

מפרט מכר

לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג-1973
(תיקון התשס"ח - 2008) + (תיקון התשע"ה - 2015)
+ (תיקון התשפ"ב - 2022)

(בטופס המפרט הבסיסי בוצעו, התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

בהתאם למחיר מטרה מהדורה - 4.1

שם האתר : " שכונת נוף השדות " קדימה צורן

דירה מטיפוס : טיפוס B 5 חדרים (4 חדרים + ממ"ד)

בניין : 4

קומה : 1

דירה מס' : 5

טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ

אשד בקרה בע"מ
24.12.2024
נבדק

אשד בקרה בע"מ
- נבדק -
חתימה: _____
תאריך: 24.12.2024
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו שום אישור לסטייה מהוראות כל דין ו/או הסכר
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

דירה מטיפוס/מס' חדרים: 5 חדרים
(4 חדרים + מ.מ.ד.)

שם אתר: "שכונת נוף השדות"
טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ

דירה מס': _____
קומה: _____
בניין: 4
מחסן מס': _____
חניה מס': _____

"מפרט מכר"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973

(תיקון התשס"ח – 2008) + (תיקון התשע"ה – 2015) + (תיקון התשפ"ב – 2022)

(בטופס המפרט הבסיסי בוצעו, התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

נספח לחוזה בין: טופ במרחבי השרון ייזום בע"מ (להלן "המוכר/ת" או "החברה")
לבין: _____ (להלן "הרוכש" או "הקונה")
מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

- ישוב: קדימה - צורן רחוב: _____ בית מס': 4
 - גוש מס': 7814 חלקה / חלקות מס': 51,52,66
 - לחילופין כאשר אין פרצלציה:
 - תכנית מפורטת מס': מח/309 מגרש מס': 3
 - בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל
 - הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה
 - שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל / אחר: _____
 - תקופת החכירה: 98 שנים תחילת תקופת החכירה: 9.2.2022
 - דירה מס': _____ קומה: _____
 - בדירה: חדר דיור, פינת אוכל, 3 חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד), המשמש כ-חדר שינה, פרזדור, מטבח, חדר אמבטיה כללי, מרפסת שירות (כביסה), חדר רחצה הורים, שרותי אורחים. אחר: 1 מרפסת שמש (כמופיע בסעיף 6.1)
 - שטח הדירה
- שטח הדירה הוא: _____ מ"ר המחושב לפי כללים אלה:
- (א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.
לעניין זה –

- (1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת;
- כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- (2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- (ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
- (ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- (ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

- 6.1 מרפסת שמש¹ בשטח: _____ מ"ר
- מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח: _____ מ"ר
(קרוי – הכוונה לקומה אחת מעל בלבד).
- 6.2 חניה מקורה / לא מקורה (יש לסמן את המתאים) בשטח / מס': _____
(יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת).
- 6.3 מחסן דירתי² בשטח: _____ מ"ר בכפוף לחוזה המכר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד); הכוונה למחסן שאינו חלק מהדירה.
- 6.4 מרתף דירתי³ בשטח: אֵין .
- 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אֵין .
- 6.6 גינה מוצמדת לדירה⁴ בשטח: אֵין ;

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. שטחו של מחסן, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.

3. **שטחו של מרתף**, הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. **שטחה של גינה כולל**, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. **סטיית קבילות:**

- הסטיית המפורטות להלן הן סטיית קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.

8. **שם עורך הבקשה להיתר** (להלן "האדריכל"): קובי שאול משרד אדריכלים
טלפון: 050-5343766 **משרד:** 09-8985490 **פקס:** _____ **כתובת:** האגוז 4. כפר יונה
דואר אלקטרוני: arc@koby-shaul.co.il

9. **שם אחראי לתכנון השלד** (להלן "המהנדס"): שמואל פנט
טלפון: 050-4622267 **פקס:** _____ **כתובת:** הויסמנט 21 נתניה
דואר אלקטרוני: premcoil@bezeqint.net

ב. **תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזריה**

- * המוכר ראשי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

1. **תיאור הבניין**

- 1.1 **רב משפחתי / אחר (פרט): בניין מס' 4 מתוך 11 בניינים המתוכננים במתחם זה.**
1.2 **בבניין: 9 דירות למגורים, בבניין אין דירות לא למגורים.**

1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה.

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מעל / מתחת למפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
מספר קומות מרתף חניה: 1 מרתף משותף לבניינים 4,5,6,7,	חניה / מבואה (מדרגות ומעלית) / חדרים לשימוש כלל הדיירים: חדר עגלות ואופניים אחר: מחסנים פרטיים, פירי שחרור עשן ואוורור, בור שאיבה וניקוז, חדר חשמל וכבלי חח"י, מערכות טכניות.	---	מתחת למפלס הכניסה	קומת מרתף
דירה 2-דופלקס אשפה טמונה לפי תכנון עירוני -צובר גז מרכזי - זיקת הנאה למגרשים סמוכים	חניה / מגורים (2 דירות גן +1 דירת דופלקס עם גינות שחלקן מעל תקרה בנויה) / מבואה (לובי כניסה, מדרגות ומעלית) / אחר: שטחי גינון, בור חילחול, שוחת ביוב, פירים ומערכות טכניות.	3	כניסה	קומת כניסה ±0.00
קומה נספחת לדירה 2 דופלקס	מגורים / מבואה (לובי קומתי, מדרגות ומעלית). פירים ומערכות טכניות.	2	מעל למפלס הכניסה	קומה 1
	מגורים / מבואה (לובי קומתי, מדרגות ומעלית). פירים ומערכות טכניות.	3	מעל למפלס הכניסה	קומה 2
דירת פנטהאוז . + גג משותף לפי סימון בתכנית	מגורים / מבואה (לובי קומתי, מדרגות ומעלית). פירים ומערכות טכניות. / חלק גג משותף (עם דודים וקולטי שמש של חלק מהדירות/מערכות טכניות).	1	מעל למפלס הכניסה	קומה 3
גג משותף מתקנים משותפים/ שאינם משותפים לפי סימון בתוכנית	גג משותף / קולטי שמש / דודים של חלק מהדירות / פירים ומערכות טכניות.	---	---	גג טכני + גג עליון
	-----	---	4	סך כל הקומות למגורים
			5 + גג טכני	סך כל הקומות בבניין

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה.

