

אשד בקרה בע"מ
15. 08. 2026
נ ב ד ק



אשד בקרה בע"מ
-נבדק-
חתימה:
תאריך: 15.08.2026
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ו/או המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

אשד בקרה בע"מ
15. 08. 2026
נ ב ד ק

"מפרט מכר"

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

מותנה בהיתר בניה
מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות

התכנון

כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה

חלי בוחבוט יזמות בע"מ

נספח :
לחודזה
בין

לבין :

מתאריך :

א. פרטי זיהוי:

1. **מגרש: 204 בניין: 40E** [דירת 6 חדרים דיור למחיר מטרה]

1.1 ישוב - בית שאן .

1.2 גוש: 22868 חלקה: 141,142,143,144,145

1.3 בעל הקרקע : רשות מקרקעי ישראל

הזכות שהקונה רוכש הדירה: חכירה.

שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל

תקופת החכירה: 98 שנים ; תקופת החכירה : מיום: 19/07/2021 המפרט תקף לדירות הבאות:

מספר בניין	מספר דירה	קומה	כיוון
E40	11	3	-----

2. בדירה: מבואה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, 3 חדרי שינה , מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), בית שימוש נפרד (שירותי אורחים), חדר שירות, מרפסת שמש, מסתור כביסה, **מחסן דירתי (גישה ממרפסת השמש)**.

3. **שטח הדירה:**

מספר בניין	מספר דירה	שטח
E40	11	

3.1. **שטח הדירה מחושב לפי כללים הללו:**

3.1.1 השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה –

3.1.2 "קיר חוץ" - קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת. כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;

3.1.3 "פניו החיצוניים של קיר חוץ" - פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

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

3.1.5 שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים: השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות .

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

3.1.7 מרתף דירתי : אין

3.1.8 גג מוצמד לדירה : אין

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

4.1 חניה מקורה/לא מקורה בשטח: _____מ"ר, כמסומן בתשריט.

4.2 מחסן דירתי בשטח של _____מ"ר : שמספרו _____ - כמסומן בתשריט.

4.3 מרפסת שמש בשטח: _____מ"ר. מתוכה מרפסת שמש מקורה [קירי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], בשטח _____מ"ר.

4.4 חצר מוצמדת בשטח: _____מ"ר.

4.5 אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): מסתור כביסה/מערכות: כמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלט רצפת המסתור יהיה נמוך ממפלט רצפת הדירה).

-----	-----

4.6. **הערות לחישובי השטחים:**

4.6.1 "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.

מובהר כי "מרפסת שמש" הכוונה חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.

4.6.2 שטחו של מחסן, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח קירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יחושב כל הרוחב של הקיר.

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

4.6.4 שטחה של חצר כולל, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

5. סטיות קבילות:

- 5.1. הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
5.1.1. סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-4 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 4.3 והערה 4 לעיל.
5.1.2. סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה.

5.1.2.1. שם עורך הבקשה להיתר(האדריכל): אייל איצקין אדריכלים .

טל': 025336618

כתובת: רחוב היצירה (החוצבים)מבשרת ציון.

פקס: 02533680

דוא"ל: javier@itzkin.co.il

5.1.2.2. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס): אינג' רוני מזאווי .

טל': 04602191

כתובת: רח' 3030/5 נצרת.

פקס: 0774250688

דוא"ל: mrcons@netvision.net.il

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

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

1. תיאור הבניין:

בנין מגורים, רב משפחתי, הידוע בכינוי E40

מספר יחידות הדירור בבניינים הוא כדלקמן:

מספר בניין	כמות יח"ד
E40	-----

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

כינוי או תיאור קומה**	מס' קומות מתחת למפלס כניסה ראשי	מס יח"ד בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת כניסה לבניין	קרקע	3	מגורים (דירות גן), מבואת כניסה (לובי), מעלית, חדר מדרגות, פרזדורים, חניות חיצוניות, מאגר מים וחדר משאבות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	בפיתוח: צובר/י גז ואצירת אשפה. חניות, פילרים
קומות מגורים	1-2	3 (בכל קומה)	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	
קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)	3	2 (בכל קומה)	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	גג טכני וסולם עליה לגג עליון
גג עליון (ראשי)	-----	-----	מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים ו/או הרשויות.	
סה"כ קומות בניין	4	11	במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).	-----

1.1.1. הערות והבהרות :

ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה .
במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין (כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר)

1.2. חדר מדרגות משותף (ראשי):

- 1.2.1. מספר חדר/י המדרגות בבניין: 1
1.2.2. אפיין כל חדר מדרגות: מקורה ממפלס הקרקע עד למפלס קומת מגורים עליונה (פנטהאוז).
חדר מדרגות נוסף: אין.

