

א.ש. אלפא נכסים בע"מ

"מפרט מכר"

לפי צו המכר (דירות) התשל"ד 1974, תיקון התשס"ח-2008 ותיקון התשע"ה 2015
מחיר מטרה

נספח לחוזה בין: א.ש. אלפא נכסים בע"מ
 לבין: _____
 מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי:

1. **מגרש 253 : בניין A** [דירות 5 חדרים דיור למחיר מטרה]

- 1.1 ישוב - בית שאן .
- 1.2 גוש: 22868 חלקה: 150
- 1.3 בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל
 הזכות שהקונה רוכש הדירה: חכירה.
 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל
 תקופת החכירה: 98 שנים ; תקופת החכירה : מיום: 23.03.2022 המפרט תקף לדירות הבאות:

מספר בניין	מספר דירה	קומה	כיוון
A-253	13	ג	מזרח

2. בדירה: מבואה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, שני חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), שרותי אורחים, מרפסת שירות, מרפסת שמש, מסתור כביסה.

3. שטח הדירה:

מספר בניין	מספר דירה	שטח
A-253	13	_____ מ"ר

3.1 שטח הדירה מחושב לפי כללים הללו:

- השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה –
- 3.2 "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;
- 3.3 "פניו החיצוניים של קיר חוץ" - פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- 3.4 בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
- 3.5 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 .
- 3.6 בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם למדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר , תנאיו ואגרות) התשל"ל 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) .

- 4.1 מרפסת שמש בשטח _____ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח _____ מ"ר
- 4.2 חניה מקורה בשטח _____ מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה והמוצמדת)
- 4.3 מחסן דירתי : אין
- 4.4 מרתף דירתי : אין
- 4.5 גג מוצמד לדירה : אין
- 4.6 גינה מוצמדת לדירה : 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 קירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יחושב כל הרחב של הקיר.
3. שטחו של מרתף, הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי של כ 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של חצר כולל, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 3 ו-4 ובין השטח למעשה: ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 4.6 והערה 4 לעיל.
 - ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה.

5. שם עורך הבקשה להיתר(האדריכל): **ליעד אדריכלים בע"מ** .
 טל': 04-6733403 פקס: 077-5558464
 כתובת: מושב הזרעים מיקוד 15205
 דוא"ל: liad.arc1@gmail.com

6. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס): **מזאוי רוני הנדסה אזרחית בע"מ**
טל: 04-6012191
כתובת: רח' 3030/5 ת.ד 2793 נצרת.
דוא"ל: office1@mrcons.co.il

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים:

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:

בנין מגורים, רב משפחתי, הידוע בכינוי **A-13**
מספר יחידות הדיור בבניינים הוא כדלקמן:

מספר בניין	כמות יח"ד
A-253	21

1.1. טבלה מספר 1 פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

בניין A-253

הערות	סוג השימוש	מס יח"ד בקומה	מס' קומות ממפלס כניסה ראשי	כינוי או תיאור קומה**
בפיתוח: צובר/י גז ואצירת אשפה. חניות, פילרים	מגורים (דירות גן), מבואת כניסה (לובי), מעליות, חדר מדרגות, פרזדורים, חניות חיצוניות, מאגר מים וחדר משאבות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3	קרקע	קומת כניסה לבניין
	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4 (בכל קומה)	1-4	קומות מגורים
גג טכני וסולם עליה לגג עליון	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2 (בכל קומה)	5	קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)
	מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/פרטיות), לפי דרישת המתכננים ו/או הרשויות.	-----	-----	גג עליון (ראשי)
-----	בבניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).	-----	6	סה"כ קומות בניין

הערות והבהרות:

במידה ותחויב החברה ע"י הרשויות או הנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות, זכויות הרוכש לא תפגענה. ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה. במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין (כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר) כינוי מס' הקומות במפרט הינו נומינלי. כינוי הקומות בפועל עשוי להשתנות לכינוי המקובל בחב' המעליות.

1.2 חדר מדרגות משותף (ראשי):

מספר חדר/י המדרגות בבניין: 1; אפיון כל חדר מדרגות: מקורה ממפלס הקרקע עד למפלס קומת מגורים עליונה (פנטהאוז) +גג.

1.3 מעליות:

יש; המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות מס' 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. מס' המעליות בבנין A-253 מעלית –אחת עבור 6 נוסעים. מספר תחנות למעלית: 6 תחנות. אפשרות למעלית שבת: מובהר כי הכוונה במעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת. גימור כל תא: קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא, ריצפת התא תצופה בגרנית או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה. פיקוד המעלית יהיה מאסף ממטה מעלה (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). מהירות המעליות בבניין A-253: 1.0 מ' /ש'

עמדת שומר: אין

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכנית המהנדס; שיטת הבנייה; קונבציונאלי ו/או שיטת ברנוביץ ו/או טרומי.
- 2.2 **רצפה ותקרה קומתית:** חומר בטון מזויין עפ"י הנחיית קונס'; שיטת בנייה; קונבציונאלי ו/או טרומי; בידוד אקוסטי בהתאם לדרישות היועצים. ריצוף בבניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.
- 2.3 **תקרת קומה עליונה:** עפ"י הנחיית קונסטרוקטור.
- 2.4 **גג הבניין:** חומר: יציקה (שטוח או משופע) בידוד תרמי בהתאם לדרישות היועצים.
- שיפוע ניקוז ואיטום:** לפי הנחיות היועץ ודרישות התקנים הרלוונטיים.
- בידוד טרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045.
- 2.5 **קירות חוץ:** חומר בטון מזויין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק לבן (איטונג או ש"ע). עובי: עפ"י הנחיית היועצים. בדופן פנים של קירות מתועשים/מתועשים למחצה - ככל שיהיו כאלה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי בטון, בלוקי גבס, או בלוקי תאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלוונטית לרבות בת" 1045: בידוד תרמי של בנייני מגורים)
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
 - 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן // טיח חוץ - הכל עפ"י כל דין ולפי התנאים בהיתר הבניה.
 - 2.6.2 טיח חוץ צמנטי (2 שכבות), הכל לפי התנאים בהיתר.
 - 2.6.3 חיפוי מסתורי כביסה: אלומיניום ו/או אלמנטי בטון.
 - 2.6.4 חיפוי אחר: האדריכל יהיה ראשי לשנות סוג, גוון וחלוקת ציפויים בתאום עם הרשות המקומית.
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות:**

