

נספח ב'1

מפרט טכני עקרוני לדירות

הדר גנים, פ"ת	:	<u>כתובת</u>
4043	:	<u>גוש</u>
74	:	<u>חלקות</u>
-----	:	<u>מגרש מס'</u>
-----	:	<u>הבניינים</u>
כלונסאות בשיטה יבשה ו/או סי אף אי לפי תכנית מהנדס הקונסטרוקציה.	:	<u>יסודות</u>
לפי תכנית מהנדס הקונסטרוקציה.	:	<u>דיפון</u>
לפי מפרט יועץ איטום.	:	<u>איטום</u>
קורות יסוד או עפ"י תוכנית מהנדס הקונסטרוקציה.	:	<u>מסד</u>
לפי תוכנית מהנדס הקונסטרוקציה.	:	<u>רצפה</u>
1 לכל יח"ד לרבות מסנן על פי התקן הנדרש.	:	<u>מרחב מוגן דירת</u>
בבנייה קונבנציונאלית ו/או טרומית ו/או ברנוביץ לפי בחירת הקבלן.	:	<u>קירות חוץ</u>
בלוקי בטון בעובי 20 ס"מ או קירות בטון בעובי 20 ס"מ או בלוקי איטונג.	:	<u>קירות הפרדה בין הדירות</u>
בלוקי בטון בעובי 10 ס"מ + טיח או בלוקי איטונג + טיח הכל עפ"י הנחיות האדריכל ויצרן בלוקי גבס.	:	<u>מחיצות</u>
תקרת בטון מזויין.	:	<u>תקרות</u>
בחדרי השינה, חדרי דיור, מטבח, ממ"ד – לא יפחת 2.5 מטר.	:	<u>גובה פנים</u>
בדירות הגן, דירות הפנטהאוז והמיני פנטהאוז גובה פנים עפ"י הגרמושקה.	:	
חומר: תקרת בטון מזויין.	:	<u>גג הבניין</u>
רמת גמר: מחסום זרוע בכניסה + שילוט כנדרש על פי התקן ולפי הנחיות המתכנן.	:	<u>מרתף</u>
לפי מפרט משרד השיכון ו/או עפ"י דרישת הקונסטרוקטור.	:	<u>יסוד ובידוד גג</u>
חומר טיח (שחור או גבס) חלק שתי שכבות, כולל איטום טרמי + חיזוקי פינות, סיוד בפוליסיד לכל הגובה (קירות בין גרעין לממ"ד בטון עפ"י קונסטרוקטור + טיח טרמי 300 בעובי 3 ס"מ + צביעה פוליסיד).	:	<u>ציפוי קירות פנים</u>
עפ"י הנחיות האדריכל וכמפורט בתוכניות (מחיר יסוד לאבן 65 ₪).	:	<u>ציפוי קירות חוץ</u>

ריצוף : בדירות המגורים ובמרפסות גרניט פורצלן (60x60), מחיר זיכוי לדייר של 60 ש"ח/מ"ר + מע"מ לבחירה ע"י האדריכל / הקונה מתוך דוגמאות שיסוכמו מראש בין ספק הקבלן למזמין.

חיפוי קרמיקה/ גרניט פורצלן : בחדרי אמבטיה ושירותים עד גובה משקוף 2 מ'. במטבח מעל לארון תחתון גובה 0.6 מטר.

סוג : קרמיקה/גרניט פורצלן – סוג א' במחיר זיכוי לדייר של 60 ש"ח/מ"ר + מע"מ לבחירה ע"י האדריכל / הקונה מתוך דוגמאות שיסוכמו מראש בין ספק הקבלן למזמין, גודל 20x20 ס"מ או 30x30 ס"מ לבחירה ע"י האדריכל / הקונה מתוך דוגמאות שיציג הקבלן.

דלתות : **דלתות פנים**: למינטו ממולא בפלקסבורד פנימי + משקופים מעץ תואמים "הלבשה" + פרזול מתכת של היצרן, לבחירת האדריכל מתוך 3 סוגי פרזול שיוצעו ע"י הקבלן.

דלתות שירותים ואמבטיה כנ"ל, עפ"י תכנית הגרמושקה.

דלתות חוץ: פלדלת או שווה ערך כדוגמת "דור ביטחון" של רשפים + עין הצצה.

דלת ממ"ד : עפ"י התקן + משקוף עבור דלת עץ פנימית במידות וסטנדרט כמו יתר חדרי השינה (דלת העץ הפנימית הנוספת לדלת הממ"ד לא כלולה).