1.3. מעליות:

- 1.3.1. המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות מס' 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.
1.3.2. מס' המעליות בבניין – מעלית – אחת עבור 6 נוסעים.
1.3.3. מספר תחנות למעלית : 4 תחנות.
1.3.4. אפשרות למעלית שבת : מובהר כי הכוונה במעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת שהפעלתו תקבע ע"י נציגות דיירי הבניין ו/או חב' הניהול בהתאם לסעיף 59 ז' בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969
1.3.5. גימור כל תא : קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא, ריצפת התא תצופה בגרנית או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות.
1.3.6. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.
1.3.7. פיקוד המעלית יהיה מאסף ממטה מעלה (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים).
1.3.8. מהירות המעליות בבניין : 1.0 מ' /ש'

1.4. עמדת שומר : אין

2. **חומרי הבניין ועבודות גמר:**
- 2.1 שלד הבניין - לפי תכנית מהנדס השלד; שיטת הבנייה; קונבציונאלי ו/או שיטת ברנוביץ ו/או טרומי. לפי תכנון מהנדס השלד.
- 2.2 רצפה ותקרה קומתית - חומר בטון מזוין **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; שיטת בנייה; קונבציונלי ו/או טרומי; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. בהתאם לדרישות היועצים.
- 2.3 תקרת קומה עליונה – עפ"י הנחיית קונסטרוקטור.
- 2.4 סוגי ריצוף המותקנים בדירה ובבניין לפי ייעודם יעמדו בדירושית ת"י 2279-התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:
- 2.4.1 חדרי מגורים-R9
- 2.4.2 חדרי רחצה-R10
- 2.4.3 רצפת תא מקלחת-R11
- 2.5 גג הבניין – לפי תוכנית מהנדס השלד; חומר: יציקה (שטוח או משופע)
- 2.5.1 שיפוע ניקוז ואיטום - לפי הנחיות היועץ ודרישות התקנים הרלוונטיים
- 2.5.2 בידוד תרמי - בהתאם לדרישות יועצים, לפי תקן ישראלי מס' 1045
- 2.6 קירות חוץ - חומר בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק לבן (איטונג או ש"ע). עובי; לפי תכנון המהנדס. בדופן פנים של קירות מתועשים/מתועשים למחצה - ככל שיהיו כאלה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי בטון, בלוקי גבס, או בלוק תאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלוונטית לרבות בת"י 1045: בידוד תרמי של בנייני מגורים
- 2.7 גימור קירות חוץ -
- 2.7.1 חיפוי עיקרי - אבן / טיח חוץ - הכל עפ"י כל דין ולפי התנאים בהיתר הבניה .
- 2.7.2 טיח חוץ צמנטי (2 שכבות), הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.
- 2.7.3 חיפוי מסתורי כביסה - אלומיניום ו/או אלמנטי בטון.
- 2.7.4 חיפוי אחר - האדריכל יהיה ראשי לשנות סוג, גוון וחלוקת ציפויים בתאום עם הרשות המקומית.
- 2.8 קירות הפרדה בין הדירות -
- חומר בלוקי בטון ו/או בטון מזוין ו/או בלוק לבן (איטונג או ש"ע). ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1 .
- 2.9 חדר מדרגות -
- 2.9.1 קירות מעטפת - חומר בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק לבן (איטונג או ש"ע). עובי לפי חישובי מהנדס. . הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין ובהתאם להוראות היועץ .
- 2.9.2 מדרגות: לוחות אבן נסורה / גרניט פורצלן/ טרצו צמנט לבן, בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים נגד החלקה.
- 2.9.3 ריצוף משטחים - מרצפות טרצו/ לוחות אבן נסורה/ אריחי גרניט פורצלן
- 2.9.4 מעקה/מאחז יד - (תיאור) מסגרות ו/או בנוי ו/או משולב עפ"י פרט אדריכל בהתאם לתקן ישראלי 1142 .
- 2.9.5 עלייה לגג - דרך חדר מדרגות / לובי קומה עליונה.
- 2.10 גימור קירות פנים - טיח וצבע אקרילי עד התקרה (בעל " תו תקן ירוק " מטעם מכון התקנים הישראלי).
- 2.11 גמר תקרות פנים - טיח וסיד סינטטי (בעל " תו תקן ירוק " מטעם מכון התקנים הישראלי).
- 2.12 מבואה (לובי) קומתית -
- 2.12.1 גימור קירות פנים - חומר: חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי).
- 2.12.2 ריצוף - אבן נסורה או גרניט פורצלן .
- 2.12.3 גמר תקרה - טיח וסיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית (בעל " תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי)
- 2.13 מבואה (לובי) כניסה -
- 2.13.1 גימור קירות פנים - חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח: טיח וצבע אקרילי.
- 2.13.2 גמר תקרה: סיד סינטטי או תקרות משנה/ דקורטיביות
- 2.13.3 ריצוף: אבן נסורה [שיש] או גרניט פורצלן . שטח אריח לא יפחת מ 0.64 מ"ר. (העומדים בתקן הישראלי 2279 למניעת החלקה)
- 2.13.4 דלת כניסה לבניין: יש; מידות: בהתאם לתכנית; חומר: אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י אינטרקום ומחזיר שמן.
- 2.13.5 דלתות חדרים טכניים: דלתות פח
- 2.13.6 דלתות חדר מדרגות: דלתות אש כולל מחזיר שמן.

