



תאריך עדכון: 31.10.2023

א.ג.ל הנדסה
רחוב מנחם פורטל 1
תל אביב 6109307
טל: 03-6207424
פקס: 03-6207424
www.pinuibinui.org.il

מפרט טכני – צור שלום, קריית ביאליק

****כל מחירי הזיכוי המופיעים במפרט הינם לפי טבלת המחירים המצורפת בסוף המפרט. המחירים הינם זיכוי לשדרוג ואינם כוללים מע"מ (שיספג בהתאם לצורך על-ידי היזם)**

**** הערה: הבניין יתוכנן וייבנה בהתאם לתקן בניה ירוקה בהתאם לדרישות הרשות ואישור המומין.**

**** הערה: כל המחירים צמודים למדד תשומות הבניה ואו למחירו דקל במהדורתו העדכנית נכון ליום מועד קבלת פרוטוקול הדיון בוועדה לקבלת התנאים להיתר**
******מפרט הדירות התמורה לא יפחת מדירות היזם.**

1. תיאור הדירה ותנאים כלליים

1.1. גובה הדירה (מלבד חדרי שירות ופרוזדורים) מפני הרצוף עד תחתית התקרה לא פחות מ-270 ס"מ ככל שהדבר יהיה ישים מבחינה תכנונית ובכפוף לאישור הרשויות (לרבות עקב שינויים בתב"ע, ככל שיחולו).

1.2. היזם יביא לבחירת הדירים מוצרים משלושה (3) ספקים שונים כגון: נגב קרמיקה / אלוני / זהבי עצמון / חזי בנק / ויה ארקדיה / מודי או שווה ערך. הספקים יהיו מחוייבים להציג את כל הפריטים, הגוונים והדוגמאות השונים בלפחות אחד מאולמות התצוגה הנמצאים במרחק סביר ממוקום הפריקט.

1.3. גובה הדירה מפני הרצוף עד תחתית התקרה בחדרי שירות ופרוזדורים לא פחות מ-220 ס"מ ככל שהדבר יהיה ישים מבחינה תכנונית.

2. קירות חוץ ופנים

2.1. ציפוי פנימי לקירות חוץ או פנים: על קירות בטון ציפוי בפלטות גבס או בלוק אשבונד או בלוק איטונג –

קירות חוץ שיבוצעו מבלוק איטונג ו/או בטון ציפוי גבס או טיח רגיל שתי שכבות או טיח אקרילי או טיח גבס או טיח טרמי לפי החלטת האדריכל.

מחיצות פנים – בלוק מחופה טיח גבס ו/או בלוק אשבונד ו/או בלוק גבס.
חיפוי הטיח יבוצע מעל מפלס פני הרצוף. ציפוי קירות פנים הממ"ד לפי דרישת הג"א. טיח בגר על קירות הממ"ד. בהתאם לתקנים הרלוונטים.

2.2. גימור: על קירות מטויחים צבע סופרקריל בשלוש שכבות/כיסוי מלא גוון לבן, בחדרים רטובים צבע עמיד מים ועובש, כל עבודות הטיח יהיו מיושרות ב 2 כיווני סרגל. רשת סריג אלומיניום בכל חיבורי הקירות שבזווית חיצועית (בלטים) תיושמה בטיח פינות גרמניות. (על-פי הנחיות תכנון מרחביות).

2.3. חיפוי חיצוני לקירות חוץ: טיח ושליכט צבעוני או / שיש או / חיפוי קשיח או חיפוי דמוי עץ או פלטות טרספה או חיפויים קלים כגון HPL או חיפוי אלקובונד, לפי תכנון אדריכלי ותוכנית עיצוב העירייה.

2.4. תקרות: הנמכת גבס: הנמכת גבס באזור היחידה הפנימית (המאייד) ובתחום תעלות המיזוג, וכך עבור מערכת מותזים (במידה וידרשו).

ע.ט החברה להתחדשות
עירונית לישראל בע"מ
514478544

ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ

משרדנו במגדל GLOBAL TOWER, דרך יצחק רבין 1, פתח תקוה

טל: 073-7962606 | 03-6207424 | דוא"ל: www.pinuibinui.org.il



תאריך עדכון: 2023.

2.5. קירות הפרדה בין דירות: בלוק בטון עובי 20-22 ס"מ/יציקת בטון עובי 20 ס"מ בגמר טיח. (ע"פ הנחיות יועץ אקוסטיקה).

3. מסתור כביסה

3.1. המסתור יסתר ככל הניתן את מדחסי המזוגנים/דודים/כביסה, עשוי אלומיניום ואו משולב ואו אחר, לפי החלטת האדריכל.

3.2. רצפת מסתור הכביסה יצוקה מבטון.

3.3. איטום רצפת מסתור הכביסה בסיקא או שוי"ע.

3.4. ניקוז: פתח ניקוז תקני למי גשמים/מזוגנים/כביסה.

3.5. חשמל ואינסטלציה לדוד/מיזוג אויר/חימום בגז.

3.6. מתקן לתליית כביסה כולל כבלים מצופים. 5 כבלים לפחות, וגלגלים בכפוף להיתכנות תכנונית.

4. מעקות מרפסות

4.1. במרפסת חדר מגורים מעקה מברזל מגולוון צבוע בתנור ומאחז יד מתכת או מעקה אלומיניום מזוגג מזוכוכית מחושמת / טריפלקס על פי הנחיות יועץ האלומיניום, לבחירת האדריכל ותוכנית עיצוב העירייה, בגובה כולל של לפחות 105 ס"מ (מהנקי הגבוהה במרפסת), הכל לפי תקן וע"פ החלטת האדריכל. בכפוף להנחיות תכנון מרחביות. סף המעקה במרפסת השרות יהיה שיש מנוטר ומלוטש בעובי 3 ס"מ.

4.2. קופינג מרפסות וגוות מאבן כדוגמת החיפוי (כמידה ויש) בעובי מינימלי של 3 ס"מ לרבות אף מים.

5. ריצוף וחיפוי

5.1. כל דייר יבחר את כל הכלים הסניטריים והריצופים מתוך סל מוצרים באחת משתי רשתות: זהבי, נגב, אלוני, מודי, ויה, חזי או שוי"ע.

