

מותנה בהיתר בניה , המפרט נערך לפני קבלת היתר  
וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון.

# מפרט מכר

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

בהתאם למחיר למשתכן מהדורה - 10

שם האתר : מצפה הימים - TOP VIEW  
דירה מטיפוס : 3 חדרים ( 2 חדרים + ממ"ד )  
מגרש מס' : 2041  
קומות : 4  
דירות מס' : 14

טופ ויו בניה בע"מ

דירה מס': \_\_\_\_\_  
קומה: \_\_\_\_\_  
מחסן מס': \_\_\_\_\_  
חניה מס': \_\_\_\_\_  
מגרש מס' : 2041

## "מפרט מכר"

### לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (תיקון התשס"ח – 2008) + (תיקון התשע"ה – 2015)

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

נספח לחוזה בין: טופ ויו בניה בע"מ (להלן "המוכרת" או "החברה")  
לבין: \_\_\_\_\_ (להלן "הרוכש" או "הקונה")  
מתאריך: \_\_\_\_\_

#### א. פרטי זיהוי

1. ישוב: צפת רחוב: \_\_\_\_\_ בית מס': \_\_\_\_\_
  - 1.1 גוש מס': 13389 חלקה/חלקות מס': 52
  - 1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה:
2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל  
הזכות שהקונה רוכש בדירה: בעלות/חכירה
  - 2.1 שם המחכיר: מינהל מקרקעי ישראל/אחר: רשות מקרקעי ישראל (חוזה חכירה ע"ש טופ ויו בע"מ)
  - 2.2 תקופת החכירה: 98 שנים תחילת תקופת החכירה: 06.11.2017
3. דירה מס': \_\_\_\_\_ קומה: \_\_\_\_\_
4. בדירה: חדר דיור, פינת אוכל, 1 חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד) המשמש כ-חדר שינה, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, שירותי אורחים, מרפסת שרות (עם פינת כביסה), .  
אחר: 1 מרפסת שמש (כמופיע בסעיף 6.1)
5. שטח הדירה  
**שטח הדירה הוא: כמפורט במבוא למפרט זה המחושב לפי כללים אלה:**
  - (א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.  
לעניין זה –  
(1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין

דירה או תכנית אחרת;

כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;

(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

(ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.

(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

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

6.1 מרפסת שמש<sup>1</sup> בשטח: כמפורט במבוא למפרט זה מתוכה מרפסת שמש

מקורה בשטח: ככל שמסומן בתכנית המכר (קרוי – הכוונה לקומה אחת מעל בלבד).

6.2 חניה מקורה / לא מקורה (יש לסמן את המתאים) בשטח שלא יפחת מ- 12 מ"ר

(יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);

6.3 מחסן דירתי<sup>2</sup> בשטח: כמפורט במבוא למפרט זה בכפוף לחוזה המכר (יש לצרף תכנית

המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד); הכוונה למחסן שאינו חלק מהדירה.

6.4 מרתף דירתי<sup>3</sup> בשטח: אין מ"ר;

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין מ"ר;

6.6 גינה מוצמדת לדירה<sup>4</sup> בשטח: אין מ"ר;

6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם

(מהות ושטח): אין.

#### הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.

2. שטחו של מחסן, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.

3. שטחו של מרתף, הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה

אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

4. **שטחה של גינה כולל**, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

#### 7. **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 לענין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.

8. **שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"):** בני שנהר- גולן אדריכלים בע"מ  
**טלפון:** 04-8224511 **פקס:** 04-8224515 **כתובת:** רחוב מרקוני 10. חיפה  
**דואר אלקטרוני:** [beni@golanarc.com](mailto:beni@golanarc.com)

9. **שם האחראי לתכנון השלד ("המהנדס"):** רוני מזאני  
**טלפון:** 04-6012191 **פקס:** \_\_\_\_\_ **כתובת:** ת.ד. 3030 נצרת  
**דואר אלקטרוני:** [mrcons@netvision.net.il](mailto:mrcons@netvision.net.il)

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

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

#### 1. **תיאור הבניין**

1.1 **חד משפחתי / דו-משפחתי / קוטג' טורי / מדורג עם כניסות נפרדות / משותפות /**  
**רב משפחתי** אחר (פרט): בנין מתוך 18 בנינים ב-2 מתחמים (יש להקיף בעיגול את המצב המתאים)

1.2 **בבנין: 17** דירות למגורים; בבנין אין דירות שלא למגורים.

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומת מתחת למפלס כניסה עליונה קומות מעל/מתחת למפלס כניסה	כינוי או קומה תיאור קומה
מספר קומות מרתף חניה: =	חניה / מגורים / עסק / מבואה (לובי כניסה) / אחר: = חדרים לשימוש כלל הדיירים: =	---	---	קומת מרתף
רחבת כבוי אש, - יתכן צובר גז משותף למתחם -אשפה טמונה לפי תכנון עירוני -יתכן חדר טרנספורמציה במתחם -בכפוף לחברת חשמל חלק מהקירות בקרקע לפי טופוגרפיה	חניה / מגורים / עסק / מבואה (לובי כניסה) / חדרים לשימוש כלל הדיירים: חדר עגלות אחר : מחסנים פרטיים. מערכות טכניות.	----	כניסה	קומת כניסה ±0.00 ומתחם חניה (מפולש בחלקו)
חלק מהקירות בקרקע לפי טופוגרפיה דירה + 2 דירות גן	מגורים (יש דירות גן שבחלקן מעל תקרת החניה) / מערכות טכניות / פירי אוורור /מחסנים פרטיים	3	מעל למפלס הכניסה	קומה 1
יש כניסה ללובי מהרחוב (מכביש 45)	חניה/ מגורים / מערכות טכניות / פירי אוורור	3	מעל למפלס הכניסה	קומה 2
2 קומות טיפוסיות	מגורים / מערכות טכניות / פירי אוורור	4	מעל למפלס הכניסה	קומות 3,4
	מגורים / מערכות טכניות / פירי אוורור	3	מעל למפלס הכניסה	קומה 5
מתקנים משותפים/ שאינם משותפים	גג משותף / קולטי שמש / מערכות טכניות			גג עליון
	-----	-----	5	סך כל הקומות למגורים
			6	סך כל הקומות בבניין

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

יש למחוק את המיותר.

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

#### 1.4 חדרי מדרגות

**מספר חדרי המדרגות בבניין: 1; אפיון כל חדר מדרגות:** פתוח / **סגור / מקורה** / לא מקורה / לא מגיע לגג / **מגיע לגג / מוגן** / לא מוגן (להקיף בעיגול את המצב הנכון לכל חדר מדרגות).

1.5 מעליות: יש/אין; מספר המעליות: 1; מספר התחנות לכל מעלית: 6;

מספר נוסעים לכל מעלית: \_\_

מעלית שבת: יש/אין.

1.6 עמדת שומר: יש/אין.

#### 2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1 שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: קונבנציונלית.

(טרומי / מתועש / קונבנציונאלי / אחר: לפי תכנון המהנדס.

2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין; עובי: לפי חישובי המהנדס - מ"מ.

שיטת הבניה: קונבנציונאלית או מתועשת; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראל מס' 1004): חומר: לפי התקן עובי: לפי התקן.

2.3 תקרת קומה עליונה: חומר: בטון מזוין / רביץ/אחר: -----; עובי: לפי חישובי

המהנדס בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר: לפי התקן עובי: לפי התקן

2.4 גג הבניין: חומר: בטון מזוין, או אחר לפי תכנון המהנדס עובי: לפי חישובי המהנדס

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

2.5 קירות חוץ: חומר: בטון יצוק באתר / או בלוקי בטון / או בלוקים מבטון תאי מחופה מבטון באבן טבעית / או מלאכותית / או חפוי קשיח אחר / או מכלול מתועש / או טרומי מבטון

מחופה באבן טבעית או מתועשת או חפוי קשיח אחר, הכל לפי היתר הבניה. במידה וקירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/מתועשת למחצה בדופן הפנימית הפונה אל הדירות: לוחות

גבס / או בלוק (מבטון / או בטון תאי / או בלוקי גבס) בגמר טיח+ צבע אקרילי.

עובי: לפי חישובי המתכנן. מ"מ. שיטת הבניה: קונבנציונלית

בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) חומר: לפי התקן עובי: לפי תכנון על פי התקן.

2.6 גימור קירות חוץ:

2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן טבעית / או מתועשת / קרמיקה / פסיפס / חיפוי קשיח אחר /

טיח חוץ / צבע / אחר: לפי היתר הבניה (פרט): החיפוי משולב / לא משולב עם

חומרים אחרים; (ציין החומרים) לפי היתר הבניה.

2.6.2 טיח חוץ: (תיאור) שליכט צבעוני לפי בחירת האדריכל ולפי היתר בניה

2.6.3 חיפוי אחר: (לפרט) עבודת גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי

התנאים בהיתר הבניה.

- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות: חומר: בטון ו/או בלוקים עובי: כ-20 ס"מ לפי תכנון המהנדס.**
- 2.8 **חדרי מדרגות:**
- 2.8.1 **קירות מעטפת: חומר: בטון מזוין ובלוקים עובי: כ- 20 ס"מ; לפי תכנון המהנדס.**
- 2.8.2 **גימור קירות פנים: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד התקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינטטי.**
- 2.8.3 **עבודות הגמר של מדרגות בניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:**
- א. מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן\* או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטיים.
- ב. הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצעו על פי הוראת כל דין.  
(\* אריחי קרמיקה מסוג פורצלן מכונים בפי הציבור "אריחי גרניט-פורצלן")
- 2.8.4 **מעקה: (תיאור) מאחזי יד לפי דרישות ת"י 1142; חומר: מתכת צבועה.**
- 2.8.5 **עליה לגג: יש/אין-(תאר): מחדר המדרגות.**
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית.**
- עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:**
- א. גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן\*, עד לגובה משקופי הדלתות; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה;
- ב. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינטטי.
- ג. ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן\*.
- ד. כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה- עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:**
- 2.10.1 **גימור קירות פנים + סעיף 2.10.2 דלת כניסה לבנין :**
- א. גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן\*, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי; (\* אריחי פורצלן מכונים בפי הציבור "אריחי גרניט-פורצלן")
- ב. גימור התקרות יהיה בסיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית;
- ג. ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן\*.
- שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר;
- ד. דלת הכניסה לבנין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן. **מידות:** כ-1.10/2.10 מ';
- כמות: 1.**
- ה. תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבנין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816.
- ו. בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר; עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית;
- 2.11 **מרחף חניה: בקומת כניסה יש אזור חניה מפולש בחלקו**
- עבודות הגמר של המרחף החניה יהיו בהתאם למפורט להלן:**

- א. גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינטטי.  
 ב. גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת.  
 ג. עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה יעשו 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- **2.50** מ';  
 גובה פרוזדור (וחדרי שרות): לא פחות מ- **2.05** מ';  
 גובה חדרים על הגג: לא פחות מ- **אין** מ';  
 גובה עליית גג למגורים (למטרה עיקרית): לא פחות מ- **אין** מ';  
 גובה עליית גג למגורים (למטרת שירות): לא פחות מ- **אין** מ';  
 גובה מרתף המשמש למגורים: לא פחות מ- **אין** מ';  
 גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ- **אין** מ';

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

#### 3.2 טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או

המשמשים אותה. (זיכוי כספי לפי נספח ג')

תיאור	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ו'
	חומר קירות *	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינטטי	ריצוף ***	מידות האריחים	הערות
חדר דיור	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן (הערה*)	ריצוף: 60 X 60 ס"מ או 45 X 45 או 33 X 33	כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	קירות: טיח בגמר צבע אקרילי תקרה: טיח בגמר סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן (הערה*)	ריצוף: 60 X 60 ס"מ או 45 X 45 או 33 X 33	כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.



טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ו'	תיאור
חומר קירות *	גמר קירות ותקרות**	ריצוף***	מידות האריחים	הערות	
בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	קירות: טיח בגמר צבע אקרילי תקרה: טיח בגמר סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן (הערה*)	ריצוף: 60 X 60 ס"מ או 45 X 45 או 33 X 33	מספר חדרי שינה 1 פלל/לא כולל ממ"ד כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	חדר שינה הורים
-----	-----	-----	-----	-----	חדר שינה
בטון מזוין לפי הוראות פיקוד העורף	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי בקירות וסיד סינטטי בתקרה	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן (הערה*)	ריצוף: 60 X 60 ס"מ או 45 X 45 או 33 X 33	ריצוף ממ"ד גבוה ביחס לגובה ריצוף מסדרון חדר שינה/מזגזה/אחר כולל מערכת אוורור וסינון לפי הנחיות הג"א	ממ"ד
בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	קירות: טיח בגמר צבע אקרילי תקרה: טיח בגמר סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן (הערה*)	ריצוף: 60 X 60 ס"מ או 45 X 45 או 33 X 33	כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	פרוזדור
חיפוי מעל משטח ארון תחתון					
בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	תקרה: טיח בגמר סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן (הערה*)	ריצוף: 60 X 60 ס"מ או 45 X 45 או 33 X 33  חיפוי אריחים מעל ארון תחתון: 30 X 60 או 25 X 33	פגור / פתוח חיפוי קרמיקה כ- 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה(בין ארון תחתון ועליון). כאשר התנור אינו B.I –חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו-בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה. ( גובה 1.50 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי ובקירות: טיח +צבע אקרילי.	מטבח

טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ו'	טור ז'	טור ח'
חומר קירות *	גמר קירות ותקרות**	ריצוף***	מידות האריחים	הערות	תיאור	
בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	חיפוי קרמיקה  תקרה: טיח בגמר סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן (הערה*)	ריצוף: 60 X 60 ס"מ או 33 X 33  חפוי אריחים בקיר: 30 X 60 או 25 X 33	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שנוי במחיר עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי ועד לתקרה- טיח + צבע אקרילי.	שירותי אורחים (בית שימוש נפרד)	
בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	חיפוי קרמיקה  תקרה: טיח בגמר סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן (הערה*)	ריצוף: 60 X 60 ס"מ או 33 X 33  חפוי אריחים בקיר: 30 X 60 או 25 X 33	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שנוי במחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה- טיח + צבע אקרילי.	חדר אמבטיה	
----	----	----	----	----	חדר רחצה הזרים	
בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	קירות: טיח בגמר צבע אקרילי  תקרה: טיח בגמר סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן (הערה*)	ריצוף: 60 X 60 ס"מ או 45 X 45 או 33 X 33	מעקה: בנוי	מרפסת שרות (פינת כביסה)	
לפי סעיף 2.5	דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף.	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן (הערה*)	ריצוף: 60 X 60 ס"מ או 45 X 45 או 33 X 33 (במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.)	מקורה/לא מקורה פירוט שטחים-ראה סעיף 6.1 עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת): <u>מעקה</u> : אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת לפי ת"י או מעקה בנוי כדוגמת החזית.	מרפסת דיור (שמש)	
----	----	----	----	----	משטח יציאה לגינה	

טור ו'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	תיאור
הערות	מידות האריחים	ריצוף***	גמר קירות ותקרות**	חומר קירות*	
יתכן שחלק מהקירות בקרקע H= 2.05 m גובה	ריצוף: אריח בשטח עד 0.20 מ"ר	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן (הערה*)	קירות: טיח בגמר צבע אקרילי תקרה: טיח בגמר סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	מחסן צמוד* (מחסן שאינו חלק מהדירה)

**\* באם יוצמד עפ"י חוזה מכר**

הערה\*: (\* אריחי קרמיקה מסוג פורצלן מכונים בפי הציבור " אריחי גרניט –פורצלן") במקום שכתוב שיש (\*\*)-הכוונה לאבן נסורה ,  
**ראה גם הערות בנספח ב' בהמשך.**

- א. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279-התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:
1. חדרי מגורים- R-9
  2. חדרי רחצה - R-10
  3. רצפת תא מקלחת- R-11
- ב. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, למעט בגב ארון מטבח , ארונות למערכות ואזורים טכניים. אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח.
- ג. המוכר יציג לבחירת הקונה ולא שינוי מהמחיר אריחים במידות שונות ולפחות במידות כמפורט להלן:  
כל מערכות החדרים בדירה: אריחים במידות 60X 60 ס"מ 45/45 ס"מ, 33X 33 ס"מ, חדרי רחצה לפי טבלה. חדרי רחצה לפי טבלה
- חיפוי קירות : אריחים במידות: 33 25X , 60 30X ס"מ
- המוכר יהיה רשאי להציע בהסכמת הקונה אריחים במידות דומות נוספות: 33X33 , 50X20 ועוד.
- ד. סוגי ריצוף וחיפוי: לבחירת הקונה מתוך כמה אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר, ובהתאם למפורט להלן:
1. לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.
  2. כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים.
- ה. לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.
- ו. הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

**3.3 ארונות: (זיכוי כספי לפי נספח ג')**

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

- א. הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור / הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.
- ב. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ.
- ג. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ- 90 ס"מ מעל פני הריצוף.

ד. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.

ה. לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה משיש (\*\* בעובי לא פחות מ-2 ס"מ - מאבן טבעית או פולימרי (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;

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

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

א. גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט; שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' / MDF

ב. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומקו;

ג. ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה"

ד. א. האורך המזערי של ארון המטבח התחתון בלבד לא יפחת מהמצוין:

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;

ב. מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון.

ארון מטבח יכלול פינה אחת בלבד.

ג. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.

ד. בדירות 4.5 חדרים ומעלה, האורך המזערי של ארון המטבח תחתון לא יפחת -6 מ"א.

מסיבות של תכנון המטבח הספציפי המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח

תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא 5 מ"ר ואורך ארון

המטבח העליון יהיה 2 מ"א. במקרה זה לא יותר ארון מטבח עליון פינתי.

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

גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ארון מטבח עליון יכלול

לפחות מדף אחד לכל אורכו.

ה. סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

א. ציפוי חיצוני: פורמייקה. ידיות מתכת.

ב. ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה;

ו. סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים

שיבחר המוכר, כמפורט להלן:

א. ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה אחד

מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי;

ב. ציפוי פנימי : גוון לבן ;

**מידות:** כ- 5 מ"א (מדוד לאורך קיר המטבח ; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון; חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות; לפי האמור לעיל.

**ציפוי חיצוני:** פורמייקה, ידיות מתכת.

**ציפוי פנימי:** פורמייקה או מלמין;

**דלתות: חומר וציפוי:** M.D.F בצפוי פורמייקה בחלק הפנימי;

**מדפים: חומר וציפוי:** סנדוויץ' בצפוי פורמייקה או מלמין;

**משטח עבודה: חומר:** אבן מלאכותית כדוגמת אבן קיסר.

**עובי:** לא פחות מ- 20 מ"מ **מידות:** לפי ארון מטבח תחתון.

**מחיר לזיכוי בעד ארון תחתון:** לפי נספח ג' כולל מ.ע.מ/מ"א.

3.3.2 **ארון מטבח עליון: תיאור:** לא מסופק

**מידות:** ----- (מדוד לאורך קיר) ;

**ציפוי חיצוני:** ----- ; **ציפוי פנימי:** -----

**דלתות: חומר וציפוי:** -----

**מדפים: חומר וציפוי:** -----

**מחיר לזיכוי בעד ארון עליון:** אין. לא מסופק

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

1 בחדר אמבטיה. **תיאור:** ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או

מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי

נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש(\*\*) /ניאו קוורץ משולב בכיור;

**מחיר לזיכוי בעד ארון :** לפי נספח ג' קומפלט.

3.3.3 **ארונות אחרים (ציין):** -----.

**תיאור:** ----- **מידות:** -----.

**ציפוי חיצוני:** -----;

**ציפוי פנימי:** ----- ;

**דלתות: חומר וציפוי** -----

**מדפים: חומר וציפוי:** -----

**מחיר לזיכוי בעד ארון :** \_\_\_\_\_ **שקלים חדשים**

3.4 **מיתקנים לתליית כביסה:**

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 כביסה:** מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100;

לדירות גן / גג אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת. מתקן שווה ערך לתליית

כביסה חצר או במרפסת משמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע

ושאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ. החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV וניתנים למתיחה. הדייר יהא רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע.

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

סוג פתיחה (ציר/ כ.ע.כ./ נגרר/ כיס/ חשמלי/)	חומר שלבים	טור ג' תריסים		טור ב' חלונות			טור א' דלתות			חדר
		חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/)	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/ כיס/)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כנף על כנף (להלן- כע"כ)/ נגרר/ כיס/)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/)	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/ רוחב)	
---	---	---	----	---	---	---	ציר רגילה	מתכת - דלת** פלדה (בטחון) לפי ת"י 5044	1 95/210	מבואה
גלילה + חשמלי + ידני הכנה לכנף רשת	אלומ' במילוי פוליאוריטן	אלומ'	1 כגודל ויטרינה בתוספת ארגז תריס גלילה	---	---	---	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 240/210	ח. דיור + פינת אוכל
---	---	---	----	הזזה כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 140/100	---	---	---	מטבח
גלילה + ידני הכנה לכנף רשת	אלומ' במילוי פוליאוריטן	אלומ'	1 כגודל חלון בתוספת ארגז תריס גלילה	הזזה כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 140/100	ציר רגילה	עץ לבודות	1 80/210	חדר שינה הורים
הזזה לכיס לתריס בלבד	אלומ' במילוי פוליאוריטן	אלומ'	1 100/100	פלדה + נגרר אלומ' הזזה כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 100/100	ציר (רגילה) פתיחה חוץ	מתכת לפי פיקוד העורף	1 70/200	ממ"ד
אזור מכאני	---	---	----	---	---	---	ציר רגילה	עץ לבודות	1 80/210	חדר אמבטיה

סוג פתיחה (ציר/ כ.ע.כ./ נגרר/ כיס/ חשמלי/)	טור ג' תריסים			טור ב' חלונות			טור א' דלתות			חדר
	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/)	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/ כיס/)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כנף על כנף (להלן- כע"כ)/ נגרר/ כיס/)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/)	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/ רוחב)	
אורור מכאני	----	----	----	----	----	----	ציר רגילה	עץ לבודות	1 70/210	שירותי אורחים
גלילה ידני + הכנה לכנף רשת	אלומ' במילוי פוליאוריטן	אלומ'	1 130/100	----	----	---	ציר רגילה	עץ לבודות	1 80/210	מרפסת שירות
במחסן בו אין חלון- יאורור לפי הנחיות הבטיחות	-----	----	----	----	----	---	ציר רגילה	מתכת	1 80/210	* מחסן

\* באם יוצמד עפ"י חוזה המכר

\*\* בדירות הנמצאות במפלס המילוט- תותקן דלת אש לפי הנחיות כבוי אש.

- בחלון שיוגדר כחלון מילוט ע"י הנחיות בטיחות אש- אין לקבוע סורגים, ותינתן אפשרות פתיחה ידנית לתריס עם מנגנון חשמלי.
- מידות הפתחים שמופיעות בטבלה הינן מידות בניה. לאחר התקנת הדלתות יקטנו מידות אורך/רוחב הפתח בכ- 10 ס"מ, אך לא פחות מדרישות תקנות תכנון ובניה.
- בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר החוץ, לרבות רפפת כיסוי.

הנחיות למילוי הטבלה:

א. דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של פל אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות

בדירה תתאים לסך כל הדלתות המצוינות בטבלה.

(א) יש לציין כמות בכל חדר.

(ב) יש לציין במפורש את החומר.

(ג) יש לציין סוג פתיחה: רגילה, נגרר, חשמלית או אחר.....

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

א. דלת פלדה(ביטחון) רב בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה

פנורמית / טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידיית נעה ו "רוזטות", מברשת סף תחתונה, מעצור דלת ומספר הדירה;

ב. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות;

ג. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור.

ד. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר;

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

1. דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, ובפתיחת ציר רגילה; הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות.
2. כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי-חוזק, אקוסטיקה, קיים אחר. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף.
- היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב- 3 צדדים לפחות.
- כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים.
3. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות משני הצדדים;
4. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
5. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר /צו- אור בכנף הדלת;
6. דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
7. גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר ; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה, לפחות אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

### 3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה (זיכוי כספי לפי נספח ג')

מיתקן	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
	מטבח	שירותי אורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות	אחר
קערת מטבח (אופציה לבחירת הקונה)	מידות (בס"מ)	כ-60/40 לפי יצרן	----	----	----	----
	סוג	סוג א' חרס / סילי קוורץ / קוורץ / גרניט / נירוסטה	----	----	----	----
	זיכוי שקלים חדשים	שם-----	----	----	----	----
קערת מטבח כפולה (אופציה לבחירת הקונה)	מידות (בס"מ)	כ-80/46 לפי יצרן	----	----	----	----
	סוג	חרס / סילי קוורץ / קוורץ / גרניט / נירוסטה	----	----	----	----
	זיכוי שקלים חדשים	שם-----	----	----	----	----
קערת רחצה	מידות (בס"מ)	----	----	כיור משולב בארון	---	----
	סוג	----	----	ראה סעיף 3.3.2 א'	----	----
	זיכוי שקלים חדשים	שם-----	----	שם-----	----	----



מיתקן	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
	מטבח	שירותי אורחים	חדר רחצה הזרים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות	אחר
כיוור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	כ-30/22 לפי יצרן	----	----	----	----
	סוג	סוג א' חרט	----	----	----	----
	זיכוי שקלים חדשים	שח	שח	שח	שח	שח
אסלה	מידות (בס"מ)	כ-65/40 לפי תקן 1205	----	כ-65/40 לפי תקן 1205	----	----
	סוג	אסלה מחרס לבן, מונובלוק מושב פלסטי כבד	----	אסלה מחרס לבן, מונובלוק מושב פלסטי כבד	----	----
	זיכוי שקלים חדשים	שח	שח	שח	שח	שח
אמבט או מקלחת	מידות (בס"מ)	כ-170/70	----	כ-170/70	----	----
	סוג	סוג א' מפח מצופה אמיל	----	סוג א' מפח מצופה אמיל	----	----
	זיכוי שקלים חדשים	שח	שח	שח	שח	שח
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח (כולל חסכמים)	תוצרת ודגם	סוללה פרח מיקס כולל חסכם	ברז מים קרים כולל חסכם	סוללה פרח מיקס כולל חסכם	----	----
	זיכוי שקלים חדשים	שח	שח	שח	שח	שח
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	סוג	אינטרפוך 3 דרך-מיקסר מהקיר כולל צינור שרשורי מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומזלף	----	אינטרפוך 3 דרך-מיקסר מהקיר כולל צינור שרשורי מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומזלף	----	----
	זיכוי שקלים חדשים	שח	שח	שח	שח	שח
מקלחת ראש קבועה	סוג	----	----	----	----	----
	זיכוי שקלים חדשים	שח	שח	שח	שח	שח
סוללה למקלחת	סוג	----	----	----	----	----
	זיכוי שקלים חדשים	שח	שח	שח	שח	שח

מיתקן	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
הכנה לחיבור למכונת כביסה	-----	-----	-----	-----	יש	אחר
הכנה לחיבור מייבש כביסה (מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל)	-----	-----	-----	-----	יש	אחר
הכנה לחיבור מדיח כלים (משולב בחיבור וניקוז כוור)	יש	-----	-----	-----	-----	אחר
נקודת גז לבישול	יש 1	-----	-----	-----	-----	אחר
נקודת גז לחימום	---	-----	-----	-----	-----	---

#### הנחיות למילוי הטבלה:

(א) בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי יש למלא: מידות וכמות.

