

אשד בקרה בע"מ  
08.08.2023  
נבדק

מפרט מכר - מחיר למשתכן  
לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973

אשד בקרה בע"מ  
- נבדק  
חתימה:                       
תאריך: 08/08/23  
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד  
אין בבדיקה זו משום אישור לטעייה מהוראות כל דין ואו המכר  
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

שם האתר	גרין פארק, כפר ברא
דירה מדגם	D
מס' חדרים	5 חדרים
קומה מס'	1
דירה מס'	4
בניין מדגם	A
בניין מס'	2
מגרש מס'	1411

נספח להסכם בין: גזית הנדסה בע"מ (להלן: "החברה")  
לבין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
ו/או: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
(להלן: "הקונה")  
מתאריך: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ (להלן: "ההסכם")

**פרק א' – פרטי זיהוי**

1. **ישוב: כפר ברא רחוב: מס' בית: \_\_\_\_\_**
    - 1.1 גוש מס': 8893, חלקה: 26 (בחלק)
    - 1.2 תוכנית מפורטת מס' 451-0359331, 451-0855601, מגרש מס' 1411
  2. **בעל הקרקע: מדינת ישראל/רשות הפיתוח; הזכות שהקונה קונה בדירה: חכירה.**
    - 2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל;
    - 2.2 תקופת החכירה: 98 שנים, תחילת תקופת החכירה: 06/01/2021.
  3. **דירה מס' 4, קומה מס' 1:** (להלן: "הדירה")
  4. **בדירה: מבואה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, חדר שינה 1, חדר שינה 2, מרחב מוגן דירתי (להלן: "הממ"ד") הממשש כחדר, פרוזדור, חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, שירותי אורחים, מרפסת שירות, מרפסת דיור.**
  5. **שטח הדירה: מ"ר המחושב לפי הכללים הבאים:**
    - (א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות חוץ של הדירה. לעניין זה –
    - (1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, 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 המדרגות 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, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן: "תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)").
6. **פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה ו/או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:**
  - 6.1 מרפסת שמש בשטח: \_\_\_\_\_ מ"ר; מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח: \_\_\_\_\_ מ"ר;
  - 6.2 חניה מקורה בשטח: \_\_\_\_\_ מ"ר;
  - 6.3 מחסן דירתי בשטח: \_\_\_\_\_ מ"ר;
  - 6.4 מרתף דירתי בשטח: \_\_\_\_\_ **אין** מ"ר;
  - 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: \_\_\_\_\_ **אין** מ"ר;
  - 6.6 גינה מוצמדת לדירה בשטח: \_\_\_\_\_ **אין** מ"ר;
  - 6.7 שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי: \_\_\_\_\_ **אין** ;

**הערות להישובי שטחים:**

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 התוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחב 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 הרחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של גינה כוללת את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטיה 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 כסטיה ממפרט זה:  
(א) סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.

(ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפורט ומידות האבזרים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן "האדריכל"): תימור שוורץ אדריכלים בע"מ

טלפון: 03-7267809 פקס: 03-7267418 כתובת: שלם 3 רמת גן

דואר אלקטרוני: office@ts-arch.co.il

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן "המהנדס"): רון משולמים מהנדסים בע"מ

טלפון: 03-5600830 פקס: 03-5669498 כתובת: הרכבת 58 תל אביב

דואר אלקטרוני: office@ron-eng.com

1. **תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים :**  
החברה רשאת להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרון בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

**תיאור הבניין:**

- 1.1 בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע הכולל 8 יח"ד בנוסף קומת מרתף משותף למתחם 68021 להניות ומחסנים.
- 1.2 בבניין 8 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 מתחת למפלס קומה עליונה	כינוי או תיאור קומה
	חניה / מחסנים	-	-1	קומות מרתף
	-	-	-	קומת כניסה תחתונה*
	מגורים/לובי כניסה/חדרים לשימוש כלל הדיירים/אחר.....	2	1	קומת כניסה עליונה*
מספר קומות .....	מגורים	2	3	קומות טיפוסיות
דירות גן	מגורים	-	-	קומות אחרות
-	מגורים	-	-	קומת גג (פנטהאוז)
-	-	-	-	קומה טכנית
-	-	2	4	סך הכל קומות למגורים
+ 4 מרתף משותף				סך הכל קומות בבנין

**הערות:** ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה.

**1.4. חדרי מדרגות:**

מספר חדרי המדרגות בבניין 1; איפיון כל חדר מדרגות: סגור

1.5. **מעליות:** יש; מספר המעליות 1; מספר התחנות לכל מעלית 5; מספר נוסעים לכל מעלית 6; מעלית שבת: אין  
מניין הקומות ימדד מהמפלס הנמוך ביותר של הבניין. קומת מגורים, קומת חניה וקומת עמודים מפולשת נחשבות במניין הקומות. דירת דופלקס עליונה בת שתי קומות תיחשב כקומה אחת. לא תהיה בבניין קומה שאינה משוררת על ידי כל המעליות. היציאה מהמעלית והכניסה לדירה יהיו באותו מפלס. מכל דירה תהיה גישה, בכל קומה, לכל המעליות בבניין. מספר נוסעים למעלית: 6; מעלית שבת: אין  
מהירות המעלית: 1.0 מ' / ש'.