ארונות מטבח : ארון מטבח תחתון מתחת לשיש סנדביץ' במידות 5 מ"א x 60 ס"מ עומק + ארון עליון 3 מ"א (בדירות שלא בקומות הטיפוסיות – 4 מ' אורך). ציפוי חיצוני פורמייקה או חומר אחר עפ"י בחירת האדריכל. ציפוי פנימי מלמין או אלקור לבן. משטח מחומר אבן קיסר.

כלים סניטרים – לדירת 4 חדרים (לדירות אחרות תותאמנה הכמויות בהתאם לתכנון)

מטבח : קערת מטבח חומר אקרילי 40x60 סוג א' סוללה מסוג מיקסר.

הכנה למדיח – מים קרים + חיבור לסיפון כיור המטבח.

לוחות: חומר שיש מלאכותי מסוג גרניט "קיסר" או שווה ערך לפי החלטת האדריכל בכמות הנדרשת בהתאם למידות הארון התחתון.

חדר רחצה הורים : אסלה מונו בלוק מחרס צבעוני או לבן, סוג א'.

מכסה מחומר פלסטי כבד.

שיטת שטיפה – ניאגרה (מונו בלוק).

כיוור רחצה שולחני: חומר חרס מידות 38 x 50, סוג א', גוון צבעוני או לבן, סוללה מסוג מיקסר, חומר – כרום ניקל, מתכת מסוג המאושר ע"י המפקח.

ריצוף המקלחת - קרמיקה מותקנת בשיפועים.

סוללה: מסוג מיקסר כרום ניקל למים חמים וקרים עם צינור למקלחת (טלפון), ראש מקלחת קבוע, ברזי מקלחת.

חדר רחצה כללי : כיוור רחצה מחומר חרס במידות 38 x 50, סוג א' גוון צבעוני או לבן.

סוללה מסוג מיקסר כרום ניקל קרים וחמים.

אמבטיה מחומר פח אורך 160 ס"מ סוג א' גוון צבעוני או לבן.

סוללה מסוג מיקסר כרום ניקל למים קרים וחמים עם צינור למקלחת (טלפון).

שירותי אורחים : אסלה מונו בלוק מחרס צבעוני או לבן סוג א'.

מכסה מחומר פלסטי כבד.

שיטת שטיפה ניאגרה (מונו בלוק).

כיוור שטיפת ידיים חומר חרס, מידות 20x40 ס"מ, ברז מים קרים בלבד.

מרפסת שירות : הכנה למכונת כביסה (ברז מים קרים בלבד + ניקוז + נקודת חשמל), הכנה

למייבש כביסה (נקודת חשמל).

אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה : הכנה למדיח כלים בצמוד לקערת המטבח, ברז להשקיה במרפסת.

כל הדוגמאות לבחירה ע"י האדריכל / הקונה מתוך דוגמאות שיציג הקבלן.

לובי כניסה

לוביים קומתיים : ריצוף בגרניט פורצלן וחיפוי קירות בשיש או גרניט פורצלן עפ"י החלטת

האדריכל, סוג שיש וגרניט במחיר בסיס של 120 ש"ח/מ"ר ללובי ראשי, גובה

חיפוי עד התקרה. סוג שיש וגרניט במחיר בסיס של 60 ש"ח/מ"ר ללובי קומתי

(תינתן אופציה לאלמנט דקורטיבי כגון מראה או פסיפס מול המעלית), גובה

חיפוי עד התקרה.

כל הדוגמאות לבחירה ע"י האדריכל / הקונה מתוך דוגמאות שיציג הקבלן.

תקרה גבס בלובי כניסה + גופי תאורה שקועים.

מראה או מראות בשטח של 6 מ"ר או עפ"י החלטת האדריכלים.

דלת כניסה ללובי אלומיניום מזוגג + מערכת אינטרקום דירתית עם מצלמה

טלוויזיונית שחור לבן בכניסה לבניין וצג טלוויזיה בדירה בשחור לבן.

תא דואר אחד לכל דירה + תא דואר משותף, עפ"י החלטת האדריכל.

**ארונות מערכות
בשטחים ציבוריים :**

ארונות פח לפי תקן ישראלי, ידיות שקועות, צבע בתנור, גוון לפי בחירת אדריכל.
(ארונות בלובי כניסה כולל ציפוי עץ).

חדרי מדרגות : מוזיאקה (טרצו) יציק או טרומי + פנלים מאותו סוג או אבן נסורה או גרניט עפ"י החלטת הקבלן.

מעקה – מתכת לפי פרוט האדריכל צבוע בצבע יסוד + פוליאור.

מים חמים : דוד חשמלי בקיבולת 150 ליטר מותקן בחדר שירות לכל יח' דיוור.

סוג בידוד לצינורות מים חמים – בהתאם להנחיות המתכנן.