(ב) לכל מיתקן ואבזר יש לציין: מידות וסוג.

(ג) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים וחיבור לקו דלוחין או שפכים.

(ד) **מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן:**

א. אסלות, סוללות למים חמים וקרים וכיורים.

ב. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר.

מילוי עץ בפניות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל.

ג. חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כוור רחצה ולמעט כוור לנטילת ידיים ואסלות;

ד. כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים /קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות הת"י 1385.

ה. בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; מידות ברז המטבח תהיינה: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כוור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.

ו. במטבח תותקן על פי בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ או קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס/חומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה.

ז. תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח;

ח. אסלת שירותים תהיה מחרס מונובלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו- 3 ליטר עפ"י ת"י 1385

ט. כוירי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ- 40/50 ס"מ.

י. משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח;

יא. בחדר המקלחת ובחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוז 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

בחדר אמבטיה תותקן כחלופה 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.

יב. ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה. (רק לדירת גן)

יג. התקנת קבועות סניטריים כוללת: חיבור לביוב, ברז ניל לארגזי שטיפת אסלה.

יד. גוון הקבועות, לבן .

טו. הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים וחיבור לקו דלוחין או שפכים.

טז. **מידות של קבועות שרברבות** : בכל מקום שיש בו קבועות ומצוינות מידות , הרי אלו מידות משוערות. המידות הסופיות הינן בהתאם למידות הספק , ובתנאי שיעמדו בדרישות הל"ת ותקנות התכנון והבניה.

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

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

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

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

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

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

- א. לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה;
- ב. מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש , במרפסת שירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה;
- ג. נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מבניהם :
  1. יחידת דיור בת חדר אחד – 60 ליטר
  2. יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים – 120 ליטר.
  3. יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר - 150 ליטר.

3.6.3 חיבור מים חמים לכלים: קערת מטבח, כיורי רחצה, אמבטיה, מקלחת/ אחר : הכנה למכונת כביסה . (לפרט) .ללא כיור לנטילת ידיים.

3.6.4 ברז גינה (ברז דלי ) : כן/לא.

3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: יש/אין.

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

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

3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח /א-ב-חדרים: יש/אין.

3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש/אין.

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

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה: נקודת תקשורת : נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				- פעמון + לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה לחדר המדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת כולל שקע - ארון טלפוניה/ טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1 (למזגן)	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות+ מחליף
מטבח	1	6	2	1 (תנור)		מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור ולמקרר.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3		1	1	לפי תקנות פקע"ר

	4	4		3	4	חדר שינה (משני ילדים)
הכנה לנקודה לאורור מכאני+ מפסק היכן שנדרש. בית תקע לתנור חימום		4 (בית תקע לתנור)	4		4 (מוגן מים)	חדר רחצה (הורים)
בית תקע לתנור חימום + הכנה לנקודה לאורור מכאני+ מפסק היכן שנדרש. + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד חימום מיקום עפ"י התכנון		1 (בית תקע לתנור)	1		1 (מוגן מים)	חדר אמבטיה
הכנה לנקודה לאורור מכאני+ מפסק היכן שנדרש.					1	שירותי אורחים
		2 (מוגן מים) למכונת כביסה ולמייבש			1 (מוגן מים)	מרפסת שרות
כולל תריס חשמלי + מפסק +מנגנון פתיחה ידני			1 IP 44 (מוגן )		1 (מוגן )	מרפסת דיור (שמש)
צריכת החשמל של המחסן תחובר לשעון החשמל הדירתי אליו משוייך המחסן.			1		1	* מחסן צמוד
		1 (פקט) הכנה למזגן				מסתור כביסה

\* באם יוצמד עפ"י חוזה המכר

הנחיות למילוי הטבלה:

יש לציין בכל משבצת את הכמות.

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

**הגדרות נוספות לטבלה ראה סעיף 15 בנספח ב'.**

**מתקני חשמל - הגדרות**

"בית תקע כוח במעגל נפרד" – שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ;  
"בית תקע רגיל" – שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים,  
החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות;  
"בית תקע רגיל מוגן מים" – שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול  
להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות;  
"נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת –  
בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים.  
הכול כנדרש על פי כל דין. "נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי);

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

- א. שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.
- ב. נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסה 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- ג. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד;
- ד. גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד-פאזי 1X40 אמפר;
- ה. בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5 \* 2.5: הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.
- ו. מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית של הבנין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

### **מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל:**

בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול:

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

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

- א. בבנין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.
- ב. בבנין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבנין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתיות.

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

#### **3.7.3 פעמון: סוג: לחצן צליל: זמזם.**

#### **3.7.4 מפסיקי זרם: סוג: רגילים תוצרת: NISKO SWITCH או אחר לפי יועץ חשמל**

#### **3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש/אין מיקום: בכניסה לדירה**

#### **3.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש/חשמל: כן/לא.**

#### **3.7.7 גודל חיבור דירתי: חד-פאזי/תלת-פאזי: 3X25 אמפר.**

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

#### **3.7.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור: כן/ לא, מיקום: \_\_\_\_\_ .**

#### **3.7.10 מיתקנים אחרים (פרט): תיבה עם הכנה לאביזר תקשורת במיקום לפי הנחיות יועץ החשמל.**

#### 4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

- 4.1 מיזוג אוויר מרכזי: יש / אין / קירור וחימום/הכנות בלבד; הספק: \_\_\_\_\_ (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז ותעלות).
- 4.2 מזגן מפוצל: יש / אין / קירור וחימום/הכנות בלבד; מיקום: \_\_\_\_\_ .  
הספק: \_\_\_\_\_ (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז ותעלות).
- 4.3 מזגן דירתי: יש / אין /הכנות בלבד; מיקום: לפי החלטת מהנדס מיזוג אוויר הספק: ----  
(הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז). סה"כ 1 נק' חיבור למזגן.

#### מתקני הקירור והחימום יהיו כמפורט להלן:

- א. הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול:
1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה ;
  2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד  $2.5 \times 3$  , ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
  3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
  4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
  5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים.
  6. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/ים מפוצל/לים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
  7. תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד באישור פיקוד העורף, ההכנה תכלול :
    - נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל;
    - צנרת ניקוז מים : מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור בקיר ייסגר במכסה.
    - מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר עפ"י תכנון;
    - כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר.
- ב. בדירות מגורים הנבנות בעיר אילת – לא רלוונטי במפרט זה.
- ג. בבנין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבנין;
- ד. בישובים בגובה 700 מ' ומעלה, יתקין המוכר מערכת חימום בכל החדרים, כולל חדר אמבטיה ומטבח, לבחירה מהחלופות המפורטות להלן:
1. הסקה הפועלת על ידי תנור גז דירתי עם רדיאטורים למים, בעלת אפשרות להפרדת חימום מים וחימום הדירה;
  2. מערכת קונבקטורים חשמליים בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה או בחימום תת רצפתי, 80-120 קק"ל/מ"ר;

3. משאבות חום (באישור מיוחד של משהב"ש)

ה. בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.

4.4 תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי: יש / אין/הכנות בלבד.

4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: יש/ אין/הכנות בלבד.

4.6 רדיאטורים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה, בית שימוש: יש/ אין.

4.7 קונוקטורים חשמליים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: יש/ אין/הכנות בלבד.

4.8 חימום תת רצפתי: יש/אין.

4.9 מיתקנים אחרים: (לפרט) אין .

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית: יש/אין. לפי הנחיות כבוי אש

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

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

6.1.1 סך כל מקומות החניה 22 מתוכן: 22 חניות בתחום המגרש;

חלק חניות מחוץ למגרש; - לפי תכנית

חלק חניות במגרש חניה מפולשת; מספר מרתפי חניה: -----;

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

6.1.2 חניה לנכים: יש/ אין מספר: לפי היתר הבניה מיקום: לפי תכנית;

6.1.3 גמר פני החניה: בטון מוחלק/ אבנים משתלבות: לפי היתר הבניה ותכנית הפיתוח.

6.1.4 גישה לחניה מהכביש.

6.1.5 מספר חניות לדירה: לפי הסכם המכר צמודות לדירה/לא צמודות; מיקום: מחוץ

למגרש/ בתחום המגרש/מגרש חניה/אחר: ----- (על פי סימון בתכנית מצורפת לחוזה).

6.2 פיתוח המגרש:

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

6.2.2 משטחים מרוצפים: בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד

למבואת הכניסה לבנין. הרחבה החיצונית תכלול שביל מרוצף ( לפחות ברוב

מבואת הכניסה לבנין) ומואר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. ככל

שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה

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

בהתאם להנחיית משרד החקלאות.

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

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

6.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין ;

6.2.7 משטח מרוצף בגינה הדירתית: יש/אין שטח ---- מ"ר ( על פי סימון בתכנית

מצורפת). רק אם קיימת חצר צמודה לדירה -תבוצע יציאה לגינה מחדר אל משטח

מרוצף בשטח מינימאלי של 7 מ"ר.



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

ו/או אבן טבעית. תיתכן תוספת מעקה מתכת בחלק מקטעי הגדר לפי יועץ פיתוח.

בגובה ממוצע של: משתנה עפ"י תכניות ודרישת הרשויות.

6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר: -----.

## 7. מערכות משותפות .7

### 7.1 מערכת גז:

7.1.1 גז מרכזי: צובר גז או מיכלי גז לאספקת גז מרכזי (לפי החלטת המתכנן) /מכל דירתי/ אין מערכת גז לבניין

7.1.2 צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש/אין.

7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש/אין. מחיר הדירה יכול לצנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי.

### 7.2 סידורים לכיבוי אש:

7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: יש/אין.

7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש/אין.

7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): יש/אין. לפי הנחיות כבוי אש

7.2.4 גלאי עשן: יש/אין. לפי הנחיות כבוי אש

7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: יש/אין.

7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: יש/אין.

7.5 תיבות דואר: (תאר) חזית אלומיניום, 1 לכל דירה ולפי ת" 816; מיקום: בקומת כניסה ליד דלת הכניסה לבנין.

7.6 מיתקנים אחרים: (תאר) ----- ;

## 8. חיבור המבנה למערכות תשתית .8

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

8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש/אין; אם אין, פתרון הביוב הוא: --- (לפרט).

8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל: כולל חיבור /לא כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה.

8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): לא כולל קו טלפון.

8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): יש/אין (ציין את החיבורים הרלבנטיים); לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.

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

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

## 9. רכוש משותף .9

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1 סך כל מקומות החניה המשותפים: אין ;

- 9.1.2 קומה מפולשת: יש חלקי/א; מספר קומות מפולשות: חלק מהחניה בקומת הכניסה
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש חדר עגלות/א; מיקום המחסנים: לפי תכנית המכר
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש/א ;
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש/א ;
- 9.1.6 חדרי מדרגות
- 9.1.7 פיר מעלית: יש/א; מעליות: יש/א; מספר מעליות: 1 ;
- 9.1.8 גג: לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט: כמות: אין מיקום: --- שטח: --- ;
- 9.1.10 חדר דודים משותף: יש/אין ;
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/צלחת לוויין, קולטי שמש, מאגר מים, חדר מכונות מעלית (להקיף בעיגול את המיתקן הרלבנטי), משאבות סחרור, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש. לפי תכנית
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: (לפרט) פילרים, ארונות למוני חשמל, תקשורת, גז, ציוד כבוי אש, ולפי המסומן בתכניות המכר ;

## 9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומת כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים.
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, חדדי שמש, וכד').
- 9.2.10 מעליות.
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט.
- 9.2.12 חלק אחר: פרט: -----

## 9.3 בית משותף

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
  - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
  - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר

- אליו;
- (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
- (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

- 9.4 **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:**  
 הינו עפ"י היחס שבין שטח הרצפה של הדירה בצרופ שטח המחסן הצמוד לדירה, אם יש כזה (ללא שטחי יתר ההצמדות לדירה) לבין סה"כ שטחי כל הדירות בבית המשותף בצירוף שטחי כל המחסנים בבית המשותף המוצמדים לדירות (ללא שטחי יתר ההצמדות לדירות).
- 9.5 **סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:**  
 יהיה עפ"י הקבוע בחוק המקרקעין, התשכ"ט 1969 ובכפוף להוראות הסכם המכר.
- 9.6 **שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:**  
 יהיה עפ"י שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה, ובכפוף לאמור בהסכם המכר.
- 9.7 **החלק המוצא מהרכוש המשותף:**  
 מחסנים פרטיים, חניות וחדרי בזק או טרפו במידה ויהיו כאלה, זכויות בניה כמפורט בהסכם המכר וכל שטח אחר שלא סומן כרכוש משותף בתכניות המכר הנספחות למפרט מכר זה ו/או במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

