, יהא כמפורט להלן:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| מספר חדרים בדירה | 2 | 2.5 | 3 | 3.5 | 4 | 4.5 | 5 | 6 |
| חדר מקלחת | + | + |  |  | + | + | + | + |
| חדר אמבטיה |  |  | + | + | + | + | + | + |
| חדר שירותים |  |  | + | +  עם כיור קטן |  |  |  | +  עם כיור קטן |

1. בהתאם לבחירת הקונה, וללא תוספת תשלום- כיור נטילת ידיים מחוץ לחדרי שירותים ו/או אמבטיה, כולל חיפוי קיר ברוחב הכיור לפחות ובגובה 60 ס"מ לפחות מעל לכיור.

**עבודות גמר**

1. לעניין עבודות גמר –

"קרמיקה"- קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן;

1. עבודות הגמר, יבוצעו בהתאם למפורט להלן:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | גמר קירות | גמר תקרה | ריצוף |
| 1. כל מערכות החדרים בדירה, אלא אם כן מופיע פירוט אחר בלוח זה | טיח גבס מתועש +צבע אקרילי.  ממ"ד- בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי. | טיח+סיד סינתטי | קרמיקה בשטח אריח בודד עד 0.36 מ"ר, בהתאם לבחירת הקונה ללא שינוי במחיר, שיפולים מחומר ובמידות הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות. |
| 2. ממ"ד |
| 3. מטבח | חיפוי קירות בקרמיקה ׁ (רגיל או פורצלן) ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. ( בין ארון תחתון ועליון ). כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי ומסביב לתנור - בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד לרצפה.( גובה 1.50 מ' מעל הריצוף )) מעל החיפוי ובקירות: טיח גבס מתועש + צבע אקרילי |
| 4. חדרי רחצה | חיפוי קירות בקרמיקה ( רגיל או פורצלן ) בשטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה- טיח גבס מתועש +צבע אקרילי. | טיח+סיד סינתטי | קרמיקה במידות 33/33 ס"מ |
| 5. בית שימוש  בודד (ח.שרותים) | חיפוי קירות בקרמיקה ( רגיל או פורצלן ) במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי- טיח גבס מתועש +צבע אקרילי | טיח+סיד סינתטי | קרמיקה במידות 33/33 ס"מ |
| 6. מחסן | טיח רגיל / גבס מתועש +צבע אקרילי | טיח+סיד סנטטי | קרמיקה או ריצוף טרצו לבחירת הקונה במידות 33/33 ס"מ + שיפולים מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות. |
| 7. מרפסות | דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף |  | קרמיקה בשטח אריח בודד עד 0.2 מ"ר, לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר + שיפולים מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות. ( למעט במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח ) |

1. עבודות הגמר יבוצעו בהתאם להערות ולהבהרות להלן:
   1. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבנין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279- התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן-

* חדרי מגורים R-9
* חדרי רחצה, חדר בית שימוש ומרפסות- R-10
* רצפת תא מקלחת – R-11
  1. סוגי ריצוף וחיפוי- לבחירת הקונה מתוך כמה אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שייבחר המוכר. המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 2 סוגים של ריצוף ו-3 דוגמאות / גוונים מכל סוג. הדגמים האלה יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים.
  2. לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי. בחדרי רחצה יש לבצע חיפוי קרמיקה זהה לגמר החדר.
  3. הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בנין / חדרים סמוכים.