המעלית תתאים לדרישות הת"י למעליות – 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות, פיקוד המעלית יהיה מאספ מטה מלא (בקומת הקרקע מאספ לשני הכיוונים). קירות התא יצופו פלב"מ מלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות, תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

1.6. עמדת שומר: אין

2. **חומרי הבניין ועבודות גמר:**

2.1. **שלד הבניין:** לפי תכניות המהנדס בטון מזוין + בלוק בטון שיטת הבניה: קונבנציונלי  
2.2. **רצפה ותקרה קומתית:** חומר בטון מזוין עובי לפי חישובי מהנדס השלד; שיטת הבניה: קונבנציונלית; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): סומסום + פלציב

2.3. **תקרת קומה עליונה:** חומר: (לפרט): לפי תכניות המהנדס; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): פוליסטרן מוקצף 30F בעובי 5 ס"מ + בט קל בעובי 5 ס"מ

2.4. **גג הבניין:** חומר: בטון

בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): פוליסטרן מוקצף 30F בעובי 5 ס"מ + בט קל בעובי 5 ס"מ

2.5. **קירות חוץ:** חומר לפי תכניות המהנדס, שיטת הבניה: לפי תכניות המהנדס; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): לפי דרישת יועץ בלוק איטונג 22 ס"מ + טיח פנים 0.02 ס"מ

2.6. **גימור קירות חוץ:**

2.6.1. חיפוי עיקרי: אבן (פרט); החיפוי משולב עם חומרים אחרים (ציין החומרים) טיח; בהתאם להיתר בניה

2.6.2. טיח חוץ (תיאור) שליכט צבעוני עם חיפויים אחרים; בהתאם להיתר בניה

2.6.3. חיפוי אחר (לפרט): בהתאם להיתר בניה;

2.7. קירות הפרדה בין הדירות: חומר בטון ו/או בלוק עובי 20 ס"מ ו/או שילוב חומרים אחרים.

2.8. חדרי מדרגות:

עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן:

יותקן בחדר מדרגות חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.

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

הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין

2.8.1. קירות מעטפת: חומר בטון עובי 20 ס"מ מ"מ;

2.8.2. גימור קירות ותקרות פנים: חומר: חיפוי טיח וצבע עד התקרה, גמר התקרות יבוצע בטיח וסיד;

2.8.3. מדרגות: אבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו בהתאם לדרישות והתקנים הרלוונטים לפי החלטת האדריכל;

2.8.4. מעקה: יש; חומר: מתכת ו/או בנוי ו/או מאחז יד;

2.8.5. עליה לגג: יש, גג טכני.

2.9. **מבואה (לובי) קומתית.**

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

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

גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית

ריצוף ייעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן

2.10. **מבואה (לובי) כניסה:**

עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:

גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת

הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.  
גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.  
ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה (שיש) או באריחים מסוג גרניט פורצלן (פורצלן). שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר.  
דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

### 2.11. מרתף חניה:

עבודות הגמר של המרתף והחניה יהיו בהתאם למפורט להלן:  
גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי  
גימור רצפה ייעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת  
עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

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

#### 3.1. גובה הדירה:

**גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה:** לא פחות מ 2.5 מ', למעט מתחת לתקרות מונמכות, בליטות, קורות, מערכות וכדומה, אך לא פחות מהדרוש בתקינה;

**גובה פרוזדור:** לא פחות מ 2.50 מ', למעט מתחת לתקרות מונמכות, בליטות, קורות, מערכות וכדומה, אך לא פחות מהדרוש בתקינה.

**גובה חדרים על הגג:** אין;

**גובה עליית גג למגורים:** אין;

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

טור ה	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	תיאור
הערות	מידות האריחים	ריצוף	גמר קירות ותקרות	חומר קירות	
ראה הערה	60 X 60 ס"מ	גרניט פורצלן סוג א'	קירות: טיח; גמר: צבע אקרילי; תקרות בלבד: טיח + סיד סינתטי	בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס	1. מבואה

ראה הערה	60 X 60 ס"מ	גרניט פורצלן סוג א'	קירות: טיח גמר: צבע אקרילי; תקרות בלבד: טיח + סיד סינתטי.	בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס	<b>2. חדר דיור</b>
ראה הערה	60 X 60 ס"מ	גרניט פורצלן סוג א'	קירות: טיח גמר: צבע אקרילי; קרמיקה ו\או פורצלן מעל ארון מטבח תחתון בגובה 0.6 מ'; תקרות בלבד: טיח + סיד סינתטי.	בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס	<b>3. מטבח</b>
ראה הערה	60 X 60 ס"מ	גרניט פורצלן סוג א'	קירות: טיח גמר: צבע אקרילי; תקרות בלבד: טיח + סיד סינתטי.	בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס	<b>4. פרוזדור</b>
ראה הערה	60 X 60 ס"מ	גרניט פורצלן סוג א'	קירות: טיח גמר: צבע אקרילי; תקרות בלבד: טיח + סיד סינתטי.	בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס	<b>5. חדר שינה הורים</b>