חיבור מים חמים לכלים – לקערת מטבח, לכיור רחצה בחדרי אמבטיה, למרפסת שירות, למקלחת הורים, לאמבטיה.

מונה מים לדירה : התשלום עבור המונה יחול על המזמין, ההכנה על ידי הקבלן ועל חשבונו.

חומר הצינורות : מים חמים וקרים – פלסטיק או s.p או פקסגול או ש"ע.

דלוחין גבריט או p.v.c, שופכין – גבריט או p.v.c או פקסגול או P/P/R.

בריכות ביוב : עפ"י הנחיית יועץ אינסטלציה. איטום לפי מפרט יועץ איטום.

מסתור כביסה : לפי פרט של האדריכל, מאלומיניום או ש"ע, איטום לפי מפרט יועץ איטום, הכל באישור מכון התקנים.

**מתלה כביסה
דירתי :**

יותקן מתלה בסיסי עפ"י בחירת האדריכל.

חשמל : מספר נקודות חשמל ומיקום עפ"י תוכנית חשמל ולא פחות מ-8 נקודות כח

(לרבות למזגן, תנור, מכונת כביסה, מדיח, מקרר, מייבש כביסה). לכל דירה חיבור

חשמל תלת-פאזי: 25 אמפר \times 3 + ממסר פחת עפ"י התקן. לכל דירה פעמון

חשמלי בכניסה עם שנאי.

סוג מפסקים – "בוטוצינו" – לונה.

סוג שקעים – "בוטוצינו" – לונה.

בשטחים ציבוריים מפסקים ושקעים מסוג "וויסבורד" או ש"ע.

הכל עפ"י תכנית של יועץ החשמל.

חיבור לחב' חשמל : החיבור יבוצע ע"י הקבלן, התשלום עבור הזמנת חיבור החשמל לחברת חשמל

לרבות התשלום עבור המונה ואגרות בדיקה ישולם ע"י המזמין.

- טלויזיה** : לפחות 5 נקודות בכל דירה – לרבות בחדרי המגורים, בכל חדרי השינה כולל ממ"ד, חדר דיור, פינת אוכל ו/או כמויות לפי מספר חדרים + 1.
- טלפון** : לפחות 8 נקודות בכל דירה – חדרי מגורים, בכל חדרי השינה כולל ממ"ד, חדר דיור, פינת אוכל ו/או כמויות לפי מספר חדרים + 1.
- מתקנים אחרים** : הכנה לטלויזיה בכבלים (צנרת בלבד) עם חוט משיכה בכל דירה, אנטנה מרכזית על גג עליון.
אינטרקום טלויזיה שחור לבן בכניסה לדירה.
הכנה לתנור חימום במקלחת.
דוד חימום חשמל.
הכנה למחשב בכל חדרי השינה כולל ממ"ד + ח. דיור + פ. אוכל.
גנרטור חירום עפ"י דרישות הרשויות.
מסנן לממ"ד עפ"י דרישות הג"א.
הכנה למערכת קולנוע ביתית: 5 רמקולים + ריכוז.
בכניסה לחניה העילית בחצר – מחסום זרוע. בכניסה לחניון התת קרקעי-שער חשמלי אינו כלול.
- אלומיניום** : פרופיל קליל 7000 בכל החלונות, למעט בחלונות בעלי מיפתחים גדולים. פרופיל הזכוכית והמשקוף עפ"י התקן. בוויטרינות הסלון תריסי אלומיניום, גלילה מונובלוק (ביציאה מהסלון התריס עם מנוע חשמלי), זכוכית עפ"י תקן, גוון לפי בחירת אדריכל.
במשקופי האלומיניום מסילה נוספת עבור רשתות בחלונות- למעט וויטרינות (לא כולל כנפיים של רשתות) והכל במידה שניתן טכנית לבצע.
צבע האלומיניום, פרופילים ותריסים בצבע ברונזה או RAL גוון עפ"י החלטת האדריכל.
חלון ממ"ד - תריס הזזה נכנס לכיס בקיר.
מסילת הכנה לרשתות (בחלונות בלבד – לא בוויטרינות) (ללא כנף רשת).
- מעקות במרפסות** : מסגרת אלומיניום עם זכוכית מחוסמת, התקנה על גבי מסד בטון עם מאחז יד מאלומיניום.
- צבע פנים** : סיד סינטטי על הקירות.
סיד סינטטי על התקרה.

פיתוח מגרש עפ"י

תוכנית הפיתוח :

אדמת גן – חמרה אדומה לגינן.

