

מפרט מכר מחיר מטרה

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג –

שם האתר:	"רועי 2", עפולה עילית
דירה מטיפוס:	____ חדרים
שם הדגם:	_____
קומה:	_____
דירה מס':	_____
חניה מס':	_____
מס' הבניין:	_____

1973 (תיקון התשס"ח 2008)

נספח לחוזה בין: אחים אלקבץ בנייה פתוח והשקעות (1994) בע"מ ח.פ. 511928061

הנשיא ויצמן 2056/15, עפולה

טל: 1-700-707-567

(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לבין: _____ (להלן "הרוכש" או "הקונה")

מתאריך: _____

פרטי זיהוי

1. ישוב: עפולה רחוב: _____ בית מס': _____
 - 1.1 גוש מס': 17014 חלקה 9
 - 1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה:
תכנית מפורטת מס' תמל/1021
2. בעל הקרקע:
 - 2.3 הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.
 - 2.4 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
 - 2.5 תקופת החכירה: 98 שנה מיום _____ עם אופציה להארכה ל - 98 שנים נוספות עם רשות מקרקעי ישראל.
3. המפרט תקף לדירה מס': _____ קומה: _____
4. בדירה: מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, _____ חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, ח.רחצה הורים, חדר ארונית, מרפסת שרות (עם פינת כביסה), 1 מרפסת שמש ו/או שטחי גינון פרטיים והכל בהתאם לתשריט.
5. שטח הדירה
שטח הדירה הוא: כ- _____ מ"ר המחושב לפי כללים אלה:
(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.
לעניין זה -
(1) "קיר חוץ" - קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוץ לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת;
כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" - פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
(ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
(ד) בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970 (להלן - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).
6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
 - 6.1 מרפסת שמש' בשטח: _____ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח: _____ מ"ר.
 - 6.2 חניה לא מקורה בשטח: _____ מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
 - 6.3 מחסן דירתי בשטח: אין/יש _____ מ"ר;
 - 6.4 מרתף דירתי בשטח: אין;
 - 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין;
 - 6.6 גינה מוצמדת לדירה בשטח: אין/יש _____ מ"ר;
 - 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): _____
מסתור כביסה כמצוין בתכניות המכר.

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. **שטחו של מחסן**, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. **שטחו של מרתף**, הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. **שטחה של גינה כולל**, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.
7. **סטיות קבילות:**
הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
(א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
(ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.
8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): רן בלנדר אדריכלים טלפון: 03-5419555
פקס: 03-6868003 כתובת: הארבעה 28 תל אביב דואר אלקטרוני: mail@blander.co.il
9. שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): דוד דגן טלפון: 054-7704283
פקס: 0547704283 כתובת: משה שרת 5 עפולה דואר אלקטרוני: Danan.eng@hotmail.com

א. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזרים
* 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 בניין מגורים רב משפחתי
- 1.2 בניינים מספר 7,8; מספר דירות למגורים: 21; בבניין אין דירות שלא למגורים.

טבלה מס' 1- פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה:

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	כינוי או תיאור קומה
	ח. משאבות ומאגרי מים \ מדרגות	----	קומת מרתף - 01
3 דירות גן. מתחם החניה	חניה / מגורים / מבואה (לובי כניסה) / חדרים לשימוש כלל הדיירים: חדר עגלות אחר: צובר גז	3	קומת כניסה \ קרקע
	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	4	קומות טיפוסיות 1-4
	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	2	קומה 5
קולטי שמש	גג משותף / מערכות טכניות	----	קומת גג
	6		סך כל הקומות למגורים בבניין

- 1.3 בניין מס' 9,10; מספר דירות למגורים: 17; בבניין אין דירות שלא למגורים

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	כינוי או תיאור קומה
	ח. משאבות ומאגרי מים \ מדרגות	----	קומת מרתף -01
3 דירות גן. מתחם החניה	חניה / מגורים / מבואה (לובי כניסה) / חדרי שימוש כלל הדיירים: חדר עגלות אחר: צובר גז	3	קומת כניסה \ קרקע
	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	4	קומות טיפוסיות 1-3
	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	2	קומה 4
קולטי שמש	גג משותף / מערכות טכניות	----	קומת גג
	6		סך כל הקומות למגורים בבנין

1.4 בניינים מספר 11,12 מספר דירות למגורים: 12; בבנין אין דירות שלא למגורים

טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבנין וייעודה של כל קומה:

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	כינוי או תיאור קומה
3 דירות גן. מתחם החניה	חניה / מגורים / מבואה (לובי כניסה) / חדרי שימוש כלל הדיירים: חדר עגלות אחר: צובר גז	3	קומת כניסה \ קרקע
	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	3	קומה טיפוסית 1-3
קולטי שמש	גג משותף / מערכות טכניות	----	קומת גג
	4		סך כל הקומות למגורים בבנין

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה, 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 חדרי ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות, הנ"ל יבוצע ללא פגיעה ו/או שינוי בדירות.

- 1.5 מספר חדרי המדרגות בבנין: 1; אפיון כל חדר מדרגות: סגור / מקורה / מגיע לגג/מוגן
- 1.6 מעליות: יש; מספר המעליות: 1; מספר התחנות לכל מעלית: __; מספר נוסעים לכל מעלית: 8 מעלית שבת: יש
- 1.7 עמדת שומר: אין.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1 שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: קונבנציונאלי.
- 2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין; עובי: לפי חישובי המהנדס שיטת הבניה: קונבנציונאלית; בידוד אקוסטי בהתאם לדרישות המתכננים. חומר: לפי החלטת המתכנן עובי: לפי קביעת המתכנן.
- ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה
- 2.3 תקרת קומה עליונה: לפי חישובי המתכנן.
- 2.4 גג הבניין: חומר: בטון מזוין עובי: לפי חישובי המהנדס -בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר: לפי החלטת המתכנן עובי: לפי חישובי המתכנן.
- 2.5 קירות חוץ: חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק לבן (איטונג או ש"ע) הכל ע"פי החלטת החברה והמתכננים. עובי- ע"פ הנחיות היועצים.