יש למחוק את המיותר.

*במקרה שיש שתי קומות כניסה לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].

1.4 חדרי מדרגות

מספר חדרי המדרגות בבניין: 1

אפיון כל חדר מדרגות: סגור, מקורה, מגיע לגג ומוגן.

1.5 מעליות: יש מספר המעליות: 1 מספר התחנות לכל מעלית: 5

מספר נוסעים לכל מעלית: 6 במהירות לפחות 1.0 מ"ש'

- המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות – ת"י 2481 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.

- פיקוד המעליות יהיה מאסוף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסוף לשני הכיוונים)
- קירות התא יצופו פלב"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.

מעלית שבת: אין

1.6 עמדת שומר: אין

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1 שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס שיטת הבניה: טרומי ו/או מתועש ו/או קונבנציונאלי

2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין ו/או אחר לפי בחירת המהנדס עובי: לפי חישובי המהנדס-מ"

שיטת הבניה: טרומי ו/או מתועש ו/או קונבנציונאלי

בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראל מס' 1004): חומר: לפי התקן עובי: לפי התקן.

2.3 תקרת קומה עליונה: חומר: בטון מזוין / רביץ / אחר: -----; עובי: לפי חישובי המהנדס בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר: לפי התקן עובי: לפי התקן.

2.4 גג הבניין: חומר: בטון מזוין, או אחר לפי תכנון המהנדס עובי: לפי חישובי המהנדס בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר: לפי התקן עובי: לפי התקן.

2.5 קירות חוץ: חומר: מכלול מתועש ו/או טרומי ו/או בטון יצוק באתר ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון תאי מחופה מבחוץ באבן טבעית ו/או מלאכותית ו/או חפוי קשיח אחר ו/או משולב לפי היתר הבניה.

במידה וקירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת / מתועשת למחצה יתכן ובדופן הפנימית הפונה אל הדירות יהיה: לוחות גבס ו/או בלוק (מבטון ו/או בטון תאי ו/או בלוקי גבס) בגמר טיח + צבע אקרילי ו/או פוליסייד ו/או סיד סינטטי ובהתאם לחומר הבניה.

עובי: לפי חישובי המתכנן. שיטת הבניה: טרומי ו/או מתועש ו/או קונבנציונאלי. בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) חומר: לפי התקן עובי: לפי תכנון על פי התקן.

2.6 גימור קירות חוץ:

2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן טבעית ו/או מלאכותית ו/או חיפוי קשיח אחר ו/או טיח חוץ

אחר: לפי היתר הבניה (פרט): החיפוי משולב / לא משולב עם חומרים אחרים; (ציין החומרים) לפי היתר הבניה.

2.6.2 טיח חוץ: (תיאור) יתכן טיח חוץ לפי ת"י 1920, ולפי היתר בניה.

2.6.3 חיפוי אחר: (לפרט) עבודת גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו לפי תכנון האדריכל והיתר הבניה.

2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (בלוקי

גבס ו/או איטונג ו/או) משולב. ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1 לפי הנחיות היועץ עובי: לפי תכנון האדריכל.

2.8 חדרי מדרגות:

2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון מזוין ו/או בלוקים עובי: כ- 20 ס"מ;

2.8.2 גימור קירות פנים: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וגמר בצבע אקרילי עד התקרה.

גמר בתקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.

2.8.3 עבודות הגמר של מדרגות בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:

א. המדרגות יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.

ב. ריצוף משטחים: טראצו ו/או גרניט ו/או לוחות אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או פורצלן.

ג. הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצעו על פי הוראת כל דין.

2.8.4 מעקה: (תיאור) מאחזי יד לפי דרישות ת"י 1142 חומר: מתכת צבועה.

2.8.5 עליה לגג: יש: דרך חדר המדרגות.

2.9 מבואה (לובי) קומתית.

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

א. גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) ו/או קרמיקה ו/או גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.

ב. גמר התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.

ג. ריצוף ייעשה באבן נסורה או גרניט פורצלן.

2.10 מבואה (לובי) כניסה - עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:

2.10.1 גימור קירות פנים :

- א. גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) ו/או קרמיקה ו/או גרניט פורצלן ו/או אחר, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
- ב. גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי ו/או תקרת משנה ו/או תקרה דקורטיבית.
- ג. ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה (שיש) או באריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר.
- ד. תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבנין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816.
- ה. בחזית הבנין יותקנו נקודת מאור בכל כניסה למבנה וכן מספר בנין חיצוני ומואר; עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

2.10.2 דלת הכניסה לבנין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה

חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן. מידות: מינימום 1.10 מ'. כמות: 1.

2.11 מרתף חניה:

עבודות הגמר של המרתף והחניה יהיו בהתאם למפורט להלן:

- א. גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי.
- ב. גימור רצפה ייעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת.

3. תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)

3.1 גובה הדירה:

- גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 2.50 מ';
- גובה פרוזדור (וחדרי שרות): לא פחות מ- 2.05 מ';
- גובה חדרים על הגג: אין ;
- גובה עליית גג למגורים (למטרה עיקרית): אין ;
- גובה עליית גג למגורים (למטרת שירות): אין ;
- גובה מרתף המשמש למגורים: אין ;
- גובה מרתף המשמש לא למגורים: אין ;

הערה: הגובה הנ"ל למעט תחת קורות, בליטות והנמכות מקומיות, מערכות, תקרות משנה, ובכל מקרה לא פחות מהגובה המינימאלי הנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל- 1970 וביחס לשטח המינימאלי הנדרש בתקנות לגובה החלל המקורה.