טור ה	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	תיאור
הערות	מידות האריחים	ריצוף	גמר קירות ותקרות	חומר קירות	
ראה הערה	60 X 60 ס"מ	גרניט פורצלן סוג א'	קירות: טיח גמר: צבע אקרילי; תקרות בלבד: טיח + סיד סינתטי.	בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס	<b>6. חדרי שינה 1,2</b>
ראה הערה	60 X 60 ס"מ	גרניט פורצלן סוג א'	לפי הנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי.	בטון מזוין	<b>7. ממ"ד</b>
ראה הערה	ראה הערות למטה	גרניט פורצלן סוג א	תקרות בלבד: טיח + סיד סינתטי, קירות: חיפוי עד גובה קו משקוף הדלת לפחות, מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח+ צבע אקרילי גודל האריחים-ראה הערות לטבלה זו	בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס	<b>8. חדר אמבטיה</b>
ראה הערה	ראה הערות למטה	גרניט פורצלן סוג א	תקרות בלבד: טיח + סיד סינתטי, קירות: חיפוי עד גובה קו משקוף הדלת לפחות, מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח+ צבע אקרילי גודל האריחים-ראה הערות לטבלה זו	בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס	<b>9. חדר רחצה הורים</b>
ראה הערה		גרניט פורצלן סוג א	תקרות בלבד: טיח + סיד סינתטי, קירות: צבע אקרילי; מידות אריחי חיפוי: אין.	בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס	<b>10. מרפסת שירות</b>
ראה הערה	ראה הערות למטה	גרניט פורצלן סוג א	ראה סעיף 2.6 (גימור קירות חוץ): במרפסות גמר הקירות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נדרש אחרת בהוראות החלות על המגרש) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית	בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס	<b>11. מרפסת דיור</b>



אשד בקרה בע"מ

08.08.2023

נ ב ד ק

ראה הערה	ראה הערות מטה	גרניט פורצלן	קירות ותקרות: טיח + צבע פוליסיד	בלוקי בטון/בטון בלוקי בטון תאי בלוקי גבס או לוחות גבס	13. שירותי אורחים
----------	------------------	-----------------	------------------------------------	--	-------------------

טור ה	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	תיאור
הערות	מידות האריחים	ריצוף	גמר קירות ותקרות	חומר קירות	
ראה הערה	אריחים במידות עפ"י החברה החלטת	גרניט פורצלן	קירות ותקרות: טיח + צבע פוליסיד.	בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס	<b>12. מחסן – אין (אלא אם צוין במפורש בהסכם המכר)</b>

הערות לטבלה מס' 2 :

- קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים: בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן: עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות, רוחב פרופילים 70 מ"מ לפחות. בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים/זכוכית/מינרלי). מכל צד של מחיצת גבס יהיו אחד מאלה: 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות ( מחיצה דו קרומית) או לחלופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה ( 1000 ק"ג/מ"ק לפחות), פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ספק לוחות. יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטי
  - בחדרי רחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים "כעמידים למים" ע"י היצרן או מבלוקי בטון.
  - כל צבע התקרות והקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון הת"י.
- בכל חלקי הדירה ומרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) סוג "א" העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות.
- שיפולים: בגובה 7 ס"מ מחומר הריצוף למעט בשולי הקירות וחזיתות מחופים, בגב ארון המטבח, ארונות ואזורים טכניים, למעט במקומות בהם קיר החוץ מחופה מחיפוי קשיח.
  - סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279- התנגדות להחלקה, חדרי מגורים: R-9, חדרי רחצה: R-10, רצפת תא מקלחת: R-11.
  - **מידות אריחים לריצוף:**
  - ריצוף בכל הדירה: בגודל 60X60 ס"מ,
  - ריצוף בחדרי רחצה, ובמרפסת שמש: המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשתי מידות שונות לפחות לדוגמה, אריחים במידות 33X33 ס"מ ו- 30X30 ס"מ. במרפסות ששטחן מעל 15 מ"ר ומעלה המוכר יציע בנוסף לשתי המידות האמורות, אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.
  - במחסנים: מסוג פורצלן במידות לפי בחירת החברה.
  - חיפוי קירות יהיו מאריחי קרמיקה או פורצלן סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות. (בחירת סוג האריח הינה להחלטת החברה).
  - חיפוי קירות: המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, לדוגמה אריח במידות 30X60 ס"מ, אריח במידות 20X50 ס"מ ואריח במידות 25X50 ס"מ. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.
  - חיפוי המטבח: בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה, כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד לרצפה (גובה 1.5 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.
  - חיפוי בחדרי רחצה: חיפוי קירות עד לגובה קו משקוף הדלת לפחות.
  - מעל החיפוי ועד לתקרה: טיח + צבע אקרילי הכולל הגנה מפני עובש ופטרייות.
  - בחדר שירותים: חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי רחצה עד גובה 1.5 מ' לפחות, מעל החיפוי: טיח + צבע אקרילי.
  - לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכלל חללי הדירה, תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר חיפוי זהה לגמר הקירות.

- 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
- גוון האריחים: לכל מידת אריח המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי. לאריח המיועד לריצוף - אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO). 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.
- לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.
- בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. חיפוי קירות: גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצויין במפרט המחייב או עד גובה "אריחים שלמים", לפי החלטת החברה אך לא פחות מהמצוין במפרט.
- עבודות איטום בדירה: הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים.
- מעקה: מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית, בגובה שלא יפחת מדרישות ת"י 1142.