2.6 גימור קירות חוץ:

- עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו ע"פ התנאים בהיתר הבניה .
2.6.1 **חיפוי עיקרי:** אבן /טיח חוץ/חיפוי קשיח אחר/צבע/אלומיניום/חומר אקרילי-הכל ע"פ החלטת החברה

2.6.2 **טיח חוץ:** טיח חוץ צמנטי/אקרילי/שליכט באגר/שפכטל חוץ- משולב עם חיפויים אחרים;

2.6.3 **חיפוי אחר:** מסתורי כביסה- אלומיניום ו/או אלמנטי בטון (מחומר עמיד ע"פ ת"י 5100).

2.7 **קירות הפרדה בין הדירות:** חומר: בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בטון מזויין ו/או בלוק לבן/איטונג או ש"ע.

2.8 **חדרי מדרגות:**

2.8.1 **קירות מעטפת:** חומר: בטון מזויין **עובי:** ע"פ הנחיות המתכנן;

2.8.2 **גימור קירות פנים:** חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורת או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ"ר. מעל החיפוי הקשיח טיח בצבע אקרילי עד לתקרה.

2.8.3 **גמר תקרה:** טיח + סיד סינטטי

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

- **מדרגות:** אבן נסורה/גרניט פורצלן/טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטיים. בעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים נגד החלקה. **הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע ע"פ הוראות כל דין .**

2.8.4 **ריצוף משטחים:** אבן נסורה/גרניט פורצלן/טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטיים

2.8.5 **מעקה:** ע"פ דרישות המתכננים; חומר: מתכת צבועה.

2.8.6 **עליה לגג:** יש .

2.9 **מבואה (לובי) קומתית.**

גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורת או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה: משקופי הדלתות . חומר: טיח וצבע אקרילי עד לתקרה או תקרה מונמכת. ריצוף: אבן נסורה/פורצלן . גמר תקרה: טיח+צבע אקרילי

2.10 **מבואה (לובי) כניסה:**

2.10.1 **גימור קירות פנים:** חומר: חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורת או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה: משקוף דלת הכניסה (לפחות) . חומר: טיח וצבע אקרילי עד לתקרה או תקרה מונמכת. ריצוף: אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן, שטח אריח בודד לא ייפחת מ- 0.64 מ"ר. גמר תקרה: טיח + צבע אקרילי

2.10.2 **דלת כניסה לבנין:** יש ; חומר: אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן; מידות: לא פחות מ- _____ מ' (כניסה ראשית) כמות: 1 + דלת במידות: לפי החלטת אדריכל (כניסה משנית) כמות: 1

2.11 **מרתף חניה:אין**

2.12 בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית

2.13 בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות.

3. הערה: כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעל תו תקן מכון התקנים הישראלי **תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)**

3.1 **גובה הדירה:** גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 2.50 מ'; גובה פרוזדור: לא פחות מ 2.50 מ'; גובה חדרים על הגג: אין; גובה עליית גג למגורים: אין; גובה מרתף המשמש למגורים: אין; גובה מרתף המשמש לא למגורים: אין;

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

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

תיאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרות	ריצוף	הערות
חדר דיור + מבואה	בלוקי בטון ו/או בלוק איטונג ו/או בטון מזויין	טיח+צבע אקרילי/ גמר תקרה: טיח+סיד סינטטי.	פורצלן	ראה הערה 1

פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	ראה הערה 1
מטבח	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	חיפוי קירות בקרמיקה בגובה 60 ס"מ או 50 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון) הגובה לבחירת קונה. 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 וכקירות- טיח+צבע אקרילי
חדרי שינה (1), (3)	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	ראה הערה 1
פרוזדור	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	ראה הערה 1
חדר אמבטיה	כנ"ל	חלק עליון גמר טיח + צבע אקרילי	כנ"ל	חיפוי קירות עד תקרה
חדר רחצה הורים	כנ"ל	חלק עליון גמר טיח + צבע אקרילי	כנ"ל	חיפוי קירות עד תקרה
*חדר ארונות	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	
מרפסת שירות (פינת כביסה)	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	ראה פירוט בנספח ב' - הערות במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים
מרפסת דיור (שמש) או גינה	כנ"ל	בהתאם לחיפוי החיצוני	כנ"ל	ראה הערה 4, קירי- בהתאם לתשריט במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים
*מחסן	טיח + צבע אקרילי	כנ"ל	כנ"ל	גרניט פורצלן/טרצו לבחירת המוכר שטח אריח בודד עד כ- 0.20 מ"ר.
ממ"ד	בטון מזויין או אחר לפי הוראות פיקוד העורף	עפ"י דרישות פיקוד העורף. עליון סיד סינטטי	כנ"ל	משמש חדר שינה
מרפסות	מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית לפי החלטת אדריכל			

*באם יוצמד על פי חוזה מכר

הערות והבהרות לטבלה:

אריחים לריצוף – כל סוגי הריצוף המותקנים בבניין לפי ייעודם, יעמדו בדרישות תקן ישראלי 2279 - התנגדות להחלקה. ולא יפחתו מהמפורט להלן: חדרי מגורים R-9, רצפת חדרי רחצה R-10, רצפת תא המקלחון R-11. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות אלא אם צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רוזביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.

1. סוגי הריצוף: לכל מערכות החדרים בדירה: פורצלן / גרניט פורצלן במידות: 80X80 בחירת הקונה מבין 12 דוגמאות לבחירה. הדוגמאות שתוצענה יהיו בהתאם לגוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקי" (LAPPATO), אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר נייטרלי.