3.2 טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה.

טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
תיאור	חומר קירות*	גמר קירות ותקרות**	ריצוף***	מידות האריחים	ריצוף - אין זיכוי
מבואת כניסה	בטון / בלוקי בטון / בלוקי בטון תאי / בלוקי גבס / לוחות גבס**	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן	ריצוף: 80X80 ס"מ	כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
חדר דיור	בטון / בלוקי בטון / בלוקי בטון תאי / בלוקי גבס / לוחות גבס**	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן	ריצוף: 80X80 ס"מ	כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
פינת אוכל מתחם לא נפרד	בטון / בלוקי בטון / בלוקי בטון תאי / בלוקי גבס / לוחות גבס**	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן	ריצוף: 80X80 ס"מ	כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
חדר שינה הורים	בטון / בלוקי בטון / בלוקי בטון תאי / בלוקי גבס / לוחות גבס**	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן	ריצוף: 80X80 ס"מ	כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
חדרי שינה	בטון / בלוקי בטון / בלוקי בטון תאי / בלוקי גבס / לוחות גבס**	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן	ריצוף: 80X80 ס"מ	מספר חדרי שינה <u>2</u> לא כולל ממ"ד ולא כולל ח. שינה הורים כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות פיקוד העורף	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן	ריצוף: 80X80 ס"מ	ריצוף ממ"ד גבוה ביחס לגובה ריצוף מסדרון <u>חדר שינה</u> / כולל מערכת אוורור וסינון לפי הנחיות הג"א

טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
תיאור	חומר קירות*	ריצוף***	מידות האריחים	ריצוף - אין זיכוי	הערות
פרוזדור	בטון / בלוקי בטון / בלוקי בטון תאי / בלוקי גבס / לוחות גבס**	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן	ריצוף: 80X80 ס"מ	==	כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
מטבח	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס / לוחות גבס**	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן	חפוי אריחים מעל ארון תחתון: 30X60 ס"מ \ 50X20 ס"מ \ 50X25 ס"מ	==	פתוח חיפוי קרמיקה כ- 50-60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. הגובה לבחירת הקונה. כאשר התנור אינו B.I 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.
חדר רחצה הורים	בטון / בלוקי בטון / בלוקי בטון תאי / בלוקי גבס / לוחות גבס**	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן	לפחות שלוש מידות שונות ריצוף: 30/30 33/33 15/50 15/60 ס"מ חיפוי: 20/60 25/75 30/60 33/33	==	חיפוי קירות עד גובה התקרה.

טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'	תיאור
חומר קירות*	גמר קירות ותקרות**	ריצוף***	מידות האריחים	ריצוף - אין זיכוי	הערות	
בטון / בלוקי בטון / בלוקי בטון תאי / בלוקי גבס / לוחות גבס**	תקרה: טיח + סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן	לפחות שלוש מידות שונות ריצוף: 30/30 33/33 15/50 15/60 ס"מ חיפוי: 20/60 25/75 30/60 33/33	---	חיפוי קירות עד גובה התקרה.	חדר אמבטיה כללי
בטון / בלוקי בטון / בלוקי בטון תאי / בלוקי גבס / לוחות גבס**	תקרה: טיח + סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן	לפחות שלוש מידות שונות ריצוף: 30/30 33/33 15/50 15/60 ס"מ חיפוי: 20/60 25/75 30/60 33/33	---	חיפוי קירות עד גובה 1.50 מ'. מעל החיפוי ועד לתקרה: טיח + צבע אקרילי.	בית שימוש נפרד (שירותי אורחים)
בטון / בלוקי בטון / בלוקי בטון תאי / בלוקי גבס / לוחות גבס**	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן	ריצוף: 80X80 ס"מ	---	כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	מרפסת שרות (פינת כביסה)
לפי סעיף 2.5	דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף.	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן	ריצוף: דמוי פרקט 15/60 ס"מ / 16.5/49.5 33/33	---	מקורה / לא מקורה פירוט שטחים - ראה סעיף 6.1 עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת): מעקה: אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנין הרלבנטיים או מעקה בנוי כדוגמת החזית	מרפסת דויר (שמש)

טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
חומר קירות *	גמר קירות ותקרות **	ריצוף ***	מידות האריחים	ריצוף - אין זיכוי	הערות
מחסן צמוד *	בטון / בלוקי בטון / בלוקי בטון תאי / בלוקי גבס / לוחות גבס **	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן	ריצוף: עפ"י בחירת המוכר	

*** באם קיים עפ"י חוזה מכר**

גמר קירות פנים: בגוון לבן, גמר תקרות: בגוון לבן. כל צבעי תקרות וקירות

פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

א. ** לוחות גבס בתנאים להלן במצטבר:

עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות.

רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות.

בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי).

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.

ב. בכל מקרה, בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
ג. 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.

ד. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279-התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:

1. חדרי מגורים - R-9

2. חדרי רחצה - R-10

3. רצפת תא מקלחת - R-11

ה. הריצוף יכול שיהיה בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

ו. מידות אריחים לריצוף:

יהיו בהתאם למפורט להלן. מידות האריחים הן לבחירת המוכר.

ריצוף לכל הדירה: אריחים במידות 80X80 ס"מ.

כמות דוגמאות לבחירה: 12.

הוראות נוספות:

- הדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים.
- אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO).

- אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר ניטרלי.
ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסות שמש ובמרפסת שירות: לפחות - בחדרי הרחצה:

ריצוף:

30/30

33/33

15/50

15/60 ס"מ

כמות דוגמאות ואפשרויות לבחירה: 12 לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח.

הוראות נוספות:

- על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים.
- אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פרקט".
- למרפסת שמש - אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון / דוגמא תואמת לגוון / דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה. דמוי פרקט 15/60 , 16.5/49.5 , 33/33 ס"מ
- במרפסות שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות.

- יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.