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

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

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

## **נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות**

1. **המידות המתוארות בתכנית** הן מידות בניה (ברוטו) מקיר בניה לקיר בניה. המדידה נעשית מבלוק לבלוק או לקיר בטון או לעמוד בטון, לפי העניין, ולא מטיח לטיח ו/או לכל ציפוי אחר.
2. **כל המוצרים והמלאכות** יהיו לפי דרישות התקנות, התקן הישראלי אם יש כזה, לרבות הרוויזיה והעדכונים שפורסמו, והתקפים למועד קבלת היתר הבניה.
3. המפרטים נכתבו בהתאם לתקנים ולתקנות ואין אנו אחראים להלכה דתית.
4. \_\_\_\_\_
5. **מעקה במרפסות** – בנוי ו/או אלומיניום ו/או מזוגג, ו/או אחר לפי תכנון האדריכל והיתר הבניה והנחיות ת"י 1142 – "מעקים ומסעדים" ו-ת"י 2142 "בטיחות בשטחים פתוחים- פתרונות להפרשי גבהים: פתרונות באזורים מבוניים". גובה המעקה לא פחות מדרישות ת"י 1142 ו-ת"י 2142.
6. **פרגולה(מצללה):** באם מופיעה בתכנית המכר פרגולה: הפרגולה ממסגרות מתכת ו/או בטון ו/או עץ ו/או משולב, לפי החלטת האדריכל ולפי היתר, ובגוון לפי בחירת אדריכל.
7. **הפרשי מפלסים בין חללים צמודים** – חדרי רחצה, ממ"ד, חלל בו יותקן בו פרקט, מרפסות. יתכן סף מוגבה ביציאה למרפסות במידות (גובה/רוחב) על פי הדין.
8. **אריחים לריצוף וחיפוי** – ריצוף בנין מגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה; סוגי גמר פני הרצפה המותקנים בבניין לפי ייעודם, יעמדו בדרישות תקן ישראלי 2279-התנגדות להחלקה.
  - בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה, לרבות הרוויזיה והעדכונים שפורסמו, והתקפים למועד קבלת היתר הבניה.
  - בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
  - בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
9. **גמר הריצוף ייושם בשיפועים לפי דרישות התקן**.  
**בממ"ד – אין להתקין פרקט ו/או ריצוף דליק אחר לפי הנחיות תקנות ההתגוננות האזרחית.**
  - ג. **שיפולים** – (פנלים) מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות למעט בשולי קירות וחיזיות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים. באם קיים חיפוי פרקט, השיפולים יהיו ע"פ P.V.C בגוון לפי החלטת החברה. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).
10. **גמר קירות פנים:** בגוון לבן, **גמר תקרות:** בגוון לבן. כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
11. **ארונות מטבח:** ראה הערות בגוף המפרט
12. **דלתות, חלונות ותריסים בדירה**
  - א. עץ = הכוונה למכלול משני לבידים על מסגרת עץ עם מילוי חלקי.
  - אלומיניום = אלומיניום מפרופילים שונים בגוון עפ"י קביעת האדריכל משולב בזכוכית לפי ייעודה וגודלה ובעובי לפי דרישות התקן (938, 1099 על חלקיו).
  - חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:
    1. חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (double glazing)

או אחר לפי תכנון);

החלונות ורכיביהן יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן;

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

3. חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר על כנף.

4. פתחי הדירה למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים;

5. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.

6. בחדר הדיור, ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית;

7. במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס.

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

9. חדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ,

לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי;

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

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

גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה באמצעות רצועה ידנית או חשמלי. במידה וצוינה הכנה לרשת בחלונות, הכוונה למסילות בלבד לחלונות נגררים או סרגל פנימי קבוע לחלון בפתיחה צרית. **בממ"ד** – לא תותקן

כנף רשת בחלון.

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

ג. דלתות, חלונות ותריסים - יתכנו שינויים באופן ובכיוון הפתיחה וכן יתכנו שינויים בחלקי זיגוג קבוע, בחלוקה ובמס' כנפיים.

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

13. **הכנה לאספקת גז:** מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי.

14. **הבהרות כלליות לנק' החשמל:**

"**נקודת מאור**", קרי בית נורה ללא נורה וכיסוי (אהיל, ארמטורה וכו').

"**הכנה**", קרי צנרת עם חוט משיכה.

"**מחליף**", נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/נקודה/ות מאור.

"**נקודת מאור מוגן**", בית נורה המאפשר התקנת אהיל מתברג(ארמטורה), בית הנורה יסופק ללא אהיל. מיקום נקודות החשמל / תקשורת ואביזרים נלווים באם לא צוין אחרת, יהיה לפי הנחיות מהנדס החשמל של החברה, ולפי קביעת החברה.

**הערות נוספות לטבלת חשמל מס' 5 :**

- (א) **נקודת מאור קיר/תקרה** – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כסוי).
- (ב) **בית תקע מאור(רגיל)** – שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד).
- (ג) **נקודת מאור הדלקה כפולה** – תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.
- (ד) **נקודת טלויזיה/טלויזיה בכבלים(הכנה)** - הכוונה ללא חיבור הדירה לספק שידורים או ערוצים
- (ה) **בית תקע מעגל נפרד** – "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד) ושאינם בהכרח נקודה/ו כוח".
- (ו) **בית תקע רגיל מוגן מים** (נקרא גם **בית תקע עם דרגות הגנה IP44**) – שקע בודד מוגן מים עם כסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.
- (ז) **נקודת תקשורת וטלפון** – 3 נקודות, מגיעה כקומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה-חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש על פי כל דין., ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים הארצית.
- (ח) **נקודת טלפון פנים(אינטרקום)** – מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבנין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה;
- (ט) **בית תקע כוח במעגל נפרד** – שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- (י) בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.
- מערכות כיבוי**, ברזי כיבוי (הידרנטים), ארונות כיבוי, וספרינקלרים, גלאים, מטף כבוי ואחרים באם יש, בשטחים משותפים או פרטיים, במיקום וכמות לפי דרישות כיבוי אש. במידה ויותקנו מערכות ספרינקלרים בדירות פרטיות, הצנרת והמתזים ימוקמו לפי הנחיות כבוי אש. אין לשנות את מיקומם ו/או לפגוע בתקינות המערכת. תחזוקת מערכות הכיבוי, הצנרת והמתזים כנדרש על פי החוקים והתקנות יחולו וישולמו ע"י הקונה בשטחים הפרטיים וע"י נציגות הבית בשטחים המשותפים. סוג א' – לפי **הסיווג** של אותו היצרן.
- החברה תהיה זכאית להתקין בבניין מתקן הכנה לטלויזיה** בכבלים ו/או צלחת לוויין ובמקרה כאמור ובכפיפה להוראות כל דין, תהיה החברה פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית.
- גבולות המגרש**, הפיתוח, החלקים הצמודים, וגבולות האגף, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
- פילרים (גומחות) עירוניים** ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
- אין להקים מסלעות נוי** בצמוד לקירות המבנה.

21. **מפלס אדמת הגן** בחצר הפרטית או ברכוש משותף נקבע עפ"י גובה הריצוף במבנה. אין להוסיף אדמת גן או להגביה את מפלסה בכל דרך, מעל למפלס הקיים.
22. **בחצרות וגינות הממוקמות מעל תקרות בניויות** הגינה תימסר ללא צמחיה. הדייר ישתול רק צמחיה המתאימה לאדמה גננית במילוי של עד 30 ס"מ, וישום מערכות הגינון באופן בו תמנע פגיעה בשכבות האיטום. יש לוודא הדבר **טרם** ביצוע גינון ושתילה.
23. **מדרגות הפנים בדופלקסים** - אין
24. **החלפת כלים סניטאריים** ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית למרווחי גישה ו/או לתוצאות הכרוכות בהחלפת כלים סניטאריים ו/או לא תהיה אחראית להחלפת כלים אלה כאמור.
25. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בחינה מקצועית מוקדמת.
26. **במחסנים** שיוצמדו לדירות ייתכנו תקרות מונמכות ותקרות משנה, הנמכות מקומיות, קורות בליטות, מערכות, מעברי צנרת ואוורור וכדומה המשרתים את הדירה ו/או את כלל הבניין, כל אלו ייתכנו בתחום השטח המצוין בהסכם המכר/מפרט המכר.
27. **מיקום צוברי גז/מיכלי גז** לאספקת גז מרכזי תהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, ולפי הועדה המקומית לבניה ומשרד העבודה.
28. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
29. **מיקומם של דוד המים** החמים יח' מיזוג האוויר **צנרות ו/או מערכות אחרות** באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים את החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא פחות מהכתוב במפרט. במידה וניתנת בדירה הכנה בלבד למזגן, על הרוכש לבדוק היטב את מידות יחידת המיזוג שברצונו להתקין ואשר תמוקם במסתור הכביסה כך שלא תיפגע הגישה לחבלי הכביסה.
30. **בדירות פרטיות בהן מותקנים אמצעי בטיחות אש** בתוך הדירה כגון: גלאי אש, ספרינקלרים וכד', אין לבצע שינויי דיירים כדי לא לפגוע באמצעי בטיחות אש המותקנים ו/או המתוכננים בדירה. יש לקבל אישור מיועץ הבטיחות בכל שינוי בתכנון.
31. **נסיעה ברכבים כבדים** על שבילים, מעברים ואילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות, שברים ונזק בריצוף זה.
32. **ת"י 1525 "תחזוקת בניינים בניינים מגורים וסביבתם הקרובה"** יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
33. **למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח** בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, תהיה חב' החשמל והחברה פטורים מתשלום מיסי נציגות הבית בגין שטח זה. הכל בכפוף לדין.
34. **הצורך במעבר צנרת** מים/ביוב/מתזי כיבוי, (באם ידרשו), יתכן ויחייבו בליטות דמוי עמודים או קורות או "ספסלים" בסמוך לקירות ותקרה ובסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר.
35. **אוורור מכני (וונטה):** באם יותקן מפוח לאוורור מכני בחדר שירות ו/או בחדר אמבטיה ו/או בחדרי רחצה יופעל האוורור בנפרד מנקודת הדלקת מאור.



36. **בדירה בה מותקן מזגן**, (באם קיים לפי מפרט המכר) האחריות ליחידת מיזוג האוויר, תהיה בהתאם לאחריות היצרן, וישירות מול היצרן/ספק.
37. **מערכות מיזוג האוויר באם יסופקו ו/או יותקנו ע"י הקונה**: ייעשה שימוש רק ביחידות מזגן שרמת הרעש שלהם תתאים לרמת הרעש על פי: **התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990** - כך שלא ייווצר רעש בלתי סביר בסביבה הקרובה או הרחוקה של המזגן בזמן פעילותו. רמת הרעש המותרת ואופן המדידה מפורטים בתקנות אלה. ניתן לראות דוגמה לחלק מערכי הרעש המותרים בת"י 994 חלק 4 - נספח א
38. **חל איסור על הכנסת רכבים** המונעים בגז למרתפי חניה תת קרקעיים, עפ"י תקנות כבוי אש.
39. **כלי רכב בחניה תת-קרקעית ועילית** - על הרוכש לבדוק היטב את נתוני הרכב במקום המיועד לחנייה תת קרקעית/עילית בבניין (אורך/רוחב/גובה, רכב נכה וכד') כדי למנוע אי התאמה של רכב גדול מימדים למקום החניה שבחר, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפי המוכר בדבר אי התאמת מקום החניה בחניון למימדי רכבו.
40. **בתקופת הבדק והאחריות** אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים שלא בהסכמת המוכר העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים בדירה/בניין בהתאם למפורט בתוספת לחוק המכר(דירות), התשל"ג-1973. ביצוע פעולות או שינויים במרכיבים המפורטים בתוספת לחוק המכר(דירות), התשל"ג-1973 שלא בהסכמת החברה ישחרר את החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
41. **אין לפגום בשלמותו של קיר ההפרדה בין הדירות**. חל איסור מוחלט להתקין מערכות הגורעות מעוביו של קיר משותף בין דירות. כמו כן, אין לפגום בקיר הבטון המהווה הגנה על דלת הממ"ד.
42. **חדרים המשותפים לדיירי הבניין** ומוגדרים בתכניות לייעודים כלשהם, יימסרו לדיירים **ללא** תכולה ו/או אבזור כלשהו ו/או תשתיות כלשהם.
43. **מערכות אוורור וסינון בממ"ד** - במידה והותקנה מערכת סינון דירתית או מערכת אוורור וסינון דירתית היא עלולה ליצור הפרעה מקומית. אופן ההתקנה והתחזוקה יתאימו לדרישות ת"י 4570 על כל חלקיו; **התחזוקה תבוצע ע"י הדייר באחריותו ועל חשבוננו**, ובכפוף להנחיות פיקוד העורף כפי שיפורסמו מעת לעת והוראות יצרן.
44. **התקנת חימום תת-ריצפתי** בדירה יכול להשפיע על מערכת הריצוף כולה. סוג המערכת שתותקן ואופן ההתקנה יאושר על ידי מתכנן ו/או יועצי הפרויקט בלבד.
45. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 10 - 8.12.2016], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
46. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

הקונה

תאריך

המוכרת

## נספח ג'- זיכויים לפי משרד הבנוי והשיכון:

חוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב ללא תמורה / זיכוי כספי אלא אם נאמר אחרת .

בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי: המשרד יהא רשאי לעדכן הערך הכספי לזיכוי בנוסח המכרזים הספציפיים.

נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,000 ₪ / מ"א
סוללות מים	סוללות למים בחדרי רחצה : כיור, אמבטיה ומקלחת	200 ₪ / ליחידה
נקודת טלפון		75 ₪ / ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף ( לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח )	125 ₪ / ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח	750 ₪ ליחידה

הקונה

תאריך

המוכרת

מותנה בהיתר בניה , המפרט נערך לפני קבלת היתר  
וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון.