2. חדרי רחצה, מרפסות שמש, מרפסת שירות: מידות לבחירה: 30/30, 33/33, 60/15. בחירת הקונה מבין 12 דוגמאות לבחירה, לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח. על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פרקט". למרפסת שמש- אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון/דוגמא תואמת לגוון/דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה. במרפסות שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות. במרפסת שירות המצורפת למטבח, הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח.

הקירות, הרצפות והנוקים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

3. חיפוי קירות: חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה. מידות: 30/60, 30/30 בחירת סוג האריח הינה להחלטת המוכר. תתאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה. לכל אריח המיועד לפחות 4 דוגמאות התואמות לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. סה"כ יוצגו 12 דוגמאות. בחירה בין שני גוונים של רובה בין אריחים, אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.

3.3 ארונות:

ארון מטבח תחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן: הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/הכנה לכיריים מובנית (פתח), נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה) הכנה למדיח כלים. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ. גובה סף עליון של משטח	ארון מטבח תחתון
---	------------------------

העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין) או לחילופין אבן קיסר ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופך עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש. משטח עבודה במטבח: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.	
מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן: גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ' בעובי 17-18 מ"מ לפחות, וגב הארון יהיה מעץ דיקט בעובי 5-6 מ"מ לפחות. שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' /MDF. כל יחידות הארון למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור תהיינה עם מגירות. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממכתת עם מנגנון טריקה שקטה. הארון יכלול פינה אחת בלבד אם נדרש. אורך צלע ארון לא תפחת מ 60 ס"מ לפחות בחזית הארון. ביחידת הפינה של הארון יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף. תכנון והתקנה של מדיר, תנור וכי' מובנים בארון תחתון הינם להחלפת הקונה. החליט הקונה שלא להתקין יסופק ארון מטבח בשלמותו לרבות דלתות ומדפים במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.	מבנה ארון מטבח תחתון
האורך המזערי של ארון המטבח לא יפחת מ 3.5 מ"מ בדירת 2-5 חדרים; 5 מ"מ בדירת 3-4 חדרים; 6 מ"מ בדירת 4.5 חדרים ומעלה. מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח, פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכי"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות. מידת רוחב הנישה/המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ. בדירות 4.5 חדרים ומעלה הקבלן רשאי להציע חלופות לאורך המינימאלי הנדרש לארון מטבח תחתון להלן: חלופה א: אורך ארון תחתון 5 מ"מ, אורך ארון עליון 2 מ"מ גובה מזערי 75 ס"מ לפחות חלופה ב: אורך ארון תחתון 5 מ"מ, אי/חצי אי 2 מ"מ גובה בהתאם לארון תחתון חלופה ג: אורך ארון תחתון 5.40 מ"מ, ארון בילט אין 0.60 מטר נטו גובה מזערי 200 ס"מ לפחות	אורך מזערי של ארונות מטבח
ציפוי חיצוני: פורמייקה. וידיות מתכת. ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.	ציפוי ארונות המטבח
סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגווניים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן: ציפוי חיצוני: המוכר יציג בפני הקונה לפחות חמישה גווניים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. ציפוי פנימי: גוון לבן.	גווני הציפוי לארונות המטבח
בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה. מותאם לעמידות בתנאי לחות מוגברים.	ארון חדר אמבטיה
מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן: פתח לקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית כביסה. הכנה למייבש כביסה, ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל. הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל. מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, ניתן שיאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ, מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100, לדירות ג/ג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/ מרפסת.	מרפסת שירות

3.4 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותרסיסים בדירה

טיפוס בניין H3+2

בדירות מטיפוס: K

דלתות			חלונות			תרסיסים		
חדר	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר
דלת כניסה	1 כ-210/100	דלת ביטחון- דלת אש	ציר רגיל					סוג פתיחה
חדר דיור	1 ויטרינה כ- 260/220+35	אלומי	כנף על כנף				1 כ-260/220+35	פח אלומיניום מוקצף ידני
יחידת הורים	1 כ-210/85	עץ	ציר רגיל	1 כ- 120/120+30	אלומי	כנף על כנף	1 כ- 120/120+30	פח אלומיניום מוקצף ידני

ממ"ד – משמש חדר שינה	1	כ-70/200	פלדה לפי הג"א	ציר רגיל פתיחה חוץ	1 כ-100/100	אלומ'	כנף על כנף	1 כ-100/100	אלומ'	פח אלומיניום מוקצף	גנר לכיס
מטבח	1	כ-85/210	עץ	הזזה	1 כ-120/120	אלומ'	כנף על כנף				
רחצה הורים	1	כ-75/210	עץ	ציר רגיל	1 כ-60/115	אלומ'	נטוי קיפ				
רחצה כללי	1	כ-85/210	עץ	ציר רגיל							
מרפסת שירות	1		עץ	ציר רגיל	1 כ-145/120	אלומ'	כנף על כנף				