הערות:

- א. במרתפים, מחסנים, פרוזדורים ובאזורים טכניים וכן מעל תקרות משנה, טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינטטי. (בעל " תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי).
- ב. צביעת קירות/תקרה תהיה בגוון לבן. (בעל " תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי)
- ג. תאורה במחסנים דירתיים: במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהיה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פיתרון/פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים.
- ד. חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי תכנון מהנדס החשמל. יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו את הבניין, אך ימוקמו בבניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין וישרתו גם בבניין/ים סמוכים, בכפוף לאישור הרשויות השונות).
- ה. תאורה בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים: יש
- ו. כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- ז. דרגת מניעת החלקה של הריצוף בחלקי הבניין השונים (בדירות ובשטחים המשותפים) יהיה בהתאם לדרישות ת"י 2279 למניעת החלקה.
- ח. חדר אשפה חדר חיצוני למבנה, עבודות הגמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין .

3. **גובה הדירה:**

- 3.1 גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 258 ס"מ; למעט אזורים בהם עוברות מערכות קרי: תעלות, וונטות, תעלות למכיוו קולטנים, מערכות מיזוג אוויר וכו'.
- 3.2 גובה חדרי שרות, מחסנים, ופרוזדור: לא פחות מ- 205 ס"מ

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

תיאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרות*	ריצוף*	הערות*
כניסה וחדר דיור	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי/ בלוק גבס ו/או לוחות גבס	טיח+ צבע אקרילי כל צבעי תקרת וקיר פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי גמר תקרה-טיח+ סיד סינטטי . (למעט מרחב מוגן) גמר הקירות יהיה בהתאם לחומר הבניה של הקירות .	סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות אריחים מסוג גרניט פורצלן ראה הערה (1)	
חדרי שינה למעט ממ"ד	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	
פינת אוכל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	
פרוזדור	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	