**ארונות**

1. **ארון מטבח תחתון:** 
   1. הארון יכלול דלתות+ מגירות+ מדפים + תושבות לכיור תחתון+ חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/ כיור כפול / שני כיורים + הכנה לכיריים מובנות ( פתח, נקודת גז לבישול+ נקודת חשמל להצתה ) + הכנה למדיח כלים.
   2. עומק הארון התחתון כולל חזית הדלתות – יהיה כ- 60 ס"מ .
   3. גובה סף עליון של משטח העבודה-יהיה כ- 90 ס"מ מעל פני הריצוף.
   4. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) – בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
   5. לכל אורך הארון התחתון יותקן משטח עבודה משיש העומד בדרישות ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין)/ אבן קיסר בעובי לא פחות מ-2 ס"מ ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון, מוגבה ביחס למשטח רבע עיגול / עיבוד חזית המשטח, לבחירת הקונה.
   6. משטח עבודה במטבח: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציג המוכר ו/או הספקים שייבחר המוכר. על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 3 גוונים לבחירה.
2. **מבנה הארונות:**
   1. גוף ארון תחתון ומדפים: סנדוויץ'.
   2. שאר חלקי הארון עשויים סנדוויץ'/ MDF.
   3. בכל הדלתות יותקנו צירים טלסקופיים בעלי כוונון אופטימאלי.
   4. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 40 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו. במגירות יותקנו מסילות נסתרות בתחתית מבנה המגירה עם סגירה שקטה מובנית . יכול הנשיאה של המגירות- 60 ק"ג כ"א.
   5. ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה" כדוגמת יחידת מגירות פינה/ קרוסלה/מג'יק קורנר.
   6. ציפוי חיצוני: פורמייקה. ידיות מתכת בולטות או אינטגראליות.
   7. ציפוי פנימי: מלמין או פורמאיקה.
   8. גמר מדפים: מלמין או פורמאיקה.
3. **ארון מטבח עליון:**
   1. מידות הארון: עומק 30 ס"מ, גובה – 75 ס"מ.
   2. גוף ארון עליון: סנדוויץ'
   3. הארון יכלול דלתות+ מדפים.
   4. שאר חלקי הארון והמדפים עשויים סנדוויץ'/MDF.
   5. ציפוי חיצוני: פורמאיקה. ידיות מתכת בולטות או אינטגראליות.
   6. ציפוי פנימי: מלמין או פורמאיקה.
   7. גמר מדפים: מלמין או פורמאיקה.
4. **אורך מינימאלי של הארונות ( תחתון+ עליון ) להלן:** 
   1. דירת 2-2.5 חדרים: 3.5 מ"א.
   2. דירת 3-3.5 חדרים: 7 מ"א.
   3. דירת -4-4.5 חדרים: 8 מ"א.
   4. דירת 5-5.5 חדרים: 11 מ"א.
   5. יש לשמור על חלוקה: לפחות 60% מהאורך המצוין – לארון תחתון.
   6. מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח. חללים למדיח, תנור, כיריים וכו' (למעט למקרר) המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.
5. **סוגי ציפוי לארונות המטבח**: לבחירת הקונה מתוך מגוון גוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שייבחרו על ידו, כמפורט להלן:
   1. ציפוי חיצוני- על המוכר להציג בפני הקונה לכל הפחות 7 גוונים שונים לבחירה.
   2. ציפוי פנימי- על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 2 סוגים שונים של ציפוי ולפחות 4 גוונים שונים לבחירה מכל סוג.
6. **ארון בחדר אמבטיה**:
   1. ארון תחתון (תלוי/מונח) באורך 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס משולב בכיור בעובי מינימאלי של 2 ס"מ (לכל הפחות בחדר אמבטיה אחד).
   2. גוף הארון וכל חלקיו עשויים סנדוויץ'.
   3. גמר חיצוני : פורמאייקה.
   4. גמר פנימי לרבות מדפים: פורמייקה ו/או מלמין.
7. **מרפסת השירות :**
   1. הכנות למיבש כביסה- מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה, הזנת חשמל.
   2. הכנות למכונת כביסה-נקודות מים ( חמים וקרים) , חיבור לניקוז, הזנת חשמל.
   3. מיתקן חיצוני לתליית כביסה: מתלה עם זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימאלי של 160 ס"מ + 5 חבלי כביסה מפלסטיק+ **מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100**.
   4. לדירות גן / גג: אפשר שיותקן מתקן ש"ע בחצר / מרפסת.