בדירות מטיפוס: M

דלתות			חלונות			תריסים		
חדר	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	חומר	סוג פתיחה
דלת כניסה	1 כ-100/210	דלת אש דלת ביטחון-	ציר רגיל					
חדר דיור	1 ויטרינה כ- 260/220+35	אלומ'	כנף על כנף	1 כ- 260/220+35	אלומ'	פח אלומיניום מוקצף	גלילה חשמלי+מנגנון ידני	
יחידת הורים	1 כ-85/210	עץ	ציר רגיל	1 כ- 120/120+30	אלומ'	כנף על כנף	1 כ- 120/120+30	פח אלומיניום מוקצף
				1 כ- 100/120+30	אלומ'	כנף על כנף	1 כ- 100/120+30	פח אלומיניום מוקצף
ממ"ד – משמש חדר שינה	1 כ-70/200	פלדה לפי הג"א	ציר רגיל פתיחה חוץ	1 כ-100/100	אלומ'	כנף על כנף	1 כ-100/100	פח אלומיניום מוקצף
חדר שינה	1 כ-85/210	עץ	ציר רגיל	כ- 120/120+30	אלומ'	כנף על כנף	כ- 120/120+30	פח אלומיניום מוקצף
מטבח	1 כ-85/210	עץ	הזזה	1 כ-120/120	אלומ'	כנף על כנף		
רחצה הורים	1 כ-85/210	עץ	ציר רגיל	1 כ-60/115	אלומ'	נטוי קיפ		
רחצה כללי	1 כ-85/210	עץ	ציר רגיל					
מרפסת שירות	1 כ-85/210	עץ	ציר רגיל	1 כ-160/120	אלומ'	כנף על כנף		

בדירות מטיפוס: Y

דלתות	חלונות	תריסים
-------	--------	--------

חדר	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	חומר שלבים	סוג פתיחה
דלת כניסה	1 כ-100/210	דלת ביטחון- דלת אש	ציר רגיל					
חדר דיור	1 ויטרינה כ- 220+35/350	אלומי	כנף על כנף	1 כ-350/220+35	אלומי	פח אלומיניום מוקצף	גלילה חשמלי+מנגנון ידני	
יחידת הורים	1 כ-85/210	עץ	ציר רגיל	1 כ-120/120	אלומי	כנף על כנף	פח אלומיניום מוקצף	גלילה ידני
				1 כ-100/120	אלומי	כנף על כנף	פח אלומיניום מוקצף	גלילה ידני
ממ"ד - משמש חדר שינה	1 כ-85/210	פלדה לפי הג"א	ציר רגיל פתיחה חוץ	1 כ-100/100	אלומי	כנף על כנף	פח אלומיניום מוקצף	נגרר לכיס
חדר שינה	1 כ-85/210	עץ	ציר רגיל	1 כ-120/120+30	אלומי	כנף על כנף	פח אלומיניום מוקצף	גלילה ידני
חדר שינה	1 כ-85/210	עץ	ציר רגיל	1 כ-120/120	אלומי	כנף על כנף	פח אלומיניום מוקצף	גלילה ידני
מטבח	1 כ-85/210	עץ	הזזה	1 כ-260/120	אלומי	כנף על כנף	פח אלומיניום מוקצף	גלילה ידני
רחצה הורים	1 כ-75/210	עץ	ציר רגיל	1 כ-60/115	אלומי	נטוי קיפ		
רחצה כללי	1 כ-85/210	עץ	ציר רגיל					
מרפסת שירות	1 כ-85/210	עץ	ציר רגיל	1 כ-160/120	אלומי	כנף על כנף		
שירותי אורחים	1 כ-75/210	עץ	ציר רגילה					

Z בדיורת מטיפוס

חדר	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	חומר שלבים	סוג פתיחה
דלת כניסה	1 כ-100/210	דלת ביטחון- דלת אש	ציר רגיל					
חדר דיור	1 ויטרינה כ-260/220+35	אלומי	כנף על כנף	1 כ-260/220+35	אלומי	פח אלומיניום מוקצף	גלילה חשמלי+מנגנון ידני	
יחידת הורים	1 כ-85/210	עץ	ציר רגיל	1 כ-120/120+30	אלומי	כנף על כנף	פח אלומיניום מוקצף	גלילה ידני
				1 כ-100/120+30	אלומי	כנף על כנף	פח אלומיניום מוקצף	גלילה ידני

ממ"ד - משמש חדר שינה	1-כ-70/200	פלדה לפי הג"א	ציר רגיל פתיחה חוץ	1-כ-100/100	אלומי	כנף על כנף	1-כ-100/100	פח אלומיניום מוקצף	נגרר לכיס
חדר שינה	1-כ-85/210	עץ	ציר רגיל	1-כ-120/120+30	אלומי	כנף על כנף	1-כ-120/120+30	פח אלומיניום מוקצף	גלילה ידני
מטבח	1-כ-85/210	עץ	הזזה	1-כ-120/120	אלומי	כנף על כנף			
רחצה הורים	1-כ-75/210	עץ	ציר רגיל	1-כ-60/115	אלומי	נטוי קיפ			
רחצה כללי	1-כ-85/210	עץ	ציר רגיל						
מרפסת שירות	1-כ-85/210	עץ	ציר רגיל	1-כ-160/120	אלומי	כנף על כנף			

טיפוס בניין : 8L

בדירות מטיפוס : U

דלתות	חלונות	תריסים							
חדר	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	חומר	סוג פתיחה	סוג פתיחה
דלת כניסה	1-כ-100/210	דלת ביטחון- דלת אש	ציר רגיל						
חדר דיור	1-כ-260/220+35	אלומי	כנף על כנף	1-כ-260/220+35	אלומי	פח אלומיניום מוקצף	גלילה חשמלי+מנגנון ידני		
יחידת הורים	1-כ-85/210	עץ	ציר רגיל	1-כ-120/120+30	אלומי	כנף על כנף	1-כ-120/120+30	פח אלומיניום מוקצף	גלילה ידני
				1-כ-100/120+30	אלומי	כנף על כנף	1-כ-100/120+30	פח אלומיניום מוקצף	גלילה ידני
ממ"ד - משמש חדר שינה	1-כ-70/200	פלדה לפי הג"א	ציר רגיל פתיחה חוץ	1-כ-100/100	אלומי	כנף על כנף	1-כ-100/100	פח אלומיניום מוקצף	נגרר לכיס
חדר שינה	1-כ-85/210	עץ	ציר רגיל	1-כ-120/120+30	אלומי	כנף על כנף	1-כ-120/120+30	פח אלומיניום מוקצף	גלילה ידני
מטבח	1-כ-85/210	עץ	ציר רגילה	1-כ-120/120	אלומי	כנף על כנף			
רחצה הורים	1-כ-75/210	עץ	ציר רגיל	1-כ-60/115	אלומי	נטוי קיפ			
רחצה כללי	1-כ-85/210	עץ	ציר רגיל						
מרפסת שירות	1-כ-85/210	עץ	ציר רגיל	1-כ-140/120	אלומי	כנף על כנף			