5.2. ריצוף הדירה יעשה על מצע של שומשום עם בידוד מערכת תרמוסטופ ברצפה או ריעות פלציב בהתאם לתכנון אקוסטיקה.

5.3. כמות דוגמאות: ריצוף וחיפוי – 10 דוגמאות מכל המידות המפורטות במפרט טכני. עבור יתר הפריטים 5-7 דוגמאות.

5.4. חדרי דיור (סלון/חדרי שינה – לא כולל ממ"ד): מגוון רחב של אריחי גרניט פורצלן מהחברות המובילות – באולם התצוגה של הספק הנבחר. מידות לדוגמא: 80/60, 60/80, 100/100, מידה נוספת לדמוי פרקט.

5.5. חלופה לבחירת הבעלים – התקנת פרקט למיניציה בחדר שינה הורים על גבי תשתית סוג

ב', 5 דוגמאות לבחירת הדייר. התקנת פרקט כוללת פנל פולמרי, 3 דוגמאות לפחות

לבחירת הדייר.

ע.ט החברה להתחדשות
עירונית לישראל בע"מ

ח.פ. 519478544

ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ

משרדנו במגדל GLOBAL TOWER, דרך יצחק רבין 1, פתח תקוה

טל': 073-7962606 | פקס: 03-6207424 | דוא"ל: www.pinuibinui.org.il



תאריך עדכון: 31.10.2023

5.6. חדרי רחצה: מגוון רחב של אריחי גרניט פורצלן מהחברות המובילות - באולם התצוגה של הספק הנבחר. מידות לדוגמא: 33/33, 60/60, 45/45 ועוד שיועמד לרשות הדיירים ע"י היזם. אריחים עם התנגדות להחלקה בדרגה R10-11 לפי התקן.

5.7. פינות בחיפוי הקירות יבוצעו ע"י פרופיל פינה אלומיניום.

5.8. גובה החיפוי בחדרי הרחצה לבחירת הדייר (עד גובה התקרה) מפני הריצוף ושרותי אורחים עד גובה 1.3 מ'

2.1.1. ניתן יהיה לבחור בשני סוגי חיפוי לחדר רחצה במסגרת שדרוג מול הספק הנבחר ושינויי דיירים.

2.1.2. בשיירותי אורחים ניתן יהיה לבחור בשינויי דיירים פנל + טיח וצבע במקום חיפוי קרמיקה ללא חיוב או זיכוי.

2.1.3. מילוי ברובה אקרילית ורוחב פוגות לא יפחת מ 3 מ"מ ע"פ התקן.

2.1.4. איטום חדרי רחצה/מרפסות - בסיקה/מסטיקגום או שוי"ע, כולל בדיקת הצפה. בהתאם לתקנים הרלוונטים לאיטום המרפסות .

2.1.5. פרט החיבור בפינות יהיה עם פינה אלומיניום.

5.9. במרפסת דיר: אריחי ריצוף בגודל 45/45, 33/33, 15/60 (דמוי פרקט) במרפסות גרניט פורצלן (עם התנגדות להחלקה בדרגה R10-11 ע"פ תקן. ניתן לבחור באותו דגם של ריצוף הסלון ככל וימצא דגם עם התנגדות להחלקה בדרגה R10-11 ובגודל המתאים לריצוף מרפסת ע"פ החלטת היזם. מילוי ברובה אקרילית ורוחב פוגות מ 3 מ"מ ע"פ התקן.

5.9.1. תבוצע נקודת ניקוז המנובלה לצינורות מי הגשם בהתאם להנחיות הרשות.

5.10. במטבח: חיפוי באריחי קרמיקה במידות החל מ 10/10 ס"מ ועד 30/30 ס"מ 40/40 במידות לא סימטריות 60/25, 60/30, 60/60 לאורך משטח השיש. גובה של עד 60 ס"מ מפני משטח השיש.

5.11. חדרי מקלחות/חדרים רטובים: רצפות חדרים אלו תהיינה מונמכות בכ-1 ס"מ ממפלס ריצוף הדירה ותופרדה עם סף מתכת בלחות הכניסה. מרפסת שמש תהייה מונמכת ממפלס הרצפה בהתאם לגובה מערכת האלומיניום ..

5.12. כללי: יושארו אריחי רורבה של ריצוף, במרפסות שלמות, לשימוש הבעלים - 2%.

6. סידורים סיטוריים

6.1. כל הברזים, האינטרפוזים, לרבות ברזי הכיורים בחדרי השיירותים והרחצה יהיו תוצרת GROHE או חמת או ש"ע, כמפורט בסעיפים, לבחירת הדייר, עפ"י הדגמים של יצרנים אלו ממבחר הקבלן.

6.2. ע"פ תכנית הדירה ואפשרויות התכנון יותכנו: מקלחת חורים וחדר רחצה כללי כפוף להסכם המשפטי ושטח הדירה .

6.3. אסלות: חרס תלויות של חברת DURAVIT או שוי"ע, עם מכסה קשיח לפי בחירת הדייר.

6.4. מיכלי הדחה: סמויים לפי תכנון לפי התקנות היצרן מסוג GROHE או שוי"ע.

6.5. בחדר רחצה חורים אינטרפוז 4 מרדך מוט, מולף וראש גשם.

