

נספח א'
דירות מחיר מטרה
דירת 4 חדרים
מגרש 301, בניין 301
דירות מס' 1 דירת גן

צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974
תוספת מפרט¹ לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נספח לחוזה בין דקללי פסגות יזמות ע"מ

לבין

מתאריך

א. פרטי זיהוי:

1. יישוב סחנין, רחוב בית מס' 1.1 גוש מס' 19272 חלקה מס' 7 (חלק);
1.2 לחלופין כאשר אין פרצלציה:
תכנית מפורטת מס' ג/21360 מגרש מס' 300, 301, 302, 305, 306
2. בעל הקרקע מדינת ישראל/רשות הפיתוח;
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.
2.1 שם המחכיר: מינהל מקרקעי ישראל;
2.2 תקופת החכירה 98 תחילת תקופת החכירה 8.6.22
3. דירה מס' _____ קומה _____ בבניין _____ לפי תשריט החברה.
4. בדירה: מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד)
המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, 1 חדר אמבטיה, 1 חדר רחצה הורים, ± שדרות, מרפסת שירות, חדרים על הגג, אחר גינה צמודה
5. שטח הדירה
שטח הדירה הוא _____ מ"ר המחושב לפי כללים אלה:
(א) השטח הכלוא בתוך תוך 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 שמחוץ לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת;
כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- (ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה

סכום שטחי כל המפלסים בדירה.

(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המושפעים 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 שמש¹ בשטח אין מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח מ"ר; (קרוי הכוונה קומה אחת מעל בלבד)

6.2 חניה בשטח מ"ר מקורה / לא מקורה / חלקית (יש לסמן את המתאים) מתוכה חניה מקורה חלקית בשטח מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);

6.3 מחסן דירתי² בשטח אין מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

6.4 מרתף דירתי³ בשטח אין מ"ר;

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח אין מ"ר;

6.6 גינה מוצמדת לדירה⁴ בשטח 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 התוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

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

7. סטיות קבילות:

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיה ממפרט זה:

(א) סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.

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

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל) גודי נשאשיבי

טלפון 0584007704 פכתובת אעבלין ת.ד. 103

דואר אלקטרוני: judinashashibi@gmail.com

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) עסאם סעד'י

טלפון 04-6748642 כתובת כפר עראבה

דואר אלקטרוני: esam.sadi@gmail.com

ב. תאור 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. רב משפחתי אחר (פרט) ----

1.2. בבניין 8 דירות למגורים; בבניין 0 דירות שלא למגורים

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

טבלה עבור הבניין

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	כינוי או תיאור קומה
מספר קומות מרתף 1	חניה/ אחר ולובי כניסה לבניין, מערכות טכניות, מיכלי גז	0	1	קומות מרתף חניה כניסה קובעת לבניין
אל הכניסה מובילות מדרגות פתוחות מהמדרכה	מגורים/מבואה (לובי קומתי/חדרים לשימוש כלל הדיירים אין/אחר. מערכות טכניות כגון מעלית חשמל תקשורת מים כבוי אש גז וכו	2	1	קומת כניסה נוספת קומה 1
	חניה/מגורים/עסק/לובי כניסה/חדרים לשימוש כלל הדיירים/אחר.....	----	0	קומת כניסה עליונה*
מספר קומות 2	מגורים, לובי קומתי, מערכות טכניות	2	2	קומות טיפוסיות קומה 2,3
	מגורים לובי קומתי ומערכות	2	1	קומות אחרות: קומה 4
עליה לגג דרך סולם	גג משותף, בגג המשותף יש קולטי שמש ומתקנים טכניים	0		קומת גג (פנטהאוז) קומה 4
				קומה טכנית גג
			4	סך הכל קומות למגורים
		8	5	סך הכל בבנין

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה.

יש למחוק את המיותר.

* במקרה שיש שתי קומות כניסה לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא כניסה קובעת לבניין (כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה) (בקשה להיתר)).

1.4. **חדרי מדרגות:**

מספר חדרי המדרגות בבניין 1 ; איפיון כל חדר מדרגות: **סגור** (לבחור את המצב הנכון לכל חדר מדרגות) , חדר מדרגות אינו ממשך לגג , עליה לגג דרך סולם .

1.5. **מעליות:** יש; מספר המעליות 1; מספר התחנות 5 תחנות ; מס' נוסעים 6 לכל מעלית , מעלית שבת: **אין**

מעליות:

1. המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות – 24.81 ותהיה חשמלית ללא ~~א-ע~~ חדר מכונות.

2. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת קרקע מאסף לשני הכיוונים)

3. פתח האור הנקי של דלתות כל המעליות ל-8 נוסעים ומעלה לא יקטן מ-900 מ"מ

4. קירות התא יצופו לפלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

1.6. **עמדת שומר:** **אין**

2. **חומרי הבניין ועבודות גמר:**

2.1. **שלד הבניין:** לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: **קונבנציונלי**

2.2. **רצפה ותקרה קומתית:** חומר בטון מזויין עובי כ- 20 ס"מ / ס"מ ולפי מהנדס הבניין ; שיטת הבניה: קונבנציונלי ; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): חומר פלציב עובי 6 מ"מ.

2.3. **תקרת קומה עליונה:** חומר: בטון מזויין (לפרט): עובי כ- 20 ס"מ ולפי מהנדס הבניין ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר בטון מוקצף , פוליסטירן עובי 3 ס"מ.