בדירות מטיפוס : H

דלתות	חלונות	תריסים							
חדר	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	חומר	סוג פתיחה	סוג פתיחה
דלת כניסה	1	דלת ביטחון- דלת אש	ציר רגיל						

									כ-100/210	
חדר דיור	1 ויטרינה כ- 260/220+3 5	אלומי'	כנף על כנף							פח אלומיניום מוקצף גלילה חשמלי+מנגנון ידני
יחידת חורים	1 כ- 85/210 עץ	אלומי'	כנף על כנף	1 כ- 100/120+30	אלומי'	כנף על כנף	1 כ- 100/120+30	אלומי'		פח אלומיניום מוקצף גלילה ידני
				1 כ- 120/120+30	אלומי'	כנף על כנף	1 כ- 120/120+30	אלומי'	פח אלומיניום מוקצף גלילה ידני	
ממ"ד – משמש חדר שינה	1 כ- 70/200	פלדה לפי הג'יא	ציר רגיל פתיחה חוץ	1 כ- 100/100	אלומי'	כנף על כנף	1 כ- 100/100	אלומי'		פח אלומיניום מוקצף נגרר לכיס
חדר שינה	1 כ- 85/210	עץ	ציר רגיל	1 כ- 100/120+30	אלומי'	כנף על כנף	כ- 120/120+30	אלומי'		פח אלומיניום מוקצף גלילה ידני
מטבח	1 כ- 85/210	עץ	ציר רגילה	1 כ- 100/120	אלומי'	כנף על כנף				
רחצה חורים	1 כ- 75/210	עץ	ציר רגיל	1 כ- 60/115	אלומי'	נטוי קיפ				
רחצה כללי	1 כ- 85/210	עץ	ציר רגיל							
מרפסת שירות	1 כ- 85/210	עץ	ציר רגיל	1 כ- 140/120	אלומי'	כנף על כנף				

בדירות מטיפוס: G

דלתות	חלונות	תריסים	חדר
כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה
דלת כניסה	1 כ- 100/210	דלת ביטחון- דלת אש	ציר רגיל
חדר דיור	1 ויטרינה כ- 260/220+3 5	אלומי	כנף על כנף
יחידת הורים	1 כ- 85/210 עץ	אלומי	כנף על כנף
ממ"ד - משמש חדר שינה	1 הערה 4	ציר רגיל פתיחה חוץ	1 כ- 100/100
מטבח	1 כ- 85/210 עץ	ציר רגילה	1 כ- 120/120
רחצה הורים	1 כ- 75/210 עץ	ציר רגיל	1 כ- 60/115
רחצה כללי	1 כ- 85/210 עץ	ציר רגיל	
מרפסת שירות	1 כ- 85/210 עץ	ציר רגיל	1 כ- 140/120

הערות והבהרות לטבלה:

חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:	1. חלונות
(א) חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית לפחות בעובי מינימלי	

ותריסים	של 4-6 מ"מ עם מרווח אוויר ביניהם. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. (ב) חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף. (ג) חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף. (ד) פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים. (ה) בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. (ו) בחדר הדיור, ובפתחים ברובח מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני. (ז) במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס. (ח) במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
2. דלתות פנים	דלתות כניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה מסוג דלת פנים לבודה בהתאם לתקן הישראלי מס' 23 ובפתיחת ציר רגילה, עמידות למים ויכלול קנט מחומר עמיד למים בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. כנף הדלת עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר, צירים בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף, היקף כנף הדלת מצופה ב 3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים-עמידים למים. גמר דלתות בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים, משקוף בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לתקן ישראלי מס' 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר וגוון התואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. מנעול סיבובי "תפוי פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים. בחדרי אמבטיה ומקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר/צו-אור בכנף הדלת. המוכר יציג בפני הקונה לפחות 3 אפשרויות שונות לגוון דלתות אשר אחת מהן היא בגון לבן.
3. דלת כניסה לדירת המגורים	דלת פלדה רב בריח תואמת לתקן הישראלי מס' 5044, סגר ביטחון פנימי נוסף, עיגית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור לדלת ומספר דירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת עובי 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. גוון בהתאם לבחירת המוכר.
4. דלת ממ"ד	דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף
5. דלת יציאה לגינה	בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה. לבחירת המוכר אחד מאלה: סורג לפתיחה ת"י 1635 או מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזה באמצעות מנגנון גלילי בהתאם לדרישות תקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (1), או מנעול ביטחון בעל בריחים המופעלים ע"י מנגנון גלילי העונה לדרישות תקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2), או תריס גלילה חשמלי.

