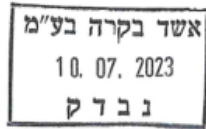


מפרט מכר לדירה בת 5 חדרים ושתי מרפסות (טיפוס H1, H)

"מפרט מכר"**לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973**

(תיקון התשס"ח 2008)



נספח ב' לחוזה בין: ארז אלון יזמות ובנייה בע"מ (להלן "המוכר" או "החברה")

לבין: _____

(להלן "הרוכש" או "הקונה")



מתאריך: _____

פרטי זיהוי

א.

1. ישוב: באר שבע. רחוב: _____.

1.1 גוש מס': 38421 חלקה מס': 34

1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה:

תכנית מפורטת מס': 605-0543108. מגרש מס' 158

2.

בעל הקרקע: רשות הפיתוח.

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: קרן קיימת לישראל ע"י רשות מקרקעי ישראל

2.2 תקופת החכירה: 49 שנים + 49 שנים תחילת תקופת החכירה: _____

3.

דירה מס'. קומה _____ (להלן "הדירה")

4. בדירה: ראה פירוט בפרק ב' סעיף 6 להלן.

5.

שטח הדירה

שטח הדירה הוא: _____ מ"ר והמחושב 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 תוכנית 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 יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי

ואגרות) התשל"ל - 1970 (להלן - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

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

- 6.1 **מרפסת שמש בשטח⁽¹⁾:** מ"ר ____ מתוכה מרפסת השמש מקורה/מרפסת שמש מקורה חלקית/ מרפסת שמש לא מקורה עם פרגולה * מחק את המיותר. (קירוי- הכוונה מקומה אחת מעל בלבד).
- 6.2 **חניה מקורה בשטח:** מ"ר ____ , שטחי החניה במרתף, (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת).
- 6.3 **מחסן דירתי בשטח⁽²⁾:** אין, במידה ויירכש מחסן , יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד.
- 6.4 **מרתף דירתי בשטח⁽³⁾:** אין .
- 6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** אין.
- 6.6 **חצר מוצמדת לדירה בשטח⁽⁴⁾:** מ"ר ____ (במידה וקיים בדירות גן).
- 6.7 **אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם** (מהות ושטח) .

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 חצר כוללת,** את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר 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 חצר 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") :** בוכריס וורה

טלפון: 08-6490730 **פקס:** 08-6490943 **כתובת:** שד, שזר 701/31 באר שבע
דואר אלקטרוני: einavbum@gmail.com

9. **שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס") :** יוסף כהן

טלפון: 08-6490730 **פקס:** 08-6490943 **כתובת:** שד, שזר 701/31 באר שבע
דואר אלקטרוני: dan@adcohen.co.il

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

*החברה רשאית להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, ו/או חלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.

*כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה

1. תיאור הבניין

- 1.1 רב – משפחתי בן 7 קומות . 6 קומות מגורים וקומת מרתף.
1.2 בבניין : 4 כניסות . בכניסות A ו- D 13 דירות בכל כניסה . בכניסות B ו- C 14 דירות בכל כניסה.
בבניין אין "דירות" שלא למגורים,

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

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה	מספר דירות בקומה	סוג השימוש בכל כניסה	הערות
קומת מרתף	1	-	מבואה קומתית , מעלית, חדר מדרגות , חניות, חדרי משאבות, מאגרי מים , מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	
קומת קרקע	-	בכניסה A ו- B 1 דירה בכניסה C ו- D 3 דירות	מבואת כניסה , מעלית , חדר מדרגות , חדר עגלות , חדר אופניים ומחסנים (רק בכניסות A ו- B), מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	דירות גן
קומה 1	1	בכניסה A ו- B 3 דירות בכניסה C ו- D 2 דירות	מבואה קומתית, מגורים, מעלית, חדר מדרגות , מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	
קומות 2,3		בכל כניסה 3 דירות	מבואה קומתית, מגורים, מעלית, חדר מדרגות , מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	
קומה 4		בכל כניסה 2 דירות	מבואה קומתית, מגורים, מעלית, חדר מדרגות , מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	
קומה 5		דירה 1 בכל כניסה	מבואה קומתית, מגורים, מעלית, חדר מדרגות , מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	דירות פנטהאוז
גג			מערכות סולארית, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	
סך הכל קומות למגורים	6			
סך הכל קומות בבניין	7	במניין הקומות לא נכללו הגגות העליונים		