רשת השקיה + קווי טפטוף + מערכת השקיה ממוחשבת + ברז גן (לשטח המשותף לא כולל דירות גן). צמחיה וגינן על פי תוכניות הפיתוח של היועץ. לדירות הגן אדמת גן חמרה אדומה + ברז גן אחד לכל דירה + נקודת גז לכל דירה.

מקומות חניה ושבילים מרוצפים - אבנים משתלבות צבעוניות או שווה ערך עפ"י בחירת האדריכל.

פילרים לתשתיות (מים, חשמל, בזק, טלוויזיה בכבלים, גז ואשפה) עפ"י הנחיות רשות הרישוי בעיריית פתח תקווה.

פנים הגדר וחוץ הגדר עפ"י הנחיות העירייה / אדריכל.

בנויה עפ"י הנחיות העירייה / האדריכל.

גדרות בחזית :

גדר צד ועורף :

סידור מרכזי, הכנת צנרת עד לדירה – נקודה אחת במטבח ונקודה אחת בחדר הדיור.

הכנה להספקת גז :

צנרת אספקת הגז עד למוצא הגז הראשי בדירה בלבד כלולה במחיר.

אין.

חימום מרכזי :

אין. עם זאת יבוצעו בדירות הכנה אחת למזגן מיני מרכזי (ההכנה כוללת ניקוז למים, צנרת נחושת לגז והכנה לחשמל עד ללוח, כולל חיווט).

קירור מרכזי :

לדירות 4 חדרים תבוצע הכנה למזגן.

לדירות 5, 6 חדרים וליתר הדירות - שתי הכנות למזגן.

לדירות בהן אין איורו טבעי (חלון) יותקן מפוח.

בכל בנין 3 מעליות, כל אחת ל-8 נוסעים; שתי מעליות עם פיקוד שבת מתוצרת אלקטרה, ישראלפט או שו"ע, באישור יועץ מעליות. בלובי הראשי משקופי דלתות המעליות יצופו נירוסטה.

מעלית :

ריצוף מקומות החניה **בחניה העילית** (שלא במרתף) – אבנים משתלבות או ריצוף, בהתאם להחלטת האדריכל.

סידורים אקוסטיים

למניעת מעבר רעש דרך ארגזי תריסי הגלילה, יש לדפן את חלקם הפנימי של ארגזי התריס באמצעות שכבה מבודדת הכוללת ספוג אקוסטי על בסיס מלמין ויריעה טרמפוליסטית המשוקת על ידי חבי "בר לייט" או ש"ע – הכל על פי הנחיות היועץ האקוסטי.

תריסים :

בידוד מצע הריצוף יבוצע ע"י הנחת יריעות "פלציב" בעובי 6 מ"מ או חומר אחר מאושר על ידי היועץ האקוסטי, על גבי שכבת הבטון.

רצפות :

בשכבת המצע של מרפסת הגג יש להניח לוחות איזופן או ש"ע בעובי 30 מ"מ אשר ישמשו גם כבידוד טרמי וגם כבידוד אקוסטי נגד העברת רעש הצעדים.

בידוד קולטנים באמצעות יריעות אקוסטיות או צמר סלעים או ש"ע.

צנרת אינסטלציה :

חדר משאבות מים : ק. קרקע: יש להתקין את כל משאבות המים על גבי יסודות אינרטיים אשר משקלם יהיה לפחות פי 2 ממשקל המשאבה, אשר יוצבו ע"ג קפיצי פלדה כדוגמת קפיצי SLF מתוצרת חברת MASON או ש"ע.

מעליות : בידוד עפ"י התקן והנחיות היועץ.

כללי

- א. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי כאשר יש כזה.
- ב. בכל מקרה בו צוינו מספר אלטרנטיבות (לדוגמא "או, "ו/או"), האלטרנטיבה לביצוע תיקבע על ידי האדריכל בתיאום עם הקבלן.
- ג. המידות בתוכניות הן מידות בנייה (בין הקירות או של קירות עצמם) לפני טיח, ציפוי פנלים, בידוד וכדומה.
- ד. שטחים, גבהים, פתחים - יהיו בהתאם לתוכנית הגשה להיתר בניה.
- ה. מפרט עקרוני זה אינו מקיף מטבע הדברים את כל פרטי הבניין והגמר, כל מה שאינו נקוב במפרט העקרוני זה יבוצע עפ"י תכניות העבודה, היתר הבניה, מפרטי היועצים והוראות המפקח.
- ו. בקומת המרתף (כולל בתחום המחסנים) והקרקע (כולל בתחום דירות הגן) עוברת צנרת (מים, ביוב, ניקוז וכדומה) לרבות שוחות השייכות לכלל הבניין ומהווים חלקים משותפים על כל המשתמע מכך.