חומר בלוקי בטון ו/או בטון מזויין ו/או בלוק לבן (איטונג או ש"ע). ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.
- 2.8 **חדר מדרגות:**
 - 2.8.1 קירות - מעטפת: חומר בטון מזויין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק לבן (איטונג או ש"ע). עובי עפ"י הנחיית היועצים. הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין ובהתאם להוראות היועץ.
 - 2.8.2 גימור קירות פנים: טיח וצבע אקרילי עד התקרה, גמר תקרות: טיח וסיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי).
 - 2.8.3 מדרגות: לוחות אבן נסורה / גרניט פורצלן/ טרצו צמנט לבן, בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטיים ופסים מחוספסים נגד החלקה.
 - 2.8.4 ריצוף משטחים: מרצפות טרצו/ לוחות אבן נסורה/ אריחי גרניט פורצלן
 - 2.8.5 מעקה/מאחז די: (תיאור) מסגרות ו/או בני ו/או משולב בהתאם לתקן ישראלי 1142.
 - 2.8.6 עלייה לגג: דרך חדר מדרגות.
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**
 - 2.9.1 גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות +טיח/צבע אקרילי עד לתקרה(בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי).
 - 2.9.2 ריצוף: אבן נסורה או גרניט פורצלן.

2.9.3 גמר תקרה: טיח וסיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי)

2.10 מבואה (לובי) כניסה:

- 2.10.1 גימור קירות פנים: חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן לפחות עד גובה משקוף דלת הכניסה... מעל החיפוי הקשיח: טיח וצבע אקרילי עד לתקרה .
- 2.10.2 גמר תקרה: סיד סינטטי או תקרות משנה דקורטיביות
- 2.10.3 ריצוף: אבן נסורה [שיש] או גרניט פורצלן . שטח אריח לא יפחת מ 0.64 מ"ר. (העומדים בתקן הישראלי 2279 למניעת החלקה)
- 2.10.4 דלת כניסה לבניין: יש; מידות: בהתאם לתכנית; חומר: אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י אינטרקום ומחזיר שמן.
- 2.10.5 דלתות חדרים טכניים: דלתות פח
- 2.10.6 דלתות חדר מדרגות: דלתות אש כולל מחזיר שמן .

הערות:

- א. פרוזדורים ובאזורים טכניים וכן מעל תקרות משנה, טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינטטי. (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי).
- ב. צביעת קירות/תקרה תהיה בגוון לבן. (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי)
- ג. חיבור חשמל למערכות אלקטרומכניות משותפות: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו את הבניין, אך ימוקמו בבניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין וישרתו גם בבניין/ים סמוכים, בכפוף לאישור הרשויות השונות).
- ד. תאורה בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים: יש
- ה. כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מת"י.
- ו. ריצוף בניין המגורים בהתאם לדרישות ת"י 2279.
- ז. חדר אשפה: חדר מחזור עם עגלות. עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין .

3. גובה הדירה:

- 3.1 גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא יפחת מ- 258 ס"מ; למעט אזורים בהם עוברות מערכות קרי: תעלות, וונטות, תעלות לכיסוי קולטנים, מערכות מיזוג אוויר וכו'. בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי דירה על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימלי הקבוע על פי דין .
- 3.2 גובה חדרי שרות, מחסנים, ופרוזדור: כ- 205 ס"מ

טבלה מספר 2 - רשימת חדרים וגמר בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה

תאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרות*	ריצוף*	הערות*
חדר דיור	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס	טיח+ צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבנייה של הקירות. כל צבעי תקרת וקיר פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי גמר תקרה-טיח + סיד סינטטי	סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות אריחים מסוג גרניט פורצלן *ראה הערה	
חדרי שינה למעט ממ"ד	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	
פינת אוכל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	
פרוזדור	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	
מטבח	כנ"ל	חיפוי קירות בקרמיקה או גרניט פורצלן (בהתאם להחלטת החברה) בגובה 60 ס"מ או 50 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון). כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח+ צבע אקרילי (ראה הערה מס' 3)	כנ"ל	יבוצע חיפוי מעל ארון תחתון (50-60 ס"מ) המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר. לדוגמא במידות 20*60 או 30*60 וכן מידה נוספת 30*30
חדר רחצה הורים ו/או חדר אמבטיה כללית ו/או שירותי אורחים	כנ"ל	חיפוי קירות בקרמיקה או גרניט פורצלן (בהתאם להחלטת החברה) במידות לבחירת הקונה ללא שינוי חיפוי עד לתקרה – טיח + צבע אקרילי. (ראה הערה מס' 3) גמר תקרה: טיח + סיד סינטטי.	ראה הערה (2)	גובה חיפוי בשירותי אורחים עד 150 ס"מ לפחות.
מרפסת שמש ו/או מרפסת גג מרוצף ו/או גינה פרטית*		גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות אם לא נקבע אחרת בהוראות החלות על המגרש, מעקה המרפסת יהיה מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלוונטיים. או מעקה בנוי כדוגמת החזית.	ראה הערה (2)	במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים. (לא יבוצע שיפולים)
מרפסת שירות	כנ"ל	טיח + צבע אקרילי. בתקרה טיח + סיד סינטטי.	ראה הערה (1)(2)	
ממ"ד	בטון מזוין	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי בתקרה טיח+ סיד סינטטי	ראה הערה (1)	משמש חדר שינה
מחסן (ככל שיש)	בלוקי בטון ו/או בלוק איטונג ו/או בטון מזוין	טיח + צבע אקרילי בתקרה טיח + סיד סינטטי.	ריצוף גרניט פורצלן לבחירת הקבלן.	