- 1.4 **חדרי/מדרגות**
- מספר חדרי/המדרגות בבניין** : 1 בכל כניסה . **אפיון כל חדר מדרגות** : חדר מדרגות סגור מקורה, מגיע לגג .
- 1.5 **מעליות** : יש. **מספר המעליות** : 1 בכל כניסה .
- מספר התחנות לכל מעלית** : 7. מהירות מינימלית : 1 מ"ש'.
מנגנון פיקוד שבת*- קיים.
- מספר נוסעים לכל מעלית** : 6 .
- 1.6 **מעלית שבת**- מעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת, שהפעלתה תיקבע ע"י דיירי הבניין בהתאם לסעיף 59 ז' לחוק המקרקעין תשכ"ט משנת 1969 .
1. מעלית לפי דרישות ת"י למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.
2. פיקוד המעלית יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני כיוונים).
3. קירות המעלית יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה מעקה ועד תקרת 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 תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.
2. **חומרי הבניין ועבודות גמר**:
- 2.1 **שלד הבניין** : לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה** : רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת .,
- 2.2 **רצפה ותקרה קומתית** : **חומר** : בטון מזוין **עובי** : לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי** : לפי תקן ישראלי מס' 1045 **בידוד אקוסטי** (לפי תקן ישראלי מס' 1004) : **חומר** : לפי החלטת יועץ. **עובי** : לפי חישובי המהנדס.
- 2.3 **תקרת קומה עליונה** : **חומר** : בטון מזוין **עובי** : לפי חישובי המהנדס; **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045) : **חומר** : לפי החלטת המהנדס; **עובי** : לפי חישובי המהנדס; בהתאם להפניה לטיפול תרמי שבתוכניות .
- 2.4 **גגות הבניין** : **חומר** : בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון. **עובי** : לפי חישובי המהנדס. **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045) : **חומר** : לפי החלטת המהנדס. **עובי** : לפי חישובי המהנדס. מעל תקרת הבטון העליונה איטום יריעות ביטומן.
- 2.5 **קירות חוץ** : בטון או בלוקים מחופה מבחוץ באבן טבעית, ו/או קירות בנויים, בחלקם מחופים באלמנטים קלים .
(יתכן שילוב מס' שיטות). בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, או לוחות גבס, או בלוק תאי. **עובי** : לפי חישובי המהנדס.
- בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045) : **חומר** : לפי החלטת המהנדס. **עובי** : לפי חישובי המהנדס.
- 2.6 **גימור קירות חוץ** :
- 2.6.1 **חיפוי עיקרי** : אבןנסורה (שיש). גוון וסוג האבן יקבע ע"י החברה. עפ"י התנאים בהיתר הבניה
- 2.6.2 **טיח חוץ** : טיח וצבע ו/או בטון גלוי צבוע. עפ"י התנאים בהיתר הבניה
- 2.6.3 **חיפוי אחר** : עפ"י התנאים בהיתר הבניה
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות** : **חומר** : בטון או בלוקי בטון או בלוק תאי (בלוקי גבס ו/או איטונג ו/או פומיס) ו/או משולב, עם ציפוי גמר, **עובי** : לפי קביעת החברה.
- 2.8 **חדרי מדרגות**:
- 2.8.1 **קירות מעטפת** : **חומר** : בטון **עובי** : כ-20 ס"מ.
- 2.8.2 **גימור קירות פנים** : **חומר** : חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
- הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין. וצבע אקרילי עד לתקרה. גמר התקרות יבוצע בטיח וסיד סינטטי.

2.8.3 **מדרגות** הבניין יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן, או טרצו צמנט לבן

בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים

ופסים מחוספסים נגד החלקה. **ריצוף משטחים** : אבן נסורה (שיש) ו/או גרניט פורצלן

2.8.4 **מעקה/מאחז יד** : מתכת ו/או בנוי ו/או משולב בהתאם לת"י 1142.

2.8.5 **עליה לגג** : דרך חדר המדרגות.

2.9 **מבואות קומתיות** :

גימור קירות פנים: יהיה בחומר קשיח דוגמת אבן נסורה (שיש) או גרניט פורצלן או קרמיקה, עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד התקרה.

גימור תקרה יבוצע בטיח וסיד סינטטי.

ריצוף : אבן נסורה (שיש) או גרניט פורצלן.

2.10 **מבואה ראשית** :

2.10.1 **גימור קירות פנים** : בחיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה (שיש) או גרניט פורצלן או קרמיקה לפחות עד לגובה

משקוף דלת הכניסה.

מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.

גימור התקרות : יהיה בסיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.

ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה (שיש), או באריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר.

2.10.2 **דלת כניסה לבנין (לכל כניסה)** : תהיה דלת אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת

אינטרקום ומחזיר שמן.

דלת כניסה / יציאה נוספת לבנין : אין.

תיבות דואר, ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבנין ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ת"י

816.

בחזית הבנין יותקנו נקדת מאור בכל כניסה למבנה וכן מספר בנין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות

המקומית.

2.11 **מרתף חניה**:

קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינטטי..

גימור תקרה: בטון צבוע בסיד סינטטי.

גימור רצפה: יעשה בבטון מוחלק ו/או באבן משתלבת ..

3. **עבודות פיתוח ושונות**:

3.1 **מרתף חניה**

3.1.1 **סך הכל מקומות חניה** : 168 מקומות חניה (בשני הביניים)

. **מספר מרתפי חניה**: 1 (משותף לכל הכניסות).

חניות במקום אחר (לפרט): אין.

3.1.2 **חניה לנכים** : יש. **מספר** : 8 (בשני הביניים) שיהיו רכוש משותף. **מיקום** : בקומת מרתף, כמסומן

בתכנית

3.1.3

3.1.4 **גישה לחניה מהכביש** : יש.

3.1.5 **מספר חניות לדירה**: לפחות חניה אחת לדירה כמפורט בהסכם המכר. **מיקום** : כמסומן בתכנית המכר.

3.2 **פיתוח המגרש**

3.2.1 **שבילים**: **חומר גמר**: בטון/ גרנוליט / אבנים משתלבות/ אבן טבעית

3.2.2 **משטחים מרוצפים**: יש, **חומר גמר**: אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית

3.2.3 **חצר משותפת** : (על פי סימון בתכנית המכר). **צמחיה** : גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.

בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין) עם גיבון מלווה לצידו בשטח רצוף של 20 מ"ר לפחות . ככל שמאילוץ תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי ורצוף של לפחות 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים.

ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.