**דלתות ומשקופים**

1. **דלת כניסה לדירה:** 
   1. דלת פלדה (בטחון) רב בריחית +סגר בטחון פנימי נוסף + עינית הצצה פנורמית/טלסקופית + מערכות צירים+ מגן צילינדר+ ידית נעה ו"רוזטות" + מברשת סף תחתון + מעצור דלת + מספר הדירה ממתכת.
   2. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.
   3. כנף הדלת והמשקוף: בחיפוי פורניר. הקונה יהיה רשאי להחליף את חיפוי הפורניר בגמר צבע.
2. **דלתות הפנים:** 
   1. כל דלתות הכניסה לחדרים: פתיחה ציר רגילה.
   2. כנף הדלת עשויה משני לבידים ( דיקטים ) בעובי 4 מ"מ כ"א מודבקים על מסגרת עץ 5 ס"מ עם מילוי פלקסבורד מלא, צירי פייפ כפולים מתכווננים, גומי אטימה בהיקף הדלת, מושחל בחריץ וניתן להחלפה.
   3. ציפוי - פורמאיקה/ פורניר בעובי 0.6 מ"מ לפחות + ידיות מתכת משני הצדדים.
   4. משקוף, הלבשות- פולמרי/ עץ, בגמר תואם דלת.
   5. בחדרי רחצה ושירותים: כנף הדלת תכלול הגנה כנגד תנאי לחות מוגברים , מנעול סיבובי דמוי " תפוס -פנוי" +צוהר בכנף הדלת.
   6. דלת כניסה לממ"ד: דלת פלדה אטומה לפי דרישות פיקוד העורף.
   7. דלת כניסה ודלתות פנים: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שתציג החברה ו/או הספקים שייבחרו על ידה.
   8. על החברה להציג בפני הקונה לפחות 3 אפשרויות שונות לבחירה לדלתות פנים ו-2 אפשרויות לדלת כניסה.

**פריטים נוספים**

1. **חלונות ותריסים:**
   1. חלונות- אלומניום בעלי תו תקן מזוגג + אביזריים מקוריים (סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות , מנגנוני פתיחה ונעילה וכו') + זכוכית בידודית/ טריפלקס.
   2. החלונות יותקנו ע"י מתקין מורשה מטעם היצרן.
   3. ממ"ד- חלון אלומיניום מזוגג דרי קיפ + כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פקע"ר.
   4. בחדר דיור: ויטרינה, אלומיניום מזוגג, נגרר כ.ע.כ.
   5. ספי החלונות: אבן בעובי 3 ס"מ לפחות כולל שיפוע לניקוז ואף מים/ בגמר חיפוי קירות החוץ.
   6. תריסים- בכל הפתחים למעט חדרי אמבטיה, שירותים ומטבח.
   7. תריסי גלילה / הזזה, שלבי התריס עשויים פח אלומניום במילוי פוליאוריתן מוקצף.
   8. בחדר הדיור, ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' - ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי + מנגנון פתיחה ידנית .
   9. מרפסת שירות- סגירה בחלון או בתריס.
   10. במסילות לכל החלונות יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
2. **מיתקני תברואה וכלים סניטרים, מערכת גז**
   1. חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים למעט לאסלות.
   2. כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל , דגם מערבל (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית **אחת) ויכללו חסכמים**.
   3. כיורי רחצה: דגם מיקס, פרח ( קרי, ממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור ) .
   4. במטבח: **דגם מיקס, פרח ( קרי, ממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור )** עם פיה נשלפת.
   5. קערת מטבח: בודד במידות 40/60 ס"מ או שני כיורי מטבח מרוחקים אחד מהשני או כיור כפול כיחידה קומפלט מחרס/אקרילי/נירוסטה. כיור בודד/כפול/שני כיורי מטבח – לבחירת הקונה וללא תוספת מחיר.
   6. הכנה למדיח כלים במטבח הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב לסיפון קערת המטבח.
   7. בגב המקום המתוכנן למקרר במטבח: ברז מים קרים ( עבור קיוסק למקרר ) **אסלה מחרס מונובלוק + מכסה מפלסטיק קשיח**.
   8. אמבטיה – ממתכת מצופה אמאיל במידות 160/70 ס"מ לפחות. סוללה מיקס כולל צינור גמיש וראש מקלחת נייד.
   9. מידות משטח המקלחת – בשטח 0.65 מ"ר ( צלע קטנה לא פחות מ-70 ס"מ ) ובכל מקרה לא יפחת מהמידות עפ"י הנדרש בהוראות כל דין בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח.
   10. במקלחת- סוללה למים חמים וקרים רב- דרך ( אינטרפוץ ) מיקס מהקיר כולל מוט מוביל אנכי ומזלף.
3. **מערכת סולארית :** 
   1. עפ"י הוראות כל דין ובהתאם לדרישות ת"י 579. לכל דירה מיכל אגירה (דוד) מחובר למערכת הסולארית הכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי ו"שעון שבת".
   2. הדוד יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או בסמוך לה.
   3. נפח מיכל האגירה לא תפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, עפ"י המחמיר מביניהם:
      * + - לכל יחידת דיור בת חדר אחד : 60 ליטר .
          - לכל יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים: 120 ליטר.
          - לכל יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר: 150 ליטר.
4. **שונות:**
   1. ביציאה לחצר (המוצמדת לדירה, בכל מרפסת ובאחד מחדרי הרחצה / מרפסת השירות יותקן ברז "דלי" ( 1 לדירה ).
   2. גז: במחיר הדירה כלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי.
   3. בחדרי שירות, בחדרים סניטארים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ (לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון) יש להתקין צינור מצויד במאוורר מיכני עד לקיר חוץ לרבות רפפת כיסוי.