הערות לטבלה ואחרות (טבלה מס' 2):

חומר קירות בחדרים הרטובים: בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון .
תנאי שימוש בלוחות גבס: עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות, רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות, בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים /זכוכית/מינרלי) מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה: 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית) או לחילופין לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות . מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות), פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן /ספק הלוחות . יצרן /ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו .
***סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין:** בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314 : אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ – 0.05% (כינוי Bla) האריחים יהיו סוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור . בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. סוג הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: חדרי מגורים R-9; רצפת חדרי רחצה R-10; רצפת תא המקלחון R-11 (שיפועים ע"פ ת"י 2279). הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים. מרווחים (פוגות) לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות . במקרה של צנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי זהה לשאר הקירות.
 קירות, רצפות ונקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים.
(1) מידות אריחים לריצוף יהיו בהתאם למפורט להלן. מידות האריחים הן לבחירת המוכר.
 המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים: אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה. בכל מידת אריח לריצוף יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.
(2) דוגמאות ומידות אריחים:

חדר	מידת אריח לריצוף (ס"מ)	כמות דוגמאות לבחירה	הוראות נוספות
כל הדירה למעט אם צוין אחרת	80X80	12	1. הדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. 2. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO) 3. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר נייטרלי.

<p>1. על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים. 2. אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פרקט" 3. למרפסת שמש- אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה 4. במרפסת שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות. 5. במרפסת שירות המצורפת למטבח, הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח. 6. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה. 7. (ראה הערה 2.1)</p>	<p>12 לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח לדוגמא: במידות 30*60 ו/או 60*60 ו/או 33*33</p>	<p>לפחות שלוש מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי.</p>	<p>חדרי רחצה, מרפסות שמש, מרפסת שירות</p>
---	---	--	---

2.1 הערה לדוגמאות ומידות אריחים : אלו 3 המידות לדוגמא אשר יינתנו לקונה .
 בשלבי הביצוע לקונה יהיו 4 אופציות של אריחים שונים במידות אלו , אשר יוצגו להם פיזית (גוון ודגם האריח) לבחירת הקונה.

(3) חיפוי קירות :

סוג החיפוי: חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) (סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות. בחירת סוג האריח לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר.
 יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.
מידות אריחים לחיפוי: המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות , אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. לדוגמא במידות 20*60 ו/או 30*60 ו/או 60*60
במטבח : בגובה 60 ס"מ או 50 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה . הגובה לבחירת הקונה .
כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי ובקירות : טיח + צבע אקרילי .
בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת : חיפוי קירות עד תקרה. מעל החיפוי ועד לתקרה.
בחדר שירותים חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' לפחות . מעל החיפוי – טיח + צבע אקרילי.
לצנרת גלויה , אנכית או אופקית בכל חללי הדירה , יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות .

(4) איטום : הקירות , הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים .
1. הפרשי מפלסים - בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ-2 ס"מ. ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות ולפי כל דין.

**4. ארונות-
 4.1 ארון מטבח תחתון-**

בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד לקירות המטבח. הארון יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות להלן:

- א. אורך מזערי-**
- האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין: דירת 2.5 חדרים: 3.5 מ"א; דירת 3, 3.5 ו- 4 חדרים- 5 מ"א; דירת 4.5 חדרים ומעלה- 6 מ"א;
 - מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.
 - המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.
 - רק בדירות 4.5 חדרים ומעלה הקבלן רשאי לתכנן חלופות לאורך המינימאלי הנדרש לארון מטבח תחתון להלן:

חלופה א-

אורך מזערי- ארון תחתון = 5 מ"א **ארון עליון = 2 מ"א**
גובה מזערי- ארון תחתון = אין **ארון עליון = 75 ס"מ**

- תוכנן ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן:
- גובה ארון מטבח ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן, הרוכש בחר להפחית את לגובה 50 ס"מ.
 - הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
 - גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה)
 - ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד .
 - מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

חלופה ב-

אורך מזערי- ארון תחתון = 5 מ"א **"אי" / "חצי אי" = 2 מ"א**
גובה מזערי- ארון תחתון = אין **"אי" / "חצי אי" = בהתאם לארון תחתון.**

"אי"- במצב זה רוב ארון המטבח התחתון מסודר לאורך הקירות כאשר אחת הצלעות איננה צמודה לקיר אלא ניצבת באופן עצמאי, עם משטח מעליה וארון מתחתיה, שניהם תואמים לסטנדרט של ארון המטבח.
 במצב של "חצי אי" – ארון המטבח והמשטח העליון המשכיים אך הארון אינו צמוד לקיר.
 חלופה זו איננה אפשרית במצב שבו ארון המטבח כבר כולל פינה .
 "אי" / "חצי אי" יתוכננו בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון לרבות משטח העבודה.