- 3.2.4 **רשת השקיה משותפת** : יש , כולל ראש מערכת ממוחשב ,
- 3.2.5 **חצר, צמודה לדירה/ות הגן** : יש . יציאה לחצר הצמודה מחדר מגורים.
- 3.2.6 **פירוט מערכות בחצר הצמודה לדירה/ות הגן** : ברז גן השייך לדירת הגן .
- 3.2.7 **משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות הגן** : יש . כמסומן בתוכנית המכר ובהתאם למפרט מחייב.
- 3.2.8 **גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר** : לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות , בגובה משתנה לפי תכנית הפיתוח המאושרת ובהתאמה לתוואי הקרקע
- 3.2.9 **ריצוף קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה)** : אין .

4. מערכות משותפות

4.1

מערכת גז:

- 4.1.1 **גז מרכזי** : צובר/י גז תת קרקעי . מובהר כי צובר/י הגז וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.
- 4.1.2 **הכנה לאספקת גז** : יש.
- 4.1.3 **צנרת גז מצובר גז עד לדירה** : יש .
- 4.1.4 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה** : יש.

4.2 סידורים לכיבוי אש:

- 4.2.1 **מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות** : אין.
- 4.2.2 **מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות** : אין.
- 4.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים)** : לפי דרישת רשות הכבאות .
- 4.2.4 **גלאי עשן** : לפי דרישת רשות הכבאות .
- הערה:** מערכות גילוי וכיבוי אש , ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

- 4.3 **אזור במרתף החניה** : לפי דרישת רשות הכבאות .
- 4.4 **מערכת מיזוג אוויר מרכזית** : אין.
- 4.5 **תיבות דואר** : יש . מיקום: לפי הנחיות הרשות המקומית .
- 4.6 **מיתקנים אחרים** : ארונות לתשתיות (מים, תקשורת, חשמל, גז וכד')

5. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 5.1 **חיבור לקו מים מרכזי** : יש. מונה מים ציבורי לבית : אין. מונה מים לחצר המשותפת : אין.
- 5.2 **חיבור לביוב מרכזי** : יש.
- 5.3 **חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל** : יש , בכפוף להוראות בהסכם המכר.
- 5.4 **הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים** : בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): לא כולל חיבור הדירה לקו טלפון.
- 5.5 **הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה, תקשורת וכדומה)** : אין. יש הכנה בלבד.
- 5.6 **פיתוח כללי הגובל במגרש** : כביש, מדרכה, קירות תומכים, דרכי גישה כלולים במחיר הדירה.

- 5.7 **בניה בת קיימה – בניה ירוקה :** לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.
- 5.8 **פינוי אשפה :** מיכלים טמונים , לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.

6.

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

מבואת כניסה, חדר מגורים, מרפסת חדר מגורים , פינת אוכל , מטבח פתוח , חדר שינה הורים , מרפסת חדר שינה הורים , ממ"ד (משמש כחדר שינה) , 2 חדרי שינה , פרוזדור, חדר אמבטיה , חדר רחצה הורים , שרותי אורחים ומרפסת שירות.

6.1

גובה הדירה*:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 2.6 מ' גובה.

גובה חדרים על הגג : אין.

גובה עליית גג למגורים: אין.

גובה מרתף המשמש למגורים : אין.

גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ- 2.1 מ'.

* **הערה:** למעט תחת קורות, בליטות והנמכות מקומיות, לצורך העברת מערכות טכניות (חשמל, אינסטלציה ומיזוג אויר) וכן הנמכות משיקולים אדריכליים של עורך הבקשה, מערכות, תקרות משנה ובכל מקרה לא פחות מהגובה המינימלי הנדרש, ביחס לשטח המינימלי, הנדרשים בתקנות התכנון והבניה.

6.2

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

הערות	ריצוף- מחיר לזיכוי למ"ר/מ"א בשקלים חדשים	ריצוף ⁽³⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾	חומר קירות ⁽¹⁾	תיאור
	אין.	אריחי גרניט פורצלן	קירות בטיח וצבע אקרילי סיד תקרה בסיס סינטטי	בטון / בלוקי בטון / בלוקי גבס / לוחות גבס	מבואת כניסה
	אין	אריחי גרניט פורצלן	קירות בטיח וצבע אקרילי סיד תקרה בסיס סינטטי	בטון / בלוקי בטון / בלוקי גבס / לוחות גבס	חדר מגורים ופינת אוכל
	אין	אריחי גרניט פורצלן	קירות בטיח וצבע אקרילי סיד תקרה בסיס סינטטי	בטון / בלוקי בטון / בלוקי גבס / לוחות גבס	מטבח
	אין	אריחי גרניט פורצלן	קירות בטיח וצבע אקרילי סיד תקרה בסיס סינטטי	בטון / בלוקי בטון / בלוקי גבס / לוחות גבס	פרוזדור
	אין	אריחי גרניט פורצלן	קירות בטיח וצבע אקרילי סיד תקרה בסיס סינטטי	בטון / בלוקי בטון / בלוקי גבס / לוחות גבס	חדר שינה הורים

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾	ריצוף ⁽³⁾	ריצוף- מחיר לזיכוי למ"ר/מ"א בשקלים חדשים	הערות
חדר רחצה הורים	בטון / בלוקי בטון / בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס / לוחות גבס- עמידים למים	אריחי קרמיקה או פורצלן סיד תקרה בסיס סינטטי	אריחי גרניט פורצלן	אין	
2 חדרי שינה	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס / לוחות גבס	קירות בטיח וצבע אקרילי סיד תקרה בסיס סינטטי	אריחי גרניט פורצלן	אין	
ממ"ד	בטון מזוין לפי דרישת פיקוד העורף	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	אריחי גרניט פורצלן	אין	
חדר אמבטיה	בטון / בלוקי בטון / בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס / לוחות גבס עמידים למים	אריחי קרמיקה או פורצלן סיד תקרה בסיס סינטטי	אריחי גרניט פורצלן	אין	
שרותי אורחים	בטון / בלוקי בטון / בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס / לוחות גבס	אריחי קרמיקה או פורצלן סיד תקרה בסיס סינטטי	אריחי גרניט פורצלן מזוגג	אין	
מרפסת שרות	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס / לוחות גבס	קירות בטיח וצבע אקרילי סיד תקרה בסיס סינטטי	אריחי גרניט פורצלן	אין	
מרפסות			אריחי גרניט פורצלן	אין	

