

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות.

# מפרט מכר

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

(באופן המפרט הבסיסי ברצף, ההאמות והבהרות הנכונים לפניה ולדירה והמסומנים בצל)

בהתאם למחיר למשתכן מהדורה - 12

שם האתר : פארק סלקטד - קריית ים

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

דגם : D

בבנין מס' : A

מגרש : 103

קומות : 1 - 8

דירות מס' : 5,10,15,20,25,30,35,39

חב' שגראוי יזום ובניה (אס.בי.סי) בע"מ

דירה מס': \_\_\_\_\_  
קומה: \_\_\_\_\_  
מחסן מס': \_\_\_\_\_  
חניה מס': \_\_\_\_\_  
בנין מס': D

## "מפרט מכר"

### לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973

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

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

נספח לחוזה בין: \_\_\_\_\_ (להלן "המוכר/ת" או "החברה")  
לבין: \_\_\_\_\_ (להלן "הרוכש" או "הקונה")  
מתאריך: \_\_\_\_\_

#### א. פרטי זיהוי

1. ישוב: קריית ים רחוב: \_\_\_\_\_ בית מס': \_\_\_\_\_
  - 1.1 גוש מס': 10425 חלקה/חלקות מס': 257
  - 1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה:
2. תכנית מפורטת מס': 352-0292433 מגרש מס': 103 בעל הקרקע: שגראווי יזום ובניה (אס.בי.סי) בע"מ הזכות שהקונה רוכש בדירה: בעלות/חכירה מהוננת.
  - 2.1 שם המחכיר: מינהל מקרקעי ישראל
  - 2.2 תקופת החכירה: 98 שנים תחילת תקופת החכירה: 27.02.2018 ועד 26.02.2116
3. דירה מס': \_\_\_\_\_ קומה: \_\_\_\_\_
4. בדירה: חדר דוור, פינת אוכל, 3 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד) המשמש כ-חדר שינה, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, ת.רחצה הורים, פינת ארונות, שרותי אורחים ומרפסת שרות (עם פינת כביסה). אחר: 1 מרפסת שמש (כמופיע בסעיף 6.1).
5. שטח הדירה  
שטח הדירה הוא: כ- \_\_\_\_\_ 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 שמש<sup>1</sup> בשטח:** \_\_\_\_\_ מ"ר **מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח:** \_\_\_\_\_ מ"ר (קרוי – הכוונה לקומה אחת מעל בלבד)
- 6.2 **חניה מקורה/מקורה חלקית/לא מקורה** (יש לסמן את המתאים) **בשטח:** \_\_\_\_\_ מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
- 6.3 **מחסן דירתי<sup>2</sup> בשטח:** \_\_\_\_\_ מ"ר **ככל שצוינה ההצמדה בהסכם** (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד); **הכוונה למחסן שאינו חלק מהדירה.**
- 6.4 **מרתף דירתי<sup>3</sup> בשטח:** **אין** מ"ר;
- 6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** **אין** מ"ר;
- 6.6 **גינה מוצמדת לדירה<sup>4</sup> בשטח:** **אין** מ"ר; (שטח הגינה כולל את המשטח המרוצף בגינה המופיע בסעיף 6.2.7); **ואינה כוללת צמחיה.** ככל שצוינה ההצמדה בהסכם
- 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): **אין**.

#### 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 ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל 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. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה;

ואולם לעניין 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"): **ג'ורא גור אדר' ושות'**  
**טלפון:** 04-8510878 **פקס:** 04-8510918 **כתובת:** ת.ד. 9436 . חיפה 31094  
**דואר אלקטרוני:** [aliza@gioragur.com](mailto:aliza@gioragur.com)

9. **שם האחראי לתכנון השלד** (להלן "המהנדס"): **מויאל שמעון**  
**טלפון:** 04-8664248 **פקס:** 04-8675382 **כתובת:** לבונטין 14, חיפה  
**דואר אלקטרוני:** [office@peer-eng.com](mailto:office@peer-eng.com)

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

\* המוכר רשאי 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 חד משפחתי / דו-משפחתי / קוטג' טורי / מדורג עם כניסות נפרדות / משותפות / **רב משפחתי** (פרט) **בניין כחלק ממבנן של 2 בנייני מגורים עם מרתף משותף על מגרש אחד**.
- 1.2 **בבניין: 41 דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא 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: 1 ומשמש את בניינים A, B.	חניות / חניות אופנועים / מחסנים פרטיים. אחר: מבואה קומתית, מאגרי מים וחדר משאבות, חדר חשמל, מחסן לאחזקה, חללים סגורים, מערכות טכניות ובורות ניקוז.	---	מתחת למפלס הכניסה	קומות מרתף (-1)
-----	חניה / מגורים / עסק / מבואה (לובי כניסה) חדרים לשימוש כלל הדיירים / אחר	-----	-----	קומת כניסה תחתונה
דלת אש בכניסה לדירת הגן רחבת כבוי אש לפי סימון שטחי פיתוח משותפים ומשמשים את 2 הבניינים במתחם	חניה / מגורים (דירת גן מעל תקרת מרתף) / מבואה (לובי כניסה גבוה בחלקו) חדרים לשימוש כלל הדיירים: מועדון דיירים וחדר עגלות (חלל כפול). אחר: מערכות טכניות, מחסנים פרטיים. בשטחי פיתוח: צובר גז ודחסנית אשפה חיצונית	1	כניסה	קומת כניסה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מעל /מתחת למפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
4 דירות בקומה	מגורים/ לובי קומתי , קומת גלריה חלקית (לובי גבוה) ומערכות טכניות	4	מעל למפלס הכניסה	קומה 1
סה"כ: 6 קומות טיפוסיות	מגורים/מערכות טכניות	5	מעל למפלס הכניסה	קומות טיפוסיות 2-7
4 דירות בקומה	מגורים/מערכות טכניות	4	מעל למפלס הכניסה	קומה: 8
2 דירות פנטהאוז	מגורים/מערכות טכניות	2	מעל למפלס הכניסה	קומה: 9 (פנטהאוז)
מתקנים משותפים בגג משותף+ גג פרטי מוצמד לפי סימון בתכנית.	גג משותף/ קולטים/ מערכות טכניות	----	-----	גג עליון
	-----	-----	10	סך כל הקומות למגורים
			11	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: פתוח (סגור/מקורה) לא מקורה/מגיע לגג/לא מגיע לגג/מוגן/לא מוגן (להקיף בעיגול את המצב הנכון לכל חדר מדרגות).

#### 1.5 מעליות: יש/ מספר המעליות: 2; מספר התחנות לכל מעלית: 11;

מספר נוסעים לכל מעלית: 1 מעלית של 8 נוסעים + 1 של 13 נוסעים (מעלית אלונקה); מהירות המעלית תיקבע בהתאם למספר הקומות כמפורט להלן: 14 - 3 קומות – מהירות 1.0 מ"ש'

המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 2481 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. רצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכובה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

**מעלית שבת: יש/** ( אחת מהמעליות תכלול הפעלה עם פיקוד שבת )

**עמדת שומר: אין.** 1.6

**2. חומרי הבניין ועבודות גמר:**

2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות המהנדס; **שיטת הבניה:** מתועשת ו/או קונבנציונאלי. (מתועש/ קונבנציונאלי).

2.2 **רצפה ותקרה קומתית:** חומר: בטון מזוין ו/או תקרת צלעות; **עובי:** לפי חישובי המהנדס. **שיטת הבניה:** קונבנציונאלית; **בידוד אקוסטי** (לפי תקן ישראל מס' 1004):

**חומר:** לפי תקן **עובי:** לפי תקן.

2.3 **תקרת קומה עליונה:** חומר: בטון ו/או תקרת צלעות; **עובי:** לפי חישובי המהנדס.

2.4 **גג הבניין:** חומר: בטון מזוין ו/או תקרת צלעות **עובי:** לפי חישובי המהנדס - ס"מ

**בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045): **חומר:** לפי תקן **עובי:** לפי תקן.

2.5 **קירות חוץ:** חומר: בטון יצוק באתר ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון-תאי ומבוצע בשיטה

מתועשת ו/ומתועשת למחצה, ניתן שמעטפת פנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס

ו/או בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. בגמר טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה

על הקירות. הכל בכפוף לעמידה בתקינה רלוונטית לרבות תקן ישראלי מספר 1045. בידוד תרמי

של הבניינים.

**עובי:** לפי חישובי המתכנן. **שיטת הבניה:** מתועשת/ קונבנציונאלית;

**בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045) **חומר:** לפי תקן. **עובי:** לפי תקן.

**גימור קירות חוץ:** 2.6

2.6.1 **חיפוי עיקרי:** **אבן טבעית או מלאכותית/קרמיקה/פסיפס/ טיח חוץ/צבע /**

**החיפוי לא משולב עם חומרים אחרים;** (גוון האבן – בהיר, אפור וכהה)

2.6.2 **טיח חוץ:** (תיאור) טיח חוץ לפי ת"י 1920 (גוון בהיר/אפור כהה) **משולב/ עם**

**חיפויים אחרים;**

2.6.3 **חיפוי אחר:** (לפרט) **אלומיניום**

2.7 **קירות הפרדה בין הדירות:** חומר: בטון ו/או בלוקים מבטון תאי **עובי:** כ- 20 ס"מ.

**חדרי מדרגות:** 2.8

2.8.1 **קירות מעטפת:** חומר: בטון מזוין **עובי:** כ- 20 ס"מ;

2.8.2 **גימור קירות פנים:**

חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד התקרה.

גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינטטי. **כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו**

**בעלי " תו תקן ירוק " מטעם מכון התקנים הישראלי .**

2.8.3 **עבודות הגמר של מדרגות בניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:**

א. מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן\* או טרצו צמנט לבן בהתאם

לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטיים

ופסים מחוספסים כנגד החלקה.

(\* אריחי פורצלן מכונים בפי הציבור " אריחי גרניט – פורצלן")

ב. 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 (תאר) : דרך ח. מדרגות ראשי .

2.9 מבואה (לובי) קומתית .

עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן :

א. גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן\* , עד לגובה תקרה מונמכת/משקופי הדלתות ; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ;

ב. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינטטי.

ג. ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן\*

ד. כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

2.10 מבואה (לובי) כניסה

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

1. דלת כניסה ראשית לבניין עם פתיחה מבוקרת ;

2. גישה נוחה למעליות ולמדרגות ;

3. גישה ישירה לתיבות הדואר ;

2.10.1 גימור קירות פנים + סעיף 2.10.2 דלת כניסה לבנין :

א. גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן\* , לפחות עד לגובה תקרה מונמכת/משקוף דלת הכניסה ; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ; (\* אריחי פורצלן מכונים בפי הציבור " אריחי גרניט-פורצלן")

ב. גימור התקרות יהיה בסיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית ;

ג. ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן\* .

שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר ;

ד. דלת הכניסה לבנין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן. מיידות : 1.10/2.10 מ' ; כמות : 1 ודלת כניסה אחורית (דרך אגף המחסנים)

ה. תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבנין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816.

ו. בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר ; עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית ;

2.11 מרתף חניה : יש

עבודות הגמר של המרתף והחניה יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן :

א. גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינטטי ,

ב. גימור רצפה יעשה בבטון מוחלק 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 מ';  
 גובה עליית גג למגורים (למטרה עיקרית): אין מ'  
 גובה עליית גג למגורים (למטרת שירות): אין מ'  
 גובה מרתף המשמש למגורים: - אין מ';  
 גובה מרתף המשמש לא למגורים: אין מ';

**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. (זיכוי כספי כולל מ.ע.מ.)

טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	תיאור
הערות	ריצוף- מחיר לזיכוי למ"ר בשקלים חדשים (כולל מ.ע.מ.)	מידות האריחים	ריצוף***	גמר קירות ותקרות**	חומר קירות*	
כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי יתו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	-----	ריצוף: 60X60 ס"מ	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן(*)	<b>קירות:</b> טיח + צבע אקרילי <b>תקרה:</b> טיח + סיד סינטטי	בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי ו/או בטון ו/או בלוקי גבס, והערה *1	חדר דיוור
כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי יתו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	-----	ריצוף: 60X60 ס"מ	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן(*)	<b>קירות:</b> טיח + צבע אקרילי <b>תקרה:</b> טיח + סיד סינטטי	בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי ו/או בטון ו/או בלוקי גבס, והערה *1	חדר שינה הורים + פינת ארונות
כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי יתו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	-----	ריצוף: 60X60 ס"מ	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן(*)	<b>קירות:</b> טיח + צבע אקרילי <b>תקרה:</b> טיח + סיד סינטטי	בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי ו/או בטון ו/או בלוקי גבס, והערה *1	פינת אוכל (מתחם לא נפרד)



טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	תיאור
הערות	ריצוף- מחיר לזיכוי למ"ר בשקלים חדשים (כולל מ.ע.מ.)	מידות האריחים	ריצוף***	גמר קירות ותקרות**	חומר קירות*	
מספר חדרי שינה 2 פנל/לא כולל ממ"ד לא כולל חדר שינה הורים כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	-----	ריצוף: 60X60 ס"מ	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן(*)	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינטטי	בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי ו/או בטון ו/או בלוקי גבס, והערה *1	חדרי שינה
ריצוף ממ"ד גבוה ביחס לגובה ריצוף מסדרון חדר שינה כולל מערכת אורור וסינון לפי הנחיות הג"א	-----	ריצוף: 60X60 ס"מ	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן(*)	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי.	בטון מזוין לפי הוראות פיקוד העורף	ממ"ד
כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	-----	ריצוף: 60X60 ס"מ	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן(*)	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינטטי	בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי ו/או בטון ו/או בלוקי גבס, והערה *1	פרוזדור
פתוח חיפוי 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה(בין ארון תחתון ועליון). 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.	-----	ריצוף: 60X60 ס"מ  חפוי אריחים מעל ארון תחתון: 25/33 ס"מ 30/60 ס"מ	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן(*)	חיפוי מעל משטח ארון תחתון  תקרה: טיח בגמר סיד סינטטי	בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי ו/או בטון ו/או בלוקי גבס, והערה *1	מטבח
חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שנוי במחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה - טיח + צבע אקרילי.	-----	ריצוף: 45/45 ס"מ או 25 33 או 33X33  חפוי אריחים בקיר: 25/33 ס"מ 30/60 ס"מ	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן(*)	חיפוי קרמיקה  תקרה: טיח בגמר סיד סינטטי	בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי ו/או בטון ו/או בלוקי גבס ( עמידים למים ) והערה *1	חדר רחצה הורים

טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	תיאור
הערות	ריצוף- מחיר לזיכוי למ"ר בשקלים חדשים (כולל מ.ע.מ.)	מידות האריחים	ריצוף***	גמר קירות ותקרות**	חומר קירות*	
חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שנוי במחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה - טיח + צבע אקרילי.	----	ריצוף: 45/45 ס"מ או 33 25 או 33X33 חפוי אריחים בקיר: 25/33 ס"מ 30/60 ס"מ	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות : אריחים מסוג גרניט פורצלן(*)	חיפוי קרמיקה  תקרה: טיח בגמר סיד סינטטי	בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי ו/או בטון ו/או בלוקי גבס ( עמידים למים ) והערה *1	חדר אמבטיה
חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שנוי במחיר עד גובה 1.50 מ'. מעל החיפוי ועד לתקרה - טיח + צבע אקרילי.	----	ריצוף: 45/45 ס"מ או 33 25 או 33X33 חפוי אריחים בקיר: 25/33 ס"מ 30/60 ס"מ	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות : אריחים מסוג גרניט פורצלן(*)	חיפוי קרמיקה  תקרה: טיח בגמר סיד סינטטי	בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי ו/או בטון ו/או בלוקי גבס ( עמידים למים ) והערה *1	שרותי אורחים
מעקה: אלומיניום משולב עם זכוכית לפי ת"י או מעקה בנוי כדוגמת החזית.	-----	ריצוף: 45/45 ס"מ או 33 25 או 33X33	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות : אריחים מסוג גרניט פורצלן(*)	גמר חוץ: אבן משולב עם טיח, אלומיניום לפי סעיף 2.6	בטון/בלוקים מחופה חיפוי קשיח לפי סעיף 2.5	מרפסת זיור (שמש)
מעקה: בנוי	-----	ריצוף: 45/45 ס"מ או 33 25 או 33X33	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות : אריחים מסוג גרניט פורצלן(*)	קירות: טיח בגמר צבע אקרילי תקרה: טיח בגמר סיד סינטטי	בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי ו/או בטון ו/או בלוקי גבס, והערה *1	מרפסת שרות
	-----	ריצוף: אריח בשטה 0.20 מ"ר	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות : אריחים מסוג גרניט פורצלן /טראצו לבחירת הקבלן/ים (*)	קירות: טיח בגמר צבע אקרילי תקרה: טיח בגמר סיד סינטטי	בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי ו/או בטון ו/או בלוקי גבס	מחסן צמוד *

\* באם יוצמד עפ"י חוזה מכר

\*1 אם קירות החוץ יבוצעו בשיטה מתועשת/מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות חוץ יחופו בלוחות גבס.

### ראה גם הערות בנספח ב' בהמשך.

- א. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובנין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279-התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:
- חדרי מגורים- R-9
  - חדרי רחצה - R-10
  - רצפת תא מקלחת- R-11
- ב. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח.
- ג. ריצוף לכל מערכות החדרים בדירה: אריחים במידות 60X60 ס"מ
- ד. ריצוף בחדרי הרחצה ומרפסות שמש, אריחים במידות 45X45 33X33 33X25 מידת האריח תהא לבחירת הדייר
- ה. ריצוף במחסנים: אריחים במידות עפ"י בחירת המוכר
- ו. חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות.

- ז. חיפוי קירות: אריחים במידות 25X33 ס"מ, 30X60 ס"מ.
- ח. המוכר יהיה רשאי להציע בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפרט וכן במידות נוספות: 33X33, 20X50 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.
- ט. סוגי ריצוף וחיפוי: לבחירת הקונה מתוך כמה אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר, ובהתאם למפורט להלן:
1. לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור מבריק חלקית (LAPATO) וכן יציג שני גוונים של רובה, בגוון אפור ובגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
  2. כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג אי ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים.
- י. לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.
- יא. הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

### 3.3 ארונות: (זיכוי כספי כולל מ.ע.מ.)

#### 3.3.1 ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

- א. הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור / הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.
- ב. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ.
- ג. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף.
- ד. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
- ה. לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ (כעובי הפלטה)-מאבו 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 שטוח של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו יבחר על ידי המוכר; הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח;
- ו. **משטח העבודה במטבח**: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

#### מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

- א. גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ', בעובי 17-18 מ"מ לפחות וגב הארון יהיה מעץ דיקט; בעובי 5-6 מ"מ לפחות. דלתות הארון תהיינה עשויות MDF / לוחות פוסטפורמינג
- ב. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.
- ג. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע. \* ארון מטבח עליון
- ד. א. האורך המזערי של ארון המטבח תחתון לא יפחת מהמצוין:
  - דירת 3 חדרים ו-4 חדרים: 5 מ"א;
  - דירת 4.5 חדרים ומעלה: 6 מ"א;

- ה. בדירת 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא 5 מ"ר ואורך ארון המטבח העליון יהיה 2 מ"א.
- ו. מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון.
- ז. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכיו"ב מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.
- ח. סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
- א. ציפוי חיצוני: פורמייקה. ידיות מתכת.
- ב. ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה;
- ט. סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן:
- א. ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי;
- ב. ציפוי פנימי: גוון לבן;

**מחיר לזיכוי בעד ארון תחתון: לפי טבלת זיכויים - בנספח ג' במפרט זה**

**3.3.2 ארון המטבח העליון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:**

- א. החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן: \* הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות
- \* גובהו של הארון 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 המטבח התחתון.

**3.3.2 א. ארונות חדרי רחצה: (זיכוי כספי כולל מ.ע.מ.)**

**2\_ בחדר אמבטיה ובחדר רחצה הורים.**

**תיאור:** ארון תחתון עץ סנדוויץ' או MDF/ סיבית עמידה במים, תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש(\*\*) / ניאו קוורץ משולב בכיור;

**3.3.3 ארונות אחרים (ציין): אין.**

**3.4 מיתקנים לתליית כביסה:**

- מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן:
1. פתח לקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה;
  2. הכנה למייבש כביסה; ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.
  3. הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל;

מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונת וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק; 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; עומק הנישה לא יפחת מ-60 ס"מ.

**מסתור כביסה:** מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100; לדירות גן / גג אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת.

**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/)	חומר (עץ/ אלומיניום / מתכת/)	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/)	שליבים	
ציר רגילה	מתכת – דלת מגן לפי ת"י 5044	1 95/210	---	---	---	---	---	מבואה
נגרר כ.ע.כ.	אלומיניום מזוגג	1 280/220	---	---	---	אלומיניום פוליאוריתן	אלומיניום	חדר דיור + פ. אוכל
ציר רגילה	עץ לבודות	1 85/210	---	נגרר כ.ע.כ.	אלומיניום מזוגג	אלומיניום פוליאוריתן	אלומיניום	חדר שינה (1)
ציר רגילה	עץ לבודות	1 85/210	---	נגרר כ.ע.כ.	אלומיניום מזוגג	אלומיניום פוליאוריתן	אלומיניום	חדרי שינה (2)(3)
ציר (רגילה) פתיחה חוץ	מתכת לפי פיקוד העורף	1 80/200	---	פלדה נגרר + אלומיניום כ.ע.כ.	אלומיניום מזוגג	אלומיניום פוליאוריתן	אלומיניום	ממ"ד
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ.	אלומיניום מזוגג	---	---	מטבח
ציר רגילה	עץ לבודות	1 75/210	---	קיפ	אלומיניום מזוגג	---	---	חדר רחצה הורים
ציר רגילה	עץ לבודות	1 75/210	---	---	---	---	---	שרותי אורחים
ציר רגילה	עץ לבודות	1 85/210	---	קיפ	אלומיניום מזוגג	---	---	ח. אמבטיה
ציר רגילה	עץ לבודות מזוגגת חלקית	1 85/210	---	נגרר כ.ע.כ. 2 כנפיים	אלומיניום מזוגג	אלומיניום פוליאוריתן	אלומיניום	מרפסת שירות
ציר רגילה	מתכת	1 80/210	---	---	---	---	---	* מחסן

- בחלון שיוגדר כחלון מילוט ע"י הנחיות בטיחות אש- אין לקבוע סורגים, ותינתן אפשרות פתיחה ידנית לתריס עם מנגנון השמלי.
- בחדרי 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 החוץ, לרבות רפפת כיסוי.

**הנחיות למילוי הטבלה:**

- א. דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של כל אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסך כל הדלתות המצוינות בטבלה.
- (א) דלת כניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן:
- א. דלת פלדה (ביטחון) רב בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית / טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו "רוזטות", מברשת סף תחתונה, מעצור דלת ומספר הדירה;
- ב. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות;
- ג. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור.
- ד. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר;
- ה. פירוט דלתות פנים - ראה נספח ב' סעיף: 13 ב'

**3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטריים בדירה (זיכוי כספי כולל מ.ע.מ)**

מיתקן	מיקום					
	מטבח	שירותי אורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מטבח	שירותי אורחים
קערת מטבח (אופציה לבחירת הקונה)	מידות (בס"מ)	60/40 לפי יצרן	----	----	----	----
	סוג	סוג א' נשלף חרס / סילי קוורץ / קוורץ / גרניט / נירוסטה	----	----	----	----
	זיכוי שקלים חדשים	-----				
קערת מטבח כפולה (אופציה לבחירת הקונה)	מידות (בס"מ)	80/46 לפי יצרן	----	----	----	----
	סוג	חרס / סילי קוורץ / קוורץ / גרניט / נירוסטה	----	----	----	----
	זיכוי שקלים חדשים	-----				
קערת רחצה	מידות (בס"מ)	----	משולב בארון לפי יצרן	משולב בארון לפי יצרן	----	----
	סוג	----	ראה סעיף א.3.3.2	ראה סעיף א.3.3.2	----	----

מיתקן	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
	מטבח	שירותי אורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות	אחר
כיוור לנטילת ידיים	זיכוי שקלים חדשים	-----	-----	-----	-----	-----
	מידות (בס"מ)	-----	-----	-----	-----	-----
	סוג	-----	-----	-----	-----	-----
אסלה	זיכוי שקלים חדשים	-----	-----	-----	-----	-----
	מידות (בס"מ)	-----	לפי יצרן 65/40	לפי יצרן 65/40	לפי יצרן 65/40	-----
	סוג	-----	אסלה מחרס לבן, מונובלוק ומיכל הדחה חרס דו-כמותי מושב פלסטי כבד	אסלה מחרס לבן, מונובלוק ומיכל הדחה חרס דו-כמותי מושב פלסטי כבד	אסלה מחרס לבן, מונובלוק ומיכל הדחה חרס דו-כמותי מושב פלסטי כבד	-----
אמבט או מקלחת	זיכוי שקלים חדשים	-----	-----	-----	-----	-----
	מידות (בס"מ)	-----	0.65 מ"ר מיני (רוחב מיני 70 ס"מ)	-----	170/70	-----
	סוג	-----	שיפועים בריצוף	-----	סוג א' (אקרילי) או מפח מצופה אמיל.	-----
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	זיכוי שקלים חדשים	-----	-----	-----	-----	-----
	תוצרת ודגם	סוללה פרח מיקס, נשלף, כולל חסכס	סוללה פרח מיקס כולל חסכס	סוללה פרח מיקס כולל חסכס	סוללה פרח מיקס כולל חסכס	-----
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	זיכוי שקלים חדשים	-----	-----	-----	-----	-----
	סוג	-----	-----	-----	סוללה למים חמים וקרים רב-דרך - מיקסר מהקיר כוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי מתלה מתכוונן מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; ס"מ	-----
	זיכוי שקלים חדשים	-----	-----	-----	-----	-----
מקלחת ראש	סוג	-----	אין	אין	-----	-----

מיתקן קבועה	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
	מטבח	שירותי אורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות	אחר
זיכוי שקלים חדשים	-----	-----	-----	-----	-----	-----
סוג	-----	-----	סוללה למים חמים וקרם רב-דרך (אינטרפון 3 דרך)-מיקסר מהקיר כולל צינור שרשרי 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 באורך 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	-----	-----	-----	-----	-----
נקודת גז לחימום (הכנה בלבד ללא ברז)	---	-----	-----	-----	-----	-----

**הנחיות למילוי הטבלה:**

- (א) בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי יש למלא: מידות וכמות.  
(ב) לכל מיתקן ואבזר יש לציין: מידות וסוג.

**מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן:**

1.

- א. אסלות, סוללות למים חמים וקרים וכיורים.
- ב. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפנינות ומיטת תמיכה מפרופילים ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמיל.
- ג. חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כוור רחצה ולמעט כוור לנטילת ידיים ואסלות;
- ד. כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבלי מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.
- ה. בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; מידות ברז המטבח מסוג נשלף תהיינה: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כוור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.
- ו. במטבח תותקן על פי בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ או קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס/חומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה;
- ז. תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח;



- ח. אסלת שירותים תהיה מחרס מונובלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו- 3 ליטר עפ"י ת"י 1385
- ט. כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של 40/50 ס"מ.
- י. משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח ;
- יא. בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוך 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומולף אן לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ. בחדר האמבטיה, תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבט וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומולף.
- יב. ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.
- יג. הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים וחיבור לקו דלוחין או שפכים.

### 3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה: אביזרי אינסטלציה בחדרים, לכל צורך**

**אחר:** תיתכן מרכזיה למחלקי מים בחדר שירות או בשירותי אורחים או אחר – לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.

ניקוז הכנה למזגן וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה עד המיקום המיועד למאייד. מיקום הכנה למזגן במסדרון ו/או אחר לפי החלטת מהנדס האינסטלציה/מ.אוויר. מיקום הכנה למעבה במסתור כביסה (במרפסת) או אחר- לפי החלטת המתכנן .

תיתכן בדירה צנרת למתזי כבוי ( ספרינקלרים ) הכל לפי דרישות כבוי אש.

### 3.6.2 **מים חמים: מערכת סולארית:** הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי

הוראות כל דין, התקנת המערכת הסולרית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579, ולפי ההנחיות המפורטות להלן:

- א. לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה ;
- ב. מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת שירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה ;
- ג. נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מבניהם :
1. יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים – 120 ליטר.
  2. יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר - 150 ליטר.

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

: הכנה למכונת כביסה. (לפרט). ללא כיור לנטילת ידיים.

### 3.6.4 **ברז גינה (ברז דלי): כן**

### 3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה: יש/**

### 3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים: מחומר פלסטי,**

דלוחין: מחומר פלסטי **שפכים**: פלסטי.

### 3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח: יש**

### 3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה: יש.**

טבלה מס' 5 – מתקני חשמל - בדירה (המחירים כוללים מ.ע.מ.) 3.7

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה: נקודת תקשורת: נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				- פעמון + לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה לחדר המדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה(ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת כולל שקע ארון טלפוניה/ טלויזיה
חדר דיור ופנת 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	4	2			מיקום השקעים, 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) + פ. ארונות (1)	1 כולל מפסק מחלף	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3		1	1	לפי תקנות פקע"ר
חדרי שינה (2)(3)	1	3		1	1	
חדר רחצה (הורים)	1 (מוגן מים)		1	1 (בית תקע לתנור)		בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד שמש מיקום עפ"י התכנון
חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)		1	1 (בית תקע לתנור)		בית תקע לתנור חימום + הכנה לנקודה לאורור מכאני+ מפסק היכן שנדרש
שרותי אורחים	1 (מוגן מים)					אוורור מאולץ
מרפסת שרות	1 (מוגן מים)			2		

		בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ומייבש				
מרפסת דיור (שמש)	1 (מוגן מים)	1			כולל תריס חשמלי + מפסק +מנגנון פתיחה ידני	
* מחסן צמוד	1	1			כאשר מדובר במחסנים שאינם צמודי דירות, אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו.	
מסתור כביסה		1 (פקט) הכנה למוגן				

\* באם יוצמד עפ"י חוזה המכר  
הנחיות למילוי הטבלה:  
יש לציין בכל משבצת את הכמות

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

**הגדרות נוספות לטבלה ראה סעיף 16 בנספח ב'.**

**מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:**

- א. שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.
- ב. נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסה 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- ג. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד;
- ד. גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר;
- ה. בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5 \* 2.5: הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.
- ו. מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית של הבנין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.  
מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל:  
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 בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הדירה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת ( בקוטי"ש ) ואת עלותם הכספית.

**3.7.1 חדר מדרגות : מתקני החשמל בבנין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :**

- א. בבנין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.
- ב. בבנין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבנין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות

- קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתיות.
- 3.7.2 **טלפון חוץ** : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 **פעמון** : **סוג** : **לחצן צליל** : **זמזום**.
- 3.7.4 **מפסיקי זרם** : **סוג** : **רגילים תוצרת** : **ניסקו**.
- 3.7.5 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה** : **יש מיקום** : **בכניסה לדירה**
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד שמש/ כן**
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי** : **תלת-פאזי** : **3X25** אמפר.
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום** : **כן**, **מיקום** : **צג T.V** בכניסה לדירה + שפרפרת שמע בחשינה הורים .
- 3.7.9 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור** : **לא**.
- 3.7.10 **מיתקנים אחרים** (פרט) : **תיבה עם הכנה לאביזר תקשורת במיקום לפי הנחיות יועץ החשמל**.

4.

**מתקני קירור / חימום, בדירה :**

- 4.1 **מיזוג אוויר מרכזי** : **אין** /
- 4.2 **מיזוג מפוצל** : **אין**
- 4.3 **מיזוג דירתי** : **אין** / **הכנות בלבד** ; **מיקום** : **לפי החלטת מהנדס מיזוג אוויר הספק** : **לפי החלטת יועץ מיזוג** (הכנות בלבד כוללות : **צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז**). **סה"כ 1 נק' חיבור למזגן**.
- מתקני הקירור והחימום יהיו כמפורט להלן :**
- הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול :
1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה ;
  2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5\*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכולה הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
  3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
  4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
  5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים.
  6. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/ים מפוצל/לים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
  7. בנוסף לאמור לעיל, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים.
  8. תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד באישור פיקוד העורף, ההכנה תכלול :
    - נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל ;
    - צנרת ניקוז מים : מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור בקיר ייסגר במכסה.
    - מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר עפ"י תכנון ;
    - כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר.
- א.** בבנין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבנין ;
- ב.** בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.

4.4 תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי : / אין

4.5 תנור חימום הפועל בחשמל : / אין

4.6 רדיאטורים : אין.

4.7 קונוקטורים חשמליים : אין

4.8 חימום תת רצפתי : אין.

4.9 מיתקנים אחרים : (לפרט) אין .

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה :

5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית : אין.

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

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

6.1.1 סך כל מקומות החניה (לכל המגרש) : 214 מתוכן : 214 חניות בתחום המגרש ;

אין חניות מחוץ למגרש ;

--- חניות במרתף חניה ; מספר מרתפי חניה : 1 ;

----- החניות במקום אחר : (לפרט) ----- ;

6.1.2 חניה לנכים : יש מספר : 5 מיקום : כמסומן בתכנית ולפי היתר הבניה ;

6.1.3 גמר פני החניה : בטון מוחלק אבנים משתלבות

אחר : לפי היתר הבניה ותכנית הפיתוח.

6.1.4 גישה לחניה מהכביש.

6.1.5 מספר חניות לדירה : לפי הסכם המכר צמודות לדירה ; מיקום :

בתחום המגרש אחר : ----- ( על פי סימון בתכנית מצורפת

לחוזה).

6.2 פיתוח המגרש

6.2.1 שבילים : הריצוף יהיה, ככל הניתן, בעל גוון בהיר.

6.2.2 משטחים מרוצפים : בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבנין. הרחבה החיצונית תכלול שביל מרוצף ( לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין) . ומואר בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.

6.2.3 גינה משותפת : יש/אין ; (על פי סימון בתכנית מצורפת). גינון חסכוני במים

בהתאם להנחיית משרד החקלאות.

6.2.4 רשת השקיה : יש. במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.

6.2.5 גינה צמודה לדירה :-אין ; יציאה לגינה מחדר : אין

6.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה : אין ;

6.2.7 מרוצף בגינה הדירתית : אין בדירה זו. שטח מ"ר ( על פי סימון בתכנית מצורפת). אם קיימת

חצר צמודה לדירה -תבוצע יציאה לגינה מחדר אל משטח מרוצף בשטח מינימאלי של 7 מ"ר . בכל יציאה לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימאלי של 7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ-2.5 מ'. בכל יציאה נוספת יש לתכנן משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1.20 מטר ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.

6.2.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש : חומר : בלוקים ו/או בטון מצופה טיח

ו/או אבן טבעית . 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 : אבנים משתלבות .

		<b>7. מערכות משותפות</b>	<b>.7</b>
		7.1 מערכת גז:	
	7.1.1	גז מרכזי: <u>צובר גז במגרש</u>	
	7.1.2	צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: <u>יש</u>	
	7.1.3	צנרת אספקת גז בתוך הדירה: <u>יש</u>	
	7.2	סידורים לכיבוי אש:	
	7.2.1	מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: <u>אין</u> .	
	7.2.2	מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: <u>אין</u> .	
	7.2.3	מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): <u>יש/אין</u> . לפי דרישת יועץ בטיחות.	
	7.2.4	גלאי עשן: <u>יש</u> /	
	7.3	אוורור מאולץ במרתפי חניה: <u>יש</u> .	
	7.4	מערכת מיזוג אוויר מרכזית: <u>אין</u> .	
	7.5	תיבות דואר: (תאר) חזית אלומיניום, 1 לכל דירה ולפי ת"י 816; <u>מיקום</u> : בקומת קרקע ליד דלת הכניסה לבנין.	
	7.6	<u>מיתקנים אחרים</u> : (תאר) מאגר מים, משאבות, ציוד כבוי אש, ומתקנים משותפים ככל שקיימים ושנדרשים ע"י הרשויות;	
		<b>8. חיבור המבנה למערכות תשתית</b>	<b>.8</b>
	8.1	חיבור לקו מים מרכזי: <u>יש</u> ; מונה מים ציבורי לבית: <u>יש</u> מונה מים לגינה: <u>אין</u> ;	
	8.2	חיבור לביוב מרכזי: <u>יש</u>	
	8.3	חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל: <u>כולל חיבור הדירה לרשת</u> ; לא כולל התקנת מונה.	
	8.4	הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): <u>לא</u> <u>כולל קו טלפון</u> .	
	8.5	הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): <u>יש</u> ; 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. <u>עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן*</u> ובהתאם לדרישות כל דין.	
		<b>9. רכוש משותף</b>	<b>.9</b>
	9.1	תיאור הרכוש המשותף:	
	9.1.1	סך כל מקומות החניה המשותפים: <u>אין</u> ;	
	9.1.2	קומה מפולשת: <u>אין</u> . מספר קומות מפולשות: -----	
	9.1.3	מחסנים שאינם צמודים לדירות: <u>יש</u> ; <u>מיקום המחסנים</u> : במפלס 1-.	
	9.1.4	מבואה (לובי) בקומת כניסה: <u>יש</u> ;	
	9.1.5	מבואה (לובי) קומתית: <u>יש</u> ;	
	9.1.6	חדרי מדרגות	

- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות: 2 ;
- 9.1.8 גג: חלק הגג התפוס על ידי מתקנים על הגג בלבד. חלק הגג שאינו תפוס ע"י מתקנים מוצא מהרכוש המשותף ויוצמד לדירה/ות הגג לפי החלטת החברה.
- 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, (להקיף בעיגול את המיתקן הרלבנטי), משאבות סחרור, מפוחים, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש. שטחי הגינות והחצרות מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות לפי החלטת החברה.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: (לפרט) פילרים, ארונות למוני חשמל, תקשורת, גז, ציוד כבוי אש, ולפי המסומן בתכניות 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 בקומות 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 מלובי קומתי לחדרים טכניים.
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים).
- 9.2.10 מעליות.
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט
- 9.2.11 חלק אחר: פרט: מועדון דיירים וחדר עגלות (כמפורט בטבלה 1).
- 9.3 בית משותף
- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התש"לג – 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 ההשתתפות 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) יראהו, 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 :

לפי יחס שטח רצפת הדירה, אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף. שטחי הצמדות לא יובאו בחשבון לעניין חישוב שיעור החלקים ברכוש המשותף.

#### 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית :

בהתאם להוראות התקנון המצוי.

#### 9.6 שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו :

לפי החלק ברכוש המשותף, כאמור בסעיף 9.4

#### 9.7 זכויות הבניה :

החל ממועד מסירת כל הדירות בבניין יתחלקו זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות במועד זה, ככל שיהיו כאלה וכן זכויות עתידיות, בין רוכשי הדירות על פי חלקם היחסי ברכוש המשותף. עד למועד מסירת כל הדירות כאמור, החברה תהא רשאית לנצל את זכויות הבנייה בכל אופן לרבות על דרך של ניווד זכויות למגרש אחר והכל כפוף לכל דין. יובהר בחוזה כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן/להעבירן וכד' בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין.

נטל הוצאות בגין דירות בבעלות המוכר לגבי דירה שטרם נמכרה, רשאי המוכר לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול ה מוכר להוכיח שלא צרך. אין ה מוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש 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' – ריכוז טבלאות חיובים/זיכויים.



## נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תכניות 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.

## נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

2. **המידות המתוארות בתכנית** הן מידות בניה (ברוטו) מקיר בניה לקיר בניה.
3. **מעקה במרפסות** – במרפסות בגמר הקירות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלוונטיים או בנוי כדוגמת החזית. בשטחים פתוחים- פתרונות להפרשי גבהים: פתרונות באזורים מבונים" במרפסת שירות: מעקה בנוי בגמר סיד סינטטי על גבי טיח. גובה המעקה לא פחות מדרישות ת"י 1142 ו-ת"י 2142.
4. **פרגולה(מצללה):** באם מופיעה בתכנית המכר פרגולה: הפרגולה ממסגרות מתכת ו/או בטון ו/או עץ ו/או משולב, ובגוון לפי בחירת אדריכל.
5. **הפרשי מפלסים בין חללים צמודים** – חדרי רחצה, ממ"ד, חלל בו יותקן בו פרקט, מרפסות. יתכן סף מוגבה ביציאה למרפסות במידות (גובה/רוחב)
6. **אריחים לריצוף וחיפוי** – 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).
  - באריחים מאותו סוג, יתכן ויהיו הבדלי גוון בין אריחים במידות שונות.**א. גמר הריצוף ייושם בשיפועים לפי דרישות התקן.**
7. **גמר קירות פנים:** בגוון לבן, **גמר תקרות:** בגוון לבן. כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
8. **דלתות, חלונות ותריסים בדירה**
  - א. **עץ** = הכוונה למכלול משני לבידים על מסגרת עץ עם מילוי חלקי. **אלומי** = אלומיניום מפרופילים שונים בגוון עפ"י קביעת האדריכל משולב בזכוכית לפי ייעודה וגודלה ובעובי לפי דרישות התקן (938, 1099 על חלקי).
  - 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); 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 נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.
    3. חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.
    4. פתחי הדירה למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים;
    5. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת; 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. במרפסת השירות עם פתח לאוויר חוץ, אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה. הפתח יהיה סגור בחלון ובתריס הניתנים לפתיחה. מידות רוחב החלון או התריס ואופן פתיחתם יהיו כאלו המאפשרים לאדם בוגר לתליית כביסה והגעה לכל רוחב מתקן תליית הכביסה. בכל מקרה רוחב פתח נטו לא יהיה פחות מ-75 ס"מ.

8. במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת;

**ציר** = סוג פתיחה (רגילה), **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **דריי קיפ** = רגילה+ משתפלת,

**ניגרר/כ/ע/כ** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, גיליוטינה = כנף בתנועה אופקית,

גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה באמצעות רצועה ידנית או חשמלי. במידה וצוינה הכנה לרשת בחלונות,

הכוונה למסילות בלבד לחלונות נגררים או סרגל פנימי קבוע לחלון בפתיחה צירית.

**ב.** דלתות משותפות לשני חללים יכולות להופיע ברשימה של אחד מהחללים, ובלבד שהכמות

הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסה"כ הדלתות המצוינות בטבלה.

דלתות הפנים בדירת מגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:

1. דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לכודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, ובפתיחת ציר רגילה;

הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתי הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות.

2. כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט

תפקודי-חוזק, אקוסטיקה, קיים אחר. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף.

היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב- 3 צדדים לפחות.

כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים.

3. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות

משני הצדדים;

4. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי

אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.

5. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר /צו-אור בכנף הדלת;

6. דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף.

7. גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר

המוכר; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה, לפחות אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

**ג.** מידות הפתחים המצוינות בטבלה הינן מידות הפתח הבנוי המצוין בתוכניות העבודה, הכל עפ"י תכנון האדריכל.

9. **הכנה לאספקת גז:** צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה

גז דירתי כלולה בחוזה הרכישה של הדירה. תשלומים עבור מקדמת גז, בדיקת מכשיר, הרכבת מונה

וחיבורו, השתתפות יחסית במרכז האספקה וריכוז מונים, פיקדון עבור ציוד מושאל לרבות ווסת מונה,

מס קניה- יחולו וישולמו ע"י הקונה במעמד התקשרותו עם חברת הגז עימה התקשרה המוכרת ואליה

יופנה הקונה ע"י המוכרת סמוך למועד מסירת הדירה.

10. **"נקודת מאור"**, קרי בית נורה ללא כיסוי

**"הכנה"**, קרי צנרת עם חוט משיכה.

**"מחליף"**, נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים

בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ נקודה/ות מאור.

**"נקודת מאור מוגן"**, בית נורה המאפשר התקנת אהיל מתברג(ארמטורה), בית הנורה יסופק ללא

ללא האהיל.

11. **הערות לטבלת חשמל מס' 5 :**
- נקודת מאור קיר/תקרה** – בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא וכיסוי-), כולל נקודת הדלקה אחת.
- בית תקע מאור(רגיל)** – "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד).
- "נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון"** --3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת-בין מחשבים, נקודת טלויזיה - חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש על פי דין.
- בית תקע רגיל מוגן מים** (נקרא גם **בית תקע עם דרגות הגנה IP44**) – שקע בודד מוגן מים עם כסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.
- נקודת טלפון פנים(אינטרקום)** – הכנה בלבד לתקשורת פנים(דלת כניסה למבנה או עמדת שומר לפי העניין).
12. **מערכות כיבוי**, ברזי כיבוי (הידרנטים), ארונות כיבוי, וספרינקלרים, גלאים, מטף כבוי ואחרים באם יש, בשטחים משותפים או פרטיים, במיקום וכמות לפי דרישות כיבוי אש. במידה ויותקנו מערכות ספרינקלרים בדירות פרטיות, הצנרת והמתזים יהיו גלויים לעין וימוקמו לפי הנחיות כבוי אש. אין לשנות את מיקומם ו/או לפגוע בתקינות המערכת. תחזוקת מערכות הכיבוי, הצנרת והמתזים כנדרש על פי החוקים והתקנות יחולו וישולמו ע"י הקונה בשטחים הפרטיים וע"י נציגות הבית בשטחים המשותפים לפי כל דין.
13. **יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם** בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות. אך זכויות הקונה לא תפגענה.
14. סוג א' – לפי **הסיווג** של אותו היצרן.
15. **מיתקן לאנטנות** תקי (מס' 3) תש"ע-2010
- בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א).
16. **גבולות המגרש** - הפיתוח, החלקים הצמודים, וגבולות האגף, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
17. **פילרים (גומחות) עירוניים** ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכנון הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות. מיקום הפילרים יעודכן בתכנית המכר.
18. **יתכנו שוחות ביוב** או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה או חלק מהדיירים, ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות שירות פרטיות, חדרי שירות. מספרן ומיקומן יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט מיקומם העירוני מסומן בתכנון מכר.
19. **אין להקים מסלעות נוי** בצמוד לקירות המבנה.
20. **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.
21. בחצרות ובגינות הממוקמות מעל תקרות בנויות יש לשתול רק צמחיה המתאימה לעומק המתוכנן של אדמת הגן (----ס"מ), למניעת פגיעה בשכבות
22. במידה ויתכנו הדייר, העמדת מיכלי שתילה ו/או כל שינויי ייעוד ( כגון התקנת בריכת נוי/שחייה/ג'קוזי. וכד').
23. **מדרגות הפנים בדופלקסים** יבוצעו מבטון, בגמר המדרגות יהיו מלוחות עשויים אבן טבעית המיועדים לחיפוי מדרגות פנים, העונים לדרישות תקן ישראלי מס' 1554 חלק 2 **מעקה למדרגות ( לרבות מאחז יד )**: אלומיניום או מתכת, משולב זכוכית ולפי ת"י 1142.
24. **ייתכן מעבר מערכות מים**, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בחינה מקצועית מוקדמת.

25. **במחסנים** שיוצמדו לדירות ייתכנו תקרות מונמכות ותקרות משנה, הנמכות מקומיות, קורות, בליטות, מערכות, מעברי צנרת ואוורור וכדומה המשרתים את הדירה ו/או את כלל הבניין, כל אלו ייתכנו בתחום השטח המצוין בהסכם המכר/מפרט המכר.
26. **מיקום צוברי גז/מיכלי גז** לאספקת גז מרכזי תהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לבניה ומשרד העבודה.
27. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
28. **מיקומם של דוד המים** החמים ויח' מיזוג האוויר **צנרות ו/או מערכות אחרות** באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים את החלל ועלולים ליצור הפרעה מקומית אולם לא תיגרם פגיעה או הפרעה לתליית הכביסה במידה וניתנת בדירה הכנה בלבד למזגן, על הרוכש לבדוק היטב את מידות יחידת המיזוג שברצונו להתקין ואשר תמוקם במסגרת הכביסה כך שלא תיפגע הגישה לחבלי הכביסה.
29. **בדירות פרטיות בהן מותקנים אמצעי בטיחות אש** בתוך הדירה כגון: גלאי אש, ספרינקלרים וכד', אין לבצע שינויי דיירים כדי לא לפגוע באמצעי בטיחות אש המותקנים ו/או המתוכננים בדירה. יש לקבל אישור מיועץ הבטיחות בכל שינוי בתכנון.
30. **יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון**, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות סיסמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו, הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע
31. **נסיעה ברכבים כבדים** על שבילים, מעברים ואילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות, שברים ונזק בריצוף זה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע
32. **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.
33. **הצורך במעבר צנרת** מים/בויב/מתזי כיבוי, (באם ידרשו), יתכן ויחייבו בליטות דמוי עמודים או קורות או "ספסלים" בסמוך לקירות ותקרה ובסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר.
34. **אוורור מכני (וונטה):** באם יותקן מפוח לאוורור מכני בחדר שירות ו/או בחדר אמבטיה ו/או בחדר רחצה יופעל האוורור בנפרד מנקודת הדלקת מאור.
35. **מערכות מיזוג האוויר באם יסופקו ו/או יותקנו ע"י הקונה:** ייעשה שימוש רק ביחידות מזגן שרמת הרעש שלהם תתאים לרמת הרעש על פי: **התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר)**
- התש"ן 1990 -** כך שלא ייווצר רעש בלתי סביר בסביבה הקרובה או הרחוקה של המזגן בזמן פעילותו. רמת הרעש המותרת ואופן המדידה מפורטים בתקנות אלה. ניתן לראות דוגמה לחלק מערכי הרעש המותרים בת"י 994 חלק 4 - נספח א
36. **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.
37. חל איסור על הכנסת רכבים המונעים בגז למרתפי חניה תת קרקעים, עפ"י תקנות כיבוי אש.
38. **חניה טורית/עוקבת (מקום חניה האחד מאחורי השני)** – במידה והרוכש ירכוש חניה טורית, תיתכן אי-נוחות תפקודית.
39. למען הסר ספק, במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שבסעיף מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו. לרוכש לא תהיה כל טענה בעקבות בחירת הקבלן.
40. **חדרים המשותפים לדיירי הבניין** ומוגדרים בתכניות לייעודים כלשהם, יימסרו לדיירים **ללא** תכולה ו/או אבזור כלשהו ו/או תשתיות כלשהם.

41. בחלון הממ"ד, יתכן ויותקן חלון כנף על כנף שחובה להסיר בשעת חירום. נא להישמע להנחיות היצרן שכתובות במדבקה על גבי החלון. אין להסיר את המדבקה.
42. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 12 - 11.12.2016], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות

---

הקונה

---

תאריך

---

המוכרת

## ריכוז טבלאות זיכויים

### הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד-1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה-2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ו/או חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים בנספח זה צמודים ל: מדד תשומות הבניה, מדד הבסיס : המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר.
4. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלה (במסגרת הליך שינויי דיריים) (להלן : "מועד ההודעה") יימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/הקבלן בתוך 30 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר ובכל מקרה לפחות 60 ימים קודם למועד ההודעה האחרון.
5. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד התאריך האמור ובכפוף למתן הודעת תזכורת ע"י הקבלן בתום התקופה וארכה בת 7 ימים למסירת הודעה כאמור, תתקבל כוויתור לזכותו זו על פי כל דין .
6. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים וכל שנבחר ע"י הרוכש ספק מטבחים שאינו ספק החברה, התקנת המטבח ותאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.
7. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לעניין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי/שינוי מהאמור במפרט המכר.
8. פריטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים וברזים.
9. מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים מהפריטים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה על נספח זה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

### מקרא:

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

חומר – חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).

קומפלט - חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.

פריט - פריט אחד בודד.

## נספח ג' – מחירי זיכוי כספי בהתאם לחוזה דירת מחיר למשתכן

המחירים כוללים מ.ע.מ.

- 1 – עפ"י הוראות המכרז והחוזה דירת מחיר למשתכן תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט להל"ן (המפרט המחייב) והזוכה לא יגבה מרוכש הדירה תשלום בגין שינויים במפרט המחייב ו/או בגין תוספת למפרט האמור וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה.
- 2 – 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.

סעיף במפרט המכר	נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
3.3	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	1,000 ₪ למ"א
3.6	סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת	200 ₪ ליחידה
3.7	נקודת טלפון		75 ₪ ליחידה
3.7	נקודת מאור		75 ₪ ליחידה
3.7	בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח)	125 ₪ ליחידה
3.5	דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד חובה לבצע משקוף בפתח	750 ₪ ליחידה

הקונה

תאריך

המוכרת



המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות מוסמכות.