ע.ט החברה להתחדשות
עירונית לישראל בע"מ
ח.פ. 51478544

ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ

משרדנו במגדל GLOBAL TOWER, דרך יצחק רבין 1, פתח תקוה

טל: 073-7962606 | פקס: 03-6207424 | דוא"ל: www.pinuibinui.org.il

תאריך עדכון: 2023.1

- 6.6. אמבטיה: אקרילית במידות 170/70 או 160/70 כולל קונסטרוקציה עם מוט לטוש ואביק אוטומטי או שוייץ, לבחירת הדייר.
- 6.7. תינתן אופציה למקלחת במקום אמבטיה (באמצעות שיפועים בריצוף) כולל אינטרפון 4 דרך – במסגרת שינויי דיירים ללא תשלום.
- 6.8. כיור המטבח: גירוסטה או כיור אקרילי או כיור חרס, דגם סוהו של חברת אקואטופ או שוייץ. אופציה לכיור בשרי/חלבי בהתקנה שטוחה.
- 6.9. כיור שירותי אורחים (במידה ויש): תלוי, של חברת DURAVIT או שוייץ וסיפון ניקל.
- 6.10. ברז המטבח: מותצרת GROHE וריארק או שוייץ, פיה נשלפת לבחירת הדייר..
- 6.11. מתחת לכיור המטבח הכנה של נקודת חשמל בלבד מבנק הנקודות, בעבור טווח אשפה ומטהר מים.
- 6.12. ברז שירותי אורחים (במידה ויש): סוללת פרח לכיור רחצה מחברת GROHE או שוייץ.
- 6.13. ברז באמבטיה כללית ומקלחת הורגים: אינטרפון 4 דרך כולל נקודת מים ופית מילוי של חברת GROHE.
- 6.14. הכנה למדיח כלים הכוללת נקודות מים, הכנה לסיפון ונקי חשמל.
- 6.15. הכנת חיבור למכונת כביסה + מייבש כביסה כולל: ברז למים חמים וקרים, חבור לדלוחין, גוון הכלים הסניטריים – לבן
- 6.17. בכל חדר שירותים/אמבטיה ללא חלון יותקן מפוח צנטריפוגלי שקט בקווי במרכזו של צינור גמיש המחבר בין חדר השירותים לקיר החיצוני או פיר אורור.
- 6.18. מרפסת השמש: ברז גן מים קרים
- 6.19. אספקת מים חמים באמצעות מערכת סולרית ב-7 קומות עליונות או משאבות חום לקומות התחתונות, מגובה בחיבור חשמל בקיבול 120 ליטר לדירה 3 חדרים ו-150 ליטר לדירות 4 חדרים ומעלה, מצופה אמאיל של חברת כרומגן או שוייץ - הדוד יותקן בחדר שירות קומתי/מסתור כביסה דירתי, בהתאם להחלטת האדריכל ולדרישת הרשויות. הכל בהתאם לתקנים הרלוונטיים ותכנון מתכנן אינסטלציה.
- 6.20. סוג בידוד לצינורות מים חמים: עטיפה ספוגית או סוג אחר לפי הנחיות התקן.
- 6.21. מונה דירתי למים קרים: הכנה למונה מים בהתאם להוראות העירייה בכפוף לתוכנית יועצים.

צנרת ואביזרים:

- כל הצנרת ע"פ תכנון יועץ אינסטלציה.
- 6.22. מים קרים וחמים: פקס גול או שוייץ, כולל רכזת שתותקן במסתור הכביסה.
- 6.23. דלוחין: צנרת P.P.
- 6.24. ביוב פנימי: כל הצנרת תותכן בהתאם להנחיות יועץ אקוסטיקה.
- 6.25. ביוב חיצוני: PVC או צנרת HDPE.

ע.ט החברה להתחדשות
עירונית לישראל בע"מ
ח.פ. 514478544



ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ

משרדנו במגדל GLOBAL TOWER, דרך יצחק רבין 1, פתח תקוה

טל': 073-7962606 | פקס: 03-6207424 | דוא"ל: www.pinuibinui.org.il

תאריך עדכון: 31.10.2023

6.26. קווי ניקוז למערכת מיוג אוניבר: צנרת P.P מותב לנקודת דלוחין קרובה.

6.27. ברזים בקיר ניל מקורי Nil.

6.28. במרפסת השמש יותקן קולטן לניקוז מי גשמים מסוג דלמאר או שו"ע.

7. ארונות חדרי רחצה

7.1. חדר רחצה ביחידת הורים: ארון כויר באורך (עפ"י תוכנית ולבחירת הבעלים).

מגירות/דלתות בגימור פורמייקה - בצבע לבחירת הדייר מתוך מבחר הקבלן כולל מראה, כויר אינטגלי וברז פרח (אורך לבחירת הבעלים מתוך המבחר שציעע הזים - במידה ומתאים לכויר האינטגרלי). מידות ארון – 80 ס"מ x 120 ס"מ בהתאם להגבלה התכנונית.

7.2. חדר כללי: ארון כויר באורך 80 - 120 ס"מ עפ"י תוכנית ולבחירת הבעלים מתוך המבחר שציעע הזים). כולל מראה, כויר אינטגרלי וברז פרח קצר או ברז פרח אורך לבחירת הבעלים במידה ומתאים לכויר האינטגרלי).

8. ארונות מטבח

8.1. מטבח מחברת אביב/גבנה/סמל/אריטלישט או שו"ע - החברה תבחר 2 ספקים לפרויקט. הארונות באורך של 1.2 מ"מ לכל 10 מ"ר שטח הדירה (ועיגול התוצאה של אורך המטבח כלפי מטה), ובכפוף להיתכנות תכנונית, מול הספקים שיבחרו כאשר כל מידות הארונות לפי תכנית הדירה וצבעי החזיתות (צבע אחד) לפי בחירת הרוכש ממבחר הספק. בכל האפשרויות גוף ארון המטבח (תחתון ועליון) - גוף סנדביץ או חומר אחר שיאושר ע"י המפקח מטעם הבעלים ודלתות מחומר M.D.F. - ציפוי פורמייקה/למיניציה בהתאם לחומרים המוצעים אצל הספקים שבחרו לפרויקט. הגוונים לבחירת הדייר. לא ייתן זכו לאורכי מטבחים במידה ולא תתאפשר הגעה למיצוי אורך המטבח.

8.2. הארונות כוללים ארון לתנור בילט אין, מדפים וסלסלות נשלפים בכפוף להיתכנות תכנונית.

8.3. דלתות ומגירות: נשלפות לבחירת הדייר ממבחר הקבלן. הארון סגור מכל הכיוונים (למעט ארון לכויר ללא גב, וארון לתנור ללא גב עפ"י התקן). גב הארונות לא ממזוניט, המסד עשוי מפרופיל מחומר פלסטי מצופה. אפשרות לדלת מדיח אינטגרלי/חצי אינטגרלי.

8.4. ארון לכויר: מתקן לפח נשלף.