מטבח	כנ"ל	חיפוי קירות בקרמיקה או גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיתבגובה 60 או 50 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה הגובה לבחירת הקונה. כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות : טיח+ צבע אקרילי	כנ"ל	יבוצע חיפוי מעל ארון תחתון בגובה 60 או 50 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. הגובה לבחירת הקונה.
חדר רחצה הורים ו/או חדר אמבטיה כללית ו/או שירותי אורחים	כנ"ל	חיפוי קירות בקרמיקה או גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות. בחירת סוג האריח לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה. מעל חיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי. (ראה הערה מס' 3) גמר תקרה: טיח + סיד סינטיטי.	כנ"ל	גובה חיפוי בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת: חיפוי קירות עד התקרה. בשירותי אורחים עד 150 ס"מ לפחות. מעל החיפוי: טיח+
מרפסת שמש ו/או מרפסת גג מרוצף ו/או גינה פרטית*		דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת בהוראות החלות על המגרש) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית. חיפוי דירות: יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל חת מהמרפסות.		במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים. (יבוצע שיפולים)
מרפסת שירות	כנ"ל	טיח + צבע אקרילי בתקרה טיח + סיד סינטיטי.		
ממ"ד	בטון מזוין	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי בתקרה טיח+ סיד סינטיטי		משמש חדר שינה
מחסן (ככל שיש)	בלוקי בטון ו/או בלוק איטונג ו/או בטון מזוין	טיח + צבע אקרילי בתקרה טיח + סיד סינטיטי.		ריצוף גרניט פורצלן

הערות לטבלה ואחרות (טבלה מס' 2):

קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס.

חומר קירות בחדרים הרטובים : בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון .

תנאי שימוש בלוחות גבס: עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות , רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות , בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים /זכוכית/מינרלי) מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה : 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית) או לחילופין לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות . מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות), פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן /ספק הלוחות ., יצרן /ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו .

*סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין : בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרנית פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314 : אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ – 0.5% (כינוי Bla) האריחים יהיו סוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור . בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. סוג הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: חדרי מגורים R-9; רצפת חדרי רחצה R-10; רצפת תא המקלחון R11 (שיפועים ע"פ ת"י 2279). הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר חוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

מרווחים (פוגות) לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי , נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות . במקרה של צנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי זהה לשאר הקירות. קירות, רצפות ונקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים. מידות אריחים ריצוף: יהיו בהתאם למפורט להלן. מידות האריחים הן לבחירת המוכר. המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים: אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה. בכל מידת אריח לריצוף יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. (1) לבחירת הקונה ריצוף לכל הדירה למעט אם צוין אחרת: אריחי גרניט פורצלן גודל 80*80. כמות דוגמאות לבחירה: 12. הדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות /גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירת מגורים, כאשר לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי, אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור מבריק חלקית (LAPPATO) .

(2) ריצוף בחדרי רחצה ומרפסת שמש, מרפסת שירות: המוכר יציע לבחירת הקונה לפחות שלוש מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי . לדוגמה אריח במידות 30X30, אריח במידות 33X33 ואריח במידות 50X20. דוגמאות אפשרויות לבחירה: 12. לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח. 1. על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים. 2. אחת מבי הדוגמאות תהיה "דמוי פרקט" . 3. למרפסת שמש- אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון/דוגמא תואמת לגוון /דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה. 4. במרפסות שמש ששטחן 15 מ"ר מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות. 5. במרפסת שירות המצורפת למטבח, הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח. 6. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.

לכל מידת אריח המיועד לחיפוי , המוכר יציג לקונה , לכל הפחות 4 דוגמאות התואמות לדוגמאות /גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירת מגורים אין להציע את אותן דוגמאות למידות שונות של אריחים. סה"כ יוצגו 12 דוגמאות. אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי .

בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה .

(3) חיפוי קירות :

חיפוי אריחי קרמיקה או גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות . (בחירת סוג האריח לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר) . המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. לדוגמה אריח במידות 60X30 ס"מ, אריח במידות 50X20 ס"מ ואריח במידות 50X25 ס"מ . (מידות האריחים הינם לבחירת המוכר) יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה. בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה במטבח: בגובה 60 או 50 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה . הגובה לבחירת הקונה. כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי ובקירות : טיח + צבע אקרילי. בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת : חיפוי קירות עד תקרה. בחדר שירותים חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' לפחות . מעל החיפוי – טיח + צבע אקרילי. לצנרת גלויה , אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות .

לכל מידת אריח במיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה לכל הפחות 4 דוגמאות התואמות לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות המגורים. אין להציע את אותן דוגמאות למידות שונות של אריחים. סה"כ יוצגו 12 דוגמאות. המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים, לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. 4. עבודות איטום:

הקירות , הרצפות והנקזים באזורים הרטובים ייאטמו לפי הוראות הדין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין /חדרים סמוכים .