1 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה

מיקום מיתקן	מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות
קערת מטבח	מידות בס"מ	קערה בודדת במידות 40/60 או קערה כפולה במידות 80/46 לפי בחירת דייר	-----	-----
	סוג	חרס/סילי קוורץ/ קוורץ גריניט/נירוסטה	-----	-----
קערת רחצה	מידות בס"מ	50/40 לפי יצרן	כ – 50/40 לפי יצרן	-----
	סוג	חרס	ראה סעיף 3.3.3	-----
מידות בס"מ	מידות בס"מ	כ – 65/40	כ – 65/40	לפי יצרן
	סוג	חרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר עפ"י ת"י 1385	אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי/חרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה (לבחירת רוכש) ומיכל הדחה חרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר	-----

	עפ"י ת"י 1385				
	170/70		----	מידות בס"מ	אמבט/מקלחת
	אקרילית		----	סוג	
-----	סוללה דגם מיקס פרח גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	סוללה דגם מיקס פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	סוללה מיקס פרח עומק 20 ס"מ גובה 20 ס"מ	תוצרת ודגם	סוללה למים קרים וחמים לקערה ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור
-----	סוללה מיקס מהקיר ראה סעיף 3.6.1	-----	-----	סוג	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
-----	-----	-----	-----	סוג	מקלחת ראש קבועה
-----	-----	סוללה מהקיר ראה סעיף 3.6.6	-----	סוג	סוללה למקלחת
-----	יש	-----	-----	-----	הכנה לחיבור למכונת כביסה
-----	-----	-----	-----	הכנה למייבש כביסה, ומעבר בקיר חימוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.	הכנה לחיבור מייבש כביסה
-----	-----	-----	-----	יש	הכנה לחיבור מדיח כלים (משולב בחיבור וניקוז כיור)
-----	-----	-----	-----	יש 1	נקודת גז לבישול
-----	-----	-----	-----	-----	נקודת גז לחימום

*הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים וחיבור לקו דלוחין או שפכים והזנת חשמל.

- 3.6.1 **אמבטיה:** אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי בהתאם להוראות היצרן ולכל דין. 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.
- 3.6.2 חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטיים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות.
- 3.6.3 **סוללות:** כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערביל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים, על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה ועומדת בדרישות הת"י 1385.
- 3.6.4 **קערת מטבח:** 6 דגמים לבחירה: חרס בודד/חרס כפול התקנה תחתונה, נירוסטה בודד/נירוסטה כפול התקנה שטוחה, אקרילי/סיליקוורץ/גרניט בודד/אקרילי/סיליקוורץ/גרניט כפול התקנה שטוחה
- 3.6.5 **הכנה למדיח:** תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- 3.6.6 **בחדר המקלחת:** תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף, או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.
- 3.6.7 משטח המקלחת לא יפחת מהמידות כל פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח. תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת בתנאי שתואמת במידותיה בשטחה להוראות כל דין ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).
- 3.6.8 **מים חמים:** מערכת סולארית: יש; **דוד בקיבול** שלא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, עפ"י המחמיר מביניהם: יחידת דיור בת חדר אחד- 60 ליטר; יחידת דיור בת 2-3 חדרים- 12 ליטר; יחידת דיור בת 4 חדרים ויותר- 150 ליטר; **הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית** תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת תהיה בהתאם לדרישות ת"י 579. לכל דירה יותקן דוד המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן; **מיקום הדוד:** במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה; מערכת תרמוסיפוןית / מאולצת.
- 3.6.9 **חיבור מים חמים לכלים:** קערת מטבח, כיור רחצה, אמבטיה, מקלחת/אחר.
- 3.6.10 **ברז גינה:** כן במרפסת דיור.
- 3.6.11 **הכנה למונה מים לדירה:** יש.

- 3.6.12 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** מתכת ו/או פלסטי, **דלוחין:** פלסטי ו/או מתכת, **שפכים:** פלסטי או אחר לפי קביעת המתכנן.
- 3.6.13 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש.
- 3.6.14 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.
- 3.6.15 **נקודת גז לגריל:** במרפסת שמש או גינה, בעפוף להוראות כין דין ולתקינה.
- 3.6.16 **בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות מטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.**

3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל - בדירה

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה, נקודת תקשורת, נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות.	אחר
כניסה לדירה או למבואה	1	1				*פעמון+לחצן *אינטרקום מפסק תאורה לחדר מדרגות *לוח חשמל דירתי כולל סגירה(ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) *ארון תקשורת / טלפוניה/טלויזיה כולל בית תקע בתוכו
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1 (למזגן)	1	תוכנן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות+מחליף
מטבח	1	2 (בדרגת הגנה IP 44)	4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת		מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככול 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 (מוגן מים)	1 בדרגת הגנה IP44		1 (בית תקע לתנור)		בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר אמבטיה דוד חשמלי ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן מחוץ לחדר

אמבטיה							
הכנה לנקודת אוורור מכני+מפסק היכן שנידרש					1	שירותים	
		2 (בדרגת הגנה IP44) למכונת כביסה ומייבש			1 (מוגן מים)	מרפסת שירות	
כולל תריס חשמלי+מפסק+מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע 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. מיקום נקודת המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת				1 בדרגת הגנה IP44	1 מוגן מים מעל דלת היציאה למרפסת	מרפסת שמש	
		1 (פקט) הכנה למזגן					מסתור כביסה
בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה עבור קו תאורת דינה. ההזנה תתבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי				1 בדרגת הגנה IP44	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היצירה לגינה	גינה דיריתית	

- הגדרות:
3.7.1

3.7.1.1
"בית תקע כוח במעגל נפרד"- שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ

3.7.1.2
"בית תקע רגיל"- שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.

3.7.1.3
"בית תקע רגיל מים"- שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.

3.7.1.4
"נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון"- 3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודות טלפוניה, נקודת תקשורת- בין מחשבים, נקודת טלוויזיה- חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש עפ"י כל דין.

3.7.1.5
"נקודת מאור"- נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי).

3.7.2
שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, חדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.