2.4. **גג הבניין:** חומר: בטון מזויין עובי כ- 20 ס"מ ולפי מהנדס הבניין ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): בטון מוקצף , חומר פוליסטירן עובי 3 ס"מ

2.5. **קירות חוץ:** חומר בלוק פומיס או איטונג עובי 22 / בטון עובי כ-20 ס"מ. בממד"ם עובי קירות 30 ס"מ , שיטת הבניה: קונבנציונלי ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר פוליסטירן 2 ס"מ ו/או טיח תרמי עובי כ- 3 ס"מ.

2.6. **גימור קירות חוץ:**

2.6.1. **חיפוי עיקרי:** **טיח חוץ** (פרט); החיפוי 3 שכבות טיח **משולב** עם חומרים אחרים חיפוי אבן טבעית ; על פי התנאים בהיתר הבנייה.

2.6.2. טיח חוץ (תיאור) 3 שכבות, שכבת הרבצה, שכבה מיישרת, ושליכט צבעוני או צבע אקרלי משולב עם חיפויים אחרים; על פי התנאים בהיתר הבנייה.

2.6.3. חיפוי אחר (לפרט): אין

2.7. קירות הפרדה בין הדירות: חומר בטון עובי 20-15 ס"מ. או בלוק בטון 20 ס"מ

2.8. חדרי מדרגות:

2.8.1. קירות מעטפת: חומר בטון עובי כ- 20 ס"מ; לפי מהנדס הבניין

2.8.2. גימור קירות פנים: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הרצוף + טיח שתי שכבות וצבע אקרילי עד התקרה.

גמר התקרות יבוצע בטיח וסיד סינטטי

2.8.3. מדרגות: לוחות אבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים,

ריצוף משטחים גרניט פורצלן או מאבן נסורה שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודי סטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.

2.8.4. מעקה: (תיאור) מעקה ו/או מאחז יד לפי ת"י 1142 חומר מתכת צבועה;

2.8.5. עליה לגג: יש (תאר) דרך חדר מדרגות ראשי באמצעות סולם.

המדרגות המובילים מהמדרכה ללובי בקומת קרקע בגמר לוחות אבן והמעקה בנוי בגמר טיח ו/או מעקה מתכת צבועה

2.9. מבואה (לובי) קומתית.

א. גימור קירות פנים 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 גרניט פורצלן בשטח שלא יפחת מ- 0.36 מ"ר 2.10.

2.10 מבואה (לובי) כניסה: בכניסה הקובעת לבניין (כניסה תחתונה וכניסה עליונה)

2.10.1. גימור קירות פנים: חומר: אריחי פורצלן עד לגובה התקרה

2.10.2. ריצוף: אריחי פורצלן בשטח שלא יפחת מ- 0.64 מ"ר.

2.10.3. גימור תקרה: טיח וסיד סינטטי ובחלקים תקרה מונמכת מגבס בגמר סיד סינטטי

2.10.4. דלת כניסה לבניין: במידות לא פחות מ- 1.1/2.10 מאלומיניום מזוגג בעלת פתיחה

חשמלית הנשלטת ע"י אינטרקום ומחזיר שמן הדלת משולבת עם חלק קבוע.

כמות 1.

2.10א 10 לובי קומה 1 כמו לובי קומתי עם דלת כניסה מאלומיניום במידות 100/205

2.11. מרתף חניה: יש, גימור קירות פנים מרתף: לפי טיח חוץ וחלק טיח פנים: יש;

חומר אחר אין (פרט); גימור רצפת מרתף: (לפרט) ריצוף משתלב

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

3.1. גובה הדירה:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ 2.5 מ';

גובה פרוזדור: לא פחות מ - 2.05 מ'; גובה חדרי טכניים המשמשים מגורים לא פחות מ- 2.05 מ'

גובה חדרי על הגג: לא פחות מ - אין מ';

גובה עליית גג למגורים: לא פחות מ - אין מ';

גובה מרתף המשמש למגורים: לא פחות מ - אין מ' ;
 גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ- 2.2 מ'.

צו תשנ"ה-2015

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

טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	
הערות	ריצוף – מחיר לזיכוי למ"ר בשקלים חדשים	מידות האריחים	ריצוף***	גמר קירות** ותקרות	חומר קירות*	תיאור
						1. מבואה
	ריצוף אין זיכוי	ריצוף : 80/80	אריח סוג א' מגרניט פורצלן העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות	קירות: טיח בגמר צבע אקרילי תקרה : טיח בגמר סיד סנטטי	בלוק בטון ו/או בלוקים מבטון תאי ו/או בטון	2. חדר דיור
	ריצוף אין זיכוי	ריצוף : 80/80	כנ"ל	קירות: טיח בגמר צבע אקרילי תקרה : טיח בגמר סיד סנטטי	בלוק בטון ו/או בלוקים מבטון תאי ו/או בטון	3. חדר שינה הורים
יש למלא רק במקרה שבו מדובר במתחם נפרד בדירה						4. פינת אוכל
מספר חדרי שינה 1 פול/לא כולל ממ"ד	ריצוף אין זיכוי	ריצוף : 80/ 80	כנ"ל	קירות: טיח בגמר צבע אקרילי תקרה : טיח בגמר סיד סנטטי	בלוק בטון ו/או בלוקים מבטון תאי ו/או בטון	5. חדרי שינה
חדר שינה / מזווה / אחסן	ריצוף אין זיכוי	ריצוף : 80/80	כנ"ל	בהתאם להוראות פיקוד העורף + צבע אקרילי	בטון מזויין לפי הוראות פיקוד העורף	6. ממ"ד
	ריצוף אין זיכוי	ריצוף : 80/80	כנ"ל	קירות: טיח בגמר צבע אקרילי תקרה : טיח בגמר סיד סנטטי	בלוק בטון ו/או בלוקים מבטון תאי ו/או בטון	7. פרוזדור