8.5. הצירים: "אקומט"/BLUM/HETTICH או ש"ע (טריקה שקטה). כל אזורי הפרוזדוק יהיה בהתאם לסטנדרט של מטבחי הספק הנבחר.

8.6. ארונות עליונים: כולל קלאפה, מאותו יצרן שנבחר לארונות התחתונים.

8.7. המטבח יכלול ארונות ותחתונים בשילוב מגירות (5 לפחות) כולל 2 "סכמונים" לפחות

8.8. חזיתות המטבח יהיו מלוחות pdf או סדוץ' ליבנה, 6 גוונים לפחות מכל חומר:

- פורמייקה
- פורניר
- צבע בתנור
- פולימר, בגמר מט ומבריק

ע.ט. החברה להתחדשות
עירונית לישראל בע"מ
ח.פ. 514478544

ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ

משרדנו במגדל GLOBAL TOWER, דרך יצחק רבין 1, פתח תקוה

טל: 073-7962606 | דוא"ל: 03-6207424 | פקס: 073-7962606 | דוא"ל: www.pinuibinui.org.il

תאריך עדכון: 2.2023

8.9. לדייר יוצגו מבחר ידיות לבחירה, לפחות 5 דוגמאות מכול סוג:

- ידיות אלומיניום (כולל גם בצבעים שונים)
- ידיות נחושת
- ידיות חצי אינטגרליות

8.10. משטחי עבודה ע"ג כל המטבחים: שיש אבן קיסר כולל כיר (אפשרות לכיר כפול) בהתקנה אינטגרלית, הגוונים לבחירת הרוכש ממבחר הקבלן - לפחות 6 סוגים שונים.

8.11. המשטח בעובי 2 סמ' באורך ע"פ אורך ארונות מטבח תחתונים.

8.12. משטח עבודה כולל פתח לכיריים, התקנה שטוחה לכיר ואפשרות גימור בין קנט עליון / אף מים (ניתוק) / פאזה עדינה, לבחירת הדייר.

9. דלתות

9.1. דלתות פנים: דלתות פנור סדרת יוניק פרימיום (צירים סמויים), במילוי פלקסבורד.

9.2. כנף אטומה חלקה לפתיחה במילוי 80% פלקסבורד, שכבת גמר פורמייקה, גוון לבחירת הדייר.

9.3. משקופים פולמריים בדוגמא ישרה. הפירזול כולל מנעול מגנטי, ידית לבחירה מהמלאי הקיים, מעצור נירוסטה/מוכסף חצי כדורי וגומיות איטום. הדלת בצבע לפי בחירת הדייר ממבחר הקבלן.

9.4. בחדרי השירותים וחדרי הרחצה פתח עינית אטום ופס תחתון עמיד בפני מים + מנעול תפוס/פנוי.

9.5. דלת כניסה: רב בריח מעוצב – החלק הפנימי של הדלת בלבן כולל משקוף, עינית, מנעול הצצה ומעצור דלת, החלק החיצוני לבחירת אדריכל.

9.6. דלת ממ"ד: לפי דרישות הג"א בצבע לבן. בנוסף לדלת פלדה בממ"ד תותקן דלת נגרות, דומה כדוגמת דלתות פנים בחדרים.

10. חלונות אלומיניום

10.1. תכנון האלומיניום גוון וסוג פרופיל בכפוף לדרישות אקוסטיות, יועץ האלומיניום ולתכנון האדריכל.

10.2. חלונות: הזזה דו כנפי כ.ע.כ כולל הכנה לרשת-חרקים או עם פתיחה דריי-קיפ פנימה כולל כנף (ללא כולל חלון ממד).

10.3. גיטרינות: דלת הזזה דו/תלת כנפית מזכוכית עפ"י התוכנית. כולל הכנה לרשת חרקים

10.4. בשירותים וחדר רחצה: קיפ פתיחה או אחר לפי תכנון אדריכלי (או איורור מכני) בהתאם לגוון שיבחר ע"י האדריכל.

10.5. זינוג: כל החלונות והדלתות – טריפל גלס או בידודית עובי זכוכית ע"פ תקן ואוגדן יועץ אקוסטי, יועץ בניה ירוקה ויועץ אלומיניום.

10.6. תריסים: תריסי אלומיניום חשמליים שלב אור בהתאם להנחיות יועץ האלומיניום. בכל החלונות (מלבד הממ"ד, חדרים רטובים ומרפסת שרות). מנוע מסוג סנפסי או ג'ולי או ש"ע.

ע.ט החברה להתחדשות
עירונית לישראל בע"מ
514478544

ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ

משרדנו במגדל GLOBAL TOWER, דרך יצחק רבין 1, פתח תקוה

טל': 073-7962606 | פקס: 03-6207424 | דוא"ל: www.pinuibinui.org.il

תאריך עדכון: 31.10.2023

10.7. בממ"ד יותקן חלון כ.ע.כ ותריס אלומיניום, הכל בהתאם להנחיות ואישור פקע"ר.

11. בידוד אקוסטי/תרמי

- 11.1. מערכת בידוד אקוסטי תרמוסטפ תחת ריצוף הדירות או שו"ע.
- 11.2. ביצוע בידוד על צנרת ניקוז "אקוסטיפיפ" מתוצרת פלציב או שו"ע. כל הבידוד ייקבע לפי יועץ האקוסטיקה.
- 11.3. ביצוע צמ"גים וקולטנים מצנרת גיברייט סיילנט או גיברייט רגיל כתלות במקומם, הכל בהתאם להנחיות יועץ האקוסטיקה.
- 11.4. בידוד תרמי דלתות וחלונות ע"פ דרישות ותקנים של יועץ אקוסטיקה ובידוד תרמי.