הנחיות למילוי הטבלה:

- (1) **חומר קירות:** בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוק גבס/ לוחות גבס/ משולב. בחדרי רחצה בלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
- לוחות גבס ניתן להתקין בתנאים להלן במצטבר:
- אופי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות.
 - רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות.
 - בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים/ זכוכית/ מינרלי).
 - מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה: 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג למ"ק לפחות). פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות. יצרן/ ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.
- (2) **גמר הקירות:** בבניה קונבנציונאלית יהיה טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות.
- גמר תקרה** יהיה טיח + סיד סינטטי.
- בממ"ד** הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי.
- כל צבעי הקירות והתקרות יהיו בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות. אם לא נקבע אחרת על ההוראות החלות על המגרש מעקה המרפסת יהיה מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או מענק בנוי כדוגמת החזית.
- (3) **ריצוף**

3.1 סוג הריצוף

- בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314: אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 0.5% (כינוי BIA). האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.
 - הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.
 - סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:
- חדרי מגורים – R – 9.**

חדרי רחצה – 10 – R.

רצפת תא מקלחת – 11 – R.

3.2 מידות אריחים לריצוף

יהיו בהתאם למפורט להלן. מידות האריחים הן לבחירת המוכר.

המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים: אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב

ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.

בכל מידת אריח לריצוף יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

חדר	מידת אריח לריצוף (ס"מ)	כמות דוגמאות לבחירה	הוראות נוספות
כל הדירה למעט אם צוין אחרת	80X80	12	1. הדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. 2. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO) 3. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר נייטרלי.
חדרי רחצה, מרפסות שמש, מרפסת שירות	לפחות שלוש מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי.	12 לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח	1. על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים. 2. אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פרקט" 3. למרפסת שמש- אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון/דוגמא תואמת לגוון/דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה. 4. במרפסות שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות. 5. במרפסת שירות המצורפת למטבח, הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח. 6. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.

(4) חיפוי קירות

4.1 סוגי החיפוי

חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרבנטיות.

בחירת סוג האריח לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר.

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

4.2 מידות אריחים לחיפוי

המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. מידות

האריחים הינם לבחירת המוכר.

4.3 גובה החיפוי

א. במטבח: גובה 60 או 50 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. הגובה לבחירת הקונה.

ב. כאשר התנור אינו ביחידת BI – 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.

ג. בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת: חיפוי קירות עד תקרה.

ד. בחדר שירותים: חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי: טיח+צבע אקרילי.

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

הקירות

4.4 אפשרויות

לכל מידת אריח המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 דוגמאות התואמות לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אין להציע את אותן דוגמאות למידות שונות של אריחים. סה"כ יוצגו 12 דוגמאות.

המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים, אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.

בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

6.3 ארונות:

6.3.1 **ארון מטבח תחתון** : בדירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יבוצע

בהתאם להנחיות המפורטות להלן: האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין: דירות 2.5 חדרים: 3.5 מ"א. דירת 3, 3.5 חדרים ו- 4 חדרים- 5 מ"א, דירת 4.5 חדרים ומעלה- 6 מ"א. מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח, פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.

המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה/ המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ. הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה של כיור הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה), (נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), (הכנה למדיח כלים).

מידות : (מדידה לאורך הקיר) 6.0 מ"א, כמסומן בתכנית.

עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ- 60 ס"מ. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ- 90 ס"מ מעל פני הריצוף. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של 8-6 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות

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

סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

ציפוי חיצוני: פורמייקה/ פוסטפורמינג. ידיות מתכת. המוכר יציג בפני הקונה לפחות 5 גוונים שונים לבחירה אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בצבע בהיר ניטרלי.

ציפוי פנימי וגמר מדפים: פורמייקה או מלמין בגוון לבן.

דלתות הארון : F תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ) /MDF/ לוחות פוסטפורמינג.

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

ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד. אם נדרש, ולא יותר. אורך צלע ארון לא תפחת מ- 60 ס"מ לפחות בחזית הארון. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מג'יק קורנר או ש"ע.

תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, יסופק ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמלים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודת המאבן טבעית או פולימריט

(כדוגמת "אבן קיסראו ש"ע) העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין)

עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור.

בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא

קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש כולל אף מים בכל היקף המשטח,

משטח העבודה יהיה 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.

עובי: 2 ס"מ . **מידות:** לפי אורך ארון תחתון.

6.3.2 **ארון מטבח עליון :** אין.

6.3.3 **ארון BUILT IN** אין

6.3.4 **ארונות אחרים (ציין) :** בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי

מעץ לבד (סנדוויץ') /MDF/ או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310 הארון יהיה תלוי או מונח

לבחירת הקונה .

הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים , משטח

עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה . כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.

מרפסת השירות בדירה תכלול הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה , לרבות נקודת מים (קרים) , חיבור לניקוז, הזנת

חשמל ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר "4 כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת

חשמל.