חלופה ג-

אורך מזערי- ארון תחתון = 5.40 מ"א **ארון BUILT-IN = 0.60 מטר נטו**
גובה מזערי- ארון תחתון = אין **ארון BUILT-IN = 200 ס"מ לפחות**

"ארון BUILT IN"- יחידת ארון גבוהה הכוללת מקום לתנור מובנה במידות סטנדרטיות (רוחב, גובה ועומק), ללא משטח שיש, עם מגירות מתחת למיקום המתוכנן לתנור וארונות לפתיחה מעליו. מבנה, עומק וגמר ארון BUILT IN יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון. מידת הנטו תתאים למידה סטנדרטית של תנור מובנה.

ב. מבנה הארון-

- הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה), נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה, הכנה למדיח כלים.
- עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ.
- גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף.
- בתחתית הארון תותקן הגביה בנויה (סוקל) בגובה של 6-8 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.

5. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
6. גב הארון יהיה מעץ לבוד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
7. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבוד (סנדוויץ) / MDF / לוחות פוסטפורמינג.
8. כל יחידות הארון התחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור, תהיינה עם מגירות. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה.
9. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. אורך צלע ארון לא תפחת מ-60 ס"מ לפחות בחזית הארון. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מג'יק קורנר או ש"ע.
10. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

ג. משטח העבודה-

1. לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה 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 2 ו-1 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.
2. משטח עבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

ד. ציפוי ופרזול-

ציפוי חיצוני: פורמייקה/פוסטפורמינג. ידיות מתכת. ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה. ציפוי חיצוני לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים כאשר אחד מהם לבן ואחד בהיר ניטרלי. ציפוי פנימי בגוון לבן.

ה. ארונות אחרים-

[ארון בחדר רחצה]: בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים). יותקן ארון תחתון, עץ סנדוויץ/טרספה, MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN 310. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה תלוי או מונח באורך מינימלי ברוטו של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות ותנאי לחות מוגברים.

4.2 מתקנים לתליית כביסה:

מסתור כביסה: יש. חומר: אלומיניום ו/או בטון ובהתאם לת"י 5100. מידות: כביסו חזית המסתור. מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק איכותיים עמידים לקרינת UV, ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ- הכל בהתאם לתקן הישראלי 5100. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ.

4.3 טבלה מספר 3 - רשימת דלתות, חלונות ותרסיסים בדירה

תרסיסים				חלונות			דלתות			חדר
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות	סוג פתיחה	חומר	כמות	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר	דלת ביטחון מדגמי החברה (ראה הערה ז')	1 100*200	דלת (כניסה)
1 גלילה חשמלית + מנגנון ידני	מוקצף	פח אלומיניום	1	1 כ.ע.כ.	1 אלומיניום	1 ויטרינה 220*280	---	---	---	חדר דיור
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	פינת אוכל
גלילה ידנית	מוקצף	פח אלומיניום	1	כיס נגרר צד / כ.ע.כ. / ציר/ שני צירים	אלומיניום	1 140*115	ציר	דלת ומשקוף מדגמי החברה (ראה הערה ז')	1 86*210	חדר שינה הורים
גלילה ידנית	מוקצף	פח אלומיניום	1	כיס נגרר צד / כ.ע.כ. / ציר/ שני צירים	אלומיניום	1 120*115	ציר	דלת ומשקוף מדגמי החברה (ראה הערה ז')	1 86*210	חדרי שינה
כיס נגרר כ.ע.כ.	מוקצף	פח אלומיניום	1	כיס נגרר ציר / כ.ע.כ. / ציר/ שני צירים	מתכת אלומיניום	1 100*100 1	ציר	מתכת (ע"פ פקע"ר)	1 80*200	ממ"ד (משמש ח. שינה)
---	---	---	---	קיפ/ רפפה / כ.ע.כ. ציר/ שני צירים	אלומיניום	1 120*105	---	---	---	מטבח
---	---	---	---	---קיפ---	---אלומיניום---	1 100*60	ציר	דלת ומשקוף מדגמי החברה (ראה הערה ז')	1 86*210	חדר מקלחת
ציר/ שני צירים כ.ע.כ.	מוקצף	פח אלומיניום	1	כ.ע.כ. קיפ ציר/ שני צירים	אלומיניום	1 115*140	ציר	דלת ומשקוף מדגמי החברה (ראה הערה ז')	1 86*210	מרפסת שירות
---	---	---	---	קיפ	אלומיניום	100*60	ציר	דלת ומשקוף מדגמי החברה (ראה הערה ז')	1 86*210	חדר אמבטיה
אורור ונטה בהתאם להחלטת היועץ היכן שנדרש	---	---	---	---	---	---	ציר	דלת ומשקוף מדגמי החברה (ראה הערה ז')	1 86*210	חדר שירותים

הערות לטבלה ואחרות (טבלה מס' 3):

א. **חלונות ותרסיסים** חלונות דירת המגורים יהיו מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (DOUBLE GLAZING) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ), החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. בכל החלונות יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת. חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף. חלון מטבח: כל מטבח יכיל לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר החוץ או למרפסת שירות. שטחם הכולל של החלונות במטבח לא יפחת מ-5% משטח רצפת המטבח. שטח חלון במטבח הפונה למרפסת שירות (אם לא תוכנן במטבח חלון אחר הפונה לאוויר חוץ) יהיה לפחות 5% משטח רצפת המטבח בתוספת 5% משטח מרפסת השירות. **תרסיסים** לכל פתחי הדירה, למעט חדרי רחצה, מטבח ומרפסות שירות יהיו בעלי תרסיסים. תרסיסי גלילה או הזזה שלבי התריס יהיו עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף, עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. בכל הפתחים בחדר דיור (לרבות בחלונות שאינם ויטרינה, ככל שתוכננו) ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.