8. מטבח	בלוק בטון ו/או בלוקים מבטון תאי ו/או בטון	קירות: טיח בגמר צבע אקרילי תקרה: טיח בגמר סיד סנטטי	כני"ל	ריצוף: 80/80 חיפוי: אריחים מעל ארון תחתון 20/50 30/60 33/55	ריצוף אין זיכוי	סגור/פתוח
9. חדר רחצה הורים	בלוק בטון ו/או בלוקים מבטון תאי ו/או בטון	חיפוי קרמיקה עד התקרה תקרה: טיח בגמר סיד סנטטי	כני"ל	ריצוף: 15/60, 60/60, 33/33 חיפוי קיר: 20/50 30/60 33/33	ריצוף אין זיכוי	
10. חדר אמבטיה	בלוק בטון ו/או בלוקים מבטון תאי ו/או בטון	חיפוי קרמיקה עד התקרה תקרה: טיח בגמר סיד סנטטי	כני"ל	ריצוף: 33/33 15/60 60/60, חיפוי קיר: 20/50 30/60 333/33	ריצוף אין זיכוי	
11. חדר שרותים	בלוק בטון ו/או בלוקים מבטון תאי ו/או בטון	חיפוי קרמיקה עד גובה 1.5 ומעל החיפוי הקשיח כולל תקרה יבוצע טיח בגמר סיד סנטטי	כני"ל	ריצוף: 33/33 15/60 60/60, חיפוי קיר: 20/50 30/60 33/33	ריצוף אין זיכוי	
12. מרפסת שרות	בלוק בטון ו/או בלוקים מבטון תאי ו/או בטון	קירות: טיח בגמר צבע אקרילי תקרה: טיח בגמר סיד סנטטי	כני"ל	ריצוף 15/60 33/33 60/60	אין זיכוי	
13. גינה צמודה	בלוק בטון ו/או בלוקים מבטון תאי ו/או בטון	קירות: טיח בגמר שליכט צבעוני תקרה: טיח בגמר סיד סנטטי	אדמת גן	ריצוף חלק 33/33 15/60, 30/60 או ריצוף משתלב 10/20	אין זיכוי	שטח מרוצף לפי תכנית מכר

הנחיות למילוי הטבלה:

* חומר קירות: בלוקי בטון (לציין)

** א. גמר קירות: בבניה קונבנציונאלית יהיה טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות (לציין); טיח גבס או טיח שחור עם שליכט לבן

ב. גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד עורף + צבע אקרילי הטיח: טיח גבס או טיח שחור עם שליכט לבן

ג. כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי " תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי

ד. גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות. אם לא נקבע אחרת בהוראות החלות על המגרש, מעקה המרפסת יהיה מעקה אלומניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או מעקה בנוי כדוגמת החזית.

גמר חדר אמבטיה ומקלחת הורים: גמר קירות פורצלן

גמר קירות חדר שירותים: חיפוי קירות בפורצלן עד גובה 1.5 מ, מעל החיפוי: טייח + צבע אקרילי

*** ריצוף: גרניט פורצלן

א. התנגדות להחלקה בריצוף

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. ריצוף בחדרים בדירה

הריצוף: א. בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן עפ"י הגדרתם בת"י 314:

אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 0.5% כינוי BIA. האריחים יהיו מסוג א העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטית. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

ב. 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.

ג. כל מערכות החדרים בדירה גרניט פורצלן: ריצוף במידות 80X80 ס"מ. כמות דוגמאות לבחירה 12,

ד. הדוגמאות שתוצענה תהייה בהתאם לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים

ה. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור מבריק חלקית (lappato)

ו. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר ניטרלי.

ג. חדרי רחצה, מרפסת שמש, מרפסת שרות

1. הריצוף בחדרי רחצה ומרפסת שרות במידות 15/60, 33X33 ס"מ, 60/60 ס"מ, לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח

2. למרפסת שמש: 15/60, 33X33 ס"מ, 30/60

3. חיפוי קירות: במידות 30X60 ס"מ, 33/33, 33/55, 50X20 לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח

4. גובה החיפוי בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת עד התקרה ובשירותים עד גובה 1.5 מ' לפחות, מעל החיפוי טיח + צבע אקרילי

5. סוגי ריצוף וחיפוי: לבחירת הקונה מתוך כמה אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר, ובהתאם למפרט להלן:

6. כל הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות אריח

7. אחת מבין הדוגמאות תהיה דמוי פרקט

8. למרפסת שמש – אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון/דוגמא תואמת לגוון/דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה

9. במרפסות שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידות צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות

10. במרפסת שרות המצורפת למטבח, הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה

11. אפשרויות: א. לכל מידת אריח המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 דוגמאות התואמות לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים.

- ב. המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים בין אריחים, אחת בגוון אפור והאחרת בגוון הקרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
- ג. בכל מידת אריח לריצוף או חיפוי, יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.
- ד. **חיפוי במטבח :** גובה הקרמיקה 60 ס"מ או 50 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה, הגובה לבחירת הקונה .
- כאשר התנור אינו ביחידת B.I – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו בסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה. (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי ובקירות: טיח+צבע אקרילי
- ה. **רובה וצנרת גלויה**

1. המוכר יציג לקונה בחירה משני גוונים של רובה, למילוי משקים פגות בין אריחים, אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב יותר לגוון השולט של גוון האריח שנבחר ע"י הקונה .
2. לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות .
3. קירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למעבר מים לחלקי בניין / חדרים סמוכים

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון מבנה הארון

צו תשנ"ה-2015

- א. הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבת וחיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה), נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה, הכנה למדיח כלים
- ב. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ .
- ג. גובה סף העליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף .
- ד. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-8-6 ס"מ ובחיפוי עמיד
- ה. גוף הארון ומדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ') עובי 18-17 מ"מ לפחות ,
- ו. גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 6-5 מ"מ לפחות
- ז. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ')/MDF/לוחות פוסטפורמינג למים למניעת רטיבות של תחתית הארון .
- ח. כל יחידת הארון התחתון, למעט יחידה פינתיות ומתחת לכיור, תהיה עם מגירות, המגירות הארון תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה .
- ט. כל יחידות הארון 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 שו"ע .
- י. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה, החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמתו, לרבות דלתות ומדפים במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) לרבות ההכנות הנדרשות .