מידות אריחים לחיפוי קירות:

המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות: 30/60 ס"מ או 20/60 או 33/33 או 25/75 לבחירת המוכר.

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

ח. 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 (פוגות) 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.

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

י. מדרגות פנים בדירה (דופלקס) - גמר המדרגות יהיה בהתאמה לדרישות ת"י 2279 ולדרישות כל דין. גמר המדרגות יהיה מלוחות עשויים אבן טבעית המיועדים לחיפוי מדרגות פנים, העונים לדרישות התקן 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.

3.3 ארונות: (זיכוי כספי לפי נספח ג')

3.3.1 ארון מטבח תחתון:

בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יבוצע

בהתאם להנחיות המפורטות להלן:

א. אורך מזערי:

- האורך המזערי של ארון המטבח התחתון בלבד לא יפחת מהמצוין:
 דירת 2.5 חדרים : 3.5 מ"א;
 דירת 3, 3.5 חדרים 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 ³	ארון תחתון	"אי" 2 / "חצי אי"	ארון תחתון	ארון עליון ¹	ארון תחתון	
0.6 מטר נטו	5.4 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

הערות לחלופות:

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 החיפוי 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 יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
 - מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

2. חלופה ב':

- "אי" - 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.

"אי"/"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.

ב. מבנה הארון:

1. הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.

2. עומק הארון, 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- 6-8 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.

5. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות.

6. גב הארון יהיה מעץ לבוד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.

7. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבוד (סנדוויץ') / MDF / לוחות פוסטפורמינג.

8. כל יחידות הארון התחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור, תהיינה עם מגירות. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה.

9. ארון המטבח התחתון יכלול 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 מג'יק קורנר או ש"ע.

10. 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.

ג. משטח עבודה:

1. לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ - מאבן טבעית או פולימריט (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.

2. משטח עבודה במטבח: לבחירת הקונה מתוך דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

ד. 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.

3.3.2 ארון מטבח עליון: תיאור: באם יינתן, לפי בחירת החלופה. כמפורט לעיל

מידות: _____ (מדוד לאורך הקיר).

ציפוי חיצוני: _____ ציפוי פנימי: _____

דלתות: חומר וציפוי: _____

מדפים: חומר וציפוי: _____

מחיר לזיכוי בעד ארון עליון: א"נ. לא מסופק.

א. 3.3.2 ארונות חדרי רחצה:

1 בחדר אמבטיה + 1 בחדר רחצה הורים.

תיאור: 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 חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.

מחיר לזיכוי בעד ארון: א"נ

3.3.3 ארונות אחרים (ציין): א"נ

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

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 .

לדירות ג: 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.
מסתור כביסה: מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100; ולפי היתר הבניה.

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

טור א' דלתות			טור ב' חלונות			טור ג' תריסים			חדר	
סוג פתיחה (ציר/ כנף על כנף (להלן- כע"כ)/ נגרר/ כיס/ חשמלי/	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/ רוחב)	חומר (עץ אלומיניום/ מתכת)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/ כיס/)	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/ רוחב)	חומר (עץ אלומיניום/ מתכת)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/ כיס/ חשמלי/	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/ רוחב)	חומר (עץ אלומיניום/ מתכת)		חומר שלבים
---	1	מתכת – דלת פלדה (בטחון) לפי ת"י 5044	---	---	---	---	---	---	---	מבואה
בויטרינה גלילה חשמלי + גיבוי ידני <u>בחלון:</u> גלילה חשמלי + גיבוי ידני - + הכנה לכנף רשת	1	אלומ' מזוגג	הזזה כ.ע.כ+ קטע קבוע	140/170	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	300/210	אלומ' פוליאוריתן	אלומ'	ח. דיור + פינת אוכל
הכנה לכנף רשת	---	---	הזזה כ.ע.כ	200/105	אלומ' מזוגג	---	---	---	---	מטבח
גלילה + הכנה לכנף רשת	1	עץ לבודות	הזזה כ.ע.כ+ קטע קבוע	200/170	אלומ' מזוגג	ציר רגילה	80/210	אלומ' פוליאוריתן	אלומ'	חדר שינה הורים

טור ג' תריסים			טור ב' חלונות			טור א' דלתות			חדר
סוג פתיחה (ציר/ כ.ע.כ./ נגרר/ כיס/ חשמלי/	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/ כיס)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כנף על/ כנף (להלן- כע"כ)/ נגרר/ כיס)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת)	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/ רוחב)	
גלילה ידני + הכנה לכנף רשת	אלומ' פוליאוריתן	אלומ'	1 כגודל חלון בתוספת ארגז תריס גלילה	אלומ' מזוגג	140/170	1 ציר רגילה	עץ לבודות	1 80/210	חדר שינה
גלילה ידני + הכנה לכנף רשת	אלומ' פוליאוריתן	אלומ'	1 כגודל חלון בתוספת ארגז תריס גלילה	אלומ' מזוגג	140/170	1 ציר רגילה	עץ לבודות	1 80/210	חדר שינה
הזזה לכיס לתריס בלבד	אלומ' פוליאוריתן	אלומ'	1 100/100	אלומ' מזוגג	100/100	1 ציר רגילה (פתיחה חוץ)	מתכת לפי פיקוד העורף	1 80/200	ממ"ד
אזור מכאני	--	---	---	---	---	1 ציר רגילה	עץ לבודות	1 80/210	חדר אמבטיה
אזור מכאני	---	---	---	---	---	1 ציר רגילה	עץ לבודות	1 70/210	חדר רחצה הורים
אזור מכאני	---	---	---	---	---	1 ציר רגילה	עץ לבודות	1 70/210	שרותי אורחים
הכנה לכנף רשת	----	----	----	אלומ' מזוגג	160/105	1 ציר רגילה	עץ לבודות	1 80/210	מרפסת שרות (כביסה)
במחסן בו אין חלון- יאזור לפי הנחיות הבטיחות	-----	-----	-----	---	---	1 ציר רגילה	מתכת	1 80/210	* מחסן

* באם יוצמד עפ"י חוזה המכר

- בחלון שיוגדר כחלון מילוט ע"י הנחיות בטיחות אש- אין לקבוע סורגים, ותינתן אפשרות פתיחה ידנית לתריס עם מנגנון חשמלי (ככל שקיים).
- מידות הפתחים שמופיעות בטבלה הינן מידות בניה כמצוין בתוכניות עבודה. לאחר התקנת נגרות, אלומיניום ומסגרות יפחתו מידות הפתחים אך לא פחות מדרישות המינימום שבתקנות התכנון והבניה.
- יתכנו דלתות אש בכניסה לדירות הגן במפלס המילוט לפי הנחיות כבוי אש

יתכנו שינויים בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה, ומס' הכנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.