### 3.3 ארונות:

- 3.3.1. **ארון מטבח תחתון:** בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות להלן:
- הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה 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 כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
- לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ – מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.
- משטח עבודה במטבח 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.
- מבנה ארון מטבח תחתון:** מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן: 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.
- דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד ( סנדוויץ' / MDF / לוחות פוסטפורמינג.
- הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.

ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מג'יק קורנר או ש"ע.

האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמציין:

דירת 2-2.5 חדרים: 3.5 מ"א;

דירת 3 חדרים ו-4 חדרים: 5 מ"א;

דירת 4.5 חדרים ומעלה: 6 מ"א;

מובהר כי לא ניתן להתקין יחידת ארון אנכית לגובה. (יחידת BUILT IN)

אורך מזערי של ארון מטבח מכל פינה לא יפחת מ-1.25 מ"א.

המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.

בדירות 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 לפחות 5 מ"א ואורך ארון המטבח העליון יהיה לפחות 2 מ"א. מובהר כי לא יאושר להתקין ארון מטבח עליון באורך שהנו פחות מ-2 מ"א. מובהר כי לא ניתן להתקין כחלופה יחידת ארון אנכית לגובה. (יחידת BUILT IN).

החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר לארון תחתון כדוגמת "אי" / "חצי אי" יתוכנן ארון זה בהתאם להוראות המפרט בתוספת גמר מלא בכל היקף הארון.

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.

החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן:

(1) הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.

(2) גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה) מנגנון קלפה)

(3) ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.

(4) מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' 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.

לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול את הנדרש בסעיף 17.1.8: ברז, חיבור עתידי של המדיח לביווב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל (כנדרש בפרק החשמל של המפרט).

### ציפוי ופרזול

ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת.

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.

**סוגי ציפוי:** ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.

ציפוי פנימי: גוון לבן.

א.3.3.2. ארונות בחדרי רחצה:

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.

3.3.2. ארונות אחרים: אין.

3.4. מתקנים לתליית כביסה:

ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות 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; מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100; עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ. מרפסת השירות תכיל פתח לאוויר חוץ, ממנו תהיה גישה לתליית כביסה חיצונית הכוללת מתקן תליית כביסה ומסתור כביסה חיצוני.

בפתח יותקן חלון הניתן לפתיחה. מובהר כי לא תתאפשר סגירה בתריס בלבד. מידות רוחב החלון ואופן פתיחתו יהיו כאלו המאפשרים לאדם בוגר תליית כביסה והגעה לכל רוחב מתקן תליית הכביסה. בכל מקרה, מידת רוחב פתח נטו לא תפחת מ-75 ס"מ והגישה מול הפתח תהיה פנויה לחלוטין. סף תחתון של הפתח לא יעלה על הגובה הנדרש עפ"י כל דין והתקנת מתקן תליית הכביסה תהיה בצמוד לסף התחתון של הפתח.

לא יאושר למקם דוד דירתי / מתקן אחר באופן שיפגע בתליית הכביסה ובגישה החופשית לכל אורך המתקן. תכנון מתקן תליית כביסה במרפסת מחייב אישור מיוחד ומראש של משרד הבינוי והשיכון. לדירות גן / גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ.

בדירות גן הדייר יהא רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף. בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.

**מסתור כביסה:** יש; צורה: סבכה; חומר: אלומיניום או פח העומד בת"י מס' 5100.

**מידות:** עומק הנישה לתליית כביסה 60 ס"מ לפחות.

בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב- 30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה בגובה של 1.30 מ' לפחות.

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

תיאור	טור א' דלתות			טור ב' חלונות			טור ג' תריסים			
	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	
1. מבואה	רגילה	מתכת ביטחון	1 0.90x2.1							
2. חדר דיור	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 3.00 x 2.40	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	2 140X160+0.3	גלילה חשמלי+ בתריס ברוחב 2.5 מ' + פתיחה ידני	אלומ'	אלומ'	1 3.00X2.40 2 140X160
3. חדר שינה הורים	רגילה	עץ	1 0.8X2.10	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	2 1.40X1.60+0.3	גלילה רגיל	אלומ'	אלומ'	1 1.40X1.60
4. חדר שינה 1	רגילה	עץ	1 0.8 x 2.10	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 1.40 x1.60+0.3	גלילה רגיל	אלומ'	אלומ'	1 1.40 x1.60
5. חדר שינה 2	רגילה	עץ	1 0.8 x 2.10	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 1.40 x1.60+0.3	גלילה רגיל	אלומ'	אלומ'	1 1.40 x1.60
6. מטבח	רגילה			נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 1.40 x1.00	גלילה רגיל	אלומ'	אלומ'	1 1.40 x1.00
7. חדר אמבטיה	רגילה	עץ	1 0.8 x 2.10	קיפ+ חלק קבוע	אלומ' מזוגג	1 0.80 x1.00				
8. חדר רחצה הורים	רגילה	עץ	1 0.8 x 2.10	קיפ+ חלק קבוע	אלומ' מזוגג	1 0.60 x1.00				
שירותים אורחים	רגילה	עץ	1 0.7X2.10							
10. מרפסת שירות	רגילה	עץ	1 0.8 x 2.10	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 1.20 x1.00	נגרר כ.ע.כ.	אלומ'	אלומ'	1 1.20 x1.00
				נגרר כ.ע.כ.	פלדה	1 1.00x1.00	נגרר כ.ע.כ.			