6.4 ממרפסת השרות יותקן מיתקן חיצוני לתליית כביסה : בעל זרועות מתכת מגולוונת

וגלגלים, באורך מינימלי של 160 ס"מ ובעומק מינימלי של 60 ס"מ,

5 חבלי כביסה איכותיים מפלסטיק עמידים לקרינת UV . ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ- 160 ס"מ ובתנאי מתקן

שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ- 800 ס"מ.

מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100..

6.5 **טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (תכנון הפתחים כפוף להיתר שינויים) .**

הערה : התכנון המפורט בטבלה מס' 3 להלן כפוף לקבלת היתר שינויים.

תריסים				חלונות			דלתות			
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ) אלומיני /ום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח הבנוי(יד) (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר כע"כ/ נגרר/כיס/ אחר)	חומר (עץ) אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח הבנוי(יד) (גובה/ רוחב)	פתיחה (ציר/ כנף על (להלן- כע"כ)/ נגרר/ כיס/אח (ר	חומר (עץ) אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח הבנוי(יד) (גובה/ רוחב)	חדר
							ציר	מתכת	1-100/210	כניסה
גליליה חשמלית כולל גיבוי ידני	אלומ'	אלומ'	1-260/220				כע"כ	אלומ' מזוגג	1-260/220	חדר מגורים ופינת אוכל

תריסים				חלונות			דלתות			
סוג פתיחה(ציר/כ.ע.ל/נגר/כיס/חשמלי/אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ) אלומיני/ו/מתכת/אחר	כמות ומידת הפתח הבנוי(יד) (גובה/רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כ.ע.ל/נגר/כיס/אחר)	חומר (עץ) אלומיניום/מתכת/אחר	כמות ומידת הפתח הבנוי(יד) (גובה/רוחב)	פתיחה (ציר/כ.ע.ל/כ.ע.ל-להלן-כ.ע.ל/נגר/כיס/אחר)	חומר (עץ) אלומיניום/מתכת/אחר	כמות ומידת הפתח הבנוי(יד) (גובה/רוחב)	חדר
גלילה חשמלית	אלומ'	אלומ'	1-140/110 1-90/220	כע"כ	אלומ' מזוגג	1-140/110	ציר	1 עץ 1 אלומ' מזוגג	1-80/205 1-90/220	חדר שינה הורים
נגרר לכיס	אלומ'	אלומ'	1-100/100	לפי הנחיות פקע"ר	אלומ' מזוגג	1-100/100	ציר	מתכת	1-70/200	ממ"ד
נגרר לכיס לפי הנחיות פקע"ר	-	פלדה	1-100/100							
גלילה חשמלית	אלומ'	אלומ'	1-120/110	כע"כ	אלומ' מזוגג	1-120/110	ציר	עץ	1-80/205	חדר שינה
גלילה חשמלית	אלומ'	אלומ'	1-100/110	כע"כ	אלומ' מזוגג	1-100/110	ציר	עץ	1-80/205	חדר שינה
גלילה חשמלית	אלומ'	אלומ'	1-120/110	כע"כ	אלומ' מזוגג	1-120/110				מטבח
				קיפ	אלומ' מזוגג	1-60/80	ציר	עץ	1-70/205	חדר רחצה הורים
				קיפ	אלומ' מזוגג	1-40/130	ציר	עץ	1-80/205	חדר אמבטיה
איוורור ע"י ונטה							ציר	עץ	1-70/205	שרותי אורחים
				כע"כ	אלומ' מזוגג	1-150/110	ציר	עץ	1-80/205	מרפסת שרות

דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו כמפורט להלן:

דלת כניסה ראשית לדירת המגורים: תהיה בהתאם למפורט להלן: דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

דלתות הפנים בדירה יהיו בהתאם למפורט להלן: דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השרות ולחדרי הרחצה תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575.

חלונות דירת המגורים, (למעט ממ"ד), יהיו מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (DOUBLE GLAZING), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות, משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם 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.

ב. בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

ג. בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבח ללא איוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

חלון הממ"ד: יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג, עם כנף פלדה בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.

ה. בחדר רחצה וחדר אמבטיה, זכוכית שקופה או עמומה ("חלב") בעובי לפי דרישת התקן.

ו. **איוורור מחסן** (באם יוצמד לדירה) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת, ו/או רפפות קבועות ו/או חריץ פתוח בקו עליון של הקירות, לפי קביעת המתכנן ודרישות כיבוי אש.

יב. בפתח המוכרז כפתח חילוץ, אין לקבוע סורג קבוע.

יד. **מידות** – המידות המפורטות בטבלה 3, הינן מידות משוערות בס"מ, והן מציגות מידות פתח בנייה בו מורכב הפריט דלת או חלון או תריס), למעט מידות דלת וחלון פלדה בממ"ד המציינים כמעט מידות "פתח אור" (מעבר נטו) מאחר ומכלולים אלו יצוקים עם קירות הממ"ד.

דלתות/חלונות, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.

6.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה

מיתקן	מיקום	מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	שרותי אורחים	מרפסת שירות
קערת מטבח	מידות (בס"מ)	כמפורט להלן				
	סוג	כמפורט להלן				
	זיכוי בש"ח	אין				
כיור רחצה	מידות (בס"מ)		משטח עבודה / אינטגרלי משולב בכיור רחצה מחרס לבן	משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה מחרס לבן	כיור נטילת ידיים במידות 20X40 ס"מ	
	זיכוי בש"ח		אין	אין	אין	
אסלה	מידות (בס"מ)		תלויה מחרס לבן ומיכל הדחה סמוי	מונבלוק	מונבלוק	
	זיכוי בש"ח		אין	אין	אין	
אמבטיה	מידות (בס"מ)			70/170 ראה להלן		
	זיכוי בש"ח			אין		
סוללה למים קרים/חמים לקערה מהמשטח או מהכיור	דגם	ראה להלן	ראה להלן	ראה להלן	כמפורט להלן	
	זיכוי בש"ח	כמפורט בנספח ב' למפרט זה.	כמפורט בנספח ב' למפרט זה.	כמפורט בנספח ב' למפרט זה.	כמפורט בנספח ב' למפרט זה.	
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם			ראה להלן		
	זיכוי בש"ח			כמפורט בנספח ב' למפרט זה.		