# מפרט מכר

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

(באופן המפרט הבסיסי ברצף, ההאמות והבהרות הנכונים לפניה ולדירה והמסומנים בצל)

בהתאם למחיר למשתכן מהדורה - 12

שם האתר : פארק סלקטד - קריית ים  
דירה מטיפוס : 5 חדרים (4 חדרים + ממ"ד)  
דגם : H  
בבנין מס' : A  
מגרש : 103  
קומות : 1-8  
דירות מס' : 2,6,11,16,21,26,31,36

חב' שגראוי יזום ובניה (אס.בי.סי) בע"מ

דירה מס': \_\_\_\_\_  
קומה: \_\_\_\_\_  
מחסן מס': \_\_\_\_\_  
חניה מס': \_\_\_\_\_  
בנין מס': H

## "מפרט מכר"

### לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973

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

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

נספח לחוזה בין: \_\_\_\_\_ (להלן "המוכר/ת" או "החברה")  
לבין: \_\_\_\_\_ (להלן "הרוכש" או "הקונה")  
מתאריך: \_\_\_\_\_

#### א. פרטי זיהוי

1. ישוב: קריית ים רחוב: \_\_\_\_\_ בית מס': \_\_\_\_\_
  - 1.1 גוש מס': 10425 חלקה/חלקות מס': 257
  - 1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה:
2. תכנית מפורטת מס': 352-0292433 מגרש מס': 103 בעל הקרקע: שגראווי יזום ובניה (אס.בי.סי) בע"מ הזכות שהקונה רוכש בדירה: בעלות/חכירה מהוננת.
  - 2.1 שם המחכיר: מינהל מקרקעי ישראל
  - 2.2 תקופת החכירה: 98 שנים תחילת תקופת החכירה: 27.02.2018 ועד 26.02.2116
3. דירה מס': \_\_\_\_\_ קומה: \_\_\_\_\_
4. בדירה: חדר דוור, פינת אוכל, 3 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד) המשמש כ-חדר שינה, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, ת.רחצה הורים, פינת ארונות, שרותי אורחים ומרפסת שרות (עם פינת כביסה). אחר: 1 מרפסת שמש (כמופיע בסעיף 6.1).
5. שטח הדירה  
שטח הדירה הוא: כ- \_\_\_\_\_ מ"ר המחושב לפי כללים אלה:  
(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.  
לענין 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 שמש<sup>1</sup> בשטח:** \_\_\_\_\_ מ"ר **מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח:** \_\_\_\_\_ מ"ר (קרוי – הכוונה לקומה אחת מעל בלבד)
- 6.2 **חניה מקורה/מקורה חלקית/לא מקורה (יש לסמן את המתאים) בשטח:** \_\_\_\_\_ מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
- 6.3 **מחסן דירתי<sup>2</sup> בשטח:** \_\_\_\_\_ מ"ר **ככל שצוינה ההצמדה בהסכם (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד); הכוונה למחסן שאינו חלק מהדירה.**
- 6.4 **מרתף דירתי<sup>3</sup> בשטח:** \_\_\_\_\_ מ"ר;
- 6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** \_\_\_\_\_ מ"ר;
- 6.6 **גינה מוצמדת לדירה<sup>4</sup> בשטח:** \_\_\_\_\_ מ"ר; (שטח הגינה כולל את המשטח המרוצף בגינה המופיע בסעיף 6.2.7); ואינה כוללת צמחיה. ככל שצוינה ההצמדה בהסכם
- 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): \_\_\_\_\_ **אין.**

**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 ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל 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. **סטיות קבילות:**

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה;

ואולם לעניין 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"): **ג'ורא גור אדר' ושות'**  
**טלפון:** 04-8510878 **פקס:** 04-8510918 **כתובת:** ת.ד. 9436 . חיפה 31094  
**דואר אלקטרוני:** [aliza@gioragur.com](mailto:aliza@gioragur.com)

9. **שם האחראי לתכנון השלד** (להלן "המהנדס"): **מויאל שמעון**  
**טלפון:** 04-8664248 **פקס:** 04-8675382 **כתובת:** לבונטין 14, חיפה  
**דואר אלקטרוני:** [office@peer-eng.com](mailto:office@peer-eng.com)

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

\* המוכר רשאי 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 חד משפחתי / דו-משפחתי / קוטג' טורי / מדורג עם כניסות נפרדות / משותפות / **רב משפחתי** (אחר (פרט) **בניין כחלק ממבנן של 2 בנייני מגורים עם מרתף משותף על מגרש אחד** .
- 1.2 **בבניין: 41** דירות למגורים; בבניין **אין** דירות שלא 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: <b>1</b> המרתף משותף ומשמש את בניינים A, B .	<b>חניות / חניות אופנועים / מחסנים פרטיים .</b> <b>אחר:</b> מבואה קומתית, מאגרי מים וחדר משאבות, חדר חשמל, מחסן לאחזקה, חללים סגורים, מערכות טכניות ובורות ניקוז .	---	מתחת למפלס הכניסה	<b>קומות מרתף (-1)</b>
-----	<b>חניה / מגורים / עסק / מבואה (לובי כניסה) / חדרי לשימוש כלל הדיירים / אחר</b>	-----	-----	<b>קומת כניסה תחתונה</b>
<b>דלת אש בכניסה לדירת הגן</b> רחבת כבוי אש לפי סימון שטחי פיתוח משותפים ומשמשים את 2 הבניינים במתחם	<b>חניה / מגורים (דירת גן מעל תקרת מרתף) / מבואה ( לובי כניסה גבוה בחלקו) / חדרי לשימוש כלל הדיירים:</b> <b>מועדון דיירים וחדר עגלות (חלל כפול) . אחר:</b> <b>מערכות טכניות, מחסנים פרטיים.</b> <b>בשטחי פיתוח: צובר גז ודחסנית אשפה חיצונית</b>	1	כניסה	<b>קומת כניסה</b>

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מעל /מתחת למפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
4 דירות בקומה	מגורים/ לובי קומתי , קומת גלריה חלקית (לובי גבוה) ומערכות טכניות	4	מעל למפלס הכניסה	קומה 1
סה"כ: 6 קומות טיפוסיות	מגורים/מערכות טכניות	5	מעל למפלס הכניסה	קומות טיפוסיות 2-7
4 דירות בקומה	מגורים/מערכות טכניות	4	מעל למפלס הכניסה	קומה: 8
2 דירות פנטהאוז	מגורים/מערכות טכניות	2	מעל למפלס הכניסה	קומה: 9 (פנטהאוז)
מתקנים משותפים בגג משותף+ גג פרטי מוצמד לפי סימון בתכנית.	גג משותף/ קולטים/ מערכות טכניות	----	-----	גג עליון
	-----	-----	10	סך כל הקומות למגורים
			11	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: פתוח (סגור/מקורה) לא מקורה/מגיע לגג/לא מגיע לגג/מוגן/לא מוגן (להקיף בעיגול את המצב הנכון לכל חדר מדרגות).

#### 1.5 מעליות: יש/ מספר המעליות: 2; מספר התחנות לכל מעלית: 11;

מספר נוסעים לכל מעלית: 1 מעלית של 8 נוסעים + 1 של 13 נוסעים (מעלית אלונקה); מהירות המעלית תיקבע בהתאם למספר הקומות כמפורט להלן: 14 - 3 קומות – מהירות 1.0 מ"ש'

המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 2481 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. רצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכובה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

**מעלית שבת: יש/** ( אחת מהמעליות תכלול הפעלה עם פיקוד שבת )

**עמדת שומר: אין.** 1.6

**2. חומרי הבניין ועבודות גמר:**

2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות המהנדס; **שיטת הבניה:** מתועשת ו/או קונבנציונאלי. (מתועש/ קונבנציונאלי).

2.2 **רצפה ותקרה קומתית:** חומר: בטון מזוין ו/או תקרת צלעות; **עובי:** לפי חישובי המהנדס. **שיטת הבניה:** קונבנציונאלית; **בידוד אקוסטי** (לפי תקן ישראל מס' 1004):

**חומר:** לפי תקן **עובי:** לפי תקן.

2.3 **תקרת קומה עליונה:** חומר: בטון ו/או תקרת צלעות; **עובי:** לפי חישובי המהנדס. **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045): **חומר:** לפי תקן **עובי:** לפי תקן.

2.4 **גג הבניין:** חומר: בטון מזוין ו/או תקרת צלעות **עובי:** לפי חישובי המהנדס - ס"מ

**בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045): **חומר:** לפי תקן **עובי:** לפי תקן.

2.5 **קירות חוץ:** חומר: בטון יצוק באתר ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון-תאי ומבוצע בשיטה

מתועשת ו/ומתועשת למחצה, ניתן שמעטפת פנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס

ו/או בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. בגמר טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה

על הקירות. הכל בכפוף לעמידה בתקינה רלוונטית לרבות תקן ישראלי מספר 1045. בידוד תרמי

של הבניינים.

**עובי:** לפי חישובי המתכנן. **שיטת הבניה:** מתועשת/ קונבנציונאלית;

**בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045) **חומר:** לפי תקן. **עובי:** לפי תקן.

**גימור קירות חוץ:** 2.6

2.6.1 **חיפוי עיקרי:** **אבן טבעית או מלאכותית/קרמיקה/פסיפס/ טיח חוץ/צבע /**

**החיפוי לא משולב עם חומרים אחרים;** (גוון האבן – בהיר, אפור וכהה)

2.6.2 **טיח חוץ:** (תיאור) טיח חוץ לפי ת"י 1920 (גוון בהיר/אפור כהה) **משולב/ עם**

**חיפויים אחרים;**

2.6.3 **חיפוי אחר:** (לפרט) **אלומיניום**

2.7 **קירות הפרדה בין הדירות:** חומר: בטון ו/או בלוקים מבטון תאי **עובי:** כ- 20 ס"מ.

**חדרי מדרגות:** 2.8

2.8.1 **קירות מעטפת:** חומר: בטון מזוין **עובי:** כ- 20 ס"מ;

2.8.2 **גימור קירות פנים:**

חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד התקרה.

גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינטטי. **כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו**

**בעלי " תו תקן ירוק " מטעם מכון התקנים הישראלי .**

2.8.3 **עבודות הגמר של מדרגות בניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:**

א. מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן\* או טרצו צמנט לבן בהתאם

לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטיים

ופסים מחוספסים כנגד החלקה.

(\* אריחי פורצלן מכונים בפי הציבור " אריחי גרניט –פורצלן")

ב. 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 (תאר) : דרך ח. מדרגות ראשי .

2.9 מבואה (לובי) קומתית .

עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן :

א. גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן\* , עד לגובה תקרה מונמכת/משקופי הדלתות ; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ;

ב. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינטטי.

ג. ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן\*

ד. כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

2.10 מבואה (לובי) כניסה

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

1. דלת כניסה ראשית לבניין עם פתיחה מבוקרת ;

2. גישה נוחה למעליות ולמדרגות ;

3. גישה ישירה לתיבות הדואר ;

2.10.1 גימור קירות פנים + סעיף 2.10.2 דלת כניסה לבנין :

א. גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט

פורצלן\* , לפחות עד לגובה תקרה מונמכת/משקוף דלת הכניסה ; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ; (\* אריחי פורצלן מכונים בפי הציבור " אריחי גרניט-פורצלן")

ב. גימור התקרות יהיה בסיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית ;

ג. ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן\* .

שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר ;

ד. דלת הכניסה לבנין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן. מיידות : 1.10/2.10 מ' ; כמות : 1 ודלת כניסה אחורית (דרך אגף המחסנים)

ה. תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבנין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816.