(א) דלת כניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן :

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.
2. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.
3. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור.
4. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

(ב) דלתות הפנים בדירת מגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :

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 65752.
2. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.
3. בדלת פנים לבודה- כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר;
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. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיעות מתכת משני הצדדים, בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת.
6. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לתקן ישראלי מס' 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ גמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
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.

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:

- סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראלי, ת"י 1635 – סורגים לפתחים בבניינים.
- מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי(1).
- מנעול ביטחון בעל בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2).
- תריס גלילה חשמלי.

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 תנאיו ואגרות סעיף 3.2.1.5 ס"ק (ב) ו-(ג).

10. **גון 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.

חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:

1. חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (double glazing) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אויר ביניהם) זיגוג 4 מ"מ משני הצדדים +מרווח אויר 6 מ"מ או אחר לפי תכנון). החלונות ורכיביהן 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;
2. חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.
3. חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.
4. כל פתחי הדירה, למעט חדרי רחצה, שירותים, מטבח ומרפסת שירות, יהיו בעלי תריסים;
5. בתריסי גלילה או הזזה שלבי התריס יהיו עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
6. בחדר הדיור, ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית;
7. בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
8. חדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי;

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה

מיתקן	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
	מטבח	שירותי אורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות (כביסה)	אחר
קערת מטבח ⁷ (אופציה לבחירת הקונה)	מידות (בס"מ)	ראה פירוט מטה	----	----	----	----
	סוג	ראה פירוט מטה	----	----	----	----
	זיכוי שקלים חדשים	----				
קערת מטבח כפולה ⁷ (אופציה לבחירת הקונה)	מידות (בס"מ)	ראה פירוט מטה	----	----	----	----
	סוג	ראה פירוט מטה	----	----	----	----
	זיכוי שקלים חדשים	----				
קערת רחצה	מידות (בס"מ)	----	כיור משולב בארון	כיור משולב בארון	----	----
	סוג	----	ראה סעיף 3.3.2 א'	ראה סעיף 3.3.2 א'	----	----
	זיכוי שקלים חדשים	----	----	----	----	----
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	----	----	----	----	40/25 לפי מידות יצרן
	סוג	----	----	----	----	חרס
	זיכוי שקלים חדשים	----	----	----	----	----
אסלה ^{2,3,4}	מידות (בס"מ)	----	לפי תקן 1205 ולפי המפורט בהמשך	לפי תקן 1205 ולפי המפורט בהמשך	לפי תקן 1205 ולפי המפורט בהמשך	----
	סוג	----	אסלה מחרס עם מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק), דו כמותי מושב כבד. ראה הערה 2. מטה.	אסלה מחרס עם מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק), דו כמותי מושב כבד. ראה הערה 2. מטה.	אסלה מחרס עם מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק), דו כמותי מושב כבד. ראה הערה 2. מטה.	----
	זיכוי שקלים חדשים	----	----	----	----	----

טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	מיתקן	
						מטבח	מטבח
-----	----	170/70	בשטח מיני' 0.72 מ"ר ברוחב לפחות 80 ס"מ	-----	-----	מידות (בס"מ)	אמבט או מקלחת
-----	----	סוג אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני	שיפועים בריצוף	-----	-----	סוג	
		-----	-----			זיכוי שקלים חדשים	
-----	----	סוללה פרח מיקס	סוללה פרח מיקס	סוללה פרח מיקס כולל חסכם	סוללה פרח מיקס נשלף	תוצרת ודגם	סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח (כולל חסכמים)
-----	----	-----	-----	-----	-----	זיכוי שקלים חדשים	
-----	----	מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף	-----	-----	-----	סוג	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
-----	----	-----	-----	-----	-----	זיכוי שקלים חדשים	
-----	----	-----	---	-----	-----	סוג	מקלחת ראש קבועה
-----	----	-----	-----	-----	-----	זיכוי שקלים חדשים	

מיתקן	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
	מטבח	שירותי אורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות (כביסה)	אחר
סוללה למקלחת	סוג	----	אינטרפוז 3 דרך-מייקסר מהקיר כולל צינור שרשורי מתלה מתכונן, 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.	----	----	----
	זיכוי שקלים חדשים	----	----	----	----	---
הכנה לחיבור למכונת כביסה	----	----	----	----	יש	----
הכנה לחיבור מייבש כביסה (מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל)	----	----	----	----	יש	----
הכנה לחיבור מדיח כלים (משולב בחיבור וניקוז כוור)	יש	----	----	----	----	----
נקודת גז לבישול	יש 1	----	----	----	----	1 גז לגריל במרפסת שמש
נקודת גז לחימום	---	----	----	----	----	----
ברז מים למקרר	יש 1	----	----	----	----	----

א. מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה

הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים

למידע כדוגמת חלק 3 נספח א' – מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט

חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן: יהיו בהתאם להנחיות

המפורטות להלן:

1. חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כוור רחצה וכוור לנטילת

ידיים ולמעט אסלות.