3.7.3
מערכת אינטרקום: פעמון ותשתית חיזונית ופנימית בדלת הכניסה הראשית לבניין. נקודת האינטרקום תמוקם במבואה או בכניסה לדירה ע"פ תוכנית האדריכל וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

3.7.4
חדר מדרגות: בכל קומה יהיה לחצן הדלקת אור ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

3.7.5
טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה מנקודת ריכוז התקשורת ועד לנקודת ההכנה בקיר.

3.7.6
פעמון: **סוג:** לחצן או "פוקוס" דגם ע"פ בחירת החברה או ש"ע.

3.7.7
מפסקי זרם: **סוג:** רגילים **תוצרת:** לפי קביעת מהנדס החשמל.

3.7.8
לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש **מיקום:** יכלול שטח פנוי בגודל 6 מודולים לפחות לצורך הרחבות בעתיד.

3.7.9
מערכת לניטור ובקרה של צריכת חשמל דירתית- המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה, הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה/במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה, הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.

3.7.10 נקודת התקשורת -תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז התקשורת ועד לנקודת

ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.

3.7.11 **נקודת חשמל לדוד שמש** : כן.

3.7.12 **גודל חיבור דירתי** : תלת-פאזי: 25X3 אמפר. בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד פאזי 40X1 אמפר.

3.7.13 בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים, הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5 * 2.5. הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.

4. **מתקני קירור/חימום, בדירה:**

4.1 **מיזוג אוויר מרכזי** : אין

4.2 **מזגן מפוצל** : אין

4.3 **מזגן דירתי** : אין /הכנות בלבד. הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול:

מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" מחוץ לקיר יהיה עם צנרת עודפת של 0.5 מ' עד להתקנת מאייד המערכת בפועל, יכלול הסתרה. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים.

*ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצל/לים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד באיזור פיקוד העורף, ההכנה תכלול:

-נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל

-צנרת ניקוז מים מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור ייסגר במכסה.

-מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר עפ"י תכנון

-כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר.

4.4 **תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי** : אין.

4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל** : אין. בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.

4.6 **רדיאטורים** : אין.

4.7 **קונוקטורים חשמליים** : אין.

4.8 **חימום תת רצפתי** : אין.

4.9 **מיתקנים אחרים** : אין.

5. **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:**

5.1 **מערכת כיבוי אש אוטומטית** : אין.

6. **עבודות פיתוח ושונות:**

6.1 **חניה**

6.1.1 **סך כל מקומות החניה** : לפחות 1 לדירה **מתוכן** : __ **חניות בתחום המגרש** ;

אין חניות מחוץ למגרש ;

6.1.2 **חניה לנכים** : יש. **מספר** : ---- **מיקום** : לפי תשריט;

6.1.3 **גמר פני החניה** : **בטו מוחלק או אבנים** משתלבות, לפי היתר הבניה ותכנית הפיתוח.

6.1.4 **חניה עילית** : תותקן מערכת תאורה.

6.1.5 **גישה לחניה** : מהכביש.

6.1.6 **מספר חניות לדירה**: לפי הסכם המכר צמודות לדירה; מיקום: בתחום המגרש/אחר: (על פי סימון בתכנית מצורפת לחוזה).

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 **שבילים**: חומר גמר: אבנים משתלבות/אחר: לפי היתר הבניה ותכנית הפיתוח. בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין) ומואר בעל גיטון מלווה בשטח של 20 מ"ר לפחות.
- 6.2.2 **משטחים מרוצפים**: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות/אחר: לפי היתר הבניה ותכנית הפיתוח.
- 6.2.3 **גינה משותפת**: יש; (על פי סימון בתכנית מצורפת). במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב. גיטון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
- 6.2.4 **גינה צמודה לדירה**: יש/אין; **יציאה לגינה מחדר**: אין.
- 6.2.5 **פירוט מערכות בגינה הצמודה**: אין.
- 6.2.6 **משטח מרוצף בגינה הדירתית**: בחצר הצמודה לדירה תבוצע יציאה לגינה מחדר אל משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר..
- 6.2.7 **גדר בחזיתות אחרות של המגרש**: חומר: בלוקים ו/או בטון מצופה טיח. תיתכן תוספת מעקה מתכת בחלק מקטעי הגדר לפי יועץ פיתוח. **בגובה ממוצע של**: משתנה עפ"י תכניות ודרישת הרשויות.
- 6.2.8 **ריצוף קומת עמודים מפולשת**: חומר - אבנים משתלבות.
- 6.2.9 הריצוף יהיה ככל הניתן בעל גוון בהיר

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 **גז מרכזי**: צובר גז לאספקת גז מרכזי לבניין: יש.
- 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**: לפי החלטת רשות כיבוי אש.

7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: אין.

7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין.

7.5 **תיבות דואר**: קיים; **מיקום**: תיבת הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבנין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816..

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 **חיבור לקו מים מרכזי**: יש; **הכנה למונה מים ציבורי לבית**: יש
מונה מים לגינה: אין;
- 8.2 **חיבור לביוב מרכזי**: יש.
- 8.3 **חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל**: כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה, התקנת המונה ע"ח הרוכש.
- 8.4 **הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים**. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): לא כולל קו טלפון.
- 8.5 **הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת** (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): יש
(ציין את החיבורים הרלבנטיים); **לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת**.
- 8.6 **פיתוח כללי הגובל במגרש**: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
- 8.7 **פינוי אשפה**: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה. עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך כל מקומות החניה המשותפים: אין ;
- 9.1.2 קומה מפולשת: אין. מספר קומות מפולשות: אין
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין ; מיקום המחסנים: -----
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש ;
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש ;
- 9.1.6 חדרי מדרגות – יש.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש ; מעליות: יש ; מספר מעליות: 1 ;
- 9.1.8 גג: לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט: כמות: אין
- 9.1.10 חדר דודים משותף: אין ;
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/ צלחת לוויין, קולטי שמש, 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 שהינם רכוש משותף: (לפרט) פילרים, ארונות למוני חשמל, תקשורת, גז, ציוד כבוי אש, ולפי המסומן בתכניות המכר ;

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי 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 לחדרים טכניים.
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים , חדר מכונות למעלית).
- 9.2.10 1 מעלית.