5. הפרשי מפלסים:

בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ-2 ס"מ. ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות ולפי כל דין.

6. ארונות:

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

- 6.1.1 הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/ הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה, הכנה למדיח כלים.
- 6.1.2 עומק הארון כולל חזית: כ 60 ס"מ. גובה סף עליון של משטח העבודה: כ 90 ס"מ מעל פני הריצוף.
- 6.1.3 בתחתית הארון יותקן סוקל בגובה 6-8 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
- 6.1.4 מבנה הארון - גוף הארון ומדפים מעץ מסוג סנדוויץ' בעובי 17-18 מ"מ לפחות וגב הארון יהיה מעץ דיקט בעובי 5-6 מ"מ לפחות ; דלתות הארון תהיינה עשויות סנדוויץ' / MDF / לוחות פוסטפורמיג, כל יחידות הארון התחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור, תהיינה עם מגירות. המגירות תהיינה בעלת מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה.
- 6.1.5 ארון מטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש ולא יותר. אורך צלע ארון לא תפחת מ-60 ס"מ לפחות בחזית הארון. ביחידת הפינה יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמה מג'יק קורנר או שווה ערך.

6.2 משטח עבודה –

- 6.2.1 לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע), בעובי לא פחות מ 2 ס"מ העונה לדרישות התקנים הרלבנטיים ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי עניין) עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם.
- 6.2.2 המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר, הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.
- 6.2.3 משטח העבודה במטבח לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. המוכר יציג לכל הפחות 3 גוונים (אחד בהיר ניטרלי). (לוחות האבן טבעית או אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד)

6.3 מידת ארונות –

- 6.3.1 האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצויין :
- 6.3.1.1 דירת 2.5 חדרים : 3.5 מ"א.
- 6.3.1.2 דירת 3, 3.5 ו- 4 חדרים 5 מ"א.
- 6.3.1.3 דירת 4.5 חדרים ומעלה 6 מ"א.
- 6.3.2 מידות אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר במטבח, פינה מחושבת פעמיים באורך הארון.
- 6.3.3 חללים המיועדים למדיח, תנור, כירים וכיו"ב, למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.
- 6.3.3 המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה/המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.
- 6.3.4 רק בדירות 4.5 חדרים ומעלה הקבלן רשאי לתכנן חלופות לאורך המינימלי הנדרש לארון מטבח תחתון להלן :

חלופה א'		חלופה ב'		חלופה ג'	
ארון תחתון	ארון עליון ¹	ארון תחתון	"אי"2 / "חצי אי"	ארון תחתון	ארון BUILT IN ³
5 מ"א	2 מ"א	5 מ"א	2 מ"א	5.40 מ"א	0.60 מטר נטו
	75 ס"מ לפחות		בהתאם לארון תחתון		200 ס"מ לפחות

6.3.4.1 חלופה א' :

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

6.3.4.2 חלופה ב :

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

6.3.4.3 חלופה ג :

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

הערה :

תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות. לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח. ניתן שההכנות למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.

6.4 ציפוי ופירזול:

- 6.5.1 ציפוי חיצוני: פורמייקה/פוסטפורמינג. ידיות מתכת.
- 6.5.2 ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה. גוון לבן.
- 6.5.3 ציפוי חיצוני לבחירת הרוכש לפחות 5 גוונים שונים לבחירה כאשר אחד מהם לבן ואחד בהיר ניטרלי. ציפוי פנימי בגוון לבן.
- מחיר לזיכוי בעד ארונות המטבח, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, הסוללה למים חמים וקירי וכיור מטבח: ראה נספח ג'.**

6.5 ארונות אחרים [ארון בחדר רחצה]:

- 6.6.1 בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ'), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN 310.
- 6.6.2 הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה.
- 6.6.3 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 ותנאי לחות מוגברים.

מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה: אין.