ו. בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר ; עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית ;

2.11 מרתף חניה : יש

עבודות הגמר של המרתף והחניה יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן :

א. גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינטטי ,

ב. גימור רצפה יעשה בבטון מוחלק 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 מ';  
 גובה עליית גג למגורים (למטרה עיקרית): אין מ'  
 גובה עליית גג למגורים (למטרת שירות): אין מ'  
 גובה מרתף המשמש למגורים: - אין מ';  
 גובה מרתף המשמש לא למגורים: אין מ';

**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. (זיכוי כספי כולל מ.ע.מ.)

טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	תיאור
הערות	ריצוף- מחיר לזיכוי למ"ר בשקלים חדשים (כולל מ.ע.מ.)	מידות האריחים	ריצוף***	גמר קירות ותקרות**	חומר קירות*	
כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי יתו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	-----	ריצוף: 60X60 ס"מ	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן(*)	<b>קירות:</b> טיח + צבע אקרילי <b>תקרה:</b> טיח + סיד סינטטי	בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי ו/או בטון ו/או בלוקי גבס, והערה *1	חדר זיוור
כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי יתו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	-----	ריצוף: 60X60 ס"מ	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן(*)	<b>קירות:</b> טיח + צבע אקרילי <b>תקרה:</b> טיח + סיד סינטטי	בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי ו/או בטון ו/או בלוקי גבס, והערה *1	חדר שינה הורים + פינת ארונות
כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי יתו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	-----	ריצוף: 60X60 ס"מ	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן(*)	<b>קירות:</b> טיח + צבע אקרילי <b>תקרה:</b> טיח + סיד סינטטי	בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי ו/או בטון ו/או בלוקי גבס, והערה *1	פינת אוכל (מתחם לא נפרד)



טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	תיאור
הערות	ריצוף- מחיר לזיכוי למ"ר בשקלים חדשים (כולל מ.ע.מ.)	מידות האריחים	ריצוף***	גמר קירות ותקרות**	חומר קירות*	
מספר חדרי שינה 2 פנל/לא כולל ממ"ד לא כולל חדר שינה הורים כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	-----	ריצוף: 60X60 ס"מ	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן(*)	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינטטי	בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי ו/או בטון ו/או בלוקי גבס, והערה *1	חדרי שינה
ריצוף ממ"ד גבוה ביחס לגובה ריצוף מסדרון חדר שינה כולל מערכת אורור וסינון לפי הנחיות הג"א	-----	ריצוף: 60X60 ס"מ	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן(*)	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי.	בטון מזוין לפי הוראות פיקוד העורף	ממ"ד
כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	-----	ריצוף: 60X60 ס"מ	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן(*)	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינטטי	בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי ו/או בטון ו/או בלוקי גבס, והערה *1	פרוזדור
פתוח חיפוי 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה(בין ארון תחתון ועליון). 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.	-----	ריצוף: 60X60 ס"מ  חפוי אריחים מעל ארון תחתון: 25/33 ס"מ 30/60 ס"מ	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן(*)	חיפוי מעל משטח ארון תחתון  תקרה: טיח בגמר סיד סינטטי	בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי ו/או בטון ו/או בלוקי גבס, והערה *1	מטבח
חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שנוי במחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה - טיח + צבע אקרילי.	-----	ריצוף: 45/45 ס"מ או 25 33 או 33X33  חפוי אריחים בקיר: 25/33 ס"מ 30/60 ס"מ	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן(*)	חיפוי קרמיקה  תקרה: טיח בגמר סיד סינטטי	בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי ו/או בטון ו/או בלוקי גבס ( עמידים למים ) והערה *1	חדר רחצה הורים

טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	תיאור
הערות	ריצוף- מחיר לזיכוי למ"ר בשקלים חדשים (כולל מ.ע.מ.)	מידות האריחים	ריצוף***	גמר קירות ותקרות**	חומר קירות*	
חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שנוי במחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה - טיח + צבע אקרילי.	----	ריצוף: 45/45 ס"מ או 33 25 או 33X33 חפוי אריחים בקיר: 25/33 ס"מ 30/60 ס"מ	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות : אריחים מסוג גרניט פורצלן(*)	חיפוי קרמיקה  תקרה: טיח בגמר סיד סינטטי	בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי ו/או בטון ו/או בלוקי גבס ( עמידים למים ) והערה *1	חדר אמבטיה
חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שנוי במחיר עד גובה 1.50 מ'. מעל החיפוי ועד לתקרה - טיח + צבע אקרילי.	----	ריצוף: 45/45 ס"מ או 33 25 או 33X33 חפוי אריחים בקיר: 25/33 ס"מ 30/60 ס"מ	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות : אריחים מסוג גרניט פורצלן(*)	חיפוי קרמיקה  תקרה: טיח בגמר סיד סינטטי	בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי ו/או בטון ו/או בלוקי גבס ( עמידים למים ) והערה *1	שרותי אורחים
מעקה: אלומיניום משולב עם זכוכית לפי ת"י או מעקה בנוי כדוגמת החזית.	-----	ריצוף: 45/45 ס"מ או 33 25 או 33X33	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות : אריחים מסוג גרניט פורצלן(*)	גמר חוץ: אבן משולב עם טיח, אלומיניום לפי סעיף 2.6	בטון/בלוקים מחופה חיפוי קשיח לפי סעיף 2.5	מרפסת זיור (שמש)
מעקה: בנוי	-----	ריצוף: 45/45 ס"מ או 33 25 או 33X33	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות : אריחים מסוג גרניט פורצלן(*)	קירות: טיח בגמר צבע אקרילי תקרה: טיח בגמר סיד סינטטי	בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי ו/או בטון ו/או בלוקי גבס, והערה *1	מרפסת שרות
	-----	ריצוף: אריח בשטה 0.20 מ"ר	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות : אריחים מסוג גרניט פורצלן /טראצו לבחירת הקבלן/ים (*)	קירות: טיח בגמר צבע אקרילי תקרה: טיח בגמר סיד סינטטי	בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי ו/או בטון ו/או בלוקי גבס	מחסן צמוד *

\* באם יוצמד עפ"י חוזה מכר

\*1 אם קירות החוץ יבוצעו בשיטה מתועשת/מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות חוץ יחופו בלוחות גבס.

### ראה גם הערות בנספח ב' בהמשך.

- א. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובנין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279-התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:
- חדרי מגורים - R-9
  - חדרי רחצה - R-10
  - רצפת תא מקלחת - R-11
- ב. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח.
- ג. ריצוף לכל מערכות החדרים בדירה: אריחים במידות 60X60 ס"מ
- ד. ריצוף בחדרי הרחצה ומרפסות שמש, אריחים במידות 45X45 33X33 33X25 מידת האריח תהא לבחירת הדייר
- ה. ריצוף במחסנים: אריחים במידות עפ"י בחירת המוכר
- ו. חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות.

- ז. חיפוי קירות: אריחים במידות 25X33 ס"מ, 30X60 ס"מ.
- ח. המוכר יהיה רשאי להציע בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפרט וכן במידות נוספות: 33X33, 20X50 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.
- ט. סוגי ריצוף וחיפוי: לבחירת הקונה מתוך כמה אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר, ובהתאם למפורט להלן:
1. לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור מבריק חלקית (LAPATO) וכן יציג שני גוונים של רובה, בגוון אפור ובגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
  2. כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג אי ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים.
- י. לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.
- יא. הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

### 3.3 ארונות: (זיכוי כספי כולל מ.ע.מ.)

#### 3.3.1 ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

- א. הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור / הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.
- ב. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ.
- ג. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף.
- ד. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
- ה. לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ (כעובי הפלטה)-מאבו 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 שטוח של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו יבחר על ידי המוכר; הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח;
- ו. **משטח העבודה במטבח**: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

#### מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

- א. גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ', בעובי 17-18 מ"מ לפחות וגב הארון יהיה מעץ דיקט; בעובי 5-6 מ"מ לפחות. דלתות הארון תהיינה עשויות MDF / לוחות פוסטפורמינג
- ב. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.
- ג. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע. \* ארון מטבח עליון
- ד. א. האורך המזערי של ארון המטבח תחתון לא יפחת מהמצוין:
  - דירת 3 חדרים ו-4 חדרים: 5 מ"א;
  - דירת 4.5 חדרים ומעלה: 6 מ"א;

- ה. בדירת 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא 5 מ"ר ואורך ארון המטבח העליון יהיה 2 מ"א.
- ו. מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון.
- ז. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכיו"ב מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.
- ח. סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
- א. ציפוי חיצוני: פורמייקה. ידיות מתכת.
- ב. ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה;
- ט. סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן:
- א. ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי;
- ב. ציפוי פנימי: גוון לבן;

**מחיר לזיכוי בעד ארון תחתון: לפי טבלת זיכויים - בנספח ג' במפרט זה**

**3.3.2 ארון המטבח העליון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:**

- א. החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן: \* הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות
- \* גובהו של הארון 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 המטבח התחתון.

**3.3.2 א. ארונות חדרי רחצה: (זיכוי כספי כולל מ.ע.מ.)**

**2\_ בחדר אמבטיה ובחדר רחצה הורים.**

**תיאור:** ארון תחתון עץ סנדוויץ' או MDF/ סיבית עמידה במים, תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש(\*\*) / ניאו קוורץ משולב בכיור;

**3.3.3 ארונות אחרים (ציין): אין.**

**3.4 מיתקנים לתליית כביסה:**

- מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן:
1. פתח לקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה;
  2. הכנה למייבש כביסה; ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.
  3. הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל;

מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונת וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק; 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; עומק הנישה לא יפחת מ-60 ס"מ.

**מסתור כביסה:** מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100; לדירות גן / גג אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת.

### 3.5 טבלה מס' 3 – רשימת זלתות, חלונות ותריסים בדירה

טור א' זלתות		טור ב' חלונות			טור ג' תריסים			חדר
סוג פתיחה (ציר/ כנף על-כנף/להלן-כנף/כ"כ/ נגרר/ כיס/)	חומר (עץ/ אלומיניום / מתכת/)	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/)	שלב	
ציר רגילה	מתכת – דלת מגן לפי ת"י 5044	1 95/210	---	---	---	---	---	
נגרר כ.ע.כ.	אלומיניום מזוגג	1 280/220	---	---	---	אלומיניום פוליאוריתן	חדר דיוור + פ. אוכל	
ציר רגילה	עץ לבודות	1 85/210	נגרר כ.ע.כ.	אלומיניום מזוגג	1 140/115	אלומיניום פוליאוריתן	חדר שינה הורים (1)	
ציר רגילה	עץ לבודות	1 85/210	נגרר כ.ע.כ.	אלומיניום מזוגג	1 120/115	אלומיניום פוליאוריתן	חדרי שינה (2)(3)	
ציר (רגילה) פתיחה חוץ	מתכת לפי פיקוד העורף	1 80/200	פלדה + נגרר + אלומיניום כ.ע.כ.	אלומיניום מזוגג	1 100/100	אלומיניום פוליאוריתן	ממ"ד	
---	---	---	נגרר כ.ע.כ.	אלומיניום מזוגג	1 140/115	---	מטבח	
ציר רגילה	עץ לבודות	1 75/210	קיפ	אלומיניום מזוגג	1 60/90	---	חדר רחצה הורים	
ציר רגילה	עץ לבודות	1 75/210	---	---	---	אורור מאולץ	שרותי אורחים	
ציר רגילה	עץ לבודות	1 85/210	דריי קיפ	אלומיניום מזוגג	1 100/105	אלומיניום פוליאוריתן	ח. אמבטיה	
ציר רגילה	עץ לבודות מזוגגת חלקית	1 85/210	נגרר כ.ע.כ. + 3 כנפיים	אלומיניום מזוגג	1 145/115	אלומיניום פוליאוריתן	מרפסת שירות	

טור ג' תריסים				טור ב' חלונות			טור א' דלתות			
סוג פתיחה (ציר/ כ.ע.כ./ נגרר/ כיס/ חשמלי)	חומר שלבים	חומר (עץ אלומיניום / מתכת)	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר כע"כ/ נגרר/ כיס)	חומר (עץ אלומיניום / מתכת)	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)	חדר
במחסן בו אין חלון- יאווורר לפי הנחיות הבטיחות	-----	-----	-----	-----	-----	-----	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.
- בחדרי 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 החוץ, לרבות רפפת כיסוי.

#### הנחיות למילוי הטבלה:

- א. דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של כל אחד מהחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסך כל הדלתות המצוינות בטבלה.
- (א) דלת כניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן:
- א. דלת פלדה(ביטחון) רב בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית / טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידיט נעה ו "רווטות", מברשת סף תחתונה, מעצור דלת ומספר הדירה;
- ב. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות;
- ג. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור.
- ד. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר;
- ה. פירוט דלתות פנים - ראה נספח ב' סעיף: 13 ב'

### 3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטריים בדירה (זיכוי כספי כולל מ.ע.מ)

טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	מיקום	
						מיתקן	מטבח
					60/40 לפי יצרן	מידות (בס"מ)	קערת מטבח (אופציה לבחירת הקונה)
					סוג א' נשלף חרס / סילי קוורץ / קוורץ / גרניט / נירוסטה	סוג	
					-----	זיכוי שקלים חדשים	
					80/46 לפי יצרן	מידות (בס"מ)	קערת מטבח כפולה

טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	מיתקן	
						מטבח	(אופציה לבחירת הקונה)
----	----	----	----	----	חרס / סילי / קוורץ / קוורץ / גרניט / נירוסטה	סוג	זיכוי שקלים חדשים
					-----		
----	---	משולב בארון לפי יצרן	משולב בארון לפי יצרן	----	----	מידות (בס"מ)	קערת רחצה
	----	ראה סעיף א.3.3.2	ראה סעיף א.3.3.2	----	----	סוג	
		-----	-----		----	זיכוי שקלים חדשים	
----	----	----	----	כ- 40/25 לפי יצרן	----	מידות (בס"מ)	כיור לנטילת ידיים
----	----	----	----	א' חרס	----	סוג	
						זיכוי שקלים חדשים	
	----	לפי יצרן 65/40	לפי יצרן 65/40	לפי יצרן 65/40	----	מידות (בס"מ)	אסלה
	----	אסלה מחרס לבן, מונובלוק ומיכל הדחה חרס דו-כמותי מושב פלסטי כבד	אסלה מחרס לבן, מונובלוק ומיכל הדחה חרס דו-כמותי מושב פלסטי כבד	אסלה מחרס לבן, מונובלוק ומיכל הדחה חרס דו-כמותי מושב פלסטי כבד	----	סוג	
		-----	-----	-----		זיכוי שקלים חדשים	
----	----	170/70	0.65 מ"ר מיני (רוחב מיני 70 ס"מ)	----	----	מידות (בס"מ)	אמבט או מקלחת
	----	סוג א' (אקרילי) או מפח מצופה אמיל.	שיפועים בריצוף	----	----	סוג	
		-----	-----			זיכוי שקלים חדשים	
----	----	סוללה פרח מיקס כולל חסכס	סוללה פרח מיקס כולל חסכס	סוללה מים קרים בלבד	סוללה פרח מיקס, נשלף, כולל חסכס	תוצרת ודגם	סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח
----	----	-----	-----	----	-----	זיכוי שקלים חדשים	

טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	מיתקן	
						מטבח	אחר
----	----	סוללה למים חמים וקרם רב-דרך - מיקסר מהקיר כוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי מתלה מתכוונן מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; ס"מ	----	----	----	סוג	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
----	----	-----	----	----	----	זיכוי שקלים חדשים	
----	----	אין	אין	----	----	סוג	מקלחת ראש קבועה
----	----	----	----	----	----	זיכוי שקלים חדשים	
----	----	---	סוללה למים חמים וקרם רב-דרך (אינטרפון 3) מיקסר (דרך) - מיקסר 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 באורך 15 ס"מ.	----	----	סוג	סוללה למקלחת
----	----	----	-----	----	----	זיכוי שקלים חדשים	
----	יש	----	----	----	----	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 1	נקודת גז לבישול	
----	----	----	----	----	---	נקודת גז לחימום (הכנה בלבד ללא ברז)	

**הנחיות למילוי הטבלה:**

- (א) בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי יש למלא: מידות וכמות.  
(ב) לכל מיתקן ואבזר יש לציין: מידות וסוג.



**מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן:**

- א. אסלות, סוללות למים חמים וקרים וכיורים.
- ב. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופילים ברזל מגלון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמיל.
- ג. חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות;
- ד. כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבלי מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים /קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.
- ה. בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; מידות ברז המטבח מסוג נשלף תהיינה: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.
- ו. במטבח תותקן על פי בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ או קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס/חומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה;
- ז. תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח;
- ח. אסלת שירותים תהיה מחרס מונובלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו- 3 ליטר עפ"י ת"י 1385
- ט. כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של 40/50 ס"מ.
- י. משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח;
- יא. **בתא המקלחת** תותקן סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוך 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוכ החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף אן לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ. **בחדר האמבטיה**, תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבט וכך צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.
- יב. ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.
- יג. הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים וחיבור לקו דלוחין או שפכים.

**3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה: אביזרי אינסטלציה בחדרים, לכל צורך**

**אחר:** תיתכן מרכזיה למחלקי מים בחדר שירות או בשירותי אורחים או אחר – לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.

ניקוז הכנה למזגן וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה עד המיקום המיועד למאייד. מיקום הכנה למזגן במסדרון ו/או אחר לפי החלטת מהנדס האינסטלציה/מ.אוויר. מיקום הכנה למעבה במסתר כביסה (במרפסת) או אחר- לפי החלטת המתכנן.

תיתכן בדירה צנרת למתזי כבוי (ספרינקלרים) הכל לפי דרישות כבוי אש.

**3.6.2 מים חמים: מערכת סולארית: הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי**

הוראות כל דין, התקנת המערכת הסולרית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579, ולפי ההנחיות המפורטות להלן:

- א. לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה;
- ב. מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת שירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה;
- ג. נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מבניהם:

1. יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים – 120 ליטר.

2. יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר - 150 ליטר.

- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים** : קערת מטבח, כיורי רחצה, אמבטיה, מקלחת  
: הכנה למכונת כביסה . (לפרט) . ללא כיור לנטילת ידיים.
- 3.6.4 **ברז גינה (ברז דלי) : פנ**
- 3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה : יש/**
- 3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים : מחומר פלסטי,**  
**דלוחין : מחומר פלסטי שפכים : פלסטי.**
- 3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח : יש**
- 3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה : יש.**

3.7 **טבלה מס' 5 – מתקני חשמל - בדירה (המחירים כוללים מ.ע.מ.)**

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה : נקודת תקשורת : נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				- פעמון + לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה לחדר המדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה(ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת כולל שקע ארון טלפוניה/ טלויזיה
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	4	2	3 כ"א במעגל נפרד עבור : מדיח, תנור , מקרר+1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות		מיקום השקעים, 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) + פ. ארונות (1)	1 כולל מפסק מחלף	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3		1	1	לפי תקנות פקע"ר
חדרי שינה (2)(3)	1	3		1	1	

בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד שמש מיקום עפ"י התכנון		1 (בית תקע לתנור)	1		1 (מוגן מים)	חדר רחצה (הורים)
בית תקע לתנור חימום + הכנה לנקודה לאוורור מכאני+ מפסק היכן שנדרש		1 (בית תקע לתנור)	1		1 (מוגן מים)	חדר אמבטיה
אוורור מאולץ					1 (מוגן מים)	שרותי אורחים
		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ומייבש			1 (מוגן מים)	מרפסת שרות
כולל תריס חשמלי + מפסק +מנגנון פתיחה ידני			1		1 (מוגן מים)	מרפסת דיור (שמש)
כאשר מדובר במחסנים שאינם צמודי דירות, אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו.			1		1	* מחסן צמוד
		1 (פקט) הכנה למוגן				מסתור כביסה

\* באם יוצמד עפ"י חוזה המכר הנחיות למילוי הטבלה: יש לציין בכל משבצת את הכמות

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

**הגדרות נוספות לטבלה ראה סעיף 16 בנספח ב'.**

**מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:**

- א. שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.
- ב. נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסה 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- ג. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד;
- ד. גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר;
- ה. בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5 \* 2.5: הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.
- ו. מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית של הבנין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.  
מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל:  
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 בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הדירה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת ( בקוטי"ש ) ואת עלותם הכספית.

- 3.7.1 **חדר מדרגות** : מתקני החשמל בבנין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :  
א. בבנין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.  
ב. בבנין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבניין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתיות.
- 3.7.2 **טלפון חוץ** : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 **פעמון; סוג; לחצן צליל; זמזום.**
- 3.7.4 **מפסיקי זרם; סוג; רגילים; תוצרת; ניסקו.**
- 3.7.5 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה** : יש מיקום : בכניסה לדירה
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד שמש/ כן/**
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי; תלת-פאזי; 3X25** אמפר.
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום; כן, מיקום** : צג T.V בכניסה לדירה + שפרפרת שמע בח. שינה הורים .
- 3.7.9 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור** : לא.
- 3.7.10 **מיתקנים אחרים (פרט)** : 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/הכנות בלבד** ; מיקום : לפי החלטת מהנדס מזוג אוויר **הספק** : לפי החלטת יועץ מיזוג (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז). סה"כ 1 נק' חיבור למזגן.
- מתקני הקירור והחימום יהיו כמפורט להלן:**
- הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול:
1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה ;
  2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5\*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא "צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
  3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
  4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
  5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים.
  6. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/ים מפוצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
  7. בנוסף לאמור לעיל, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים.

8. תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד באישור פיקוד העורף, ההכנה תכלול :
- נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל;
  - צנרת ניקוז מים : מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור בקיר ייסגר במכסה.
  - מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר עפ"י תכנון ;
  - כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר.
- א. בבנין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבנין ;
- ב. בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.
- 4.4 תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי : / אין /
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל : / אין /
- 4.6 רדיאטורים : אין.
- 4.7 קונוקטורים חשמליים : אין
- 4.8 חימום תת רצפתי : אין.
- 4.9 מיתקנים אחרים : (לפרט) אין .

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה :

- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית : אין.
- 5.2 מערכת גלאי עשן : יש לפי הנחיות כבוי אש + מטף כבוי אבקה 3 ק"ג.

6. עבודות פיתוח ושונות :

- 6.1 חניה
- 6.1.1 סך כל מקומות החניה (לכל המגרש) : 214 מתוכן : 214 חניות בתחום המגרש ;  
אין חניות מחוץ למגרש ;  
 --- חניות במרתף חניה ; מספר מרתפי חניה : 1 ;  
 ----- החניות במקום אחר : (לפרט) ----- ;
- 6.1.2 חניה לנכים : יש מספר : 5 מיקום : כמסומן בתכנית ולפי היתר הבניה ;
- 6.1.3 גמר פני החניה : בטון מוחלק אבנים משתלבות  
 אחר : לפי היתר הבניה ותכנית הפיתוח.
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש.
- 6.1.5 מספר חניות לדירה : לפי הסכם המכר צמודות לדירה ; מיקום :  
 בתחום המגרש אחר : ----- ( על פי סימון בתכנית מצורפת לחוזה).
- 6.2 פיתוח המגרש
- 6.2.1 שבילים : הריצוף יהיה, ככל הניתן, בעל גוון בהיר.
- 6.2.2 משטחים מרוצפים : בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבנין. הרחבה החיצונית תכלול שביל מרוצף ( לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין) . ומואר בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.
- 6.2.3 גינה משותפת : יש/אין ; (על פי סימון בתכנית מצורפת). גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
- 6.2.4 רשת השקיה : יש. במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.
- 6.2.5 גינה צמודה לדירה :-אין ; יציאה לגינה מחדר : אין
- 6.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה : אין ;

- 6.2.7 **מרוצף בגינה הדירתית: אין בדירה זו** שטח מ"ר ( על פי סימון בתכנית מצורפת). אם קיימת חצר צמודה לדירה -תבוצע יציאה לגינה מחדר אל משטח מרוצף בשטח מינימאלי של 7 מ"ר. בכל יציאה לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימאלי של 7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ-2.5 מ'. בכל יציאה נוספת יש לתכנן משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1.20 מטר ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.
- 6.2.8 **גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר: בלוקים ו/או בטון מצופה טיח** ו/או אבן טבעית. תיתכן תוספת מעקה מתכת בחלק מקטעי הגדר לפי יועץ פיתוח..
- 6.2.9 **ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר: אבנים משתלבות.**

- 7. מערכות משותפות**
- 7.1 **מערכת גז:**
- 7.1.1 **גז מרכזי: צובר גז במגרש**
- 7.1.2 **צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש**
- 7.1.3 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש**
- 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): יש/אין.** לפי דרישת יועץ בטיחות.
- 7.2.4 **גלאי עשן: יש /**
- 7.3 **אוורור מאולץ במרתפי חניה: יש.**
- 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 לבנין.
- 7.6 **מיתקנים אחרים: (תאר) מאגר מים, משאבות, ציוד כבוי אש, ומתקנים משותפים ככל שקיימים ושנדרשים ע"י הרשויות;**

- 8. חיבור המבנה למערכות תשתית**
- 8.1 **חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש**
- 8.2 **מונה מים לגינה: אין;**
- 8.3 **חיבור לביוב מרכזי: יש**
- 8.4 **חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל: כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה.**
- 8.5 **הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): לא. כולל קו טלפון.**
- 8.6 **הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): יש; לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.**
- 8.7 **פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.**
- 8.8 **פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.**
- עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן\* ובהתאם לדרישות כל דין.

- 9.1 תיאור הרכוש המשותף:
- 9.1.1 סך כל מקומות החניה המשותפים: אין ;
- 9.1.2 קומה מפולשת: אין . מספר קומות מפולשות: -----
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש ; מיקום המחסנים: במפלס 1-.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש ;
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש ;
- 9.1.6 חדרי מדרגות
- 9.1.7 פיר מעלית: יש ; מעליות: יש ; מספר מעליות: 2 ;
- 9.1.8 גג: חלק הגג התפוס על ידי מתקנים על הגג בלבד. חלק הגג שאינו תפוס ע"י מתקנים מוצא מהרכוש המשותף ויוצמד לדירה/ות הגג לפי החלטת החברה.
- 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, (להקיף בעיגול את המיתקן הרלבנטי), משאבות סחרור, מפוחים, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש. שטחי הגינות והחצרות מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות לפי החלטת החברה.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: (לפרט) פילרים, ארונות למוני חשמל, תקשורת, גז, ציוד כבוי אש, ולפי המסומן בתכניות 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 בקומות 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 מלובי קומתי לחדרים טכניים.
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים).
- 9.2.10 מעליות.
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט
- 9.2.11 חלק אחר: פרט: מועדון דיירים וחדר עגלות (כמפורט בטבלה 1).
- 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 ההשתתפות 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 :

לפי יחס שטח רצפת הדירה, אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף. שטחי הצמדות לא יובאו בחשבון לעניין חישוב שיעור החלקים ברכוש המשותף.

#### 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

בהתאם להוראות התקנון המצוי.

#### 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו :

לפי החלק ברכוש המשותף, כאמור בסעיף 9.4

#### 9.7 זכויות הבניה :

החל ממועד מסירת כל הדירות בבניין יתחלקו זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות במועד זה, ככל שיהיו כאלה וכן זכויות עתידיות, בין רוכשי הדירות על פי חלקם היחסי ברכוש המשותף. עד למועד מסירת כל הדירות כאמור, החברה תהא רשאית לנצל את זכויות הבנייה בכל אופן לרבות על דרך של ניווד זכויות למגרש אחר והכל כפוף לכל דין.

יובהר בחוזה כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן/להעבירן וכד' בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין.

נטל הוצאות בגין דירות בבעלות המוכר לגבי דירה שטרם נמכרה, רשאי המוכר לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול ה מוכר להוכיח שלא צרך. אין ה מוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.



חתימת המוכר	תאריך	חתימת הקונה
<p>מצ"ב: נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.  <b>נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות הנכונים למבנה ולדירה אשר אינם חלק מהמפרט הבסיסי.</b>  <b>נספח ג' – ריכוז טבלאות חיובים/זיכויים.</b></p>		

### נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תכניות 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 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.