מיתקן	מיקום	מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	שרותי אורחים	מרפסת שירות
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	דגם		ראה להלן			
	זיכוי בש"ח		כמפורט בנספח ב' למפרט זה.			
הכנה לחיבור למכונת כביסה						
הכנה לחיבור מייבש כביסה (פתח 4" לשרוול)						
הכנה לחיבור מדיח כלים (משולב בחיבור וניקוז הכיור)						
נקודת מים למקרר						
נקודת גז לבישול (הכנה)						

הערות :

מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולתקן ישראל, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א' – מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:

חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים.

לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי, אלא אם כן בחר הקונה להתקין במקומה אסלת מונבלוק כמפורט להלן, הקונה יודיע למוכר על בחירתו בעת חתימת ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונבלוק), מחרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו- 3 ליטר. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי 1385. ההאסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלוונטי. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה 39 ס"מ בסטייה מקסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה)

המוכר יציג לבחירת הקונה לפחות 3 דגמים של אסלה מונחת ושל אסלה תלויה העומדות בדרישות המפורטות.

שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ- 0.72 מ"ר. גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח, בהיקף רצפת המקלחת יבוצע דירוג, תיחום או סף. תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ותהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).

בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטפוז 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף, או לחלופין לפי בחירת הקונה, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.

אמבטיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה הכל בהתאם להוראות היצרן ולכל דין, אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון), סוללת קיר למים חמים וקרים, מיקס, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

1. כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים. המוכר יציג לבחירת הקונה לפחות 3 סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347. בכיור הרחצה יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור. מידות ברז כיור רחצה תהיינה : גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ. במטבח יותקנו הקבועות להלן:

2. קערת מטבח : המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן:

3. כיור חרס בודד במידות חוץ מינימאליות 58X40 ס"מ בהתקנה תחתונה, כיור נירוסטה בודד במידות מינימאליות 58X53 ס"מ בהתקנה שטוחה, כיור אקרילי/סילקוורץ/גרניט בודד במידות מינימאליות 58X50 ס"מ בהתקנה שטוחה, כיור חרס כפול במידות מינימאליות 45X80 ס"מ בהתקנה תחתונה, כיור נירוסטה כפול במידות מינימאליות 45X80 ס"מ בהתקנה שטוחה, כיור אקרילי/סילקוורץ/גרניט כפול במידות מינימאליות 48 X78 ס"מ בהתקנה שטוחה.
4. ברז מיקס – פרח על מישור משטח העבודה או הכיור, ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: תחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימאלי של 20 ס"מ ובגובה מינימאלי מהמשטח של 20 ס"מ.
5. הכנה למדיח כלים כוללת ברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת המטבח.
6. ברז מים יעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר).
7. גוון הכלים הסניטריים: לבן.
8. הכנת צנרת גז עד הדירה: בהתאם להוראות והחזזה.
9. הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים וחיבור לקו דלוחין או שפכים.

- 6.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** אין.
- 6.6.2 **מערכת לאספקת מים חמים:** מערכת סולארית. **דוד בקיבול 150 ליטר. מיקום הדוד:** באזור מתלה הכביסה כמסומן בתכנית.
- לדירה תהיה מערכת לאספקת מים חמים בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (תכן הבניה) (תברואה) תש"ף 2019 ולהוראות כל דין. במערכת אספקת מים חמים יותקן מיכל לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. במיכל הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעל (שעון שבת).. מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש בחלל מסתור הכביסה ובאופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן ובאופן שיפגע בתליית כביסה ובגישה החופשית לכל אורך המתקן.
- 6.6.3 **חיבור מים חמים לכל הכלים הסניטריים:** לרבות קערות רחצה וכיור נטילת ידיים, קערת מטבח, אמבטיה ומקלחת.
- 6.6.4 **ברז "דלי":** ביציאה לחצר וביציאה לכל מרפסת יותקן ברז "דלי" (ברז אחד לדירה).
- 6.6.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש.
- 6.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** פלסטיק ו/או מתכת. **דלוחין:** פלסטיק. **שפכים:** פלסטיק ו/או מתכת.
- 6.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז:** במטבח ובמרפסת חדר מגורים, תותקן נקודת גז לגריל בכפוף להוראות כל דין ולתקינה הרלבנטית.
- 6.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

6.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל ותקשורת

הנחיות למילוי הטבלה

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

"תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.

"נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון"- 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי התקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה- חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול נדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.

"נקודת מאור"- נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בית נורה ונורה.

נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 מ"מ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

6.7.2. מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראליים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/המערכת המפורטים לעיל ולהלן:

כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.

גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 25X3 אמפר.

6.7.3 בכל דירה שהכניסה אליה היא ממבואה משותפת תותקן מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

6.7.4 בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי;

המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול:

יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מבוסס על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תחת פאזי); יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צד דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה העברית בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה/במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.

למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם".

"מונה חכם"- מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.