**מתקני חשמל**

1. לעניין מתקני חשמל –

"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי).

"בית תקע רגיל" – שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 לפחות.

"בית תקע רגיל מוגן מים" – שקע בודד מוגן מים – עם כיסוי, **לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 לפחות**.

"בית תקע כוח במעגל נפרד" – שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.

"נק' טלויזיה תקשורת וטלפון"- 3 נקודות, מגיע כקומפלט לחדר וכולל נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לצלחת או לחברת כבלים.

1. מתקני החשמל יבוצעו בהתאם למפורט להלן:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| מיקום | נק' מאור  קיר/תקרה  כולל מפסק | בית תקע רגיל | בית תקע רגיל מוגן מים | בית תקע כוח במעגל נפרד | נק' טלויזיה נק' תקשורת נק' טלפון  סה"כ 3 נקודות | אחר |
| כניסה לדירה / מבואה | 1 | 1 |  |  |  | * פעמון + לחצן * אינטרקום כולל צג. * לוח חשמל דירתי כולל סגירה. * ארון תקשורת כולל שקע. * ארון טלפוניה/טלויזיה. |
| חדר דיור + פינת אוכל | 3  (מפסק כפול /משולש) | 3 | 1 | 2  לחימום + למזגן | 1 | 1 תריס חשמלי+ מפסק+מנגנון פתיחה ידנית |
| פרוזדורים | 1 | 1 |  |  |  | בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף. |
| מטבח | 1 | 5 אחד נפרד למקרר | 2 | 2 תנור ומייחם |  |  |
| חדר שינה הורים | 1 כולל מפסק מחלף למנורה | 5 (שניים ליד המיטה) |  | 2 | 1 |  |
| ממ"ד | 1 מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף | 3 |  | 2 | 1 |  |
| חדר שינה ילדים | 1 | 3 |  | 2 | 1 |  |
| חדר רחצה / חדר אמבטיה | 1  (מוגן מים) |  | 1 | 1  הכנה לתנור + מפסק |  | הכנה לתנור חימום + שעון שבת לדוד שמש |
| שירותים | 1 |  |  |  |  | הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק היכן שנידרש |
| מרפסת שירות | 1 ( מוגן מים ) |  |  | 2 (מוגן מים) למכונת כביסה ולמייבש |  |  |
| מרפסת שמש | 1 (מוגן) |  | 1 (מוגן) |  |  | כולל תריס חשמלי + מפסק+מנגנון פתיחה ידני |
| מחסן | 1 |  | 1 |  |  |  |
| מסתור כביסה |  |  |  | 1 ( פקט )  הכנה למזגן |  | ראה סעיף 3.9 |