ב. **לפי דרישות פיקוד העורף:** דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, בפתיחת ציר רגילה או בהזזה במהלך פתיחת דלת ציר, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא ייפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ. חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה, הנגררות לכיס. חלון

אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אורור מעוגלים בקטרים שונים, חסומים בדסקיות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האורור תיווצר הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן (תקנות הג"א). למניעת ספק יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי תקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף.

- ג. המידות המצוינות בטבלה לעיל, מייצגות פתחי בניה.
- ד. דלת הכניסה לדירת מגורים – תהיה בהתאם למפורט להלן: דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (בטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מספר 5044 לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה (פנורמית/טלסקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר בגוון לפי בחירה המוכר.
- ה. דלתות הפנים לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי רחצה תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי ת"י מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית ככל שישנה. בדלת פנים לבודה – כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמייקה) מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי, חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר: החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף: היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לתקן ישראלי מס' 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ, בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצורה או צו-אור בכנף הדלת; גוון דלתות הפנים לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוציג המוכר, על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות (לפחות אחד לבן).
- ו. בדלת יציאה למרפסת שאיננה סגורה בתריס או בחלון הפרשי הגבהים במשטחי רצפה הסמוכים לסף הדלת לא יעלה על 60 מ"מ. בכפוף לקבוע בתקנות התכנון והבניה, ניתן שהפרש הגבהים האמור לא יעלה על 80 מ"מ. הוראה זו לא תחול על המבנים הקבועים בתקנון התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאיו ואגרות סעיף 3.2.1.5 ס"ק (ב) ו-(ג).
- ז. אין בתיאור חדר ו/או פריט כדי להעיד על קיומו בפועל בדירה. הכל בהתאם לתכנית המכר הספציפית לדירה.
- ח. **אורור לאוויר חוץ** – חדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורור ישיר לאוויר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יבוצע צינור מצויד במאוורר מכאני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי.
- ט. בחדרי רחצה ושירותים (בהם יש חלונות) תתוקן זכוכית בטיחותית, שקופה או עמומה(חלבי).
- י. דלת כניסה לדירה או דירות בקומת היציאה מהבניין: לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש
- יא. **פתח חילוף** – בחלון ממד ו/או חלון בדירה המוכר בפתח חילוף קומתי (בחירום אמור לשמש את כל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז על ידי הרשויות המוסמכות כ"פתח חילוף" יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה.
- יב. **מידות** – המידות המפורטות בטבלה מספר 3, אינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/חלונות/אטרינות/קירות מסך (לפי העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים האלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה ובמפרט מחייב.

5. **טבלה מספר 4 - מתקני תברואה וכלים סניטריים**

מיקום מתקן	מטבח	חדר שירותים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות
קערת מטבח	מידות	לבחירת הדייר ראה הערה 5.10			
	סוג				
קערת רחצה	סכום לזיכוי	כלול בזיכוי המטבח			
	מידות	כיוור 40X25	משולב בארון)	משולב בארון)	
	סוג	חרס			
אסלה	מידות	בהתאם לתקן 1385			
	סוג	אסלת חרס מונבלוק, עם מושב כבד בעל ציר נירוסטה מיכל הדחה דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385			
אמבט	מידות	70*170 ס"מ			
	סוג	ראה הערה 5.8			
סוללה למים קרים	דגם	ברז מיקס פרז	ברז מיקס פרז	ברז מיקס פרז	ברז מיקס פרז
	סכום לזיכוי	כלול בזיכוי המטבח	ראה נספח זיכויים	ראה נספח זיכויים	ראה נספח זיכויים
מיקסר למים קרים וחמים	דגם		מערבל	אינטר פוץ 3 דרך	סוללה
הכנה לחיבור למכונת כביסה					יש, נק' מים קרים + דלוחין
הכנה לחיבור מייבש כביסה					יש, מעבר 4" כולל תריס וחשמל
הכנה לחיבור מדיח כלים					יש כולל ברז, הכנה לחיבור לביוב, ולסיפון ומים קערת המטבח.
נקודות גז לבישול					יש
נקודות גז לחימום					אין

- 5.1 **מערכת לאספקת מים חמים** - מע' מים חמים לדירה תהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון (תכן הבניה) (תברואה), תש"פ 2019 ולהוראות כל דין. במערכות אספקת מים חמים יותקנו מיכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי וקוצב זמן הכולל מפסק לתכנן מראש את זמני ההפעלה (שעון שבת). מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שרות במבואה הקומתית או על גג המבנה. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן. לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מונו בלוק כמפורט להלן. הקונה יודיע למוכר על בחירתו בעת חתימת ההסכם ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק) מיכל הדחה יהיה מחרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר. אסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי. גובה הפנים העליונים של אסלה יהיה: 39 ס"מ בבטייה מכסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה) על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה העומדות בדרישות המפורטות.
- 5.2 **חיבור מים חמים לכלים**: קערות מטבח, כיורי רחצה, כיור נטילת ידיים, אמבטיות, מקלחות - יש
- 5.3 **ברז גינה**: יש (ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי" ברז אחד לדירה)
- 5.4 **הכנה למונה מים לדירה**: יש.
- 5.5 **חומר הצינורות**: מים חמים וקרים: צנרת S.P לחיצה ו/או פקסגול. דלוחין: פ.י.ו.סי ו/או גיברייט
- 5.6 **שופכין**: פ.י.ו.סי ו/או גיברייט
- 5.7 **צנרת גז** בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח: יש.
- 5.7.1 **הכנה למונה גז לדירה**: יש. מיקום נקודת הגז במטבח, הינו לפי החלטת החברה.
- 5.7.2 **בכל דירה אשר יש בה מרפסת שמש או גינה**, תותקן במרפסת ובגינה נקודת גז לגריל בכפוף להוראות כל דין ותקינה הרלבנטית.
- 5.8 **אמבטיה** תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכל בהתאם להוראות היצרן ולכל דין. אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון)
- 5.9 **בחדר המקלחת תותקן אינטר פוץ למים חמים וקרים רב דרך(אינטרפוץ 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת באורך 15 מ"מ.**
 - 5.9.1 **בחדר האמבטיה תותקן סוללת קיר למים חמים וקרים, מיקס, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.**
 - 5.9.2 **כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים חמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכלולו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לבחירה מתוך שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.**