2. **לפחות באחד מחדרי הרחצה** תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מונו בלוק כמפורט להלן. הקונה יודיע למוכר על בחירתו בעת חתימת ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק), לבחירת המוכר האם האסלה תהיה תלויה או מונחת. מיכל ההדחה יהיה מחרס דו- כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385 האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי.
3. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (38, 40 ס"מ בהתאמה).
4. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה העומדות בדרישות המפורטות.
5. **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.
6. **בכיורי 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.
7. **בחדר אמבטיה** הקונה יהא רשאי להמיר את התקנת האמבטיה בהתקנת משטח מקלחת, וזאת ללא תמורה או שינוי מהמחיר, בכפוף לעמידה בכל התנאים להלן:
- 7.4.1 תכנון חדר האמבטיה יתאים להתקנת אמבטיה במידות 0.70 X 1.70 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. **במטבח יותקנו הקבועות להלן:**

- א. 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

- ב. ברז מיקס - פרח על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: תחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימאלי של 20 ס"מ ובגובה מינימאלי מהמשטח של 20 ס"מ.
- ג. הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- ד. ברז מים ייעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר).

9. תא המקלחת:

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 (אינטרפוף 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.

10. אמבטיה –

האמבטיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם להוראות היצרן ולכל דין.

אביק (צינור המחבר בין פתח ניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון).

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.

11. התקנת כיורים וארגז/ שטיפת אסלה כוללת: חיבור לביוב וברזי ניל.

12. ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

- 3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה: אביזרי אינסטלציה בחדרים, לכל צורך אחר: תיתכן מרכזיה למחלקי מים בחדר שירות או אחר – לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.
- ניקוז הכנה למזגן וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה עד המיקום המיועד למאייד.
- תיתכן בדירה צנרת למתזי כבוי (ספרינקלרים) הכל לפי דרישות כבוי אש.

3.6.2 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.

3.6.3 חיבור מים חמים לכלים: קערת מטבח, כיורי רחצה, אמבטיה, מקלחת, כיור

נטילת ידיים / אחר: הכנה למכונת כביסה.

3.6.4 ברז גינה (ברז דלי) : כן.

3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: יש.

3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים: מתכת ו/או פלסטי,

דלוחין: פלסטי ו/או מתכת, שפכים: פלסטי.

3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח ובמרפסת שמש: יש.

3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש.

3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל - בדירה

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
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.

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 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 (בדרגת הגנה IP44)	4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המזינים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 מ"מ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ"ר בצנרת		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
חדרי שינה משניים (ילדים)	1	3		1	1	
חדר רחצה (הורים)	1 (מנורה מוגנת מים)	1 (בדרגת הגנה IP44)		1 (בית תקע לתנור חימום)		1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. הכנה לנקודה לאוורור מכאני

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	1 (מנורה מוגנת מים)	1 (בדרגת הגנה IP44)		1 (בית תקע לתנור (חימום)		1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר האמבטיה 3. הכנה לנקודה לאורור מכאני
שירותי אורחים	1					הכנה לנקודה לאורור מכאני+ מפסק היכן שנדרש.
חדר שרות	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. על 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

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
* מחסן צמוד	1	1				במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/ פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		
גינה דירתי						

* באם יוצמד עפ"י חוזה המכר

הערה: נק' חשמל לתריס חשמלי באם קיים ואוורור מכאני - יבוצעו בהתאם למפורט בטבלת פתחים מס' 3.

הגדרות נוספות לטבלה ראה סעיף 15 בנספח ב'.

1. מתקני חשמל – הגדרות:

- א. "בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5 מ"מ, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/ קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
- ב. "בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/ קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- ג. "בית תקע לתנור חימום באמבטיה" – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
- ד. "בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/ קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- ה. "בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 מ"מ, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.

- ו. "תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות P44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.
 - ז. "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.
 - ח. "נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה.
 - ט. נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 מ"מ"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.
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:
- א. כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.
 - ב. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד;
 - ג. גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד-פאזי 1X40 אמפר;
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.
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 מתבססת 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.

5. מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת למעלה 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.

6. 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.

3.6.2 **חדר מדרגות** : מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:

בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

3.6.3 **טלפון חוץ**: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

3.6.4 **פעמון**: סוג: לחצן צליל: זמזם.

3.6.5 **מפסיקי זרם**: סוג: רגילים תוצרת: תוצרת גביס או שווה ערך.

3.6.6 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה**: יש. **מיקום**: בכניסה לדירה או לפי יועץ חשמל.

3.6.7 **נקודת חשמל לדוד שמש**: כן.

3.6.8 **גודל חיבור דירתי**: תלת-פאזי: 3X25 אמפר.

3.6.9 **מערכת אינטרקום**: כן, **מיקום**: בכניסה לדירה+ פומית שמע/דיבור בח. שינה הורים.

3.6.10 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור**: לא,

3.6.11 **מיתקנים אחרים** : תיבה עם הכנה לאביזר תקשורת במיקום לפי הנחיות יועץ החשמל.

4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

4.1 **מיזוג אוויר מרכזי**: אין.

4.2 **מזגן מפוצל**: אין.

4.3 **מזגן דירתי**: אין. יש הכנות בלבד; **מיקום**: לפי החלטת מהנדס מיזוג אוויר **הספק**: ---- (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז). סה"כ 1 נק' חיבור למזגן.

מתקני הקירור והחימום יהיו כמפורט להלן:

א. מערכת מיזוג אוויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אוויר 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).

ב. בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן.

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 A 25*3 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.
- ג. בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת 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 השרשונית מהמיקום המתוכנן למאייד של המיני- מרכזי הדירתי ועד אליו, הינו יותר מ- 4.50 מטר.
- ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזגן לרבות:
4. "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;
 5. שקע כוח מעגל נפרד בקיר קירבת מוצא ה"צמה"(A16*1) ;
 6. ניקוז המאייד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה;
 7. מוצא ה"צמה" למאייד יכול 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.

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

4.4 תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי: א"ן.

4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: א"ן.

4.6 רדיאטורים: א"ן.

4.7 קונוקטורים חשמליים: א"ן.

4.8 חימום תת רצפתי: א"ן.