ציפוי ופרזול

- סוגי הציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן
- i. ציפוי חיצוני : פורמייקה/פוסטפורמינג. ידיות מתכת, על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי
 - ii. ציפוי פנימי וגמר מדפים : מלמין או פורמייקה. גוון לבן

מידות הארון מטבח תחתון:

- לדירה 3 חדרים ו-4 חדרים – 5 מ"א
- לדירה 4.5 חדרים ומעלה – 6 מ"א
- א. מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח, פינה מחושבת פעמיים באורך הארון .

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

משטח עבודה

א. 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 1,2 לפי העניין) עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפים, 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,

ב. משטח העבודה במטבח: לבחירת הקונה מתוך דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר

ג. המוכר, המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

3.3.2 ארון מטבח עליון: איו

צו תשנ"ה-2015

3.3.2 ארונות חדרי רחצה:

צו תשנ"ה-2015

בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים יותקן ארון תחתון עשוי

מעץ לבד (סנדוויץ'), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310 הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים..

3.3. ארונות אחרים (ציין): אין

צו תשנ"ה-2015

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ ובעומק מינימאלי 60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק איכותיים, עמידים לקרינה 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

,
מסתור כביסה : מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100 ,

טור א' דלתות				טור ב' חלונות			טור ג' תריסים			
חדר	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה / רוחב)	חומר (עץ אלומיניום / מתכת / אחר)	פתיחה (ציר/כנף על-להלן-כע"כ) / נגרר/כיס/ אחר)	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה / רוחב)	חומר (עץ אלומיניום / מתכת / אחר)	פתיחה (ציר/כנף על-להלן-כע"כ) / נגרר/כיס/ אחר)	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה / רוחב)	חומר (עץ אלומיניום / מתכת / אחר)	פתיחה (ציר/כנף על-להלן-כע"כ) / נגרר/כיס/ אחר)	
מבואה.	1	מתכת-דלת	ציר רגילה	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
	100/205	פלדה (בטחון) לפי ת"י 5044		-----			-----			
ח. דיור + פינת אוכל (1)	1	אלומיניום עם זיגוג כפול	נגרר כ.ע.כ.	-----	-----	-----	1	אלומיניום	גלילה חשמלית + גיבוי ידני + הכנה לכנף רשת	
	195/205			-----			כגודל ויטרינה בתוספת ארגז תריס גלילה			

טור א' דלתות				טור ב' חלונות			טור ג' תריסים		
חדר	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה /רוחב)	חומר (עץ אלומיניום / מתכת / אחר)	פתיחה (ציר/כנף על כנף (להלן- כע"כ)/ נגרר/ כיס/ אחר)	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה /רוחב)	חומר (עץ אלומיניום / מתכת / אחר)	פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/ כיס/ אחר)	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה /רוחב)	חומר (עץ אלומיניום / מתכת / אחר)	חומר שלבים
חדר שינה הורים (1)	1	עץ לבודות	ציר רגילה	1	אלומי עם זיגוג כפול	הזזה כ.ע.כ	1	אלומי	אלומי במילוי פוליאוריתן
	81/205			135/95			כגודל חלון בתוספת ארגז תריס גלילה		
חדר שינה	1	עץ לבודות	ציר רגילה	1	אלומי עם זיגוג כפול	הזזה כ.ע.כ	1	אלומי	אלומי במילוי פוליאוריתן
	81/205			115/95			כגודל חלון בתוספת ארגז תריס גלילה		
ממ"ד	1	מתכת לפי פיקוד העורף	ציר (רגילה) חוץ פתיחה	1	אלומי מזוגג	פלדה נגרר + אלומי הזזה כ.ע.כ	1	אלומי	אלומי במילוי פוליאוריתן
	80/200			100/100			כ- 100/100		
מטבח	-----	-----	-----	1	אלומי עם זיגוג כפול	נגרר כ.ע.כ	1	אלומי	אלומי במילוי פוליאוריתן
	-----			135/95			כגודל חלון בתוספת ארגז תריס גלילה ---		
חדר רחצה הורים	1	עץ לבודות	ציר רגילה	1	אלומי מזוגג	קיפ	-----	-----	-----
	71/205			45/75			-----		
חדר אמבטיה (2)	1	עץ לבודות	ציר רגילה	1	אלומי מזוגג	קיפ	-----	-----	-----
	81/205			45/75			-----		
חדר	±	עץ לבוד		ונטה	---	---	-----	-----	-----

						חשמלית	צינר רגילה		71/205	שירותים
			---	קוף	אלומניום עם זיגוג כפול	1	ציר רגילה	עץ לבודות	1 81/205	מרפסת שירות
			---			40/95				
							ציר רגילה	יציאה לגינה מתכת פלדלת	1 90/205	
									אין	מחסן