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.

נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.4 תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות ; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים ; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכאניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

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

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

1. המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו) מקיר בניה לקיר בניה. המדידה נעשית מבלוק לבלוק או לקיר בטון או לעמוד בטון, לפי העניין, ולא מטיח לטיח ו/או לכל ציפוי אחר.
2. הפרשי מפלסים – בין חדרי רחצה, ממ"ד, ומרפסות, לחללים סמוכים. יתכן סף מוגבה ביציאה למרפסות שמש במידות (גובה/רוחב) על פי הדין.
3. הכנה לאספקת גז: הכנת צנרת עד לדירה ובתוך הדירה (כלולה בחוזה הרכישה של הדירה). תשלומים עבור מקדמת גז, בדיקת מכשיר, הרכבת מונה וחיבורו, השתתפות יחסית במרכז האספקה וריכוז מונים, פיקדון עבור ציוד מושאל לרבות ווסת מונה, מס קניה- יחולו וישולמו ע"י הקונה במעמד התקשרותו עם חברת הגז אליה יופנה ע"י המוכרת סמוך למועד מסירת הדירה.
4. מערכות כיבוי, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות כיבוי אש.
מיתקן לאנטנות תק' (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).
5. 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.
6. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכנית הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
7. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומם יקבעו ע"י החלטת מתכנני היועצי הפרויקט. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
8. מפלס אדמת הגן בחצר הפרטית או ברכוש משותף נקבע ע"י גובה הריצוף במבנה. אין להוסיף אדמת גן או להגביה את מפלסה בכל דרך, מעל למפלס הקיים.
9. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב חקירה מקצועית מוקדמת.
10. במחסנים שיוצמדו לדירות יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוויר, המשרתים כלל הבניין. במידה ויהיו מחסנים.
11. מיקום צוברי גז/מיכלי גז לאספקת גז מרכזי תהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הוועדה המקומית לבניה ומשרד העבודה.
12. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
13. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מקומית.

14. מיקום מתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.
15. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרונולט מושפעות באופן טבעי מתזוזות סיסמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה הטבעית האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי.
16. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלקה 3. למניעת ספק יודגש כי החברה לא תהיה אחראית לחריגה ממידות אלו.
17. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
18. הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
19. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
20. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
21. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
22. במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרו מכאניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (מונעת, ותחזוקת "שבר"), על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
23. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עייניים" וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה, הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
24. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, ובכל בזכות השימוש והשטיפול בשטחים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. גופים אלו והחברה יהיו פטורים מתשלום מיסי ועד בית.
25. הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (באם ידרשו), יתכן ויחייבו בליטות דמוי עמודים או קורות או "ספסלים" בסמוך לקירות ותקרה ובסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר.
26. אוורור מכני (וונטה): באם יותקן מפוח לאוורור מכני בחדר שירות ו/או בחדר אמבטיה ו/או בחדרי רחצה יופעל במקביל לנקודת הדלקת מאור + השהיה 5 דקות.
27. כלי רכב בחניה תת-קרקעית ועילית - על הרוכש לבדוק היטב את נתוני הרכב המיועד לחנייה תת-קרקעית/עילית בבניין (אורך/רוחב/גובה, רכב נכה וכד') כדי למנוע אי התאמה של רכב גדול מימדים למקום החניה שבחר, ולא יטען בטענה כלשהי כלפי המוכר בדבר אי התאמת מקום החניה למימדי רכבו.
- 28.
29. בתקופת הבדק והאחריות אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים שלא בהסכמת המוכר העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים בדירה/בניין בהתאם למפורט בתוספת לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973. ביצוע פעולות או שינויים במרכיבים המפורטים בתוספת לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 שלא בהסכמת החברה ישחרר את החברה מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים בקשר עם מרכיבים אלו.

30. התשלום בגין תחזוקה ואחריות של מערכות טכניות ומערכות אלטרומכניות, ככל שיהיו כגון: חשמל, תקשורת, גנרטור, מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכו' יעשה ע"י נציגות הבית ו/או הקונה, ישירות לחברה שתספק שירותים אלו.
31. במהלך תקופת הבדק והאחריות מחויב הרוכש באמצעות הנציגות במסגרת ביטוח המעלית בבניין לבטח גם את חלקי המעלית השונים, כגון חלקים נעים וחלקים המושפעים מבלאי כלשהו.
32. חדרים המשותפים לדיירי הבניין ומוגדרים בתכניות לייעודים כלשהם, יימסרו לדיירים ללא תכולה ו/או אבזור כלשהו ו/או תשתיות כלשהם.
33. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מחיר מטר] , תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
34. 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

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד- 1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה- 2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ו/או חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.

מקרא

מ"ר - מטר מרובע

מ"א - מטר אורך

פריט - פריט אחד בודד

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

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, הכל כמוגדר במפרט זה.	1,600 ₪ למ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים	300 ₪ לפריט

אשד בקרה בע"מ
03.09.2024
נ ב ד ק

אשד בקרה בע"מ
- נבדק -
חתימה: 
תאריך: 03/09/2024
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו טעום אישור לסטייה מהוראות כל דין וא/או הסכרה
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

	חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוז) לא ניתן לקבל זיכוי.	
125 ש"ח לפריט	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח)	בית תקע
1,000 ש"ח ליחידה	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח	דלת כניסה למרפסת שירות (ככל וקיים)

הקונה

תאריך

המוכרת