# מפרט מכר

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

בהתאם למחיר למשתכן מהדורה - 10

שם האתר : מצפה הימים - TOP VIEW  
דירה מטיפוס : 3 חדרים ( 2 חדרים + ממ"ד )  
מגרש מס' : 2041  
קומות : 4  
דירות מס' : 14

טופ ויו בניה בע"מ

דירה מס': \_\_\_\_\_  
קומה: \_\_\_\_\_  
מחסן מס': \_\_\_\_\_  
חניה מס': \_\_\_\_\_  
מגרש מס' : 2041

## "מפרט מכר"

### לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (תיקון התשס"ח – 2008) + (תיקון התשע"ה – 2015)

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

נספח לחוזה בין: טופ ויו בניה בע"מ (להלן "המוכרת" או "החברה")  
לבין: \_\_\_\_\_ (להלן "הרוכש" או "הקונה")  
מתאריך: \_\_\_\_\_

#### א. פרטי זיהוי

1. ישוב: צפת רחוב: \_\_\_\_\_ בית מס': \_\_\_\_\_
  - 1.1 גוש מס': 13389 חלקה/חלקות מס': 52
  - 1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה:
2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל  
הזכות שהקונה רוכש בדירה: בעלות/חכירה
  - 2.1 שם המחכיר: מינהל מקרקעי ישראל/אחר: רשות מקרקעי ישראל (חוזה חכירה ע"ש טופ ויו בע"מ)
  - 2.2 תקופת החכירה: 98 שנים תחילת תקופת החכירה: 06.11.2017
3. דירה מס': \_\_\_\_\_ קומה: \_\_\_\_\_
4. בדירה: חדר דיור, פינת אוכל, 1 חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד) המשמש כ-חדר שינה, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, שירותי אורחים, מרפסת שרות (עם פינת כביסה), .  
אחר: 1 מרפסת שמש (כמופיע בסעיף 6.1)
5. שטח הדירה  
שטח הדירה הוא: כמפורט במבוא למפרט זה המחושב לפי כללים אלה:  
(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.  
לעניין זה –  
(1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין

דירה או תכנית אחרת;

כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;

(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

(ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.

(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

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

6.1 מרפסת שמש<sup>1</sup> בשטח: כמפורט במבוא למפרט זה מתוכה מרפסת שמש

מקורה בשטח: ככל שמסומן בתכנית המכר (קרוי – הכוונה לקומה אחת מעל בלבד).

6.2 חניה מקורה / לא מקורה (יש לסמן את המתאים) בשטח שלא יפחת מ- 12 מ"ר

(יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);

6.3 מחסן דירתי<sup>2</sup> בשטח: כמפורט במבוא למפרט זה בכפוף לחוזה המכר (יש לצרף תכנית

המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד); הכוונה למחסן שאינו חלק מהדירה.

6.4 מרתף דירתי<sup>3</sup> בשטח: אין מ"ר;

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין מ"ר;

6.6 גינה מוצמדת לדירה<sup>4</sup> בשטח: אין מ"ר;

6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם

(מהות ושטח): אין.

#### הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.

2. שטחו של מחסן, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.

3. שטחו של מרתף, הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה

אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

4. **שטחה של גינה כולל**, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

#### 7. **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 לענין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.

8. **שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"):** בני שנהר- גולן אדריכלים בע"מ  
**טלפון:** 04-8224511 **פקס:** 04-8224515 **כתובת:** רחוב מרקוני 10. חיפה  
**דואר אלקטרוני:** [beni@golanarc.com](mailto:beni@golanarc.com)

9. **שם האחראי לתכנון השלד ("המהנדס"):** רוני מזאני  
**טלפון:** 04-6012191 **פקס:** \_\_\_\_\_ **כתובת:** ת.ד. 3030 נצרת  
**דואר אלקטרוני:** [mrcons@netvision.net.il](mailto:mrcons@netvision.net.il)

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

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

#### 1. **תיאור הבניין**

1.1 **חד משפחתי / דו-משפחתי / קוטג' טורי / מדורג עם כניסות נפרדות / משותפות /**  
**רב משפחתי** אחר (פרט): בנין מתוך 18 בנינים ב-2 מתחמים (יש להקיף בעיגול את המצב המתאים)

1.2 **בבנין: 17** דירות למגורים; בבנין אין דירות שלא למגורים.

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומת מתחת למפלס כניסה עליונה קומות מעל/מתחת למפלס כניסה	כינוי או קומה תיאור קומה
מספר קומות מרתף חניה: =	חניה / מגורים / עסק / מבואה (לובי כניסה) / אחר: = חדרים לשימוש כלל הדיירים: =	---	---	קומת מרתף
רחבת כבוי אש, - יתכן צובר גז משותף למתחם -אשפה טמונה לפי תכנון עירוני -יתכן חדר טרנספורמציה במתחם -בכפוף לחברת חשמל חלק מהקירות בקרקע לפי טופוגרפיה	חניה / מגורים / עסק / מבואה (לובי כניסה) / חדרים לשימוש כלל הדיירים: חדר עגלות אחר : מחסנים פרטיים. מערכות טכניות.	----	כניסה	קומת כניסה ±0.00 ומתחם חניה (מפולש בחלקו)
חלק מהקירות בקרקע לפי טופוגרפיה דירה + 2 דירות גן	מגורים (יש דירות גן שבחלקן מעל תקרת החניה) / מערכות טכניות / פירי אוורור /מחסנים פרטיים	3	מעל למפלס הכניסה	קומה 1
יש כניסה ללובי מהרחוב (מכביש 45)	חניה/ מגורים / מערכות טכניות / פירי אוורור	3	מעל למפלס הכניסה	קומה 2
2 קומות טיפוסיות	מגורים / מערכות טכניות / פירי אוורור	4	מעל למפלס הכניסה	קומות 3,4
	מגורים / מערכות טכניות / פירי אוורור	3	מעל למפלס הכניסה	קומה 5
מתקנים משותפים/ שאינם משותפים	גג משותף / קולטי שמש / מערכות טכניות			גג עליון
	-----	-----	5	סך כל הקומות למגורים
			6	סך כל הקומות בבניין

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

יש למחוק את המיותר.

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

#### 1.4 חדרי מדרגות

**מספר חדרי המדרגות בבניין: 1; אפיון כל חדר מדרגות:** פתוח / **סגור / מקורה** / לא מקורה / לא מגיע לגג / **מגיע לגג / מוגן** / לא מוגן (להקיף בעיגול את המצב הנכון לכל חדר מדרגות).

1.5 מעליות: יש/אין; מספר המעליות: 1; מספר התחנות לכל מעלית: 6;

מספר נוסעים לכל מעלית: \_\_

מעלית שבת: יש/אין.

1.6 עמדת שומר: יש/אין.

#### 2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1 שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: קונבנציונלית.

(טרומי / מתועש / קונבנציונאלי / אחר: לפי תכנון המהנדס.

2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין; עובי: לפי חישובי המהנדס - מ"מ.

שיטת הבניה: קונבנציונאלית או מתועשת; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראל מס' 1004): חומר: לפי התקן עובי: לפי התקן.

2.3 תקרת קומה עליונה: חומר: בטון מזוין / רביץ/אחר: -----; עובי: לפי חישובי

המהנדס בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר: לפי התקן עובי: לפי התקן

2.4 גג הבניין: חומר: בטון מזוין, או אחר לפי תכנון המהנדס עובי: לפי חישובי המהנדס

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

2.5 קירות חוץ: חומר: בטון יצוק באתר / או בלוקי בטון / או בלוקים מבטון תאי מחופה מבטון באבן טבעית / או מלאכותית / או חפוי קשיח אחר / או מכלול מתועש / או טרומי מבטון

מחופה באבן טבעית או מתועשת או חפוי קשיח אחר, הכל לפי היתר הבניה. במידה וקירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/מתועשת למחצה בדופן הפנימית הפונה אל הדירות: לוחות

גבס / או בלוק (מבטון / או בטון תאי / או בלוקי גבס) בגמר טיח+ צבע אקרילי.

עובי: לפי חישובי המתכנן. מ"מ. שיטת הבניה: קונבנציונלית

בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) חומר: לפי התקן עובי: לפי תכנון על פי התקן.

2.6 גימור קירות חוץ:

2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן טבעית / או מתועשת / קרמיקה / פסיפס / חיפוי קשיח אחר /

טיח חוץ/צבע / אחר: לפי היתר הבניה (פרט): החיפוי משולב/לא משולב עם

חומרים אחרים; (ציין החומרים) לפי היתר הבניה.

2.6.2 טיח חוץ: (תיאור) שליכט צבעוני לפי בחירת האדריכל ולפי היתר בניה

2.6.3 חיפוי אחר: (לפרט) עבודת גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי

התנאים בהיתר הבניה.



- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות: חומר: בטון ו/או בלוקים עובי: כ-20 ס"מ לפי תכנון המהנדס.**
- 2.8 **חדרי מדרגות:**
- 2.8.1 **קירות מעטפת: חומר: בטון מזוין ובלוקים עובי: כ- 20 ס"מ; לפי תכנון המהנדס.**
- 2.8.2 **גימור קירות פנים: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד התקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינטטי.**
- 2.8.3 **עבודות הגמר של מדרגות בניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:**
- א. מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן\* או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטיים.
- ב. הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצעו על פי הוראת כל דין.  
 (\* אריחי קרמיקה מסוג פורצלן מכונים בפי הציבור "אריחי גרניט-פורצלן")
- 2.8.4 **מעקה: (תיאור) מאחזי יד לפי דרישות ת"י 1142; חומר: מתכת צבועה.**
- 2.8.5 **עליה לגג: יש/אין-(תאר): מחדר המדרגות.**
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית.**
- עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:**
- א. גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן\*, עד לגובה משקופי הדלתות; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה; גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינטטי.
- ב. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינטטי.
- ג. ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן\*.
- ד. כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה- עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:**
- 2.10.1 **גימור קירות פנים + סעיף 2.10.2 דלת כניסה לבנין :**
- א. גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן\*, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי; (\* אריחי פורצלן מכונים בפי הציבור "אריחי גרניט-פורצלן")
- ב. גימור התקרות יהיה בסיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית;
- ג. ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן\*.  
 שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר;
- ד. דלת הכניסה לבנין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן. **מידות:** כ-1.10/2.10 מ';
- כמות: 1.**
- ה. תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבנין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816.
- ו. בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר; עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית;
- 2.11 **מרחף חניה: בקומת כניסה יש אזור חניה מפולש בחלקו**
- עבודות הגמר של המרחף החניה יהיו בהתאם למפורט להלן:**

- א. גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינטטי.  
 ב. גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת.  
 ג. עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה יעשו 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- **2.50** מ';  
 גובה פרוזדור (וחדרי שרות): לא פחות מ- **2.05** מ';  
 גובה חדרים על הגג: לא פחות מ- **אין** מ';  
 גובה עליית גג למגורים (למטרה עיקרית): לא פחות מ- **אין** מ';  
 גובה עליית גג למגורים (למטרת שירות): לא פחות מ- **אין** מ';  
 גובה מרתף המשמש למגורים: לא פחות מ- **אין** מ';  
 גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ- **אין** מ';

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

#### 3.2 טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או

המשמשים אותה. (זיכוי כספי לפי נספח ג')

טיאור	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ו'
טיאור	חומר קירות *	גמר קירות ותקרות**	ריצוף***	מידות האריחים	הערות
חדר דיור	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן (הערה*)	ריצוף: 60 X 60 ס"מ או 45 X 45 או 33 X 33	כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	קירות: טיח בגמר צבע אקרילי תקרה: טיח בגמר סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן (הערה*)	ריצוף: 60 X 60 ס"מ או 45 X 45 או 33 X 33	כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ו'	טור ז'
חומר קירות *	גמר קירות ותקרות**	ריצוף***	מידות האריחים	הערות	תיאור
בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	קירות: טיח בגמר צבע אקרילי תקרה: טיח בגמר סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן (הערה*)	ריצוף: 60 X 60 ס"מ או 45 X 45 או 33 X 33	מספר חדרי שינה 1 פלל/לא כולל ממ"ד כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	חדר שינה הורים
-----	-----	-----	-----	-----	חדר שינה
בטון מזוין לפי הוראות פיקוד העורף	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי בקירות וסיד סינטטי בתקרה	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן (הערה*)	ריצוף: 60 X 60 ס"מ או 45 X 45 או 33 X 33	ריצוף ממ"ד גבוה ביחס לגובה ריצוף מסדרון חדר שינה/מזגה/אחר כולל מערכת אוורור וסינון לפי הנחיות הג"א	ממ"ד
בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	קירות: טיח בגמר צבע אקרילי תקרה: טיח בגמר סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן (הערה*)	ריצוף: 60 X 60 ס"מ או 45 X 45 או 33 X 33	כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	פרוזדור
חיפוי מעל משטח ארון תחתון					
בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	תקרה: טיח בגמר סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן (הערה*)	ריצוף: 60 X 60 ס"מ או 45 X 45 או 33 X 33  חיפוי אריחים מעל ארון תחתון: 30 X 60 או 25 X 33	פגור / פתוח חיפוי קרמיקה כ- 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה(בין ארון תחתון ועליון). כאשר התנור אינו B.I –חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו-בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה. ( גובה 1.50 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי ובקירות: טיח +צבע אקרילי.	מטבח

טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ו'	טור ז'	טור ח'
חומר קירות *	גמר קירות ותקרות**	ריצוף***	מידות האריחים	הערות	תיאור	
בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	חיפוי קרמיקה  <b>תקרה:</b> טיח בגמר סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן (הערה*)	<b>ריצוף:</b> 60 X 60 ס"מ או 33 X 33  <b>חפוי אריחים בקיר:</b> <u>30 X 60</u> או <u>25 X 33</u>	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שנוי במחיר עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי ועד לתקרה- טיח + צבע אקרילי.	שירותי אורחים (בית שימוש נפרד)	
בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	חיפוי קרמיקה  <b>תקרה:</b> טיח בגמר סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן (הערה*)	<b>ריצוף:</b> 60 X 60 ס"מ או 33 X 33  <b>חפוי אריחים בקיר:</b> <u>30 X 60</u> או <u>25 X 33</u>	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שנוי במחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה- טיח + צבע אקרילי.	חדר אמבטיה	
----	----	----	----	----	חדר רחצה הזרים	
בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	<b>קירות:</b> טיח בגמר צבע אקרילי <b>תקרה:</b> טיח בגמר סיד סינטטי	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן (הערה*)	<b>ריצוף:</b> 60 X 60 ס"מ או 45 X 45 או 33 X 33	<u>מעקה:</u> בנוי	מרפסת שרות (פינת כביסה)	
לפי סעיף 2.5	דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף.	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן (הערה*)	<b>ריצוף:</b> 60 X 60 ס"מ או 45 X 45 או 33 X 33 (במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.)	מקורה/לא מקורה פירוט שטחים-ראה סעיף 6.1 עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת): <u>מעקה:</u> אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת לפי ת"י או מעקה בנוי כדוגמת החזית.	מרפסת דיור (שמש)	
----	----	----	----	----	משטח יציאה לגינה	

טור ו'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	תיאור
הערות	מידות האריחים	ריצוף***	גמר קירות ותקרות**	חומר קירות*	
יתכן שחלק מהקירות בקרקע H= 2.05 m גובה	ריצוף: אריח בשטח עד 0.20 מ"ר	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן (הערה*)	קירות: טיח בגמר צבע אקרילי תקרה: טיח בגמר סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	מחסן צמוד* (מחסן שאינו חלק מהדירה)

**\* באם יוצמד עפ"י חוזה מכר**

הערה\*: (\* אריחי קרמיקה מסוג פורצלן מכונים בפי הציבור " אריחי גרניט –פורצלן") במקום שכתוב שיש (\*\*)-הכוונה לאבן נסורה ,  
**ראה גם הערות בנספח ב' בהמשך.**

- א. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279-התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:
1. חדרי מגורים- R-9
  2. חדרי רחצה - R-10
  3. רצפת תא מקלחת- R-11
- ב. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, למעט בגב ארון מטבח , ארונות למערכות ואזורים טכניים. אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח.
- ג. המוכר יציג לבחירת הקונה ולא שינוי מהמחיר אריחים במידות שונות ולפחות במידות כמפורט להלן:  
כל מערכות החדרים בדירה: אריחים במידות 60X 60 ס"מ 45/45 ס"מ, 33X 33 ס"מ, חדרי רחצה לפי טבלה. חדרי רחצה לפי טבלה
- חיפוי קירות : אריחים במידות: 33 25X , 60 30X ס"מ
- המוכר יהיה רשאי להציע בהסכמת הקונה אריחים במידות דומות נוספות: 33X33 , 50X20 ועוד.
- ד. סוגי ריצוף וחיפוי: לבחירת הקונה מתוך כמה אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר, ובהתאם למפורט להלן:
1. לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.
  2. כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים.
- ה. לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.
- ו. הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

**3.3 ארונות: (זיכוי כספי לפי נספח ג')**

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

- א. הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור / הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.
- ב. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ.
- ג. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ- 90 ס"מ מעל פני הריצוף.

ד. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.

ה. לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה משיש (\*\*\*) בעובי לא פחות מ-2 ס"מ - מאבן טבעית או פולימרית (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;

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

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

א. גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט; שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' / MDF

ב. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומקו;

ג. ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה"

ד. א. האורך המזערי של ארון המטבח התחתון בלבד לא יפחת מהמצוין:

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;

ב. מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון.

ארון מטבח יכלול פינה אחת בלבד.

ג. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.

ד. בדירות 4.5 חדרים ומעלה, האורך המזערי של ארון המטבח תחתון לא יפחת -6 מ"א.

מסיבות של תכנון המטבח הספציפי המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח

תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא 5 מ"ר ואורך ארון

המטבח העליון יהיה 2 מ"א. במקרה זה לא יותר ארון מטבח עליון פינתי.

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

גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ארון מטבח עליון יכלול

לפחות מדף אחד לכל אורכו.

ה. סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

א. ציפוי חיצוני: פורמייקה. ידיות מתכת.

ב. ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה;

ו. סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים

שיבחר המוכר, כמפורט להלן:

א. ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה אחד

מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי;

ב. ציפוי פנימי : גוון לבן ;

**מידות:** כ-5 מ"א (מדוד לאורך קיר המטבח ; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון ; חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות; לפי האמור לעיל.

**ציפוי חיצוני:** פורמייקה, ידיות מתכת.

**ציפוי פנימי:** פורמייקה או מלמין;

**דלתות: חומר וציפוי:** M.D.F בצפוי פורמייקה בחלק הפנימי;

**מדפים: חומר וציפוי:** סנדוויץ' בצפוי פורמייקה או מלמין;

**משטח עבודה: חומר:** אבן מלאכותית כדוגמת אבן קיסר.

**עובי:** לא פחות מ-20 מ"מ **מידות:** לפי ארון מטבח תחתון.

**מחיר לזיכוי בעד ארון תחתון:** לפי נספח ג' כולל מ.ע.מ/מ"א.

3.3.2 **ארון מטבח עליון: תיאור:** לא מסופק

**מידות:** ----- (מדוד לאורך קיר) ;

**ציפוי חיצוני:** ----- ; **ציפוי פנימי:** -----

**דלתות: חומר וציפוי:** -----

**מדפים: חומר וציפוי:** -----

**מחיר לזיכוי בעד ארון עליון:** אין. לא מסופק

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

1 בחדר אמבטיה. **תיאור:** ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או

מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי

נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש(\*\*) /ניאו קוורץ משולב בכיור;

**מחיר לזיכוי בעד ארון :** לפי נספח ג' קומפלט.

3.3.3 **ארונות אחרים (ציין):** -----.

**תיאור:** ----- **מידות:** -----.

**ציפוי חיצוני:** -----;

**ציפוי פנימי:** ----- ;

**דלתות: חומר וציפוי** -----

**מדפים: חומר וציפוי:** -----

**מחיר לזיכוי בעד ארון :** \_\_\_\_\_ **שקלים חדשים**

3.4 **מיתקנים לתליית כביסה:**

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 כביסה:** מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100;

לדירות גן / גג אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת. מתקן שווה ערך לתליית

כביסה חצר או במרפסת משמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע

ושאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ. החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV וניתנים למתיחה. הדייר יהא רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע.

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

טור א' דלתות			טור ב' חלונות			טור ג' תריסים			חדר
סוג פתיחה (ציר/ כנף על-כנף (להלן- כע"כ)/ נגרר/ כיס/)	חומר (עץ אלומיניום/ מתכת)	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/ כיס/)	חומר (עץ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/ רוחב)	חומר (עץ אלומיניום/ מתכת)	חומר שלבים	סוג פתיחה (ציר/ כע.כ./ נגרר/ כיס/ חשמלי/)	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	מבואה
---	---	1	---	---	---	---	---	---	
---	---	95/210	---	---	---	---	---	---	ח. דיור + פינת אוכל
---	---	1	---	---	---	---	אלומ' פוליאוריתן	גלילה + חשמלי + ידני + הכנה לכנף רשת	
---	---	240/210	---	---	---	---	אלומ'	אלומ' במילוי פוליאוריתן	מטבח
---	---	1	הזזה כע.כ.	אלומ' מזוגג	---	1	---	---	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	חדר שינה הורים
---	---	80/210	הזזה כע.כ.	אלומ' מזוגג	140/100	1	אלומ' במילוי פוליאוריתן	גלילה + ידני + הכנה לכנף רשת	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	ממ"ד
---	---	1	פלדה + נגרר + אלומ' הזזה כע.כ.	אלומ' מזוגג	100/100	1	אלומ' במילוי פוליאוריתן	הזזה לכיס לתריס בלבד	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	חדר אמבטיה
---	---	1	---	---	---	---	---	אזור מכאני	
---	---	80/210	---	---	---	---	---	---	



סוג פתיחה (ציר/ כ.ע.כ./ נגרר/ כיס/ חשמלי/)	טור ג' תריסים			טור ב' חלונות			טור א' דלתות			חדר
	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/)	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/ כיס/)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כנף על כנף (להלן- כע"כ)/ נגרר/ כיס/)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/)	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/ רוחב)	
אזורר מכאני	----	----	----	----	----	----	ציר רגילה	עץ לבודות	1 70/210	שירותי אורחים
גלילה ידני + הכנה לכנף רשת	אלומ' במילוי פוליאוריטן	אלומ'	1 130/100	----	----	---	ציר רגילה	עץ לבודות	1 80/210	מרפסת שירות
במחסן בו אין חלון- יאזורר לפי הנחיות הבטיחות	-----	----	----	----	----	---	ציר רגילה	מתכת	1 80/210	* מחסן

\* באם יוצמד עפ"י חוזה המכר

\*\* בדירות הנמצאות במפלס המילוט- תותקן דלת אש לפי הנחיות כבוי אש.

- בחלון שיוגדר כחלון מילוט ע"י הנחיות בטיחות אש- אין לקבוע סורגים, ותינתן אפשרות פתיחה ידנית לתריס עם מנגנון חשמלי.
- מידות הפתחים שמופיעות בטבלה הינן מידות בניה. לאחר התקנת הדלתות יקטנו מידות אורך/רוחב הפתח בכ- 10 ס"מ, אך לא פחות מדרישות תקנות תכנון ובניה.
- בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אזורר ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאזורר מכני עד לקיר החוץ, לרבות רפפת כיסוי.

הנחיות למילוי הטבלה:

א. דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של פל אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות

בדירה תתאים לסך כל הדלתות המצוינות בטבלה.

(א) יש לציין כמות בכל חדר.

(ב) יש לציין במפורש את החומר.

(ג) יש לציין סוג פתיחה: רגילה, נגרר, חשמלית או אחר.....

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

א. דלת פלדה(ביטחון) רב בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה

פנורמית / טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידיית נעה ו "רוזטות", מברשת סף תחתונה, מעצור דלת ומספר הדירה;

ב. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות;

ג. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור.

ד. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר;

- (ה) דלתות הפנים בדירת מגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :
1. דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, ובפתיחת ציר רגילה; הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות.
  2. כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי-חוזק, אקוסטיקה, קיים אחר. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף.
  3. היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב- 3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים.
  3. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות משני הצדדים;
  4. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
  5. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר /צו- אור בכנף הדלת;
  6. דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
  7. גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר ; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה, לפחות אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

### 3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה (זיכוי כספי לפי נספח ג')

מיתקן	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
	מטבח	שירותי אורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות	אחר
קערת מטבח (אופציה לבחירת הקונה)	מידות (בס"מ)	כ-60/40 לפי יצרן	----	----	----	----
	סוג	סוג א' חרס / סילי קוורץ / קוורץ / גרניט / נירוסטה	----	----	----	----
	זיכוי שקלים חדשים	שם-----	----	----	----	----
קערת מטבח כפולה (אופציה לבחירת הקונה)	מידות (בס"מ)	כ-80/46 לפי יצרן	----	----	----	----
	סוג	חרס / סילי קוורץ / קוורץ / גרניט / נירוסטה	----	----	----	----
	זיכוי שקלים חדשים	שם-----	----	----	----	----
קערת רחצה	מידות (בס"מ)	----	----	כיור משולב בארון	---	----
	סוג	----	----	ראה סעיף 3.3.2 א'	----	----
	זיכוי שקלים חדשים	שם-----	----	שם-----	----	----

מיתקן	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
	מטבח	שירותי אורחים	חדר רחצה הזרים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות	אחר
כיסור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	כ-30/22 לפי יצרן	----	----	----	----
	סוג	סוג א' חרט	----	----	----	----
	זיכוי שקלים חדשים	שח	שח	שח	שח	שח
אסלה	מידות (בס"מ)	כ-65/40 לפי תקן 1205	----	כ-65/40 לפי תקן 1205	----	----
	סוג	אסלה מחרס לבן, מונובלוק מושב פלסטי כבד	----	אסלה מחרס לבן, מונובלוק מושב פלסטי כבד	----	----
	זיכוי שקלים חדשים	שח	שח	שח	שח	שח
אמבט או מקלחת	מידות (בס"מ)	כ-170/70	----	כ-170/70	----	----
	סוג	סוג א' מפח מצופה אמיל.	----	סוג א' מפח מצופה אמיל.	----	----
	זיכוי שקלים חדשים	שח	שח	שח	שח	שח
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח (כולל חסכמים)	תוצרת ודגם	סוללה פרח מיקס כולל חסכם	ברז מים קרים כולל חסכם	סוללה פרח מיקס כולל חסכם	----	----
	זיכוי שקלים חדשים	שח	שח	שח	שח	שח
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	סוג	אינטרפוך 3 דרך-מיקסר מהקיר כולל צינור שרשורי מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומזלף	----	אינטרפוך 3 דרך-מיקסר מהקיר כולל צינור שרשורי מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומזלף	----	----
	זיכוי שקלים חדשים	שח	שח	שח	שח	שח
מקלחת ראש קבועה	סוג	----	----	----	----	----
	זיכוי שקלים חדשים	שח	שח	שח	שח	שח
סוללה למקלחת	סוג	----	----	----	----	----
	זיכוי שקלים חדשים	שח	שח	שח	שח	שח

מיתקן	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
	מטבח	שירותי אורחים	חדר רחצה הדרום	חדר אמבטיה	מרפסת שירות	אחר
הכנה לחיבור למכונת כביסה	----	----	----	----	יש	----
הכנה לחיבור מייבש כביסה (מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל)	----	----	----	----	יש	----
הכנה לחיבור מדיח כלים (משולב בחיבור וניקוז כוור)	יש	----	----	----	----	----
נקודת גז לבישול	יש 1	----	----	----	----	----
נקודת גז לחימום	---	----	----	----	----	---

#### הנחיות למילוי הטבלה:

(א) בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי יש למלא: מידות וכמות.