6.7.5 מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובהתאם לתכנון העמדת הריהוט של הדירה. בדירה הכוללת 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית הראשי לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף, יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת ייעודי לקומה.

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע כוח במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלוויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				1. פעמון+לחצן. 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות. 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה). 5. ארון לתקשורת/טלפון/טלוויזיה, כולל בית תקע בתוכו.
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 בכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות +מחליף.
מטבח	1	2 (בדרגת הגנה IP44)	4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 מ"מ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד, עבור; מדיח, תנור, מקרר+ 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ"ר בצנרת		מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק	4 (שניים ליד		1	1	

מחלף למנורה	המיטה				
ממ"ד	3	1	1	לפי תקנות פקע"ר	
חדר שינה משני (ילדים)	1	3	1		
חדר רחצה/חדר אמבטיה	1 מנורה מוגנת מים	1 בדרגת הגנה IP44	1 בית תקע לתנור חימום	1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי- ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן- מחוץ לחדר האמבטיה	
שירותים	1			הכנה לנקודה לאורור מכני+ מפסק היכן שנידרש	
מרפסת שירות	1 מנורה מוגנת מים		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת למרפסת	1 (בדרגת הגנה IP44)		תריס חשמלי+ מפסק+ מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת.	
מחסן	1	1		במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל. חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דיון המתייחסות לסוג זה של מתקנים.	
מסתור כביסה			1 (פקט) הכנה למזגן		
גינה דירית	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה	1 (בדרגת הגנה IP44)		בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההזנה תתבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי	

איוורור

בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא איוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

6.7.1 חדר מדרגות/ מבואה קומתית : בכל קומה: 2 נקודות מאור, 1 גוף מאור, לחצני הדלקת אור: יש

ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות.

ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה הקומתית. בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן

להדלקת תאורה מלאכותית בחדרי המדרגות, הכל בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.

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

6.7.3 פעמון : סוג : לחצן . צליל : לפי קביעת החברה.

6.7.4 מפסיקי זרם : סוג : שקטים. תוצרת לפי קביעת החברה ולפי ת"י.

6.7.5 לוח חשמל ולוח תקשורת בתוך הדירה : יש . מיקום : בכניסה לדירה ולפי תכנית ותכנון מהנדס החשמל.

6.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי : יש.

6.7.7 גודל החיבור הדירתי יהיה תלת פאזי 3x25 אמפר .

6.7.8 מערכת אינטרקום : יש . מיקום : בכניסה לדירה אינטרקום עם מסך טלביזיה במעגל סגור לדירה ,

כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית לבנין, בקומת הכניסה. בחדר שינה הורים פומית שמע ודיבור בלבד.

6.7.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור : אין.

6.7.10 מיתקנים אחרים (פרט) : חיבור לתריסים חשמליים, מסנן בממ"ד ע"פ דרישת פיקוד העורף.

7. מתקני קירור/חימום:

7.1 מיזוג אוויר מרכזי : אין.

7.2 מזגן מפוצל : אין.

7.3 מזגן דירתי (מיני מרכזי) : מערכת מיזוג אוויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אוויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה. מיקום ההכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היועץ כאמור. בכל בדירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית אחת, סטנדרטית תלת פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן. תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשריות). מיקום המתוכנן למאייד יהיה בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום

אחר

המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת (בעובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כח מעגל נפרד 3X25 A, ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" מחוץ לקיר יהיה עם צנרת עודפת של 0.5 מ' עד להתקנת מאייד המערכת בפועל.

בכל חלופה

הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי. התקנת שרול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסימנת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה. מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים הנדרשת בתכנון עפ"י מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.

7.4 תנור חימום הפועל בגז : אין.

7.5 תנור חימום הפועל בחשמל : אין. יש נק' שקע מוגן בלבד בחדרי רחצה .

7.6 רדיאטורים : אין.

7.7 קונבקטורים חשמליים : אין.

7.8 חימום תת רצפתי : אין.

7.9 מיתקנים אחרים (לפרט) : אין.

8. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה :

8.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה : לפי קביעת רשות הכבאות .

8.2 מערכת גלאי עשן : לפי קביעת רשות הכבאות .

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים : אין.
- 9.1.2 קומה מפולשת : אין.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות : יש אך אינם מהווים חלק מן הרכוש המשותף.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה : יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית : יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות (מספר) : 1 בכל כניסה.
- 9.1.7 פיר מעלית : יש; מעליות : יש; מספר מעליות : 1 בכל כניסה.
- 9.1.8 גג משותף: לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג : יש.
- 9.1.9 ממ"ק/ מקלט : אין.
- 9.1.10 חדר דודים משותף : אין.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג : יש מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון: אנטנה/ צלחת לוויין, מדחסי מזוג אוויר קולטי שמש וכל מתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 חצר משותפת ושטח פתוח בתחומי המגרש : יש. עפ"י תכנית פיתוח.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף (לפרט): חדרים טכניים, קולטי שמש. (מסומן כרכוש משותף בתכנית המכר) ויתר חלקי הרכוש המשותף כמפורט בסעיף 9.3 להלן.

9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף :

- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומת כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים (משותפים).
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג: (כגון קולטים, דודי שמש, חדר מכונות למעלית).
- 9.2.10 מעליות.
- 9.2.11 ממ"ק / מקלט
- 9.2.12 חלק אחר: ככל שיוגדרו ע"י החברה כשטח משותף.

9.3 בית משותף

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

- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
- (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
- (3) שיעור 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.