### **נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות**

2. **המידות המתוארות בתכנית** הן מידות בניה (ברוטו) מקיר בניה לקיר בניה.
3. **מעקה במרפסות** – במרפסות בגמר הקירות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלוונטיים או בנוי כדוגמת החזית. בשטחים פתוחים- פתרונות להפרשי גבהים: פתרונות באזורים מבונים" במרפסת שירות: מעקה בנוי בגמר סיד סינטטי על גבי טיח. גובה המעקה לא פחות מדרישות ת"י 1142 ו-ת"י 2142.
4. **פרגולה(מצלחה):** באם מופיעה בתכנית המכר פרגולה: הפרגולה ממסגרות מתכת ו/או בטון ו/או עץ ו/או משולב, ובגוון לפי בחירת אדריכל.
5. **הפרשי מפלסים בין חללים צמודים** – חדרי רחצה, ממ"ד, חלל בו יותקן בו פרקט, מרפסות. יתכן סף מוגבה ביציאה למרפסות במידות (גובה/רוחב)
6. **אריחים לריצוף וחיפוי** – 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).
  - באריחים מאותו סוג, יתכן ויהיו הבדלי גוון בין אריחים במידות שונות.
- א. **גמר הריצוף ייושם בשיפועים לפי דרישות התקן.**
7. **גמר קירות פנים:** בגוון לבן, **גמר תקרות:** בגוון לבן. כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
8. **דלתות, חלונות ותריסים בדירה**
- א. **עץ** = הכוונה למכלול משני לבידים על מסגרת עץ עם מילוי חלקי. **אלומי** = אלומיניום מפרופילים שונים בגוון עפ"י קביעת האדריכל משולב בזכוכית לפי ייעודה וגודלה ובעובי לפי דרישות התקן (938, 1099 על חלקיו).
- 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); 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 נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.
  3. חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.

4. פתחי הדירה למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים;
  5. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת; 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. במרפסת השירות עם פתח לאוויר חוץ, אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה. הפתח יהיה סגור בחלון ובתריס הניתנים לפתיחה. מידות רוחב החלון או התריס ואופן פתיחתם יהיו כאלו המאפשרים לאדם בוגר לתליית כביסה והגעה לכל רוחב מתקן תליית הכביסה. ככל מקרה רוחב פתח נטו לא יהיה פחות מ75 ס"מ.
  8. במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת;
- ציר** = סוג פתיחה (רגילה), **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **דריי קיפ** = רגילה+ משתפלת, **ניגרר/כ/ע/כ** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, גיליוטינה = כנף בתנועה אופקית, גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה באמצעות רצועה ידנית או חשמלי. במידה וצוינה הכנה לרשת בחלונות, הכוונה למסילות בלבד לחלונות נגררים או סרגל פנימי קבוע לחלון בפתיחה צרירת.

**ב.** דלתות משותפות לשני חללים יכולות להופיע ברשימה של אחד מהחללים, ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסה"כ הדלתות המצוינות בטבלה.

דלתות הפנים בדירת מגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:

1. דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, ובפתיחת ציר רגילה; הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתי הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות.
  2. כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי-חוזק, אקוסטיקה, קיים אחר. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב- 3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים.
  3. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות משני הצדדים;
  4. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
  5. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר /צו-אור בכנף הדלת;
  6. דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
  7. גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה, לפחות אשר אחת מהן היא בגוון לבן.
- ג.** מידות הפתחים המצוינות בטבלה הינן מידות הפתח הבנוי המצוין בתוכניות העבודה, הכל עפ"י תכנון האדריכל.
9. **הכנה לאספקת גז:** צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי כלולה בחוזה הרכישה של הדירה. תשלומים עבור מקדמת גז, בדיקת מכשיר, הרכבת מונה וחילוץ, השתתפות יחסית במרכז האספקה וריכוז מונים, פיקדון עבור ציוד מושאל לרבות ווסת מונה, מס קניה- יחולו וישולמו ע"י הקונה במעמד התקשרותו עם חברת הגז עימה התקשרה המוכרת ואליה יופנה הקונה ע"י המוכרת סמוך למועד מסירת הדירה.
  10. **"נקודת מאור"**, קרי בית נורה ללא כיסוי **"הכנה"**, קרי צנרת עם חוט משיכה.

"מחליף", נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ נקודה/ות מאור.  
"נקודת מאור מוגן", בית נורה המאפשר התקנת אהיל מתברג(ארמטורה), בית הנורה יסופק ללא ללא האהיל.

11. **הערות לטבלת חשמל מס' 5 :**  
**נקודת מאור קיר/תקרה** – בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא וכיסוי-), כולל נקודת הדלקה אחת.  
**בית תקע מאור(רגיל)** – "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד).  
"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" --3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת-בין מחשבים, נקודת טלויזיה - חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש על פי דין.  
**בית תקע רגיל מוגן מים** (נקרא גם **בית תקע עם דרגות הגנה IP44**) – שקע בודד מוגן מים עם כסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.  
**נקודת טלפון פנים(אינטרקום)** – הכנה בלבד לתקשורת פנים(דלת כניסה למבנה או עמדת שומר לפי העניין).  
12. **מערכות כיבוי**, ברזי כיבוי (הידרנטים), ארונות כיבוי, וספרינקלרים, גלאים, מטף כבוי ואחרים באם יש, בשטחים משותפים או פרטיים, במיקום וכמות לפי דרישות כיבוי אש. במידה ויותקנו מערכות ספרינקלרים בדירות פרטיות, הצנרת והמתזים יהיו גלויים לעין וימוקמו לפי הנחיות כבוי אש. אין לשנות את מיקומם ו/או לפגוע בתקינות המערכת. תחזוקת מערכות הכיבוי, הצנרת והמתזים כנדרש על פי החוקים והתקנות יחולו וישולמו ע"י הקונה בשטחים הפרטיים וע"י נציגות הבית בשטחים המשותפים לפי כל דין.  
13. **יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם** בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות. אך זכויות הקונה לא תפגענה.  
14. סוג א' – לפי **הסיווג** של אותו היצרן.  
15. **מיתקן לאנטנות** תק' (מס' 3) תש"ע-2010  
בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א).  
16. **גבולות המגרש** - הפיתוח, החלקים הצמודים, וגבולות האגף, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.  
17. **פילרים (גומחות) עירוניים** ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכנון הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות. מיקום הפילרים יעודכן בתכנית המכר.  
18. **יתכנו שוחות ביוב** או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה או חלק מהדיירים, ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות שירות פרטיות, חדרי שירות. מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט מיקומם העקרוני מסומן בתכניות מכר.  
19. **אין להקים מסלעות נוי** בצמוד לקירות המבנה.  
20. **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.  
21. בחצרות ובגינות הממוקמות מעל תקרות בנויות יש לשתול רק צמחיה המתאימה לעומק המתוכנן של אדמת הגן (----ס"מ), למניעת פגיעה בשכבות  
22. במידה ויתכנן הדייר, העמדת מיכלי שתילה ו/או כל שינויי ייעוד ( כגון התקנת בריכת נוי/שחייה/גיקווי. וכד').

23. **מדרגות הפנים בדופלקסים** יבוצעו מבטון, בגמר המדרגות יהיו מלוחות עשויים אבן טבעית המיועדים לחיפוי מדרגות פנים, העונים לדרישות תקן ישראלי מס' 1554 חלק 2 **מעקה למדרגות ( לרבות מאחז יד )** : אלומיניום או מתכת, משולב זכוכית ולפי ת"י 1142.
24. **ייתכן מעבר מערכות מים**, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בחינה מקצועית מוקדמת.
25. **במחסנים** שיוצמדו לדירות ייתכנו תקרות מונמכות ותקרות משנה, הנמכות מקומיות, קורות, בליטות, מערכות, מעברי צנרת ואוורור וכדומה המשרתים את הדירה ו/או את כלל הבניין, כל אלו ייתכנו בתחום השטח המצוין בהסכם המכר/מפרט המכר.
26. **מיקום צוברי גז/מיכלי גז** לאספקת גז מרכזי תהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לבניה ומשרד העבודה.
27. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
28. **מיקומם של דוד המים** החמים ויח' מיזוג האוויר **צנרות ו/או מערכות אחרות** באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים את החלל ועלולים ליצור הפרעה מקומית אולם לא תיגרם פגיעה או הפרעה לתליית הכביסה במידה וניתנת בדירה הכנה בלבד למזגן, על הרוכש לבדוק היטב את מידות יחידת המיזוג שברצונו להתקין ואשר תמוקם במסתור הכביסה כך שלא תיפגע הגישה לחבלי הכביסה.
29. **בדירות פרטיות בהן מותקנים אמצעי בטיחות אש** בתוך הדירה כגון: גלאי אש, ספרינקלרים וכד', אין לבצע שינויי דיירים כדי לא לפגוע באמצעי בטיחות אש המותקנים ו/או המתוכננים בדירה. יש לקבל אישור מיועץ הבטיחות בכל שינוי בתכנון.
30. **יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון**, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות סיסמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו, הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע
31. **נסיעה ברכבים כבדים** על שבילים, מעברים ואילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות, שברים ונזק בריצוף זה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע
32. **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.
33. **הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי**, (באם ידרשו), יתכן ויחייבו בליטות דמוי עמודים או קורות או "ספסלים" בסמוך לקירות ותקרה ובסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר.
34. **אוורור מכני (וונטה)**: באם יותקן מפוח לאוורור מכני בחדר שירות ו/או בחדר אמבטיה ו/או בחדרי רחצה יופעל האוורור בנפרד מנקודת הדלקת מאור.
35. **מערכות מיזוג האוויר באם יסופקו ו/או יותקנו ע"י הקונה**: ייעשה שימוש רק ביחידות מזגן שרמת הרעש שלהם תתאים לרמת הרעש על פי: **התקנות למניעת מפגעים ( רעש בלתי סביר ) התש"ן 1990** - כך שלא ייווצר רעש בלתי סביר בסביבה הקרובה או הרחוקה של המזגן בזמן פעילותו. רמת הרעש המותרת ואופן המדידה מפורטים בתקנות אלה. ניתן לראות דוגמה לחלק מערכי הרעש המותרים בת"י 994 חלק 4 - נספח א
36. **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.
37. חל איסור על הכנסת רכבים המונעים בגז למרתפי חניה תת קרקעים, עפ"י תקנות כיבוי אש.
38. **חניה טורית/עוקבת (מקום חניה האחד מאחורי השני)** – במידה והרוכש ירכוש חניה טורית, תיתכן אי-נוחות תפקודית.

39. למען הסר ספק, במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שבסעיף מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו. לרוכש לא תהיה כל טענה בעקבות בחירת הקבלן.
40. חדרים המשותפים לדיירי הבניין ומוגדרים בתכניות לייעודים כלשהם, יימסרו לדיירים ללא תכולה ו/או אבזור כלשהו ו/או תשתיות כלשהם.
41. בחלון הממ"ד, יתכן ויותקן חלון כנף על כנף שחובה להסיר בשעת חירום. נא להישמע להנחיות היצרן שכתובות במדבקה על גבי החלון. אין להסיר את המדבקה.
42. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 12 - 11.12.2016], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות

---

הקונה

---

תאריך

---

המוכרת

## ריכוז טבלאות זיכויים

### הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד-1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה-2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ו/או חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים בנספח זה צמודים ל: מדד תשומות הבניה, מדד הבסיס : המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר.
4. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלה (במסגרת הליך שינויי דיירים) (להלן : "מועד ההודעה") יימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/הקבלן בתוך 30 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר ובכל מקרה לפחות 60 ימים קודם למועד ההודעה האחרון.
5. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד התאריך האמור ובכפוף למתן הודעת תזכורת ע"י הקבלן בתום התקופה וארכה בת 7 ימים למסירת הודעה כאמור, תתקבל כוויתור לזכותו זו על פי כל דין .
6. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים וכל שנבחר ע"י הרוכש ספק מטבחים שאינו ספק החברה, התקנת המטבח ותאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.
7. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לעניין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי/שינוי מהאמור במפרט המכר.
8. פריטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים וברזים.
9. מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים מהפריטים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה על נספח זה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

### מקרא:

יח'- יחידה.

מ"ר- מטר מרובע.

מ"א- מטר אורך.

חומר – חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).

קומפלט- חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.

פריט- פריט אחד בודד.

## נספח ג' – מחירי זיכוי כספי בהתאם לחוזה דירת מחיר למשתכן

המחירים כוללים מ.ע.מ.

- 1 – עפ"י הוראות המכרז והחוזה דירת מחיר למשתכן תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט להל"ן (המפרט המחייב) והזוכה לא יגבה מרוכש הדירה תשלום בגין שינויים במפרט המחייב ו/או בגין תוספת למפרט האמור וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה.
- 2 – 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.

סעיף במפרט המכר	נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
3.3	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	1,000 ₪ למ"א
3.6	סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת	200 ₪ ליחידה
3.7	נקודת טלפון		75 ₪ ליחידה
3.7	נקודת מאור		75 ₪ ליחידה
3.7	בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח)	125 ₪ ליחידה
3.5	דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד חובה לבצע משקוף בפתח	750 ₪ ליחידה

הקונה

תאריך

המוכרת