5.9.3 בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מסוג מיקס פרח וימוקמו על משטח העבודה או הכיור. ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן תחתית פיית הברז בעומק מינימאלי של 20 ס"מ, וגובה מינימאלי מהמשטח של 20 ס"מ. מידות ברז רחצה תהיינה גובה 15 ס"מ ועומק 15 ס"מ.
5.9.4 ברז מים יעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר)

5.10 כיור רחצה שולחני (אינטגרלי) לפי היצר /ספק, שיבחר ע"י החברה. במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה (למעט כיור חרס כפול שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה). המוכר יציג לבחירת הקונה:

- א. קערת מטבח חרס - התקנה תחתונה
- קערת מטבח נירוסטה - התקנה שטוחה
- קערת מטבח אקרילי/סיליקון/גרניט התקנה שטוחה -
- ב. החומר הקערה מכל מידה כאמור: חרס/אקרילי/ נירוסטה. (לפחות דגם מכל חומר)

5.10.1 סה"כ יוצגו לקונה 6 דגמים של כיורים לפחות.
5.10.2 מקלחת: שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, מידות הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ 0.72 מ"ר, גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח. בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף: (לא תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת).
5.10.3 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר: צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות על פי החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, על פי דרישות כיבוי אש). ארון מחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ולא מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. מיקום מיועד למעבה בגג העליון ולא במסתור כביסה. בידוד קולטני ביוב בכפוף לת"י 1004 חלק 4 והנחיות יועץ האקוסטיקה.

הערה: הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי/ניקוז וכ"ב, (ככל שידרשו), יחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, והסגירה כוללת חיפוי זהה לגמר הקירות. בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם ידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצורכי תחזוקה.

6. טבלה מספר 5 - מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור / קיר / תקרה כולל מפסק	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה ; נקודת תקשורת ; נקודת טלפון . סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1			1. פעמון + לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון לתקשורת /טלפוןיה/טלויזיה , כולל בית תקע בתוכו.
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	1	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1			בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "רי" 2 נקודות מאור לפחות +מחליף
מטבח	1	2 (בדרגת הגנה IP44)	4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוונים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת.	4 כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר 1 + תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)	1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	1	1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני-ילדים	1	3	1	1	
חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 מנורה מוגנת מים	1 (בדרגת הגנה IP44)	1 בית תקע לתנור חימום	1	1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי - ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן - מחוץ לחדר האמבטיה.
שירותים	1				הכנה לנקודה לאורור מכני +מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 מנורה מוגנת מים		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה, למייבש		
מרפסת שמש	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	1 (בדרגת הגנה IP44)			תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו.) (מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת
מסתור כביסה			1 (פקט) הכנה למזגן		

6.1 הגדרות חשמל: "בית תקע כוח במעגל משותף" - הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע) עשוי מוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח החשמל הדירתי / קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.

- 6.2 "בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי / קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ"ר מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- 6.3 בית תקע לתנור חימום באמבטיה " בית תקע במעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ"ר, בתוספת מפסק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
- 6.4 בית תקע תלת פאזי במעגל נפרד: הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי / קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תחת הטיח, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 3X16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- 6.5 בית תקע במעגל מאור משותף". הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 מ"מ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר,
- 6.6 תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים". הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.
- 6.7 "נקודת טלוויזיה, תקשורת וטלפון"- 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על – פי תקנות, מגיע קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת- בין מחשבים, נקודת טלוויזיה- חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול הנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות / מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
- 6.8 "נקודת מאור"- נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה.
- 6.9 נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 מ"מ"ר בצינור בקוטר המתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.
- 6.10 מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראליים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן / המערכת המפורטים לעיל ולהלן:
- 6.10.1 כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת טיח.
- 6.10.2 בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה: יהי שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד. מיקום: בהתאם להחלטת יועץ החשמל.
- 6.10.3 גודל החיבור הדירתי: יהיה תלת פאזי 3*25 אמפר: בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד – פאזי 40X1 אמפר.
- מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/ דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- 6.10.4 בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי חשמל משתנים, המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יחידה תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה, הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה/ במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מטר מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית. למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם". "מונה חכם" – מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, לספק ללקוחות שירותי אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.
- 6.10.5 בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות. בבניין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבניין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתיות.
- 6.10.6 אורור לאוויר חוץ – חדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורור ישיר לאוויר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יבוצע צינור מצויד במאוורר מאני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי. דירות גן: בגינה הצמודה ליתר מחזית 1 של הדירה יותקן נק' מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה, ההזנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי.