חד/דו כנפי נגרר לתוך כיס/שתי כיסים/נגרר כ.ע.כ				כיס/שתי כיסים					1 0.8 x 2.10	<b>11. ממ"ד</b>
	אלומ'	אלומ'	1 1.00 x 1.00	דו-כנפי נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 1.00 x 1.00	רגילה	מתכת		

הערות לטבלה מס' 3:

- יתכנו שינויים במיקום הפתחים, במידות הפתחים, בסוג הפתיחה ובכיוון הפתיחה.
- מידות : המידות המפורטות בטבלה- הינן מידות ברוטו (פתח בניה) אינן מבטאות מישות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם של מלבני לתות/חלונות/וטרינות/קירות מסך (לפי העניין).
- בכל מקרה, מידות המעברים החופשיים בדלתות ושטח החלונות לא יפחת מהמינימום הנדרש בתקנות התכנון והבניה.
- דלת הכניסה לדירה : משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על-ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.
  - כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור.
  - דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.
  - **דלת כניסה לממ"ד** : דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא ייפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ.
  - סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה.
  - **דלתות חדרי רחצה**: הגנה מפני תנאי לחות, מנעול דמוי "תפוס פנוי" וצוהר/צו אור בכנף הדלת.
  - **דלתות פנים**: דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575.
  - כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.
  - בדלת פנים לבודה- כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר;
  - החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת – (קנט) יהיה מצופה ב- 3 צדדים לפחות.
  - הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי " תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים.
  - משקוף הדלת**: יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לתקן ישראלי מס' 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
  - גוון הדלתות** : 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.
  - **דלת יציאה לגינה** : דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכול כמפורט בת"י 5044.
  - "אמצעי נעילה נגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר :
    1. סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראלי, ת"י 1635 – סורגים לפתחים בבניינים
    2. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזה באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 (אמצעי 1)
    3. מנעול ביטחון בעל בריחים המופעלים על-ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן

ז' תקנה 2.92 אמצעי ( 2 ).

- 4. תריס גלילה חשמלי

- **החלונות :** על פי המפורט בטבלה לעיל.

- חלונות 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 ואבזורים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.

- מידות התריסים (באם קיימים) בהתאם למידות חלון/דלת.

- **חלון הממ"ד** יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.

- **תריסים :** בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת (ככל שנדרש עפ"י הוראות היצרן); עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.

- ככל הפתחים בחדר הדיור (לרבות בחלונות שאינם ויטרינה, ככל שתוכננו) ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כמפורט בסעיף 16.1.5 עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.

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

• אוורור ומערכת סינון בממ"ד : לפי דרישות פיקוד העורף.



**3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטריים**

מיתקן	מיקום	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
<b>1. קערת מטבח / קערת מטבח כפולה בהתקנה שטוחה</b>	מידות	בודד: 40 x 60 או כפולה: 80 x 46 לבחירת הקונה					
	סוג	חרס / נירוסטה / אקרילי  לבחירת הקונה					
<b>2. קערת רחצה</b>	מידות	40x20	80x47 אורך מינימאלי של 80	80x47 אורך מינימאלי של 80	80x47 אורך מינימאלי של 80		
	סוג	חרס	חרס משולב בארון	חרס משולב בארון	חרס משולב בארון		
<b>3. כיור לנטילת ידיים</b>	מידות						
	סוג						
<b>4. אסלה</b>	מידות		גובה: 39 עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק)	גובה: 39 עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק)	גובה: 39 עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק)		
	סוג		חרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונובלוק) דו כמותי	חרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונובלוק) דו כמותי	חרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונובלוק) דו כמותי		
<b>5. אמבט</b>	מידות		170 x 70				
	סוג		חומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי לציבוחה				
<b>6. סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח</b>	תוצרת ודגם	פרח מהמשטח מיקסר עם פיה נשלפת עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ	פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	ראה הערות לטבלה	ראה הערות לטבלה
	סוג		מיקסר מהקיר עם יציאה תחתית למילוי האמבטיה וצינור שרשורי, מתלה מתכוונן				
<b>7. סוללה לאמבטיה למים קרים</b>	סוג						

						והמים
		מזלף+ מוט החלקה טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ				
טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	מיקום
אחר	מרפסת שירות	חדר אמבטיה	חדר רחצה הורים	שירותי אורחים	מטבח	מיתקן
			ראה הערה סעיף ט'			סוג 8. מקלחת ראש קבועה
			מיקסר מהקיר (אינטרפוז) 3 דרך + צינור שרשרתי, מתלה מתכונן, מזלף + מוט החלקה טלסקופי, מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות.  אנ:  זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.  לבחירת הקונה			סוג 9. סוללה למקלחת
	נק' מים – יש,  מים קרים וחיבור לניקוז					10. הכנה לחיבור למכונת כביסה
	יש  ראה הערה לטבלה בסעיף יא'					11. הכנה לחיבור מייבש כביסה
					מים ודלוחין משולב בקערת מטבח - ברוז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת המטבח	12. הכנה לחיבור מדיח כלים
					יש: 1	13. נקודת גז לבישול
						14. נקודת גז לחימום