- 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 וממפרט מחייב .
- א. דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של כל אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסך כל הדלתות המצוינות בטבלה .
- (א) 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 :
- ב. דלת פלדה מגן מפלדה לכניסה ראשית (בטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים ע"י מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס' 5044 , לרבות רכיבים כמפורט להלן : סגר ביטחון פנימי נוסף , עינית הצצה פנורמית/טלסקופית , מערכות צירים , מגן צילינדר , ידית נעה ו "רוזטות" , מברשת סף תחתונה, מעצור דלת ומספר הדירה ,
1. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות :
 2. כנף הדלת יהיה צביעה בתנור . והמשקוף בצבע מתכתי
 3. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר ,
- ג. דלתות הפנים בדירת מגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :
1. דלתות הכניסה לחדרים ולמרפסת שרות ולחדרי רחצה תהיה בפתיחת ציר רגילה , מסוג דלת פנים לבודה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575 .

2. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה
3. 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 פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר
4. החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות, צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף, היקף כנף הדלת – (קנט) יהיה מצופה ב- 3 צדדים לפחות.
5. 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.
6. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי " תפוס -פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי " תפוס – פנוי " וצוהר/ צו אור בכנף הדלת.
7. 5.2.9 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 בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאים ואגרות סעיף 3.2.1.5 ס"ק (ב) ו-(ג).
8. גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.
9. 9. דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדלת אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף, 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 מירבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה.

ד. אלומיניום. חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:

1. חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (DOUBLE GLAZING) המורכבים משני לוחות זכיות 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, חלונות יתקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.
2. בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת.
3. חלון הממד יהיה מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פקיד העורף העדכניות.
4. חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.
5. פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדרי שירותים, חדרי רחצה ומטבח יהיו בעלי תריסים.
6. תריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשוי פח אלמוני במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לבין לאטימה מוגברת, עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
7. לחדר הדיור יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי מנגנון פתיחה ידנית.

ה. **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 **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה באמצעות רצועה ידנית או חשמלי.

3.6 טבלה מס' 4 – מיתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה (זיכוי כספי כולל מע"מ לפי נספח ג')

מיתקן	טור					
	מטבח	חדר שירותים	חדר רחצה הורים	טור ד'	טור ה'	טור ו'
קערת מטבח בודד (אופציה לבחירת הקונה)	מידות בס"מ	לפי הטבלה למטה	-----	-----	-----	-----
	סוג	לפי הטבלה למטה	-----	-----	-----	-----
קערת מטבח כפולה (אופציה לבחירת הקונה)	מידות (בס"מ)	לפי הטבלה למטה	-----	-----	-----	-----
	סוג	לפי הטבלה למטה	-----	-----	-----	-----
קערת רחצה	מידות (בס"מ)	-----	-----	משטח אינטגרלי כ-40/80 ס"מ משולב עם הארון לפ היצרון ברוחב 80	-----	-----
	סוג	-----	-----	-----	-----	-----
כיור נטילת ידיים	מידות (בס"מ)	-----	-----	-----	-----	-----
	סוג	-----	-----	-----	-----	-----
אסלה	מידות (ס"מ)	-----	-----	-----	-----	-----
	סוג	-----	אסלה מחרס לבן, אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי מושב כבד	אסלה מחרס לבן, מונובלוק מושב כבד	-----	-----

מיתקן	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
	מטבח	שידורי אורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות	אחר
אמבט או מקלחת	מידות (בס"מ)	-----	0.72 מ"ר מיני (רוחב מיני 80 ס"מ) לא יפחת מהמידות עפ"י הנדרש בהוראות הדין	170/70	-----	----
	סוג	-----	שיפועים בריצוף לניקוז בהיקף תיחום עם סף	סוג א' מחומר אקרילי	---	
סוללה למים קרים וחמים לקערה מכיור או מהמשטח (כולל חסכמים)	תוצרת ודגם	-----	סוללה פרח מיקס כולל חסכמים . לבחירה מ- 3 סידרות שיוצגו לדייר	סוללה פרח מיקס כולל חסכמים . לבחירה מ- 3 סידרות שיוצגו לדייר	-----	
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	סוג	-----	-----	סוללה – מיקס מהקיר כולל צינור שרשורי מתלה מוט מתכוונן , טלסקופי ומזלף		
מקלחת ראש קבועה	סוג	-----	-----	-----	-----	-----
סוללה למקלחת	סוג	-----	איינטרפון 3 דרך –מיקס מהקיר כולל צינור שרשורי מתלה מתכוונן , מוט טלסקופי ומזלף או זרוע מהקיר וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ לפי בחירת הדייר	-----	-----	----
הכנה לחיבור למכונת כביסה	-----	-----	-----	-----	1	----

-----	1	----	----	----	-----	הכנה לחיבור מייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולות לסגירה והזנת חשמל
-----	----	-----	-----	-----	1	הכנה למדיח כלים (הכולל) ברז והכנה לחיבור ביוב לסיפון קערת מטבח)
					1 מאחורי המקרר	ברז מים
	----	-----	-----	----	1	נקודת גז לבישול
-----	-----		בדירות	0	-----	מאחורי מכני עם צינור לקיר חוץ עם רפפת כסוי