7 מתקני קירור / חימום בדירה:

מיזוג אוויר: מערכת מיזוג אוויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אוויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בלשלמותה. מיקום ההכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היועץ כאמור. תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשריות) בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן. תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשריות). מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע תשתיות הנדרשות לרבות צמ"ה של צנרת נחושת מבודדת (בעובי בינומי של 9 מ"מ) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כח מעגל נפרד 3*25 ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא הצמ"ה, מחוץ לקיר יהיה עם צנרת עודפת של 0.5 מטר עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה הצנרת תהיה מוסתרת לכל ארכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום הטרמוסטט על קיר המסדרון וסיימת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה. מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים. המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון ע"פ מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השרות או בחלקי הדירה האחרים. בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת תבוצענה הכנות נוספות להלן: בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות כאמור בסעיף 24.2 למערכת מיני מרכזית נפרדת בכל קומה, (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה). הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף") ובנוסף, בכל חדר, אשר אורך מהלך התעלה השרשרית מהמיקום המתוכנן למאייד של המיני מרכזי הדירתי ועד אליו, הינו יותר מ-4.50 מטר. ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזגן לרבות: צמ"ה של צנרת נחושת (מבודדת כמו בסעיף 25.2.2) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה. שקע כוח מעגל נפרד בקיר קרבת מוצא הצמ"ה (16*1), ניקוז המאייד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתורי הכביסה, מוצא הצמ"ה למאייד יכלול מחוץ לקיר 0.5 מטר צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל, הכנה כאמור בסעיף ב לעיל להתקנת מזגן עילי/מפוצל למרחב המוגן הדירתי בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ונתן ישראל 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אביזרי אטימה תקינים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולרית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומואשרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.

8 סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה

- 8.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית: אין, בהתאם לדרישות היועצים
- 8.2 מערכת גלאי עשן: יש, והכל בהתאם לדרישות היועצים
- 8.3 תוואי צנרת ספרינקלרים/ מתזים (ככל וקיימת), מיקום מתזים וכיסוי, כפוף לדרישות מהנדס אינסטלציה והגופים הרלוונטיים.
- 8.4 מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): יש. התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ו/או שיסומנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.
9. **עבודות פיתוח ושונות**
- 9.1 **חניה**
- 9.1.1 מספר מקומות חניה (לפחות אחת לדירה) (כולל חניות המתאימות לחנית נכים)
- 9.1.2 חניה לנכים: יש. מיקום: עפ"י תשריט.
- 9.1.3 גמר פני החנייה: בטון מוחלק או אבן משתלבת. מערכת תאורה: יש
- 9.1.4 גמר קירות פנים המרתף/חניה: אין
- 9.1.5 גישה לחנייה: מהכביש.
- 9.1.6 מספר ומיקום חניות אשר צמודות לדירה אחת לפחות: על פי סימון בתוכנית המצורפת.

9.2 פיתוח המגרש

9.2.1 שבילים: חומר גמר: בטון / גרנוליט / אבנים משתלבות / אבן טבעית / אבן כורכרית / לוחות שיש / לוחות אבן / אריחי פורצלן, גוון הריצוף יהיה ככל הניתן בעל גוון בהיר. בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה / אבן טבעית / אבן כורכרית / לוחות שיש / לוחות אבן / אריחי פורצלן, גוון הריצוף יהיה ככל הניתן בעל גוון בהיר. בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין] עם גיבון מלווה לציודו בשטח רצוף של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי ורצוף של לפחות 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים. ככל שתוכננה חנייה עילית תותקן במערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי לד המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי... בחצר הצמודה לדירה/ות גן: יתכן ביוב ומים (צנרת, שוחות וכו') חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתכנית המכר).

גינה משותפת: אין

חצר צמוד לדירות הגן: יש

רשת השקיה: יש. בעלת ראש מערכת ממוחשב.

גדר בחזיתות אחרות של המגרש: על פי סימון בתכנית מצורפת ולפי היתר הבניה ודרישת הרשויות ובגובה ממוצע לפי תכנית הפיתוח המאושרת.

10. מערכות משותפות

- 10.1 מערכת גז:**
- גז מרכזי / מיכלי גז לאספקת גז מרכזי לבניין: יש.
- (סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת-קרקעי בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר/ הגז כאמור, הינם בבעלות חברת הגז.
- 10.1.1 צנרת גז ממיכל גז/ צובר מרכזי עד לדירה: יש,
- 11. סידורים לכיבוי אש:**
- 11.1.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: אין, אולם הכל בהתאם לדרישות היועצים.
- 11.1.2 מערכת ליניקת עשן בלובי הקומתי: אין, אולם הכל בהתאם לדרישות היועצים.

- 11.1.3 מערכת כיבוי אוטומטית - מתזים (ספרינקלרים) הכל בכפוף לדרישות היעצים והגופים הרלוונטיים.
- 11.1.4 עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן: יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 11.1.5 גלאי עשן: יש. אולם יכול שישתנה בהתאם לדרישות היעצים
- הערה:** כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.
- 11.2 **אזור מואץ:** ייתכן אזור מואץ בחדרים טכניים/מחסנים, אולם הכל בהתאם לדרישות היעצים.
- 11.3 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין
- 11.4 מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש הדיירים: אין
- 11.5 תיבות דואר לדירות: קיים. מיקום: כניסה ראשית לבניין, בעלות חזית אלומיניום, לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816. בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישות הרשות המקומית.
- מיתקנים אחרים: מערכות סניקה ומשאבות מים ככל שנדרש ע"פ דרישות היעצים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים). מיקום וכמות: לפי תכנית המתכננים והיעצים.

12. חיבור המבנה למערכות תשתית:

- 12.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; הכנה למונה מים ציבורי לבית: יש; הכנה למונה מים לגינה ציבורית: יש.
- 12.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.
- 12.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל;
- 12.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר);
- 12.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, וכדומה): יש;
- 12.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים. הכל בהתאם לרשות המקומית ולגופים הרלוונטיים ועפ"י הוראות היתר הבנייה שניתן.
- 12.7 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבנייה, ריצוף וחיפוי קירות בגרניט פורצלן.