12. אינסטלציה חשמלית

12.1. נקודות חשמל ותקשורת בדרות ע"פ טבלה:

הערות	T V	תקשורת	טלפון ו הויץ	מאור מהלף	אינטר קום טלוויז יה צבעון	אינטרקום	מאור	שקע כוח	שקע חשמל	מקום
	1	1	1	-	-	-	1	-	4	חדרי שינה
	1	1	1	-	-	-	1	1	4	ממ"ד
	1	1	1	1	-	1	1	-	6	חדר שינה הורים
סימה בוקס	1	1	1	1	-	-	1	-	5	סלון
תלת פאזי עבור כיריים חשמליים.	-	-	-	-	-	-	1	4	4	מטבח
	-	-	-	-	-	-	1	-	2	פינת אוכל
	-	-	-	-	-	-	2	-	1	פרוזדור
מוגן מים	-	-	-	-	-	-	1	1	1	אמבטיה
מוגן מים	-	-	-	-	-	-	1	1	1	ח. רחצה הורים
	-	-	-	-	-	-	1	-	-	ש. אורחים (במידה ויתוכנן)
	-	-	-	1	1	-	1	-	1	כניסה
מוגן מים	-	-	-	-	-	-	1	-	1	מרפסת
מעגל סוגר	-	-	-	-	-	-	1	2	1	מרפסת שירות

12.2. כל דירה תקבל בנוסף למפורט בטבלה בנק של 20 נקי חשמל / תקשורת לבחירת הדייר.

ע.ט החברה להתחדשות
עירונית לישראל בע"מ
514478544 פ.ח

ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ

משרדנו במגדל GLOBAL TOWER, דרך יצחק רבין 1, פתח תקוה

טל: 073-7962606 | פקס: 03-6207424 | דוא"ל: www.pinuibinui.org.il

תאריך עדכון: 1.2023

12.3. אביזרי החשמל מסוג בוטיצ'ינו סידרת לונה או וימר סידרת נווה או גביס סדרת סיסטם או ניסקו סויץ או שוי"ע לבחירת האדריכל. אביזר מאור מסוג פנדל.

12.4. חיבור תלת פאזי לרבות לוח נתיכים, לפי יועץ חשמל ומפסק פחת לכל דירה כולל ארון תקשורת. גודל החיבור בהתאם לגודל הדירה. דירות עד 130 מ"ר 3X25, דירות מעל 130 מ"ר 40X3.

12.5. מתקן אורור לממ"ד לפי דרישות הגי"א.

12.6. לוח חשמל ותקשורת: דירתי כולל טבלת ריכוז פירוט אביזרי חשמל בתוך הדירה.

12.7. טלוויזיה: ע"פ תכנית הדייר בתאום עם המעצבת – צינור המעבר (קוברת) בין מקלט הטלוויזיה לבין השקעים בקירות יהיה שקוע בתוך הקיר בכל נקודות הטלוויזיה בחדר המאורים. (מיקום כפוף לאישור יועץ אקוסטיקה).

12.8. טלפון חוץ: הכנת צנרת וחוטים כנדרש ע"י בוק מארון ריכוז קומתי לארון דירתו, ובתוך הדירה לנקודות הקצה עפ"י תכנון הדייר. בתאום עם המעצבת.

12.9. טלפון פנים (אינטרקום): בחדר דוור כולל מסך ומצלמה ובחדר שינה חורים אינטרקום ללא מצלמה.

12.10. פעמון: 1.

12.11. לפי תוכנית אדריכלית ויועץ חשמל.

13. מיזוג אוויר

13.1. בדירות הבעלים תותקן מערכת מיזוג מרכזית מסוג אינורטר. המערכת תתוכנן ע"י מתכנן מ"א כך שתאפשר שליטה עצמאית בכל חדר שינה ושטחים משותפים באמצעות דמפרים.

13.2. מערכת המיזוג תהיה מתוצרת אלקטרה/תדירא/LG או שוי"ע ולפי בחירת יועץ המיזוג.

13.3. המערכת תכיל את כל הצנרות והתשתיות הדרושות. צנרת חשמל (מעגל חשמל נפרד למדחס של פאזה אחת או שלוש פאזות בהתאם להספק החשמלי הנדרש), צנרת ניקוז מים (נסתרת) למערכת הדלוחין של חדר הרחצה, צנרת גז לחץ גבוה ולחץ נמוך/בתוך הקירות) מהמדחס למאייד. מיזוג האוויר לממ"ד כפוף להוראות הגי"א.

13.4. במוצא האוויר (גריל) יותקנו מפזרי אוויר דקורטיביים (סלוט) מאלומיניום – בסלון ובמטבח.

13.5. במידה והדייר יעדיף רק את הכנת התשתית למזון -ראה מחיר זיכוי

13.6. הדייר יוכל לבקש הכנות (חשמל, ניקוז וכיו) למזון מולטי אינורטר במסגרת שינוי דיירים. הדיירים יוכלו להזמין מהקבלן הראשי תכנון של מערכת מולטי אינורטר וכן ביצוע המערכת במחיר שיקבע מראש מול הקבלן

13.7. אורור נישת כביסה בהתאם לתכנון היועץ (במידה ואין אורור טבעי).

13.8. אורור מטבח שבו אין חלון יהיה בהתאם לתכנון יועץ המיזוג.

13.9. התקנת מערכת אורור מאולץ (מערכת ניקה שקטה בעלת השהיה) לחדרים הרטובים במקרה שאין אורור טבעי בחדרי אלו, לרבות הנמכות התקרה הנדרשות מגבס – ע"ח היום. מפסק ההדלקה יהיה בנפרד ממפסק התאורה של אותו חדר. המערכת תיבדק על ידי יועץ אקוסטיקה.

ע.ט. החברה להתחד

עירונית לישראל בע

514478544

ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ

משרדנו במגדל GLOBAL TOWER, דרך יצחק רבין 1, פתח תקוה

טל': 073-7962606 | פקס: 03-6207424 | דוא"ל: www.pinuibinui.org.il



תאריך עדכון: 31.10.2023

14. מחסנים דירתיים (במידה ויש)

- 14.1. בהתאם להסכם ההתקשרות שייחתם בין הצדדים.
- 14.2. דלת פח רב בריח או ש"ע משקוף פח תואם וצבוע פוליאור סופר לק, מנעול צילינדר בגוון לבחירת האדריכל כולל נעילה. או דלת צבועה.
- 14.3. נקודת מאור והדלקה.