א. 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 חמים וחיבור לקו דולחין או שפכים .
- ב. **מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן:**
 1. חיבור מים קרים וחמים לכל הכלים בסניטריים , לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים ולמעט אסלות
 2. לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מונו בלוק כמפורט להלן. הקונה יודע למכור על בחירתו בעת חתימה ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק). מיכל ההדחה יהיה מחרס דו – כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו- 33 ליטר. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה , חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385 . האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי .
 3. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה 40 ס"מ בסטייה מכסימלית של 2 ס"מ 42 , 38 ס"מ בהתאמה)
 4. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה העומדות בדרישות המפורטות.
 5. 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)
סוללת קיר למים חמים וקרים, מיקס, בכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש , מתלה מתכונן , מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף .
 6. כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל , דגם מערבלי מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים /קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים , על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ , ככול שישנה , ועומדת בדרישות הת"י 1347
 7. בכיורים בחדרי הרחצה וכיור מטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס- פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור, ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק מינימלי 20 ס"מ, גובה מינימלי 20 ס"מ . מידות ברז כיור רחצה תהיינה : גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ .
 8. במטבח : יותקנו הקבועות להלן
 1. קערת מטבח : המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן -

דגם	חומר	התקנה	מידות מינימאליות (ס"מ) חוץ
1	חרס בודד	תחתונה	40X58
2	נירוסטה בודד	שטוחה	53X58
3	אקרילי/ סיליקוורץ / גרניט בודד	שטוחה	50X58
4	חרס כפול	תחתונה	80X45
5	נירוסטה כפול	שטוחה	80X45
6	אקרילי/ סיליקוורץ/ גרניט כפול	שטוחה	78X48

הכנה למדיח כלים במטבח , הכוללת ברז והכנה לחיבור בויב, ולסיפון קערת המטבח,
ברז מים יעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר)

9. כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות שמשולבות עם משטח אינטגרלי , מידות המשטח 40/80 ס"מ
10. שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין , מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ- 72 מ"ר , גמר הצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח
11. בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב – דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר , כולל צינור שרשורי , מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף , או לחלופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ
12. התקנת קבועות סניטרים כוללת : חיבור לביוב , ברז ניל לארגזי שטיפת אסלה .
13. גוון הקבועות , לבן .
14. הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת : מים קרים , מים חמים וחיבור לקו דולחין או שפכים.

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה : יש

1. לכל דירות המגורים בבניין תהיה מערכת לאספקת מים חמים בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (תכן הבניה) (תברואה), תש"ף-2019 ולהוראות כל דין
2. במערכות אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה ("שעון שבת")
3. מיכלי לחץ לאגירת מים יותקנו במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור כביסה או בארון שירות במבואה קומתית או על גג הבמבנה. אין למקם את מיכל הלחץ במרפסת השירות. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.
- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערת מטבח , כיורים , אמבטיה , מקלחת/ אחר : הכנה למכונת כביסה .(לפרט).
- 3.6.4 **ברז גינה** (ברז דלי): ביציאה לחצר וביציאה לכל מרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה
- 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 . בכל דירה, אשר יש בה מרפסת או גינה, תותקן במרפסת ובגינה נקודת גז לגריל בכפוף להוראות כל דין ולתקינה הרלבנטית.**
- 3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה :** יש/אין

3.7 טבלה מס' 5 – מיתקני חשמל בדירה (זיכוי כספי לפי נספח ג')

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסיק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה, נקודת תקשורת, נקודת טלפון, סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				1. פעמון+ לחצן 2. אינטרקום 3. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 4. ארון תקשורת/ טלפונים /טלויזיה, כולל בית תקע בתוכו .
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1	1	תוכנן תריס חשמלי – תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדור	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	2 (בדרגת הגנה IP44) לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	4 בדרגת הגנה IP44 (מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	4 כ"א מעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר+1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת		מיקום השקעים בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי התקע עבור כיריים חשמליות ועבור מדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה (הורים)	1 כולל מפסיק מחליף למנורה	4 (2 ליד המיטה)		1	1	פומית דיבור/שמע השלמה לאינטרקום
ממ"ד	1	3		1	1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה ילדים	1	3		1	1	
חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)	1 בדרגת הגנה IP44		1 (בית תקע לתנור חימום)		1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה 2. דוד חשמלי- ימותג עם מפסק דו קטבי עם נורת סימון וקוצב זמן- מחוץ לחדר אמבטיה

חדר רחצה הורים	1 (מוגן מים)	1 בדרגת הגנה IP44	1 (בית תקע לתנור חימום)			
שירותים	±					צינור מצויד במאוורר מיכני עד לקיר חוץ עם רפפת כסוי
מרפסת שרות	1 (מוגן מים)		2 בדרגת הגנה ip44 למכונת כביסה ומייבש			
מרפסת שמש גינה	1 (מוגן מים)	1 בדרגת הגנה IP44				
מסתור כביסה			1 (פקט) הכנה למזגן			

1. הבהרות כלליות לנק' החשמל:

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

"הכנה", קרי צנרת עם חוט משיכה.

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

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

2. הערות לטבלה 5

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

ב. "בית תקע כוח במעגל נפרד "- הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי / קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושלחים בצנרת בקוטר מתאים , ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים .

ג. "בית תקע לתנור חימום באמבטיה "- בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה .

ד. "בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד"- הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי / קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר , מושלחים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט , ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים .

ה. "בית תקע במעגל מאור משותף " – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור , מערב – נקודות מאור ובתי תקע , עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר , מושלחים בצנרת בקוטר מתאים , בהתקנה תחת הטיח .הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10אמפר .