הערות לטבלה מס' 4:

- מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א' – מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:
- חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים ולמעט אסלות.
- אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם לכל דין.
- אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק). לבחירת המוכר האם האסלה תהיה תלויה או מונחת. מיכל ההדחה יהיה מחרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי גירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי.
- גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (38, 40 ס"מ בהתאמה).
- על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות.
- כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערביל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.
- בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.
- במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה (למעט כיור חרס שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה).
- המוכר יציג לבחירת הקונה:
  - א. דגמים של קערת מטבח בודדת במידות של 40/60 ס"מ מהחומרים הבאים: חרס, אקרילי ונירוסטה. (לפחות דגם אחד מכל חומר)
  - ב. דגמים של קערת מטבח כפולה במידות של 80/46 ס"מ מהחומרים הבאים: חרס, אקרילי ונירוסטה. (לפחות דגם מכל חומר).
  - סה"כ יוצגו לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות.
- במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ- 0.72 מ"ר; גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח; בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף. תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).
- בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.
- בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.
- ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.
- **אספקת מים חמים**: מערכת לאספקת מים חמים לכל דירות המגורים בבניין תהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה), תש"ף-2019\* ולהוראות כל דין.
- במערכות אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. ("שעון שבת")
- מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה קומתית או על גג המבנה. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.
- **מערכות הגז**: להתקנה בהתאם להוראות המכרז והחווה.
- **מערכות אורור**: בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים

למרפסת שירות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

**3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל:**

מיקום	נקודת מאור/ קיר תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון סה"כ 3 נקודות	אחר
ניסה לדירה או מבואה	1	1				1. פעמון + לחצן; 2. אינטרקום; 3. לחצן תאורה לחדר מדרגות; 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה); 5. ארון תקשורת/טלפונים/טלויזיה כולל שקע בתוכו;
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1	1	תוכנן תריס חשמלי - תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס.
פרוזדור	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	2 (בדרגת הגנה IP (44	4 (בדרגת הגנה IP (44 מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמלי ת, עשוי במוליכי 2.5 מ ממ"ר בצנרת		מיקום השקעים ובתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח; בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3		1	1	לפי תקנות פקע"ר.

	1	1		3	1	חדר/י שינה משני (ילדים)
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 אמבטיה		1 (בית תקע לתנור)	1 בדרגת הגנה IP44		1 מנורה מוגנת מים	חדר רחצה כללי
בית תקע לתנור חימום.		1 (בית תקע לתנור)	1		1 מנורה מוגנת מים	חדר רחצה הורים

מיקום	נקודת מאור/קיר תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון סה"כ 3 נקודות	אחר
שירותים	1				הכנה לנקודה לאורורר מכני + מפסק היכן שנדרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1 (מוגן מים)		1		תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1		1		במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהיה מהמתקן הציבורי
מסתור כביסה			1 (פקט) הכנה למזגן		

מתקני חשמל הגדרות	22	<p><b>הגדרות:</b></p> <p>"<b>בית תקע כוח במעגל משותף</b>" 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.</p> <p>"<b>בית תקע כוח במעגל נפרד</b>" – 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.</p> <p>"<b>בית תקע לתנור חימום באמבטיה</b>" – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 מ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.</p> <p>"<b>בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד</b>" – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז X316 אמפר בעל אופיין מכשירים.</p> <p>"<b>בית תקע במעגל מאור משותף</b>" – 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.</p> <p>"<b>תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים</b>" הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.</p> <p>"<b>נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון</b>" – 3 נקודות כוללות כביילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.</p> <p>"<b>נקודת מאור</b>" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדה, בית נורה ונורה.</p> <p><b>נקודת דוד חשמלי</b>, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 מ"ר בצניור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.</p>
מתקני חשמל ותקשורת	23	<p>מתקני חשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת) והתקנים הישראליים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/המערכת המפורטים לעיל ולהלן.</p> <p>כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית.</p>

**הערות לטבלה מס' 5 :**

- 23.1 23 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; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד-פאזי 40X1 אמפר.
- 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.
- 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 תלת פאזי) ; יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה העברית בצורה ברורה ; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה ; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.
- יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק' בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל אך לא פחות מהדרוש במפרט.

3.7.1. חדר מדרגות: בכל קומה:

נקודת מאור : 1; גופי מאור : 1; לחצני הדלקת אור : 1;

לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בלובי קומתי : יש

- 3.7.2. טלפון חוץ : הכנת צנרת בדירה על פי תקנות התכנון והבניה ;
- 3.7.3. פעמון: סוג : "זמזם" ; צליל : זימזום;
- 3.7.4. מפסקי זרם: סוג: "מלבני" תוצרת ישראל או ש"ע;
- 3.7.5. לוח השמל דירתי בתוך הדירה: יש;
- 3.7.6. גודל חיבור דירתי: תלת פאזי 25X3 אמפר;
- 3.7.7. מערכת אינטרקום: יש;
- 3.7.8. אינטרקום מערכת טלוויזיה במעגל סגור: אין;
- 3.7.9. מתקנים אחרים : אין;

- מתקני קירור/חימום בדירה : מערכת מיזוג אויר תוכנן ע"י מהנדס מיזוג אויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה. מיקום ההכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היועץ כאמור . תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשריות).