15. שטחים ציבוריים

- 15.1. חדר מדרגות: (בכל קומה) 2 נקודות מאור, כולל גופי תאורה, לחצן מאור - 1 לפי תקן. כמות הנק', מיקומן וכל יתר חלקי מערכת החשמל הצלבנית יתוכננו לפי תקן.
- 15.2. אספקה והתקנת מנורות לד.
- 15.3. לחצן פעמון (מחוץ לדירה): אחד לכל דירה.
- 15.4. לחצן להדלקת אור במבואה (מתוך הדירה): אחד לכל דירה.
- 15.5. מערכת גיבוי לפי בחירת יועץ החשמל - ע"פ תקן.

16. לובי כניסה

- 16.1. לפי תכנון אדריכלי.
- 16.2. רצוף הלובי בשיש/ אבן/ גרניט פורצלן במידות גדולות, בהתאם לתכנון האדריכל \ מעצב לובאים.
- 16.3. קירות הלובי יחופו עד גובה התקרה בשיש או גרניט פורצלן או חיפוי קשיח אחר לפי בחירת האדריכל.
- 16.4. תאורה דקורטיבית אשר תשתלב בתקרת הגבס, כולל מפסקים מתוצרת GEWISS או שו"ע
- 16.5. התקנת דלת כניסה בפרופיל אלומיניום התואם את חזית הלובי, כוללת מחזיר שמן ועילה. הני"ל כולל גם לדלת אחורית במידה וקיימת. דלתות במרתפים – מסגרות בהתאם לדרישות בטיחות ועיצוב פנים.
- 16.6. התקנת תאורות חרום וכלל האלמנטים שידרשו ע"פ הנחיות הגי"א ומכבי אש בכל קומה.
- 16.7. מערכת אינטרקום הכוללת מצלמה בכניסה, כולל מסך לכל דירה, כולל כל עבודות ההכנה והתשתית.
- 16.8. תבות דואר: תוצרת בלייכר או שו"ע לפי תכנון אדריכלי. תא לוועד הבית, מנעול לכל דירה, התיבות ישולבו בוטריניה/לובי הכניסה או במקום אחר ע"פ תכנית האדריכל. בהתאם לתקנים הרלוונטיים.
- 16.9. מראה: קריסטל, עם פאזה ע"פ תכנית האדריכל.
- 16.10. ארונות חשמל ותקשורת: פח מכופף בגמר לפי בטיחות ועיצוב פנים.

ע.ט החברה להתחדשות
עירונית לישראל בע"מ

ח.פ. 514478544

ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ

משרדנו במגדל GLOBAL TOWER, דרך יצחק רבין 1, פתח תקוה

טל': 073-7962606 | 03-6207424 פקס: | דוא"ל: www.pinuibinui.org.il

תאריך עדכון: 2023.7

17. מבואה קומתית

- 17.1. בכל קומה נקודות מאור עפ"י תוכנית של יועץ חשמל, כולל לחצני מאור.
- 17.2. חיפוי רצפה וקירות בשיש/ אבן/ גרניט פורצלן במידות 80/80 ס"מ
- 17.3. קירות המבואה יצופו עד לגובה תקרה בגרניט פורצלן או חיפוי קשיח אחר לפי בחירת האדריכל.
- 17.4. התקנת תאורות חרום וכלל האלמנטים שידרשו ע"פ הנחיות הגי"א ומכבי אש בכל קומה.
- 17.5. ארונות חשמל ותקשורת: פח מכופף בגמר לפי בטיחות ועיצוב פנים.

18. מעליות

- 18.1. ע"פ תכנית יועץ מעליות, ללא חדר מכונות, שתי מעליות הנגישות מכל הדירות בכל קומה. מספר מעליות בהתאם לתכנון האדריכלי.
- 18.2. התקנת מעלית לפחות ל- 6 נוסעים בהתאם לאפשרות התכנונית וע"פ תכנון יועץ מעליות.
- 18.3. פיר מעלית על פי תכנית מהנדס קונסטרוקציה ויועץ מעליות. בידוד אקוסטי ותרמי של פיר המעלית בקירות משותפים לדירות – תקן 1004 חלק 1 או לפי יועץ אקוסטי ותרמי.
- 18.4. המעלית של אחת מהחברות הבאות: KONE, מיצובישי, שינדלר, אלקטרה או שו"ע.
- 18.5. מס תחנות למעלית: חניון + קרקע + מס' קומות מתוכנן.
- 18.6. מנגנון המעלית יהיה חשמלי MRL.
- 18.7. המעלית תהיה במהירות שלא תפחת מ-1.2 מטר בשנייה. המעלית תעצור בכל קומה.
- 18.8. לוחות לחצנים ולוח פיקוד אלקטרוני חדיש המכלילים בין היתר גם: תצוגת מיקום המעלית (קומה), זמזם לעומס יתר, מעלית שבת, היישן דלת למניעת סגירה כשיש הפרעה.
- 18.9. ע"פ תכנון עיצוב האדריכל ובאישור חברת המעליות.
- 18.10. דלתות ומשקופי המעלית:
 - יותקנו דלתות עשויות פלדה צבועות או נירוסטה על פי החלטת האדריכל.
 - בכל משקוף לוח לחצנים לקריאה וחינוי למעלית תפוסה/פנויה או נמצאת בקומה.
 - יותקן חיישן דלת למניעת סגירה כשיש הפרעה.
 - דלתות המעלית הינן דלתות אוטומטיות דו כנפיות.

- 18.11. תא המעלית: לתא שלוש קירות בגימור נירוסטה בשילוב פורמיקה, בין קירות התא לרצפה יותקן פנל נירוסטה. רצפת התא תרוצף גרניט פורצלן או שיש, על פי בחירה האדריכל. תקרת התא מצוידת בתאורת לד ומאור, כמו כן יותקנו בתא תאורת חירום, מאחז יד עשוי נירוסטה ומראה. לפי תכנון האדריכל.

- 18.12. מערכת פיקוד וחשמל המעלית:

לוח פיקוד ממוחשב הכולל בקר מתוכנן ימוקם בארון סגור מעל יחידת הכוח, או ע"פ הוראות חברת המעליות.

ע.ט. החברה לקהתחדשות
עירונית לישראל בע"מ
514478544

לחצנים מפלבי"ם מוברש טבלת לחצנים לאורך כל גובה התא.

ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ

משרדנו במגדל GLOBAL TOWER, דרך יצחק רבין 1, פתח תקוה

טל': 073-7962606 | פקס: 03-6207424 | דוא"ל: www.pinuibinui.org.il



- 19.12.1. תאורה – מנורות ספוטים ותאורת חרום.
- 19.12.2. מאוורר בתקרת התא כולל מפוח.
- 19.12.3. מפסק מאוורר.
- 19.12.4. לחצן אזעקה + אינטרקום לחדר מעליות.
- 19.12.5. לחצני תחנות.
- 19.12.6. מראה קומות דיגיטאלי
- 19.12.7. זמזום עומס יתר.
- 19.12.8. לחצן פתיחות דלת.
- 19.12.9. מתקן רפיון כבלים.
- 19.12.10. התקן תפיסת נעילה במקרה של קריעת כבלים.
- 19.12.11. סינור למניעת החלקה מתחת למעלית.
- 19.12.12. דלתות המעלית נפתחות אוטומטית בעת חילוץ עצמי.
- 19.12.13. לחצן להורדת המעלית לקומת כניסה במצב חרום.
- 19.12.14. הקבלן יתחייב לתקופת הרצה של 60 יום וכן לתקופת בדיק של שנה שתחל בתום תקופת ההרצה במסגרת אחריות יצרן המעלית.
- 19.12.15. אישור מכון התקנים – המעלית תאושר טרם הפעלתה על ידי מכון התקנים.

19. חדר אשפה

- 19.1. בניית חדר האשפה ע"פ דרישת העירייה, תוך ניסיון למתן פתרון טכני לכיוון פתיחת הדלת ולמיקומה.
- 19.2. תכנון החדר עבור עגלות ע"פ דרישת הרשות והתכנון.
- 19.3. ריצוף וחיפוי קירות בקרמיקה/גרניט פורצלן עד לתקרה לפי תקן.
- 19.4. תקרה - טיח בגימור צבע סופרקריל/צבע גנד עובש עד לכיסוי מלא.
- 19.5. אספקה והתקנת דלת פח צבועה עד כיסוי מלא, ע"פ מפרט טמבור, וכוללת מחזיר שמן וגומיות סביב המשקוף למניעת רעש.
- 19.6. סידור הביוב, התקנת ברז מים ואגן ניקוז גלי 8 על 4" ורשת בתוך חדר האשפה ולפי תכנון.
- 19.7. אספקת מכלי אשפה בהתאם לדרישות העירייה.
- 19.8. סלילת שבייל להובלת עגלות אשפה לריקון או ע"פ תכנית אדריכלית.
- 19.9. התקנת תאורה כולל מפסק הדלקה וכולל מנגנון כיבוי והדלקה אוטומטי.

ע.ט. החברה להתחדשות
עירונית לישראל בע"מ
ח.פ. 514478544

ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ

משרדנו במגדל GLOBAL TOWER, דרך יצחק רבין 1, פתח תקוה

טל: 073-7962606 | דוא"ל: 03-6207424 | פקס: 03-6207424 | דוא"ל: www.pinuibinui.org.il

תאריך עדכון: 2023.1

20. חניון תת קרקעי

- 20.1. רמת השירות תקבע ע"פ אפשרויות התכנון.
- 20.2. בטון מוחלק או עפ"י תוכנית מהנדס תנועה.
- 20.3. עמודים וקירות בחניונים מבטון חשוף בתוספת צבע סופרקרייל עד גובה התקרה, 90 ס"מ תחתונים בגוון כהה. כולל סימון ומספור חניות.
- 20.4. תאורת חניונים ע"פ תקן, ובקבוצות הדלקה.
- 20.5. מערכת ספרינקלרים ומערכת פינוי עשן ע"פ תקן והנחיות כיבוי אש.
- 20.6. שער בכניסה לחניון המורכב מתריס גלילה או דו כנפי, כולל 2 שלטים לכל דירה.
- 20.7. תאורת חרום, גלגונים וציוד כיבוי לפי דרישות כיבוי אש.
- 20.8. תעלה לקליטה וניקוז מי גשם בתחתית רמת הכניסה לחניון, לרבות סככה ממתכת מגולוונת.
- 20.9. בגג החניון התקנת קולטנים לפינוי מהיר של מי גשם והשקיה, בהתאם לתוכנית יועץ אינסטלציה ופיתוח.
- 20.10. כל יציקות הבטונים על גג החניון יהיו בשיפועים. על גג החניון תתבצע בדיקת הצפה בהתאם לתקן.
- 20.11. טעינת רכבים חשמליים - תבוצע הכנת ע"י תעלה היקפית לטעינה לכל אחד ממקומות החנייה של הבעלים. יתוכנן ויוותקן ארון חשמל ציבורי משולב גם לטעינת רכבים 0, אשר יתוכנן על ידי יועץ חשמל בהתאם לדרישת הח"י. בתקרת החניון יהיו תעלות סלמת שיגיעו עד לקרבת מקומות החניה. חיבור תשתית החשמל במבנה תהיה מוגדלת לצורך קליטת עמדות הטעינה. למען הסר ספק במקרה של שינוי רגולציה מחייב מצד הרשויות השונות בנושא, הני"ל יהיה על חשבון היזם.

21. גג הבניין

- 21.1. ביצוע שיפועים על גג הבניין החדש מבטון קל וריתוך יריעה 5 מ"מ תקנית עם ציפוי אגרוט לבן, לרבות ביצוע רולקות ויריעות חיזוק עולות על המעקה. יותקן נקז תוצרת "דלמרי" או שו"ע.
- 21.2. גישה לגג המשותף - הציאה לגג מחדר המדרגות.
- 21.3. איטום הגג כנדרש לפי ת"י 1752.1 (1998) "מערכות לאיטום גגות שטוחים מבטון: התשתית לאיטום" ות"י 1752 חלק 2 "מערכות לאיטום גגות שטוחים מבטון: יריעות ביטומן המותקנות בריתוך". בכפוף לאישור יועצי איטום ותרמי.
- 21.4. מחסום אדים (יריעת ניילון עבה או יריעה ביטומנית בעובי 3 מ"מ) על גבי תקרת בטון.
- 21.5. בידוד ע"י לוחות פוליסטירן או פוליאוריתן קשיח בעובי 3 ס"מ לפחות, או פוליאוריתן מותז בעובי 3 ס"מ לפחות. באישור יועץ תרמי.
- 21.6. מדה ע"י בטסקל (בטון קל) ובישיפוע 1.5% לפחות. ע"פ הנחיות מהנדס הקונסטרוקציה.