- ו. "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 .
- ז. "נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון"- 3 נקודת כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון , נקודת תקשורת – בין מחשבים , נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה , כאמור , ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים . הכול נדרש על פי כל דין . אין זה מההכרח שהנקודות/ מוצאים יסתיימו בריכוז אחד .
- ח. "נקודת מאור "- נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסקי הפעלה , פנדל בתקרה , בלדח , בית נורה ונורה
- ט. נקודת דוד חשמלי , תכול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו , מוליכים 2.5 ממ"ר בצינור בקוטר מתאים , בהתקנה סמויה , לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

מתקני חשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולנחיות המפורטות להלן

- א. מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראליים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן / המערכת המפורטים לעיל ולהלן :
- ב. כל ציד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח .
- 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 25X3 אמפר , בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדרתי חד -פאזי 1X40 אמפר
- ה. בכל דירה שהכניסה אליה היא ממבואה משותפת תותקן מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למעכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין , יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה , וכן פומית שמע/ דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה .

מערכת לניטור ובקרה של צריכת חשמל

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

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

למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם" "מונה חכם" – מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אלו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.

- 3.7.1 חדר מדרגות :** מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:
- א. בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.
- ב. בבניין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבניין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות לעליונות 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 ש"ע
- 3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה : יש/אין מיקום : בכניסה לדירה**
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי :** כן/לא.
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי :** חד-פאזה /תלת-פאזה : 3 X25 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):** אין

- 4. מיתקני קירור / חימום בדירה :**
- 4.1. מיזוג אוויר מרכזי: אין; הספק: ----- (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז, תעלות).
- 4.2. מזגן מפוצל: אין; מיקום: ----- (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז ותעלות).
- 4.3. מזגן דירתי: אין; מיקום: במרפסת שירות או מקום אחר לפי יועץ מיזוג אוויר הספק: אין (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת לניקוז מים).
- 4.4. תנור חימום הפועל בגז: אין.
- 4.5. תנור חימום הפועל בחשמל: אין.
- 4.6. רדיאטורים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין
- 4.7. קונבקטורים חשמליים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין.
- 4.8. חימום תת-רצפתי: אין.
- 4.9. מיתקנים אחרים לפרט: אין
- 4.10. אוורור: בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות מטבחים הפונים למרפסת שירות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

4.11 : מתקני קירור וחימום : 1. מערכת מיזוג אוויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אוויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה.

מיקום ההכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היועץ כאמור.

תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשוריות)

2. בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית אחת, סטנדרטית תלת פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן.

תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשוריות).

א. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת מרפסת שירות או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.

ב. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת (בעובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ) פיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד $25A \times 3$ ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה, מחוץ לקיר יהיה עם צנרת עודפת של 0.5 מטר עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.

ג. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.

ד. מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / במעבים. המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון עפ"י מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים.

ה. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.

3. בנוסף להכנה מערכת מיזוג מיני מרכזית תבוצענה הכנות נוספות להלן:

א. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס, תבוצענה הכנות כאמור בסעיף 25.2 למערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית נפרדת בכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה).

ב. הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי שינה בדירה ("חדר צף") ובנוסף, בכל חדר, אשר אורך מהלך התעלה השרשורית מהמיקום המתוכנן למאייד של המיני מרכזי הדירתי ועד אליו, היינו יותר מ – 4.5 מטר.

ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזגן לרבות:

- "צמה" 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 בקירבת מוצא ה"צמה" ($A16 \times 1$)

- ניקוז המאייד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה.

- מוצא ה"צמה" למאייד יכול מחוץ לקיר 0.5 מטר צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל.

ג. הכנה כאמור בסעיף ב לעיל להתקנת מזגן עילי/מפוצל למרחב המוגן הדירתי בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אביזרי אטימה תקינים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי מרחב מוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית אין.

5.2 מערכת גלאי עשן יש. גלאי עצמאי בחדרי שינה

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

6.1.1 סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין): 10 חניות .

כל ה חניות בתחום המגרש; אין חניות מחוץ למגרש;
אין חניות במקום אחר (לפרט) אין;

6.1.2 חניה לנכים: יש מספר חניה אחת, מיקום בתוך המגרש לפי תכנית, חנית נכים מוצמדת לאחת הדירות לפי נספח חניה המצורף להסכם

6.1.3 גמר פני החניה: אבנים משתלבות לפי תכנית הפיתוח

6.1.4 גישה לחניה מהכביש.

6.1.5 מספר חניות לדירה לפחות 1 צמודות לדירה; מיקום: בתחום המגרש (על פי התכנית המצורפת)

6.1.6 דירות עם 2 חניות צמודות לדירה: החניות הן עוקבות .

6.2 פיתוח המגרש

6.2.1 שבילים: חומר גמר: אבנים משתלבות

6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות

6.2.3 גינה משותפת: אין; (על פי סימון בתכנית מצורפת)

6.2.4 רשת השקיה: אין.

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

6.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין

6.2.7 משטח מרוצף בגינה הדירית: יש, שטח מ"ר (על פי סימון בתכנית מצורפת)

6.2.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר בטון, בלוקים, מתכת משולב. מתכת. הגדר הבנויה בגמר טיח רק בצד הפנימי לגדר. ובצד החיצוני לגדר הפונה לכוון הכביש בגמר אבן טבעית לפי תכנית הפיתוח

הגדר בגובה ממוצע 0.50 עד 3.0 מ' לפי תכנית הפיתוח .

6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר ריצוף משתלב

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

7.1.1 גז מרכזי: מכלי גז לאספקת גז מרכזי לבניין.