4.9 מיתקנים אחרים: א"ן.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית: א"ן לפי הנחיות כבוי אש.

5.2 מערכת גלאי עשן: יש, לפי הנחיות כבוי אש + מטף כבוי אבקה 3 ק"ג.

6. עבודות פיתוח ושינוי:

6.1 חניה

6.1.1 סך כל מקומות החניה: לפי היתר הבניה

מתוכנן: כל חניות בתחום המגרש; א"ן חניות מחוץ למגרש;

חלק מהחניות במרתף חניה, מספר מרתפי חניה: 1;

חלק מהחניות במקום אחר: (לפרט) לפי סימון בתכנית

6.1.2 חניה לנכים: יש, רכוש משותף מספר: לפי היתר הבניה מיקום: לפי תכנית;

6.1.3 גמר פני החניה: בטון מוחלק/ אבנים משתלבות ו/או אחר: לפי היתר הבניה

ותוכנית הפיתוח.

6.1.4 גישה לחניה מהכביש

6.1.5 מספר חניות לדירה: לפחות חניה אחת לדירה. לפי הסכם המכר, מוצמדות

לדירה; מיקום: בתחום המגרש / אחר: ----- (על פי סימון בתכנית מצורפת

לחזרה).

6.2 פיתוח המגרש:

6.2.1 שבילים: מרוצף.

6.2.2 משטחים מרוצפים: בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב

עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף

ומואר (לפחות ברוב מבואת הכניסה לבניין) עם גיבון מלווה לצידו בשטח

רצוף של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילווצים 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. ככל

- שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי
- 6.2.3 גינה משותפת: יש (על פי סימון בתכנית מצורפת).
- 6.2.4 רשת השקיה: יש, במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב גיבון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
- 6.2.5 גינה צמודה לדירה: אין; יציאה לגינה מחדר: -----
- 6.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין;
- 6.2.7 משטח מרוצף בגינה הדירתית: אין
- 6.2.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר: בלוקים ו/או בטון מצופה טיח ו/או אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית. תיתכן תוספת מעקה מתכת בחלק מקטעי הגדר לפי יועץ פיתוח.
- בגובה ממוצע של: משתנה עפ"י תכניות ודרישת הרשויות
- 6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר: לפי מתכנן הפיתוח.

6.3 דירוג אנרגטי:

- סעיף זה חל בנוגע לדירה אשר מיועדת למגורים
- 6.3.1 האם בוצע דירוג אנרגטי לדירה בהתאם לתקנות מקורות אנרגיה (הצגת דירוג אנרגטי ליחידת דיור), התש"ף - 2020 (להלן - תקנות דירוג אנרגטי) לא
- 6.3.1.1 אם בוצע דירוג אנרגטי לפי תקנות דירוג אנרגטי, יש למוסרו לרוכש הדירה באמצעות צירוף תווית דירוג אנרגטי כאמור בתקנה 2(א)(2) לתקנות האמורות, תחת סעיף זה או בנספח למפרט."

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 גז מרכזי: צובר גז משותף לאספקת גז מרכזי למתחם לפי תכנון האדריכל.
- 7.1.2 צנרת גז מצובר גז עד לדירה: יש.
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש. בכל דירה, אשר יש בה מרפסת שמש או גינה, תותקן במרפסת ובגינה נקודת גז לגריל בכפוף להוראות כל דין ולתקינה הרלבנטית. להתקנה בהתאם להוראות המכרז והחוזזה

7.2 סידורים לכיבוי אש:

- 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: אין.
- 7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: אין.
- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): אין לפי הנחיות כבוי אש.
- 7.2.4 גלאי עשן: יש לפי הנחיות כבוי אש.
- 7.3 אורור מאולץ במרתפי חניה: אין.
- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין

7.5 תיבות דואר: (תאר) חזית אלומיניום, 1 לכל דירה ולפי ת"י 816;

מיקום: בקומת קרקע ליד דלת הכניסה לבניין.

7.6 מיתקנים אחרים: לפי קביעת החברה והרשויות המוסמכות;

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש;

מונה מים לגינה: אין;

8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש;

8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל

8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה

להיתר): לא כולל קו טלפון.

8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת וכדומה): הכנה בלבד;

לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.

8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה

כלולים.

8.7 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1 סך כל מקומות החניה המשותפים: חניות אורחים במגרש כאמור בסעיף 6.1.

9.1.2 קומה מפולשת: אין מספר קומות מפולשות: ---.

9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש, חדר עגלות ואופניים מיקום מחסנים:

לפי תכנית המכר.

9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.

9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.

9.1.6 חדר מדרגות

9.1.7 פיר מעלית: יש מעליות: יש מספר מעליות: 1.

9.1.8 גג: לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.

9.1.9 ממ"ק/מקלט: כמות: אין מיקום: --- שטח: ---;

9.1.10 חדר דודים משותף: אין;

9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה /

צלחת לוויין, קולטי שמש, דודים, משאבות סחרור, וכל מיתקן אחר שתדרוש

רשות מוסמכת על פי כל הדין.

9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש. לפי תכנית.

9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: פילרים, ארונות

למוני חשמל, תקשורת, גז, ציוד כבוי אש, ולפי המסומן בתכנית המכר.

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומת כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או לובי קומתי לחדר/ים טכני/ים.
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, מערכות טכניות, ציוד טכני וכו')
- 9.2.10 מעליות.
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט.
- 9.2.12 חלק אחר: ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

9.3 בית משותף

(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:

1. הוצאת חלק מהרכוש המשותף.
2. שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
3. שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו.
4. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.
5. כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות.

(ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה של הדירה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף.

במידה ויבוטל רישום הבית המשותף – בחישוב החלקים יילקחו בחשבון גם שטחי ההצמדות.