(ב) לכל מיתקן ואבזר יש לציין: מידות וסוג.

(ג) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים וחיבור לקו דלוחין או שפכים.

(ד) **מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן:**

א. אסלות, סוללות למים חמים וקרים וכיורים.

ב. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר.

מילוי עץ בפניות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל.

ג. חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כוור רחצה ולמעט כוור לנטילת ידיים ואסלות;

ד. כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים /קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות הת"י 1385.

ה. בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; מידות ברז המטבח תהיינה: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כוור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.

ו. במטבח תותקן על פי בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ או קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס/חומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה.

ז. תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח;

ח. אסלת שירותים תהיה מחרס מונובלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו- 3 ליטר עפ"י ת"י 1385

ט. כוירי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ- 40/50 ס"מ.

י. משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח;

יא. בחדר המקלחת ובחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוז 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

בחדר אמבטיה תותקן כחלופה 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.

יב. ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה. (רק לדירת גן)

יג. התקנת קבועות סניטריים כוללת: חיבור לביוב, ברז ניל לארגזי שטיפת אסלה.

יד. גוון הקבועות, לבן .

טו. הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים וחיבור לקו דלוחין או שפכים.

טז. **מידות של קבועות שרברבות** : בכל מקום שיש בו קבועות ומצוינות מידות , הרי אלו מידות משוערות. המידות הסופיות הינן בהתאם למידות הספק , ובתנאי שיעמדו בדרישות הל"ת ותקנות התכנון והבניה.

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

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

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

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

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

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

- א. לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה;
- ב. מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש , במרפסת שירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה;
- ג. נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מבניהם :
  1. יחידת דיור בת חדר אחד – 60 ליטר
  2. יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים – 120 ליטר.
  3. יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר - 150 ליטר.

### 3.6.3 חיבור מים חמים לכלים: קערת מטבח, כיורי רחצה, אמבטיה, מקלחת/ אחר : הכנה למכונת כביסה . (לפרט) .ללא כיור לנטילת ידיים.

3.6.4 ברז גינה (ברז דלי ) : כן/לא.

3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: יש/אין.

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

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

3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח ו/או בחדרים: יש/אין.

3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש/אין.

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

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה: נקודת תקשורת : נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				- פעמון + לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה לחדר המדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת כולל שקע - ארון טלפוניה/ טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1 (למזגן)	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות+ מחליף
מטבח	1	6	2	1 (תנור)		מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור ולמקרר.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3		1	1	לפי תקנות פקע"ר

	4	4		3	4	חדר שינה (משני ילדים)
הכנה לנקודה לאורור מכאני+ מפסק היכן שנדרש. בית תקע לתנור חימום		4 (בית תקע לתנור)	4		4 (מוגן מים)	חדר רחצה (הורים)
בית תקע לתנור חימום + הכנה לנקודה לאורור מכאני+ מפסק היכן שנדרש. + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד חימום מיקום עפ"י התכנון		1 (בית תקע לתנור)	1		1 (מוגן מים)	חדר אמבטיה
הכנה לנקודה לאורור מכאני+ מפסק היכן שנדרש.					1	שירותי אורחים
		2 (מוגן מים) למכונת כביסה ולמייבש			1 (מוגן מים)	מרפסת שרות
כולל תריס חשמלי + מפסק +מנגנון פתיחה ידני			1 IP 44 (מוגן )		1 (מוגן )	מרפסת דיור (שמש)
צריכת החשמל של המחסן תחובר לשעון החשמל הדירתי אליו משוייך המחסן.			1		1	* מחסן צמוד
		1 (פקט) הכנה למזגן				מסתור כביסה

\* באם יוצמד עפ"י חוזה המכר

הנחיות למילוי הטבלה:

יש לציין בכל משבצת את הכמות.

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

**הגדרות נוספות לטבלה ראה סעיף 15 בנספח ב'.**

**מתקני חשמל - הגדרות**

"בית תקע כוח במעגל נפרד" – שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ;  
"בית תקע רגיל" – שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים,  
החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות;  
"בית תקע רגיל מוגן מים" – שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול  
להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות;  
"נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת –  
בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים.  
הכול כנדרש על פי כל דין. "נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי);

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

- א. שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.
- ב. נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסה 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- ג. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד;
- ד. גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד-פאזי 1X40 אמפר;
- ה. בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5 \* 2.5: הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.
- ו. מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית של הבנין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

### **מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל:**

בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול:

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

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

- א. בבנין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.
- ב. בבנין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבנין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתיות.

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

#### **3.7.3 פעמון: סוג: לחצן צליל: זמזם.**

#### **3.7.4 מפסיקי זרם: סוג: רגילים תוצרת: NISKO SWITCH או אחר לפי יועץ חשמל**

#### **3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש/אין מיקום: בכניסה לדירה**

#### **3.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש/חשמל: כן/לא.**

#### **3.7.7 גודל חיבור דירתי: חד-פאזי/תלת-פאזי: 3X25 אמפר.**

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

#### **3.7.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור: כן/ לא, מיקום: \_\_\_\_\_ .**

#### **3.7.10 מיתקנים אחרים (פרט): תיבה עם הכנה לאביזר תקשורת במיקום לפי הנחיות יועץ החשמל.**



#### 4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

- 4.1 מיזוג אוויר מרכזי: יש / אין / קירור וחימום/הכנות בלבד; הספק: \_\_\_\_\_ (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז ותעלות).
- 4.2 מזגן מפוצל: יש / אין / קירור וחימום/הכנות בלבד; מיקום: \_\_\_\_\_ .  
הספק: \_\_\_\_\_ (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז ותעלות).
- 4.3 מזגן דירתי: יש / אין /הכנות בלבד; מיקום: לפי החלטת מהנדס מיזוג אוויר הספק: ----  
(הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז). סה"כ 1 נק' חיבור למזגן.

#### מתקני הקירור והחימום יהיו כמפורט להלן:

- א. הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול:
1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה ;
  2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד  $2.5 \times 3$  , ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
  3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
  4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
  5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים.
  6. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/ים מפוצל/לים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
  7. תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד באישור פיקוד העורף, ההכנה תכלול :
    - נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל;
    - צנרת ניקוז מים : מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור בקיר ייסגר במכסה.
    - מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר עפ"י תכנון;
    - כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר.
- ב. בדירות מגורים הנבנות בעיר אילת – לא רלוונטי במפרט זה.
- ג. בבנין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבנין;
- ד. בישובים בגובה 700 מ' ומעלה, יתקין המוכר מערכת חימום בכל החדרים, כולל חדר אמבטיה ומטבח, לבחירה מהחלופות המפורטות להלן:
1. הסקה הפועלת על ידי תנור גז דירתי עם רדיאטורים למים, בעלת אפשרות להפרדת חימום מים וחימום הדירה;
  2. מערכת קונבקטורים חשמליים בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה או בחימום תת רצפתי, 80-120 קק"ל/מ"ר;

3. משאבות חום (באישור מיוחד של משהב"ש)

ה. בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.

4.4 תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי: יש / אין/הכנות בלבד.

4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: יש/ אין/הכנות בלבד.

4.6 רדיאטורים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה, בית שימוש: יש/ אין.

4.7 קונוקטורים חשמליים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: יש/ אין/הכנות בלבד.

4.8 חימום תת רצפתי: יש/אין.

4.9 מיתקנים אחרים: (לפרט) אין .

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית: יש/אין. לפי הנחיות כבוי אש

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

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

6.1.1 סך כל מקומות החניה 22 מתוכן: 22 חניות בתחום המגרש;

חלק חניות מחוץ למגרש; - לפי תכנית

חלק חניות במגרש חניה מפולשת; מספר מרתפי חניה: -----;

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

6.1.2 חניה לנכים: יש/ אין מספר: לפי היתר הבניה מיקום: לפי תכנית;

6.1.3 גמר פני החניה: בטון מוחלק/ אבנים משתלבות: לפי היתר הבניה ותכנית הפיתוח.

6.1.4 גישה לחניה מהכביש.

6.1.5 מספר חניות לדירה: לפי הסכם המכר צמודות לדירה/לא צמודות; מיקום: מחוץ

למגרש/ בתחום המגרש/מגרש חניה/אחר: ----- (על פי סימון בתכנית מצורפת לחוזה).

6.2 פיתוח המגרש:

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

6.2.2 משטחים מרוצפים: בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד

למבואת הכניסה לבנין. הרחבה החיצונית תכלול שביל מרוצף ( לפחות ברוב

מבואת הכניסה לבנין) ומואר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. ככל

שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה

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

בהתאם להנחיית משרד החקלאות.

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

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

6.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין ;

6.2.7 משטח מרוצף בגינה הדירתית: יש/אין שטח ---- מ"ר ( על פי סימון בתכנית

מצורפת). רק אם קיימת חצר צמודה לדירה -תבוצע יציאה לגינה מחדר אל משטח

מרוצף בשטח מינימאלי של 7 מ"ר.

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

ו/או אבן טבעית. תיתכן תוספת מעקה מתכת בחלק מקטעי הגדר לפי יועץ פיתוח.

בגובה ממוצע של: משתנה עפ"י תכניות ודרישת הרשויות.

6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר: -----.

## 7. מערכות משותפות

### 7.1 מערכת גז:

7.1.1 גז מרכזי: צובר גז או מיכלי גז לאספקת גז מרכזי (לפי החלטת המתכנן) /מכל דירתי/ אין מערכת גז לבניין

7.1.2 צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש/אין.

7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש/אין. מחיר הדירה יכול לצנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי.

### 7.2 סידורים לכיבוי אש:

7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: יש/אין.

7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש/אין.

7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): יש/אין. לפי הנחיות כבוי אש

7.2.4 גלאי עשן: יש/אין. לפי הנחיות כבוי אש

7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: יש/אין.

7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: יש/אין.

7.5 תיבות דואר: (תאר) חזית אלומיניום, 1 לכל דירה ולפי ת" 816; מיקום: בקומת כניסה ליד דלת הכניסה לבנין.

7.6 מיתקנים אחרים: (תאר) ----- ;

## 8. חיבור המבנה למערכות תשתית

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

8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש/אין; אם אין, פתרון הביוב הוא: --- (לפרט).

8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל: כולל חיבור /לא כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה.

8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): לא כולל קו טלפון.

8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): יש/אין (ציין את החיבורים הרלבנטיים); לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.

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

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

## 9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1 סך כל מקומות החניה המשותפים: אין ;

- 9.1.2 קומה מפולשת: יש חלקי/א; מספר קומות מפולשות: חלק מהחניה בקומת הכניסה
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש חדר עגלות/א; מיקום המחסנים: לפי תכנית המכר
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש/א ;
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש/א ;
- 9.1.6 חדרי מדרגות
- 9.1.7 פיר מעלית: יש/א; מעליות: יש/א; מספר מעליות: 1 ;
- 9.1.8 גג: לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט: כמות: אין מיקום: --- שטח: --- ;
- 9.1.10 חדר דודים משותף: יש/אין ;
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/צלחת לוויין, קולטי שמש, מאגר מים, חדר מכונות מעלית (להקיף בעיגול את המיתקן הרלבנטי), משאבות סחרור, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש. לפי תכנית
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: (לפרט) פילרים, ארונות למוני חשמל, תקשורת, גז, ציוד כבוי אש, ולפי המסומן בתכניות המכר ;

## 9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומת כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים.
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, ~~חדרי שמש~~, וכד').
- 9.2.10 מעליות.
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט.
- 9.2.12 חלק אחר: פרט: -----

## 9.3 בית משותף

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
  - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
  - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר

- אליו;
- (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
- (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

- 9.4 **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:**  
הינו עפ"י היחס שבין שטח הרצפה של הדירה בצרוף שטח המחסן הצמוד לדירה, אם יש כזה (ללא שטחי יתר ההצמדות לדירה) לבין סה"כ שטחי כל הדירות בבית המשותף בצירוף שטחי כל המחסנים בבית המשותף המוצמדים לדירות (ללא שטחי יתר ההצמדות לדירות).
- 9.5 **סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:**  
יהיה עפ"י הקבוע בחוק המקרקעין, התשכ"ט 1969 ובכפוף להוראות הסכם המכר.
- 9.6 **שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:**  
יהיה עפ"י שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה, ובכפוף לאמור בהסכם המכר.
- 9.7 **החלק המוצא מהרכוש המשותף:**  
מחסנים פרטיים, חניות וחדרי בזק או טרפו במידה ויהיו כאלה, זכויות בניה כמפורט בהסכם המכר וכל שטח אחר שלא סומן כרכוש משותף בתכניות המכר הנספחות למפרט מכר זה ו/או במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