- 7.1.2 צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש
- 7.2 סידורים לכיבוי אש:
- 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: אין
- 7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: אין
- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): אין
- 7.2.4 גלאי עשן: יש עצמאי בחדרי שינה
- 7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: אין
- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין
- 7.5 תיבות דואר: (תאר) חזית אלומיניום, 1 לכל דירה. מיקום בקומת מרתף ליד דלת הכניסה לבניין.
- 7.6 מיתקנים אחרים: תאר
8. חיבור המבנה למערכות תשתית
- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש; מונה מים לגינה: אין
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש; אם אין, פתרון הביוב הוא: (לפרט).
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל
- 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 וכדומה): יש (ציין את החיבורים הרלבנטיים); לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים. תשתיות יבוצע ע"י העיריה והתאגיד,
- 8.7 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה. מיכלי אשפה על פי סומון בתכנית המצורפת
9. רכוש משותף
- 9.1 תיאור הרכוש המשותף:
- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: אין
- 9.1.2 קומה מפולשת: יש; מספר קומות מפולשות 1. הכוונה קומת מרתף
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין; מיקום המחסנים (יש לצרף תכנית עם סימון המיקום)
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש
- 9.1.6 חדרי מדרגות
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות 1
- 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק: כמות אין, מיקום - אין, שטח - אין
- 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטינה/צלחת לוויין, קולטי שמש, דודים; חדר מכונות למעלית, בתוך הפיר מאגר מים

(להקיף בעיגול את המתקן הרלבנטי), משאבות סיחרור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.

9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.

9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף (לפרט) ארונות חשמל, תקשורת, דו, ציוד כבוי אש, ו/או מתקנים אחרים לפי דרישת הרשויות ולפי המסומן בתכנית המכר

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

9.2.1 חדרי מדרגות.

9.2.2 קומה טכנית.

9.2.3 גישה לחניה משותפת.

9.2.4 לובי בקומות כניסה.

9.2.5 לובי קומתי.

9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.

9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.

9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים

9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית)

9.2.10 מעליות

9.2.11 ממ"ק/מקל"ט.

9.2.12 חלק אחר: פרט גינה משותפת

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 ע"פ היחס שבין שטח הרצפה של הדירה בצרוף שטח המחסן הצמוד לדירה, אם יש כזה (ללא שטחי יתר ההצמדות לדירה) אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף סה"כ שטחי כל הדירות בבית המשותף בצירוף שטחי כל המחסנים בבית המשותף המוצמדים לדירות (ללא שטחי יתר ההצמדות לדירות). והכל בכפוף לחוק המקרקעין

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 מחסנים פרטיים , חניות וחדרי בזק או טרפו במידה ויהיו כאלה, וכל שטח אחר שלא סומן כרכוש משותף בתכניות המכר הנספחות למפורט מכר זה ו/או במפרט המכר ו/או בהסכם המכר ובהתאם להוראות חוק המקרקעין

תאריך

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.

10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון 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 אלקטרומכניות וכיוצא באלה.

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות

וכיוצא באלה.

- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסמיליה.
- (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.
- המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

אספקת תוכניות

לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה המוכר ימסור לרוכש תכניות כמפורט להלן. תכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש על פי כל דין. מסירת התכניות כלולה במחיר למ"ר דירתי.

חשמל ותקשורת: החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתי הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת אוורור / מזג אויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.

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

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

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

1. **פרגולה (מצללה):** באם מופיע בתוכנית המכר פרגולה: הפרגולה ממסגרות בטון. החלטת האדריכל ולפי היתר, ובגוון לפי בחירת אדריכל.
2. **הפרשי מפלסים בין חללים צמודים –** כניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד, מרפסות. יתכן סף מוגבה ביציאה למרפסות בגובה לפי כל דין
3. **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
 - בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).**גמר הריצוף יישום בשיפועים לפי דרישות התקן.**
4. **מערכות כיבוי,** ברזי כיבוי (הידרנטים), ארונות כיבוי, וספרנקלרים, גלאים, מטף כבוי ואחרים באם יש, בשטחים משותפים או פרטיים, במקום וכמות לפי דרישות כיבוי אש. במידה ויותקנו מערכות ספרנקלרים בדירות פרטיות, הצנרת והמתזים ימוקמו לפי הנחיות כבוי אש. אין לשנות את מיקומם ו/או לפגוע בתקינות המערכת. תחזוקה מערכות הכיבוי
5. מיתקן לאנטנות תקי' (מס' 3) תש"ע-2010
בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א).
6. 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
7. **גבולות המגרש,** הפיתוח, החלקים הצמודים, וגבולות האגף, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
8. **פילרים (גומחת) 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.
9. **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.
10. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בחינה מקצועית מוקדמת.

11. מיקום צוברי זג/ מיכלי גז לאספקת גז מרכזי תהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לבניה ומשרד העבודה.
12. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
13. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות, שברים ונזק בריצוף זה.
14. 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.
15. הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (באם ידרשו), יתכן ויחייבו בליטות דמוי עמודים או קורות או" ספסלים" בסמוך לקירות ותקרה ובסמוך לקירות ורצפה,
16. חל איסור על הכנסת רכבים המונעים בגז למרתפי חניה תת קרקעיים, עפ"י תקנות כבוי אש.
17. חדרים המשותפים לדיירי הבניין ומוגדרים בתכניות לייעודים כלשהם, יימסרו לדיירים ללא תכולה ו/או אבזור כלשהו ו/או תשתיות כלשהם.
18. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [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.

הקונה

תאריך

המוכרת

נספח ג' - זיכויים לפי משרד השיכון:

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	1600 ₪ למ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה " כיור, אמבטיה ומקלחת , מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפוי) לא ניתן לקבל זיכוי	300 ₪ 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.	1000 ₪ ליחידה

הקונה

תאריך

המוכרת