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

אסיפה כללית- במסגרת לכל בעל דירה יהיה זכות הצבעה בהתאם לחלקיו ברכוש המשותף.
לקיום אסיפה כללית תידרש נוכחות של 50% מבעלי הרכוש המשותף, ובהעדר נוכחות
תתקיים אסיפה נדחית בכל קוורום.
הנציגות תנהל את ענייני הרכוש המשותף ברוב קולות. בנציגות יהיו 3 חברים.

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

שיעור ההשתתפות יהיה בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

מצ"ב: **נספח א'** – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות הנכונים למבנה ולדירה אשר אינם חלק מהמפרט הבסיסי.
נספח ג' – זיכויים לפי משרד הבנוי והשיכון

נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1** תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1** תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
- 10.1.2** תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.3** תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.4** תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
- 10.1.5** תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- 10.1.6** תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 10.2** בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכאניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3** המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות העניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכאניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
- (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרו מכאניות במבנה ובפיתוח.
- המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

אספקת תכניות לפי הנחיות מפרט מחיר מטרה:

- 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 דירתו.
- 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.

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

- מעקה במרפסות – מעקה שגובהו אינו עולה על 1.10 מ' מהמפלס שממנו נקבע גובהו המינימלי של המעקה כאמור בת"י 1142
 -
 - פרגולה (מצללה): באם מופיעה בתכניות המכר פרגולה: הפרגולה ממסגרות מתכת ו/או בטון ו/או עץ ו/או משולב, לפי היתר.
 - הפרשי מפלסים בין חללים צמודים – חדרי רחצה, ממ"ד, מרפסות. יתכן סף מוגבה ביציאה למרפסות במידות (גובה/רוחב) על פי כל דין.
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 תנאיו ואגרות סעיף 3.2.1.5 ס"ק (ב) ו-(ג).
 - אריחים לריצוף וחיפוי – ריצוף בנין מגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה; סוגי גמר פני הרצפה המותקנים בבניין לפי ייעודם, יעמדו בדרישות תקן ישראלי 2279-התנגדות להחלקה.
 - בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה, לרבות הרוויזיה והעדכונים שפורסמו, והתקפים למועד קבלת היתר הבניה.
 - בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
- גמר הריצוף ייושם בשיפועים לפי דרישות התקן .**

- שיפולים** – (פנלים) מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים חפוי קשיח, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים. . חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).
6. מיתקן לאנטנות תק' (מס' 3) תש"ע-2010
בבנין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א).
7. **גבולות המגרש**, הפיתוח, החלקים הצמודים, וגבולות האגף, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
8. **פילרים (גומחות) עירוניים** ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
- יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. מיקומם העקרוני מסומן בתוכניות המכר
9. **אין להקים מסלעות נוי** בצמוד לקירות המבנה.
10. **מפלס אדמת הגן** בחצר הפרטית או ברכוש משותף נקבע עפ"י גובה הריצוף במבנה. אין להוסיף אדמת גן או להגביה את מפלסה בכל דרך, מעל למפלס הקיים.
11. **חצר המתוכננת מעל חלל בנוי**:
בנוסף לאמור לעיל, בחצר המתוכננת מעל חלל בנוי כדוגמת חניון, מרכז מסחרי או מרתף יותקן גיבון 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.
12. **החלפת כלים סניטאריים** ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית למרווחי גישה ו/או לתוצאות הכרוכות בהחלפת כלים סניטאריים ו/או לא תהיה אחראית להחלפת כלים אלה כאמור.
13. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בחינה מקצועית מוקדמת.
14. **במחסנים** שיוצמדו לדירות (לפי חוזה המכר) יהיו תקרות מונמכות ותקרות משנה, הנמכות מקומיות, קורות, בליטות, מערכות, מעברי צנרת ואוורור וכדומה המשרתים את הדירה ו/או את כלל הבניין,
15. **מיקום צוברי גז/מיכלי גז** לאספקת גז מרכזי תהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, ולפי הועדה המקומית לבניה ומשרד העבודה.
16. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.

17. 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.
18. **בדירות פרטיות בהן מותקנים אמצעי בטיחות אש** בתוך הדירה כגון: גלאי אש, ספרינקלרים וכד', יש לקבל אישור מיועץ הבטיחות בכל שינוי בתכנון.
19. **נסיעה ברכבים כבדים** על שבילים, מעברים ואילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות, שברים ונזק בריצוף זה.
20. **למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח** בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, תהיה חב' החשמל והחברה פטורים מתשלום מיסי נציגות הבית בגין שטח זה. הכל בכפוף לדין.
- למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
21. **הצורך במעבר צנרת** מים/ביווב/מתזי כיבוי, (באם ידרשו), יתכן ויחייבו בליטות דמוי עמודים או קורות או "ספסלים" בסמוך לקירות ותקרה ובסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר.
22. **חל איסור על הכנסת רכבים** המונעים בגז למרתפי חניה תת קרקעיים, עפ"י תקנות כבוי אש.
23. **כלי רכב בחניה תת-קרקעית ועילית** - על הרוכש לבדוק היטב את נתוני הרכב במקום המיועד לחנייה תת קרקעית/עילית בבניין (אורך/רוחב/גובה, רכב נכה וכד') כדי למנוע אי התאמה של רכב גדול מימדים למקום החניה שבחר,
24. **חדרים המשותפים לדיירי הבניין** ומוגדרים בתכניות ליעודים כלשהם, יימסרו לדיירים **ללא** תכולה ו/או אבזור כלשהו ו/או תשתיות כלשהם.
25. **אזור המרחב המוגן (ממ"ד/ממ"ק)** – יש לאזור המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
26. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר מטרה מהדורה: 4.1 - 11.02.2022], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכר (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

הקונה

תאריך

המוכרת

נספח ג'- זיכויים לפי משרד הבנוי והשיכון:

רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב ללא תמורה / זיכוי כספי אלא אם נאמר אחרת .
בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי:
המשרד יהא רשאי לעדכן 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 מים	סוללות למים בחדרי רחצה : כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב – דרך (אינטרפּוץ) 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

הקונה

תאריך

המוכרת