13. רכוש משותף:

- 13.1 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (במידה וקיימים בפרויקט):
 - 13.1.1 חדרי מדרגות.
 - 13.1.2 קומה טכנית.
 - 13.1.3 גישה לחניה משותפת.
 - 13.1.4 לובי בקומות כניסה.
 - 13.1.5 לובי קומתי.
 - 13.1.6 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים על הגג.
 - 13.1.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
 - 13.1.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים.
 - 13.1.9 חלק הגג- התפוס על ידי המתקנים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית חדר משאבות, מאגרי מים או גנראטור) מחסנים שאינם צמודים לדירות: לפי החלטת החברה
 - 13.1.10 מעליות וחדרים טכניים.

13.2 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 חוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
 - (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף.
 - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
 - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
 - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.
 - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3 (א) לחוק המכר דירות;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
 - (1) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
 - (2) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית;
 - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו.

13.3-תיאור הרכוש המשותף:

- 13.3.1 סך הכל מקומות חנייה: 10 חניות אורחים כמצוין בסעיף מס' 6.1
- 13.3.2 מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש, והכל בהתאם לתשריט.
- 13.3.3 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 13.3.4 מבואה (לובי) קומתית: יש
- 13.3.5 חדר מדרגות: כמצוין בסעיף 1.2
- 13.3.6 פיר מעלית: כמצוין בסעיף 1.3
- 13.3.7 גג: לרבות החלק התפוס על ידי מתקנים על הגג.
- 13.3.8 חדר דוודים משותף: אין [ייתכן נישות במבואות קומתיות].
- 13.3.9 מתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות לרבות מערכת סולרית) כגון: אנטנה / צלחת לוויין, דוודים, חדר מכונות למעלית, מאגר מים, חדר משאבות, משאבות סחרור, מזגנים, גנראטור. כלל המערכות או חלקן וכל מתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת, יועצים והחברה. מובהר כי יכול ויותקנו מערכות מיזוג אוויר אשר ישמשו את הדירות שאינן הפנטהאוז.

נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 14. תכניות אלו יוצרו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 14.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
- 14.2 בעת החתימה על הסכם המכר ולא יאוחר ממועד ביצוע עבודות הגמר במבנה המוכר ימסור לרוכש תוכניות כמפורט להלן, תוכניות אלו הינם בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש ע"פ כל דין מסירת התוכניות כלולה במחיר למטר דירתו:
 - חשמל ותקשורת:** החברה תמסור לקונה את תוכנית החשמל הדירתית הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת אוורור/ מיזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימנים.
 - אינסטלציה סניטרית:** החברה תמסור לקונה תוכנית של מערכת האינסטלציה הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים / קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת דלוחין והשופכין, לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימנים.
 - 14.3 **מיזוג אוויר:** החברה תמסור לקונה תוכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת בדירה, הכוללת מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים, הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימנים.
 - 14.4 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה
 - 14.5 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 14.6 תכנית 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
 - 14.7 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ 1:100.
 - 14.8 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
 - 15 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין ולרבות על פי חוק המכר בדירות בעניין:

- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
 (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכלול דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
 (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
 (ו) תכנית עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם ולנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

1. כל המוצרים והמלאכה יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
2. מובהר לרוכש, כי המידות המתוארות בתכניות הן מידות בניה (ברוטו) מקיר בניה לקיר בניה ללא טיח ו/או ציפוי.
3. מיתקן לאנטנות תק' (מס' 3) תש"ע-2010. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א).
4. הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום.
5. במשטחים ציבוריים המרוצפים ו/או מחופים (לרבות חזית הבניין) באבן טבעית יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
6. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
7. המסעות בקומת עמודים ובמתחמי החנייה, לרבות בקומת הקרקע משמשות את כלל הדיירים בפרויקט. מובהר בזאת כי יכול ויתכנו שינויים ברישום בהתאם לרשויות ו/או לגורמים הרלוונטיים.
8. המערכות בדירה ובשטחים הציבוריים, קרי: דוודים, ספרינקלרים, מתקני מים, מתקני חשמל, מתקני ניקוז, תקשורת וכיוצ"ב, יכול שישתנו בהתאם רשויות מוסמכות והיעוצים הרלוונטיים.
9. במחסנים ייתכן ויעברו צנורות ביוב, צמ"גים, צינורות מים וחשמל לאורך הקיר והתקרה. הכל לפי דרישות היעוצים. מערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן עוברות.
10. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. (הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע).
11. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
12. למניעת ספק יודגש כי באם תיידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
13. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
14. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
15. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
16. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
17. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. מיקום עקרונות מסומן בתכניות מכר.
18. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים.
19. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה. (הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע).
20. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימיני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.
21. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימיני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.
22. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' [מפרט מחייב מחיר מטרה מהדורה 4.1 – 11.02.2022], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

נספח ג' – זיכויים

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, הכולל כמוגדר במפרט זה.	1,600 ₪ למטר אורך
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ₪ ליחידה
בית לתקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד /כח)	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	1,000 ₪ ליחידה

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר מטרה מהדורה 4.1 – 11.02.2022.
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.

רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכוללים במפרט המחייב, למעט הפריטים המפורטים בטבלה להלן. בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי. המשרד יהא רשאי לעדכן הערך הכספי לזיכוי בנוסח המכרזים הספציפיים.

חתימת הקונה _____ חתימת המוכר _____ תאריך _____