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

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

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

## נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

1. המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו) מקיר בניה לקיר בניה. המדידה נעשית מבלוק לבלוק או לקיר בטון או לעמוד בטון, לפי העניין, ולא מטיח לטיח ו/או לכל ציפוי אחר.
2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקנות, התקן הישראלי אם יש כזה, לרבות הרוויזיה והעדכונים שפורסמו, והתקפים למועד קבלת היתר הבניה.
3. המפרטים נכתבו בהתאם לתקנים ולתקנות ואין אנו אחראים להלכה דתית.
4. \_\_\_\_\_
5. מעקה במרפסות – בנוי ו/או אלומיניום ו/או מזוגג, ו/או אחר לפי תכנון האדריכל והיתר הבניה והנחיות ת"י 1142 – "מעקים ומסעדים" ו-ת"י 2142 "בטיחות בשטחים פתוחים- פתרונות להפרשי גבהים: פתרונות באזורים מבוניים". גובה המעקה לא פחות מדרישות ת"י 1142 ו-ת"י 2142.
6. פרגולה(מצללה): באם מופיעה בתכנית המכר פרגולה: הפרגולה ממסגרות מתכת ו/או בטון ו/או עץ ו/או משולב, לפי החלטת האדריכל ולפי היתר, ובגוון לפי בחירת אדריכל.
7. הפרשי מפלסים בין חללים צמודים – חדרי רחצה, ממ"ד, חלל בו יותקן בו פרקט, מרפסות. יתכן סף מוגבה ביציאה למרפסות במידות (גובה/רוחב) על פי הדין.
8. אריחים לריצוף וחיפוי – ריצוף בנין מגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה; סוגי גמר פני הרצפה המותקנים בבניין לפי ייעודם, יעמדו בדרישות תקן ישראלי 2279-התנגדות להחלקה.
  - בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה, לרבות הרוויזיה והעדכונים שפורסמו, והתקפים למועד קבלת היתר הבניה.
  - בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
  - בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
9. גמר הריצוף ייושם בשיפועים לפי דרישות התקן.
  - בממ"ד – אין להתקין פרקט ו/או ריצוף דליק אחר לפי הנחיות תקנות ההתגוננות האזרחית.
  - שיפולים – (פנלים) מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות למעט בשולי קירות וחיזיות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים. באם קיים חיפוי פרקט, השיפולים יהיו ע"פ P.V.C בגוון לפי החלטת החברה. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).
10. גמר קירות פנים: בגוון לבן, גמר תקרות: בגוון לבן. כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
11. ארונות מטבח: ראה הערות בגוף המפרט
12. דלתות, חלונות ותריסים בדירה
  - א. עץ = הכוונה למכלול משני לבידים על מסגרת עץ עם מילוי חלקי.
  - אלומיניום = אלומיניום מפרופילים שונים בגוון עפ"י קביעת האדריכל משולב בזכוכית לפי ייעודה וגודלה ובעובי לפי דרישות התקן (938, 1099 על חלקיו).
  - חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:
    1. חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (double glazing)

או אחר לפי תכנון);

החלונות ורכיביהן יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן;

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

3. חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר על כנף.

4. פתחי הדירה למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים;

5. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.

6. בחדר הדיור, ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית;

7. במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס.

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

9. חדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ,

לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי;

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

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

גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה באמצעות רצועה ידנית או חשמלי. במידה וצוינה הכנה לרשת בחלונות, הכוונה למסילות בלבד לחלונות נגררים או סרגל פנימי קבוע לחלון בפתיחה צרית. **בממ"ד** – לא תותקן

כנף רשת בחלון.

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

ג. דלתות, חלונות ותריסים - יתכנו שינויים באופן ובכיוון הפתיחה וכן יתכנו שינויים בחלקי זיגוג קבוע, בחלוקה ובמס' כנפיים.

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

13. **הכנה לאספקת גז:** מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי.

14. **הבהרות כלליות לנק' החשמל:**

"**נקודת מאור**", קרי בית נורה ללא נורה וכיסוי (אהיל, ארמטורה וכו').

"**הכנה**", קרי צנרת עם חוט משיכה.

"**מחליף**", נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/נקודה/ות מאור.

"**נקודת מאור מוגן**", בית נורה המאפשר התקנת אהיל מתברג(ארמטורה), בית הנורה יסופק ללא אהיל. מיקום נקודות החשמל / תקשורת ואביזרים נלווים באם לא צוין אחרת, יהיה לפי הנחיות מהנדס החשמל של החברה, ולפי קביעת החברה.



**הערות נוספות לטבלת חשמל מס' 5 :**

- (א) **נקודת מאור קיר/תקרה** – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כסוי).
- (ב) **בית תקע מאור(רגיל)** – שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד).
- (ג) **נקודת מאור הדלקה כפולה** – תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.
- (ד) **נקודת טלויזיה/טלויזיה בכבלים(הכנה)** - הכוונה ללא חיבור הדירה לספק שידורים או ערוצים
- (ה) **בית תקע מעגל נפרד** – "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד) ושאינם בהכרח נקודה/ו כוח".
- (ו) **בית תקע רגיל מוגן מים** (נקרא גם **בית תקע עם דרגות הגנה IP44**) – שקע בודד מוגן מים עם כסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.
- (ז) **נקודת תקשורת וטלפון** – 3 נקודות, מגיעה כקומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה-חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש על פי כל דין, ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים הארצית.
- (ח) **נקודת טלפון פנים(אינטרקום)** – מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבנין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה;
- (ט) **בית תקע כוח במעגל נפרד** – שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- (י) בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.
- 16. מערכות כיבוי**, ברזי כיבוי (הידרנטים), ארונות כיבוי, וספרינקלרים, גלאים, מטף כבוי ואחרים באם יש, בשטחים משותפים או פרטיים, במיקום וכמות לפי דרישות כיבוי אש. במידה ויותקנו מערכות ספרינקלרים בדירות פרטיות, הצנרת והמתזים ימוקמו לפי הנחיות כבוי אש. אין לשנות את מיקומם ו/או לפגוע בתקינות המערכת. תחזוקת מערכות הכיבוי, הצנרת והמתזים כנדרש על פי החוקים והתקנות יחולו וישולמו ע"י הקונה בשטחים הפרטיים וע"י נציגות הבית בשטחים המשותפים. סוג א' – לפי **הסיווג** של אותו היצרן.
- 17. החברה תהיה זכאית להתקין בבניין מתקן הכנה לטלויזיה** בכבלים ו/או צלחת לוויין ובמקרה כאמור ובכפיפה להוראות כל דין, תהיה החברה פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית.
- 18. גבולות המגרש**, הפיתוח, החלקים הצמודים, וגבולות האגף, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
- 19. פילרים (גומחות) עירוניים** ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
- 20. אין להקים מסלעות נוי** בצמוד לקירות המבנה.

21. **מפלס אדמת הגן** בחצר הפרטית או ברכוש משותף נקבע עפ"י גובה הריצוף במבנה. אין להוסיף אדמת גן או להגביה את מפלסה בכל דרך, מעל למפלס הקיים.
22. **בחצרות וגינות הממוקמות מעל תקרות בניויות** הגינה תימסר ללא צמחיה. הדייר ישתול רק צמחיה המתאימה לאדמה גננית במילוי של עד 30 ס"מ, ויישום מערכות הגינון באופן בו תמנע פגיעה בשכבות האיטום. יש לוודא הדבר **טרם** ביצוע גינון ושתילה.
23. **מדרגות הפנים בדופלקסים** - אין
24. **החלפת כלים סניטאריים** ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית למרווחי גישה ו/או לתוצאות הכרוכות בהחלפת כלים סניטאריים ו/או לא תהיה אחראית להחלפת כלים אלה כאמור.
25. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בחינה מקצועית מוקדמת.
26. **במחסנים** שיוצמדו לדירות ייתכנו תקרות מונמכות ותקרות משנה, הנמכות מקומיות, קורות בליטות, מערכות, מעברי צנרת ואוורור וכדומה המשרתים את הדירה ו/או את כלל הבניין, כל אלו ייתכנו בתחום השטח המצוין בהסכם המכר/מפרט המכר.
27. **מיקום צוברי גז/מיכלי גז** לאספקת גז מרכזי תהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, ולפי הועדה המקומית לבניה ומשרד העבודה.
28. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
29. **מיקומם של דוד המים** החמים יח' מיזוג האוויר **צנרות ו/או מערכות אחרות** באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים את החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא פחות מהכתוב במפרט. במידה וניתנת בדירה הכנה בלבד למזגן, על הרוכש לבדוק היטב את מידות יחידת המיזוג שברצונו להתקין ואשר תמוקם במסתור הכביסה כך שלא תיפגע הגישה לחבלי הכביסה.
30. **בדירות פרטיות בהן מותקנים אמצעי בטיחות אש** בתוך הדירה כגון: גלאי אש, ספרינקלרים וכד', אין לבצע שינויי דיירים כדי לא לפגוע באמצעי בטיחות אש המותקנים ו/או המתוכננים בדירה. יש לקבל אישור מיועץ הבטיחות בכל שינוי בתכנון.
31. **נסיעה ברכבים כבדים** על שבילים, מעברים ואילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות, שברים ונזק בריצוף זה.
32. **ת"י 1525 "תחזוקת בניינים בניינים מגורים וסביבתם הקרובה"** יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
33. **למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח** בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, תהיה חב' החשמל והחברה פטורים מתשלום מיסי נציגות הבית בגין שטח זה. הכל בכפוף לדין.
34. **הצורך במעבר צנרת** מים/ביוב/מתזי כיבוי, (באם ידרשו), יתכן ויחייבו בליטות דמוי עמודים או קורות או "ספסלים" בסמוך לקירות ותקרה ובסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר.
35. **אוורור מכני (וונטה):** באם יותקן מפוח לאוורור מכני בחדר שירות ו/או בחדר אמבטיה ו/או בחדרי רחצה יופעל האוורור בנפרד מנקודת הדלקת מאור.

36. **בדירה בה מותקן מזגן**, (באם קיים לפי מפרט המכר) האחריות ליחידת מיזוג האוויר, תהיה בהתאם לאחריות היצרן, וישירות מול היצרן/ספק.
37. **מערכות מיזוג האוויר באם יסופקו ו/או יותקנו ע"י הקונה**: ייעשה שימוש רק ביחידות מזגן שרמת הרעש שלהם תתאים לרמת הרעש על פי: **התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990** - כך שלא ייווצר רעש בלתי סביר בסביבה הקרובה או הרחוקה של המזגן בזמן פעילותו. רמת הרעש המותרת ואופן המדידה מפורטים בתקנות אלה. ניתן לראות דוגמה לחלק מערכי הרעש המותרים בת"י 994 חלק 4 - נספח א
38. **חל איסור על הכנסת רכבים** המונעים בגז למרתפי חניה תת קרקעיים, עפ"י תקנות כבוי אש.
39. **כלי רכב בחניה תת-קרקעית ועילית** - על הרוכש לבדוק היטב את נתוני הרכב במקום המיועד לחנייה תת קרקעית/עילית בבניין (אורך/רוחב/גובה, רכב נכה וכד') כדי למנוע אי התאמה של רכב גדול מימדים למקום החניה שבחר, ולא תהיה לקונה כל טענה כלפי המוכר בדבר אי התאמת מקום החניה בחניון למימדי רכבו.
40. **בתקופת הבדק והאחריות** אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים שלא בהסכמת המוכר העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים בדירה/בניין בהתאם למפורט בתוספת לחוק המכר(דירות), התשל"ג-1973. ביצוע פעולות או שינויים במרכיבים המפורטים בתוספת לחוק המכר(דירות), התשל"ג-1973 שלא בהסכמת החברה ישחרר את החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
41. **אין לפגום בשלמותו של קיר הפרדה בין הדירות**. חל איסור מוחלט להתקין מערכות הגורעות מעוביו של קיר משותף בין דירות. כמו כן, אין לפגום בקיר הבטון המהווה הגנה על דלת הממ"ד.
42. **חדרים המשותפים לדיירי הבניין** ומוגדרים בתכניות לייעודים כלשהם, יימסרו לדיירים **ללא** תכולה ו/או אבזור כלשהו ו/או תשתיות כלשהם.
43. **מערכות אוורור וסינון בממ"ד** - במידה והותקנה מערכת סינון דירתית או מערכת אוורור וסינון דירתית היא עלולה ליצור הפרעה מקומית. אופן ההתקנה והתחזוקה יתאימו לדרישות ת"י 4570 על כל חלקיו; **התחזוקה תבוצע ע"י הדייר באחריותו ועל חשבוננו**, ובכפוף להנחיות פיקוד העורף כפי שיפורסמו מעת לעת והוראות יצרן.
44. **התקנת חימום תת-ריצפתי** בדירה יכול להשפיע על מערכת הריצוף כולה. סוג המערכת שתותקן ואופן ההתקנה יאושר על ידי מתכנן ו/או יועצי הפרויקט בלבד.
45. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 10 - 8.12.2016], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
46. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

הקונה

תאריך

המוכרת

## נספח ג'- זיכויים לפי משרד הבנוי והשיכון:

חוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב ללא תמורה / זיכוי כספי אלא אם נאמר אחרת .

בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי: המשרד יהא רשאי לעדכן הערך הכספי לזיכוי בנוסח המכרזים הספציפיים.

נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,000 ₪ / מ"א
סוללות מים	סוללות למים בחדרי רחצה : כיור, אמבטיה ומקלחת	200 ₪ / ליחידה
נקודת טלפון		75 ₪ / ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף ( לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח )	125 ₪ / ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח	750 ₪ ליחידה

הקונה

תאריך

המוכרת