4.

- 4.1.** מיזוג אוויר : בכל דירה 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 מתוכנן למאייד 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 כוח מעגל נפרד A25\*3 ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה", מחוץ לקיר יהיה עם צנרת עודפת של 0.5 מטר עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.
  - התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום.
  - התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.
  - מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים . המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון עפ"י מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.
  - בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת תבוצענה הכנות נוספות להלן:
    - א. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות כאמור בסעיף 25.2 למערכת מיזוג מיני מרכזית נפרדת (בכל קומה) (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה .)
    - ב. הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה) ("חדר צף") (ובנוסף, בכל חדר, אשר אורך מהלך התעלה השרשרית מהמיקום המתוכנן למאייד של המיני-מרכזי הדירתי ועד אליו, הינו יותר מ-4.50 מטר.
  - ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזגן לרבות:
    - "צמה" של צנרת נחושת)מבודדת כמו בסעיף25.2.2) ופיקוד
    - חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה;
    - שקע כוח מעגל נפרד בקיר קירבת מוצא ה"צמה" (A16\*1);
    - ניקוז המאייד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה;
    - מוצא ה"צמה" למאייד יכלול מחוץ לקיר 0.5 מטר צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל;
    - ג. הכנה כאמור בסעיף ב' לעיל להתקנת מזגן עילי/ מפוצל למרחב המוגן הדירתי בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקניים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.

- 4.2. מזגן מפוצל : אין.  
4.3. מזגן דירתי : אין.  
4.4. תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי : אין.  
4.5. תנור חימום הפועל בחשמל : אין, הכנה בלבד לחדרי רחצה ולחדר אמבטיה.  
4.6. רדיאטורים: אין.  
4.7. קונבקטורים חשמליים : אין.  
4.8. חימום תת רצפתי : אין.  
4.9. מתקנים אחרים: אין.

## 5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה

- 5.1. מערכת כיבוי אש אוטומטית: אין; עפ"י הנחיות כיבוי אש.  
5.2. מערכת גלאי עשן: יש גלאי עשן עצמאי; עפ"י הנחיות כיבוי אש.  
הערה: התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ ציפוי עליהם, ככל שידרש ע"י רשות הכבאות,

## 6. עבודות פיתוח ושנונות

### 6.1. חניה:

- 6.1.1. סך הכל מקומות חניה: 57 (לבניינים 1,2,3,4,5,6) ובהתאם לתוכנית היתר הבניה. מתוכן 57 חניות בתחום המגרש (במרתף חניה); חניות מחוץ למגרש : אין.  
מספר מרתפי חניה: 1.  
6.1.2. חניה לנכין בנוסף : יש; מספר : 2, מיקום: במרתף חניה.  
6.1.3. גמר פני החניה : בטון.  
6.1.4. 6.1.4 גישה לחניה מהכביש : יש.  
6.1.5. מספר חניות לדירה : לפחות חניה אחת לדירה כמפורט ובהתאם להסכם מכר, צמודות לדירה : מיקום בתחום המגרש, בקומת מרתף.

### 6.2. פיתוח המגרש:

- 6.2.1. שבילים: יש; חומר גמר: ריצוף/ בטון/אבנים משתלבות/ אבן טבעית ודרישות הרשות, שביל כניסה מרוצף.  
6.2.2. משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר : ריצוף/ בטון/אבנים משתלבות/ אבן טבעית דרישות הרשות.  
6.2.3. חצר משותפת: חצר משותפת: יש: בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין] עם גינון מלווה לצידו בשטח רצוף של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוצים 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 .

6.2.4



6.2.5. רשת השקיה: רשת השקיה: במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב, גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות..

6.2.6.

6.2.7. חצר צמודה לדירה: אין.

6.2.8. פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין.

6.2.9. משטח מרוצף בחצר הדירה: אין.

6.2.10. גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר : בטון ו\או מתכת עפ"י דרישות הרשויות.

6.2.11. ריצוף קומת עמודים מפולשת : אין.

## 7. מערכות משותפות

### 7.1. מערכת גז:

7.1.1. גז מרכזי: חיבור לתשתית גז טבעי לבניין. הכנת צנרת עד לדירה: 1 נק' בישול במטבח.

7.1.2. צנרת גז מנקודת גז טבעי 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) : אין; יש רק במחסנים .

7.2.4. גלאי עשן : אין .

7.3. אוורור מאולץ במרתפי חניה: יש.

7.4. מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין.

7.5. תיבות דואר: יש; מיקום: בקומת קרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון והבניה, ות"י 816.

7.6. מיתקנים אחרים: אין.

## 8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1. חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש; מונה מים לגינה: אין.

8.2. חיבור לביוב מרכזי: יש.

### 8.3. מתקני חשמל :

יהיו לחצני הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות.

אם גישה לדירה מתוך מבואה קומתית-אין מניעה שהלחצן מתוך הדירה יהיה להדלקת התאורה המלאכותית במבואה הקומתית.

בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר/חדרי המדרגות, הכול כפוף לעמידה בהוראות כל דין.