ע.ט. החברה להתחדשות
עירונית לישראל בע"מ
ח.פ. 514478544

ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ

משרדנו במגדל GLOBAL TOWER, דרך יצחק רבין 1, פתח תקוה

טל': 073-7962606 | פקס: 03-6207424 | דוא"ל: www.pinuibinui.org.il

תאריך עדכון: 31.10.2023

- 21.7. צינורות של מערכת אנרגיה סולארית יותקנו בקווים ישירים על גבי בסיסים בגובה 20 ס"מ ותוך שמירה על קביעתם ועיוגום, כך שתובטח יציבותם ויימנעו שקיעות ורעידות. אם מתקיימים כמה צינורות מים חמים אופקיים במקביל לצינורות המים הקרים, צינור המים החמים יהיה מעל צינור המים הקרים.
- 21.8. כל המייל ע"פ יועץ איטום, אקוסטיקה, אדריכל והתקנים המחייבים.

22. גיבון

- 22.1. ע"פ תכנון אדריכל נוף לתכנון שטחים ציבוריים ויועץ תאורה לתכנון לוביים ותאורת חוץ.
- 22.2. תוקם גינה הכוללת גיטון ושתילת צמחים ועצים בוגרים לשימוש יום יומי של הדיירים, כולל נגישות לילדים/עגלות ילדים ונכים, לפי יועץ פיתוח והאדריכל.
- 22.3. תאורת חוץ וריצוף אבן לשבילי הרגל בכניסה הראשית ומשטח הכניסה החיצוני לפי תכנון אדריכלי ודרישות העירייה והתקנים.
- 22.4. הגינה תהיה חסכונית במים ככול הניתן ותתוכנן תוך התחשבות בבעיות מים, ועל פי יועץ פיתוח.
- 22.5. אזורי הגיטון ימולאו אדמת גן בעומק ממוצע של לפחות 50 ס"מ מטיב מאושר כולל אדמת טופ בחלק העליון.
- 22.6. אספקה והתקנה של מערכת השקיה אוטומטית (מחשב השקיה) לכל שטחי הגיטון של הבניין הכוללת ממטרות מסוג שקוע ומוסתר באדמה, טפטפות ומתיזים. הכול באמצעות צנרת תת קרקעית.
- 22.7. התקנת שילוט מואר בכניסה לבניין הכולל את שם הרחוב ומספר הבית כולל חיבור לשעון שבת.

23. חיבורי תשתית, שירותים מרכזיים, עבודות פיתוח ושונות

- 23.1. חיבור לקו מים מרכזי: מונה מים לבית, הכנה למונה מים לגינה/לציבורי על פי קביעת הרשות המקומית לפי ההסכם המפורט.
- 23.2. חיבור לכיב מרכזי: קומפלט.
- 23.3. חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל.
- 23.4. גז: (סידור מרכזי) הכנה צנרת עד לדירה, 3 נקודות בדירה – מטבח, מרפסת, מסתור.
- 23.5. ספק הגז- יקבע ע"י החברה.
- 23.6. כל התשלומים של חיבור מונה הגז, הברזים וכל האביזרים הבטיחותיים הקשורים להפעלה בטיחותית של מערכות הגז בדירה וברכוש המשותף הם ע"ח היום, למעט פיקדונות, ככל שקיימים, בנושא הגז אשר יחולו על הבעלים.
- 23.7. גדר בחזית/עורף/שכנים: בהתאם לדרישות העירייה. ובהתאם לתכנון אדריכל הנוף.

ע.ט. החברה להתחדשות
עירונית, לנישואל בע"מ
514478544 ח.נ.

ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ
משרדנו במגדל GLOBAL TOWER, דרך יצחק רבין 1, פתח תקוה
www.pinuibinui.org.il | זוא"ל: 03-6207424 | פקס: 073-7962606

תאריך עדכון: 0.2023

24. רשימת דגשים ומחירי זיכוי

• פתיחת תיק שינויים ללא עלות על-פי ההסכם.

הערות לטבלת דגמים:

- כמות לזיכוי לפי המטריצה של הספק).
- המתירים אינם כוללים מע"מ.
- בכל מקום במפרט זה בו נכתב "מתוך מבחר הדגמים המוצעים ע"י הספק/הקבלן" הכוונה הינה לבחירה מתוך מבחר הדגמים המוצעים לפרויקט זה ע"י היזם באמצעות הספקים והקבלנים מטעמו.
- בכל מקום במפרט זה בו נכתב "במסגרת שינויי דיירים" הכוונה הינה להזמנה של הדייר ישירות מהקבלן או הספק ובתשלום נפרד ע"י הדייר, למעט אם נכתב מפורשות אחרת. מובהר כי יותרו שינויים במיקום מחיצות, נקודות חשמל, תקשורת ואינס' ללא תשלום לא כלול בעלויות היועצים הנלוות לכך), בכפוף להגשתם במועד אשר יוגדר ע"י שינויי הדיירים.

דלתות	זיכוי לשדרוג		זיכוי לביטול	זיכוי לשדרוג
דלת פנים	800			
ריצוף וחיפוי				
ריצוף דירתי	80			
פרקט למיניציה	80			
ריצוף חדרים רטובים	60			
ריצוף מרפסות שמש	60			
חיפוי קירות מטבח	60			
כלי סניטריים וברזים				
חדרי רחצה ושירותים:				
אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי כולל מושב ולחצן דו כמותי	900			
כיור רחצה שירותי אורחים (במידה ויש)	200			
ברז פרח פיה קצרה שירותי אורחים	250			
ברז פרח פיה קצרה בחזר רחצה הורים	250			