* 1. שקעים/מפסקים/ תאורה במטבח,אמבטיה ובשטחי חוץ נספחים לדירה, מוגנים מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.
  2. נקודת תקשורת כוללת צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר.
  3. לוח חשמל, תקשורת דירתי בתוך הדירה, % 30 שטח פנוי לצורך הרחבה בעתיד+ שעון שבת דירתי.
  4. נקודת חשמל לדוד שמש, מפסק לאוגר מים + שעון שבת.
  5. גודל חיבור דירתי: תלת פאזי 25X3 אמפר.
  6. מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, תשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבנין +TV במעגל סגור לדירה. יש למקם את נקודת האינטרקום TV במבואה / כניסה לדירה וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

1. **מיתקני קירור / חימום בדירה:**
   1. הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, שתמוקם במסדרון. ההכנה כוללת "צמה" של צנרת מוכנסת בקיר בין מסדרון הדירה ועד המיקום המתוכנן למעבה וכן צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מהמאייד למעבה שקע כח מעגל ניפרד 3\*2.5, ניקוז למחסום רצפה או לניקוז במסתור הכביסה. מוצא הצמה יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס- עד להתקנת המערכת בפועל.
   2. **באילת:** הספקה והתקנה של מערכת מיני מרכזית מלאה (עפ"י חישוב יועץ מיזוג) לרבות תעלות אוויר מבודדות, מפזרי אוויר, תקרת משנה , גריל אוויר חוזר, דמפרי ויסות אוויר לחדרים עם פקוד מרכזי).
   3. התקנת מזגנים, לרבות צנרת וחיווט וקיבוע המזגן או יחידותיו על קירות הבנין או על גג הבנין, תהיה על פי תקן ישראלי, ת"י 994 חלק - 4 מזגני אוויר: התקנה 4.
   4. בבנין חדש בן שלוש קומות לפחות, שלא יותקן בו מזגן בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור הדירות בבנין.
   5. התקנת המזגנים תהיה בכפוף להוראות התכניות החלות במקום.
   6. הסקה - בישובים בגובה 700 מ' ומעלה הסקת כל החדרים (כולל חדר אמבטיה ומטבח) בתנור גז דירתי עם רדיאטורים למים (תוך אפשרות להפרדת חימום מים וחימום הדירה) או במערכת קונבקטורים חשמליים בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה או בחימום תת- רצפתי, 80-120 קק"ל\מ"ר.
   7. ביתר חלקי הארץ - נקודת גז במרפסת שרות / מסתור כביסה לחימום דירתי.
   8. בכל חדרי הרחצה- נקודת הכנה לתנור חימום הכוללת צינור עם חוט משיכה ושקע מוגן.