6.6 מתקנים לתליית כביסה:

- 6.7.1 מסתור כביסה :
- 6.7.1.1 מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100.
- 6.7.1.2 בחלל מסתור הכביסה יתוכננו מתקן תליה הכביסה, מערכות טכניות כדוגמת אלו הנדרשות לחימום מים, והכנות למעבים למערכות מיזוג האוויר הדירתיים. מיקום המערכות הטכניות יהיה כך בהיקפו של מתקן תליית הכביסה, לכל צידיו ולכל גובה חלל מסתור הכביסה, יישמר מרחק פנוי של 40 ס"מ לפחות.
- 6.7.1.3 בתחתית כל החלל בין קיר המבנה ומסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. תוכנן מסתור הכביסה במרחק העולה על 3 מטר מקיר המבנה ניתן להקטין את מידות משטח ההפרדה ובתנאי שיכלול:
- * משטח מתחת למתקן תליית הכביסה לפחות באורך 1.60 מ"מ ולפחות בעומק 70 ס"מ
- * משטח מתחת לכל המעבים המתוכננים בעומק 60 ס"מ לפחות
- * דרך גישה סבירה למעבים

- 6.7.2 מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ ובעומק מינימלי של 60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק איכותיים, עמידים לקרינת UV , ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת 120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ- הכל בהתאם לתקן הישראלי 5100.
- 6.7.3 לדירות גן/גג אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת שמש שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימלי של 160 ס"מ.
- 6.7.4 בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.
- 6.7.5 בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין.
- 6.7.6 מפלס עליון של משטח יהיה נמוך ב- 30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה.

טבלה מספר 3 - רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

דלתות			חלונות			תריסים		
חדר	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות	חומר	סוג פתיחה	חומר שלבים	סוג פתיחה
(דלת כניסה)	1 100*210	דלת ביטחון מדגמי החברה (ראה הערה ז')	ציר	1 124*240	אלומיניום	כיס נגרר צד / כ.ע.כ./ ציר/ שני צירים	פח אלומיניום	גלילה ידנית
חדר דיור	1 ויטרינה 233*240	1 אלומיניום	1 כ.ע.כ.	_____	_____	_____	פח אלומיניום	1 גלילה חשמלית + מנגנון ידני
פינת אוכל	-----	-----	-----	1 124*120	אלומיניום	כיס נגרר צד / כ.ע.כ./ ציר/ שני צירים	פח אלומיניום	גלילה ידנית
חדר שינה הורים	1 80*210	דלת ומשקוף מדגמי החברה (ראה הערה ח')	ציר	1 124*120	אלומיניום	כיס נגרר צד / כ.ע.כ./ ציר/ שני צירים	פח אלומיניום	גלילה ידנית
חדרי שינה 1	1 80*210	דלת ומשקוף מדגמי החברה (ראה הערה ח')	ציר	1 120*124	אלומיניום	כיס נגרר צד / כ.ע.כ./ ציר/ שני צירים	פח אלומיניום	גלילה ידנית
חדרי שינה 2	1 80*210	דלת ומשקוף מדגמי החברה (ראה הערה ח')	ציר	1 120*124	אלומיניום	כיס נגרר צד / כ.ע.כ./ ציר/ שני צירים	פח אלומיניום	גלילה ידנית
חדרי שינה 3	1 80*210	דלת ומשקוף מדגמי החברה (ראה הערה ח')	ציר	1 80*98	אלומיניום	כיס נגרר צד / כ.ע.כ./ ציר/ שני צירים	_____	_____
ממ"ד (משמש ח. שינה)	1 70*200	מתכת (ע"פ פקע"ר)	ציר	1 100*100 1	מתכת אלומיניום	כיס נגרר/ ציר כ.ע.כ./ ציר/ שני צירים	פח אלומיניום	מוקצף כיס נגרר כ.ע.כ.
מטבח	_____	_____	_____	1 100*80	אלומיניום	קיפ/ רפפה /כ.ע.כ. ציר/ שני צירים	_____	_____
חדר מקלחת	1 70*210	דלת ומשקוף מדגמי החברה (ראה הערה ח')	ציר	----- 98*50	--אלומיניום-- ----	--קיפ--	_____	_____
מרפסת שירות ראה הערה ט.	1 80*210	דלת ומשקוף מדגמי החברה (ראה הערה ח')	ציר	1 105*140	אלומיניום	כ.ע.כ./ קיפ ציר/ שני צירים	_____	_____
בית שימוש נפרד (שירותי אורחים)	1 70*210	דלת ומשקוף מדגמי החברה (ראה הערה ח')	ציר	_____	אזורר מכני	_____	_____	_____
חדר אמבטיה	1 80*210	דלת ומשקוף מדגמי החברה (ראה הערה ח')	ציר	98*60 _____	אלומיניום _____	_____ קיפ	_____	_____