(ג) בנוסף ומבלי לגרוע מכל יתר הוראות ההסכם, הודע לקונה כי ידוע לו כדלקמן:
(1) יתכן כי רישום הבית המשותף יהיה ניתן לביצוע רק לאחר השלמת כל הפרויקט.
(2) צובר/י הגז התת קרקעיים יוצבו במגרש או במיקום אחר, במיקום כמצוין בתכנית ו/או במקום אחר לפי דרישת הרשויות וחברת הגז. במידת הצורך יינתנו זיקות הנאה להנחת צנרת ולתחזוקתה.
מובהר כי צוברי הגז הינם בבעלות חברת הגז.

(3) בפרויקט יבנו, עפ"י שיקול דעת הסביר של החברה, מבנים ו/או מתקנים אשר ישמשו את כלל בעלי הדירות בפרויקט ויתוחזקו על ידם, כגון: חניון משותף, כניסות ויציאות מהחניון, שבילים וכו'.
(4) מרתף החניה של הבניין הינו מרתף חניה משותף לכל הכניסות, בתחום הפרויקט.
(5) ככל שיידרש, תרשמה זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או חכירות בין כל הכניסות.
(6) המיקום המיועד למתקני מיזוג אוויר של כל אחת מהדירות הינו כמסומן בתכנית.
(7) הקונה מצהיר כי ידוע לו, כי שירותי הניהול והאחזקה של הרכוש המשותף בבית המשותף יתכן ויבוצעו באמצעות חברת ניהול והיקף שירותי הניהול וחלוקת ההוצאות בין בעלי הזכויות בבית המשותף ייקבעו כמפורט בהוראות הסכם המכר והסכם הניהול המצורף כנספח להסכם (במידה ויוחלט על כך).
שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם המכר.

9.4 **סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:** כפי שיקבע בתקנון, בהתאם לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969.

9.5 **שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:** לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ו/או בהתאם לדרישות הרשויות ובהתאם לתקנון שירשם, עם רישום הבית המשותף.

9.6 **החלקים המוצאים מהרכוש המשותף:**
מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם המכר ובכפוף להוראות הדין ובכפוף להוראות הדין, מוצאים מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתוכנית
המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר:
חניות, מחסנים, מרפסות, חצר המוצמדת לדירה, גגות, זכויות בנייה קיימות או עתידיות אשר אושרו ו/או יאושרו ו/או ייווצרו על פי תכניות בנין עיר שתאושרנה בעתיד יהיו שייכות לחברה והיא תוכל לנייד/להעביר וכד' בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר מכירת כל הדירות בבניין ו/או כל תכנית בנין עיר אחרת החלה ו/או תחול על המקרקעין (להלן: "זכויות הבניה"). זכויות הבניה הנ"ל מוצאות מהרכוש המשותף ותהיינה שייכות לחברה בלבד ויחולו לגביהן הוראות ההסכם. החברה תהיה רשאית למכר ו/או לנצלן ו/או להצמידן ליחידה השייכת לחברה ו/או לניידן ו/או לכלול אותן במסגרת הרכוש המשותף בעת רישום הבית המשותף, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה.

חתימת החברה

תאריך

חתימת הקונה

מצ"ב: **נספח א'** – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.

נספח ב' – נספח זיכויים בהתאם למפרט מחייב

נספח ג' – הערות כלליות ואזהרות ושהינם חלק בלתי נפרד ממפרט זה.

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

10.1

תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חיצוניות) 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 חצר משותפת וגינות צמודות.

אספקת תכניות

לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה, המוכר ימסור לרוכש תכניות כמפורט להלן. תכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש על פי כל דין. מסירת התכניות כלולה במחיר למ"ר דירתי. חשמל ותקשורת: החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתי הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת איורור/ מיזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים. אינסטלציה סניטרית: החברה תמסור לקונה תכניות של מערכת האינסטלציה הדירתי הכוללת מעבר עקרוני של קווי מים (חמים/קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים. מיזוג אוויר: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת בדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.

10.2

בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכת 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 אלקטרומכניות 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 אלקטרומכניות 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 אלקטרומכניות 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 ג' – הערות כלליות ואזהרות

1. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ,
2. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, דרישות הרשויות.
3. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
4. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון : חניות, מחסנים, חצרות פרטיות, מספרן ומיקומם יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט ויסומן בתכניות המכר. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
5. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) a. ובת"י 1205 חלק 3.
6. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'),
7. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי תהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
8. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאת בכתמים דמוי חלודה הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
9. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים (3-1 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום (גרונגים).
- באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 55dB (A) במרחק של מטר ממפוח פליטת אוויר חם במצב בו היחידה ממוקמת. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכת המתזים (ספרינקלרים) במידה ויש כאלו.
10. מיקום מערכות גילוי עשן ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.
11. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
12. אין להכניס רכבים המונעים בגז פחמימני למרתף החניה התת קרקעי. הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע
13. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחיר מטר מהדורה 4.1 מתאריך 11.02.2022], 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.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

דירות "מחיר למשתכן"

נספח ב' - זיכויים, שמצורף למפרט המכר

הערות מיוחדות :

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים בתיקון מס' 6 לחוק המכר.
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.

טבלת זיכויים

נושא	תיאור	יח'	מחיר זיכוי ליח'	כמות	סה"כ
ארון מטבח	ארון מטבח עצמו, כולל משטח עבודה מאבן, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכל לפי התיאור שבמפרט המכר.	מ"א	1600		
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה : כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפוז) לא ניתן לקבל זיכוי.	יח'	300		
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח)	יח'	125		
דלת למרפסת שרות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח	יח'	1000		