**פרק ג: בניין המגורים**

1. **תיאור הבניין:**
   1. קומת כניסה, לובי כניסה סגור לחדר מדרגות משותף למס' יח"ד (במקרה שיש שתי קומות כניסה לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין ).
   2. שטח לובי כניסה מינימאלי: חדר מדרגות משותף לעד 6 יח"ד - 10 מ"ר, מעל 6 יח"ד – 14 מ"ר.
   3. בשטח הלובי הכוונה לשטח פתוח שאינו כולל את שטח המדרגות/מעלית/שטח סגור סמוך אחר וכו'.
   4. חדרי מדרגות ומעליות : כנדרש עפ"י כל דין ועפ"י תנאי היתר הבניה.
   5. במבנה הכולל 6 יח"ד ומעלה עם גישה מחדר מדרגות משותף יותקן מחסן משותף הנגיש לכל הקונים בשטח של 6 מ"ר.
   6. מתקן אנרגיה סולארית לחימום מים, כולל פתרון ארכיטקטוני, ע"פ הוראות כל דין.
   7. בכניסה לחניה- מחסום חשמלי עם אספקת שלט פרטי לכל דירה (2 לכל דירה) .
2. ביצוע עבודות הגמר יהא כמפורט להלן, כאשר ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה:
   1. **גימור קירות חוץ**: עפ"י התנאים בהיתר הבניה.
   2. **מבואה (לובי) כניסה:**
      * + גימור קירות פנים: חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה / גרניט פורצלן לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה כולל פינות אלומיניום מובנות. מעל החיפוי- טיח גבס מתועש + צבע אקרילי. במבואה תותקן מראה קריסטלית .
        + גימור תקרות:סיד סנטטי/ תקרת משנה / תקרה דקורטיבית עם תאורה משולבת.
        + ריצוף: שיש/ גרניט פורצלן במידות 60/60 ס"מ לפחות.
        + דלת כניסה לבניין: דלת אלומיניום מזוגגת מעוצבת , בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום+ מחזיר שמן.
        + תיבות דואר , לפחות אחת לכל דירה, עם חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816. מיקום בקומת קרקע ליד דלת הכניסה לבניין.
        + בלובי- אלמנט תאורה מרכזי, יחודי, מעוצב אדריכלית.
        + בחזית הבנין יותקן מספר בנין חיצוני ומואר. עיצוב לפי דרישת הרשות המקומית.
   3. **חדרי מדרגות**:
      * + גימור קירות פנים: במבנים עד 4 קומות: חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה / קרמיקה/ גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ' ומעל-טיח+ **צבע אקרילי עד לתקרה**, במבנים מעל 4 קומות: טיח+ צבע אקרילי עד לתקרה.
   4. **מדרגות:** 
      * + אבן טבעית / גרניט פוצלן/ טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים + שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים+ פסים מחוספסים כנגד החלקה.
        + בצד החופשי של המדרגה יותקן סרגל מוגבה למניעת לכלוך ונזילות בעת השטיפה.
        + מעקה- מתכת מגלוון או לפי התכנון האדריכלי לרבות מאחזי יד.
        + בידוד אקוסטי לחדרי מדרגות ומעלית ע"פ הוראות כל דין.
   5. **מבואה (לובי) קומתית:**
      * + גימור קירות פנים: חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה/ קרמיקה/ גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות+ פינות אלומיניום.
        + מעל החיפוי: טיח גבס מתועש + צבע אקרילי עד לתקרה.
        + גמר תקרות בנויות: סיד סנטטי.
        + ריצוף: אבן נסורה / גרניט פורצלן/ קרמיקה במידות 60/60 ס"מ.
   6. **מרתף חניה:**
      * + גימור קירות פנים מרתף - טיח פנים/ בטון צבוע בסיד סינטטי. רצפה: בטון צבוע בסיד סנטטי / בטון מוחלק / אבן משתלבת
        + גימור רצפת מרתף / חניות: בטון מחולק + צבע בטון.
        + גמר חדר אשפה: רצפה וקירות בגמר גרניט פורצלן בהתאם לרישות כל דין.
3. **מתקני חשמל בחדר המדרגות**
   1. כאשר בבניין ישנן שתי מעליות ומעלה, תהא מעלית שבת אחת, לכל הפחות.
   2. לחצן הדלקת אור בכל קומה.
   3. מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר מדרגות.
   4. לחצני הדלקת אור: לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות (בבניין מדורג בו קומת כניסה במרכז הבניין האפשרות לרדת או לעלות קומות יותקנו שני מערכות לחצני תאורה נפרדים, אחד לקומות העליונות שני לקומות התחתיות ).
4. **פיתוח המגרש.**
   1. רשת השקיה, ראש מערכת ממוחשב.
   2. בחצר צמודה לדירה (ככל שקיימת): יציאה לגינה מחדר אל משטח מרוצף בגודל מינימאלי של 4 מ"ר במידות אריח בשטח של עד 0.36 מ"ר.