הערות לטבלה ואחרות (טבלה מס' 3):

- א. מסגרות החלונות והתריסים – עשויים אלומיניום. דגם הפרופיל, גוון, עפ"י תכנון האריכל ו/או יועץ האומיניום. כל פתחי הדירה, למעט חדרי רחצה, מטבח ומרפסת שירות (הכל לפי הקיים בתיאור הדירה) יהיו בעלי תריסים. יתכן פתחים המשולבים בדיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך. לכל החלונות שיש בהם מסילות (למעט חלון ממ"ד) יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת, עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכול כמפורט בת"י 5044. " אמצעי נעילה נגד פריצה " בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר.
1. סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראלי 1635 –סורגים לפתחים בבניינים.
2. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' " תקנה 2.92 אמצעי (1) .
3. מנעול ביטחון בעל 4 בריחים המופעלים על – ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2) .
4. תריס גלילה חשמלי.
- ב. אזורר המחסן (ככל שנרכש מחסן) –

יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות לפי החלטת האדריכל ודרישות כיבוי אש.

ג. לפי דרישות פיקוד העורף –

דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, בפתיחה צרית או נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקטרים שונים, חסומים בדסקיות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיווצר הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן (תקנות הג"א). למניעת ספק יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי תקינותו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. מובהר כי בחלק מהדירות דלת הממ"ד תהיה מסוג דלת הזזה.

ד. זיגוג –

בכל החלונות מסוג אלומיניום, יבוצע זיגוג כפול רגיל/בטיחותי לפי דרישות התקן, המורכבים משני לוחות זכוכית בעובי מינימאלי של 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אוויר של 6 מ"מ ביניהם. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים ובכללם סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו ע"י מתקין מורשה מטעם היצרן. (חלון ממ"ד בהתאם לדרישות פיקוד העורף)

ה. בחדרי שרות, 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.

ו. המידות המצוינות בטבלה לעיל, מייצגות פתחי בניה.

ז. דלת הכניסה לדירת מגורים – תהיה בהתאם למפורט להלן: דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (בטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מספר 5044 וכמפורט להלן: סגר בטחון פנימי נוסף, עיניית הצצה (פנורמית) טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בניין מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מילימטר לפחות. כנף הדלת המשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר בגוון לפי בחירה המוכר.

ח. דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבודות בהתאם ל ת"י 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575 ובפתיחת ציר רגילה. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה. דלת פנים לבודה- כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמייקה מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי, חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר : החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד במים בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. , צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף : היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. , הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי " תפוס פנוי " וידיות מתכת משני הצדדים. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ, כולל פס אטימה, בגמר ובגוון תואם לדלת; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי תפוס/ פנוי וצורה או צי-אור בכנף הדלת; גוון דלתות הפנים לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות (לפחות אחד לבן).

ט. אין בתיאור חדר ו/או פריט כדי להעיד על קיומו בפועל בדירה. הכל בהתאם לתכנית המכר הספציפית לדירה.

י. אוורור לאוויר חוץ –

חדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לאוויר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכאני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי.

יא. בחדרי רחצה ושירותים (בהם יש חלונות) תתוקן זכוכית בטיחותית, שקופה או עמומה(חלבי).

יב. דלת כניסה לדירה או דירות בקומת היציאה מהבניין: לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון\אש

יג. פתח חילוף –

בחלון ממד ו\או חלון בדירה המוכרז בפתח חילוף קומתי (בחירום אמור לשמש את כל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז על ידי הרשויות המוסמכות כ"פתח חילוף" יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון\תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה.

יד. מידות –

המידות המפורטות בטבלה מספר 3, אינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו\או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות\חלונות\אטריות מסך (לפי העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות\שטח, לפתחים האלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

7. מתקני תברואה וכלים סניטריים:

מתקני תברואה והכלים הסניטריים יבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א' – מידת התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:

7.1. מערכת לאספקת מים חמים –

חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור נטילת ידיים ולמעט אסלות.