8.4. חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל כולל: חיבור הדירה

- 8.5. הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)
- 8.6. הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): יש;
- 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 (גמר רצפה והקירות בחדרי אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישת כל דין).

## 9. רכוש משותף

### 9.1. תיאור הרכוש המשותף

- 9.1.1. סך הכול מקומות חניה משותפים: עפ"י תכנית ובהתאם לדרישות הרשויות.
- 9.1.2. קומה מפולשת: אין.
- 9.1.3. מחסנים שאינם צמודים לדירה: אין.
- 9.1.4. מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש;
- 9.1.5. מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6. חדרי מדרגות: יש.
- 9.1.7. פיר מעלית: יש ; מעליות: יש ; מספר מעליות: 1.
- 9.1.8. גג, חלקו תפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג: יש .
- 9.1.9. ממ"ק/מקלט: אין.
- 9.1.10. חדר דוודים משותף: אין.
- 9.1.11. מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון: אנטנה/ צלחת לוויין , קולטי שמש, דודים וכל שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12. גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש; למעט גינות מוצמדות לדירה/ות.
- 9.1.13. מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: מאגר מים , חדר משאבות, וכמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתכנית המכר.
- 9.2. חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:
- 9.2.1. חדרי מדרגות.
- 9.2.2. קומה טכנית: אין.
- 9.2.3. גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4. לובי בקומת כניסה.
- 9.2.5. לובי קומתי.
- 9.2.6. גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- 9.2.7. גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות. אין.
- 9.2.8. גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכני/ים.
- 9.2.9. חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית).
- 9.2.10. מעליות.
- 9.2.11. ממ"ק/מקלט: אין.
- 9.2.12. חלק אחר: אין.

### 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 3א) 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.

אספקת תוכניות:

בעת החתימה על הסכם המכר ולא יאוחר ממועד ביצוע עבודות הגמר במבנה 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 הדירתית הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת אוורור / מזוג אויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.

אינסטלציה סניטרית: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתית הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים ( חמים / קרים ) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.

מיזוג אוויר: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת בדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים, הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.

במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר מופחת מהדורה 1 - 25.10.2020], 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.

**נספח ג' – טבלאות זיכויים**

**ריכוז טבלאות זיכויים**

**הערות מיוחדות**

- המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
- ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר מופחת מהדורה 1, 25.10.20.

**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.

**בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד זיכוי כספי:**

נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון מטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכל כמוגדר במפרט זה	1,600 ש"ח למ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוז) לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ש"ח ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/ כוח	125 ש"ח ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד חובה לבצע משקוף בפתח	750 ש"ח ליחידה

חתימת החברה

תאריך

חתימת הקונה

תאריך

החלטת המוכר

החלטת הקונה

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 הרכיש המשותף בקומה
  - 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-1:100: הכוללת סימון הרכיש המשותף בקומה.
  - 10.1.4 תכנית קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ-1:100: הכוללת סימון הרכיש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לערף בעילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכיש המשותף.
  - 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.
  - 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת חיתר בניה בקנה מידה 1:250: הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה ינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל הכיבי הדירה על גימורם.
  - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיוזג 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 בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל הכיבי הבניין על גימורם.
  - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיוזג 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 פקס/מילי,.
  - (ו) תכנית עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה

### הערות לתכניות הבניין, לחצרות, למגרש, ולרכוש המשותף:

1. תיתכן העברה צנרת, אנכית ו/או אופקית, למערכות שונות של ביוב, אוורור, ניקוז, בשטחים פרטיים כגון, במחסנים, במסתורי הכביסה, מעל/מתחת חניות ובשטחים משותפים, ובגבהים שונים, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות
2. בקומת הגג יהיו מתקנים כגון: מערכות מיזוג אויר ו/או כל מתקן אחר שיקבע ע"י החברה, ומיועד לשרת את הבניין, ו/או דירות פרטיות,

### הערות לתכנית הדירה:

1. ככל שיסופקו מזגנים, תעלות מיזוג אוויר, מערכות לאוורור מכני, מתזים וגלאים) באם קיימים), כמו כן, לגבי כל יתר המערכות במידות הצורך, יעשו ככל שידרש הנמכות תקרה מתחת לתקרת הבטון,
2. חלון מרחב מוגן וחלון המשמש כ"פתח חילוץ" אין לחסום ואין להתקין סורג קבוע.
3. במרחב המוגן- מיקום צינורות אוורור ושחרור אוויר ומיקום מתקן הסינון יכול להשתנות בהתאם ולהנחיית פיקוד העורף.
4. מיקומם הסופי של ההכנות למזגנים והמתזים, ייקבעו עפ"י קביעת המתכננים.
5. ביציאה למרפסות שמש/רחבה מרוצפת, אפשר שיהיה סף/מדרגה בגובה לפי כל דין
6. פני הריצוף בתוך הדירה מוגבהים עד 1 ס"מ מפני הריצוף במבואה חיצונית. בתוך הממ"ד מוגבהים 2 ס"מ מפני הריצוף בדירה. בתוך חדר/ הרחצה מונמכים 1 ס"מ מפני הריצוף בדירה. בגובה לפי כל דין

---

חתימת החברה

---

תאריך

---

חתימת הקונה