7.1.1. מע' מים חמים לדירה תהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון (תכן הבניה) (תברואה), תש"פ 2019 ולהוראות כל דין.

7.1.2. במערכות אספקת מים חמים יותקנו מיכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות.

במיכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי וקוצב זמן הכולל מפסק לתכנן מראש את זמני ההפעלה (שעון שבת).

7.1.3. מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שרות במבואה הקומתית או על גג המבנה.

מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.

7.2. חיבור מים קרים וחמים -

7.2.1. חיבורי מים קרים וחמים לקערות מטבח, כיורי רחצה, כיור נטילת ידיים, אמבטיות ומקלחות, למעט אסלות (חיבור מים קרים בלבד).

7.2.2. כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים חמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים.

7.2.3. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.

7.3. אסלות –

7.3.1. לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מונו בלוק כמפורט להלן (הקונה יודיע על בחירתו בעת חתימת ההסכם).

7.3.2. 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-3 ליטר.

7.3.3. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי 1385.

7.3.4. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלוונטי.

7.3.5. גובה הפנים העליונים של אסלה יהיה : 39 ס"מ בבטייה מכסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה)

7.3.6. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה העומדות בדרישות המפורטות.

7.4. ברזים וכיורים –

כיור נטילת ידיים בשירותי אורחים במידות כ-25/40 ס"מ.

7.4.1. בכיורי הרחצה יותקנו ברזים מסוג מיקס פרח וימוקמו על משטח העבודה או הכיור. מידות ברז רחצה תהיינה גובה 15 ס"מ ועומק 15 ס"מ.

7.4.2. ברז מיקס-פרח על מישור משטח העבודה או הכיור. ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן תחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימאלי של 20 ס"מ, ובגובה מינימאלי של 20 ס"מ.

7.4.3. הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.

7.4.4. ברז מים ייעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר).

7.4.5. במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה (למעט כיור חרס כפול שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה).

המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים של כיורים למטבח לפחות כמפורט להלן :

דגם	חומר	התקנה	מידות חוץ מינימאליות (ס"מ)
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

7.5. ברז גינה –

יש (ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז " דלי " ברז אחד לדירה .)

7.6. הכנה למונה מים לדירה – יש.

7.7. חומר הצינורות -

7.7.1. מים חמים וקרים: צנרת S.P לחיצה ו/או פקסגול.

7.7.2 דלוחין: פי.וי.סי/ואו גיברט
7.7.3 שופכין: פי.וי.סי/ואו גיברט

7.8 תא מקלחת ואמבטיה –

- 7.8.1 שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ 0.72 מ"ר.
7.8.2 גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח.
7.8.3 בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף: תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).
7.8.4 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. לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת באורך 15 מ"מ.

ככל שנדרש יותר מחדר רחצה אחד בדירה, הכניסה לחדר הרחצה או לחדר האמבטיה תהיה מחדר שינה הורים (יחידת הורים)
בחדר האמבטיה הקונה יהא רשאי להמיר את התקנת האמבטיה בהתקנת משטח מקלחת, וזאת ללא תמורה או שינוי מהמחיר, בכפוף לעמידה בכל התנאים להלן:
1. תכנון חדר האמבטיה יתאים להתקנת אמבטיה במידות 1.70X0.70 מ'. כלומר, התקנת מקלחת לא תשנה את תכנון חדר האמבטיה מבחינת מידותיו.
2. המקלחת עצמה תתוכנן בהתאם להוראות מפרט זה.
3. הודעה על החלטה זו תימסר למוכר במועד חתימת ההסכם.

- 7.8.5 אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכל בהתאם לכל דין.
7.8.6 אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון).
7.8.7 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.
7.8.8 ביציאה לחצר וביציאה לכל מרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

הכנה למכונת כיבסה ולמייבש כביסה. לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.

7.9 מערכות גז – להתקנה בהתאם להוראות המכרז והחוזה

- 7.9.1 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח: יש.
7.9.2 הכנה למונה גז לדירה: יש. מיקום נקודת הגז במטבח, הינו לפי החלטת החברה.
7.9.3 בכל דירה אשר יש בה מרפסת שמש או גינה תותקן במרפסת ובגינה נקודת גז לגריל בכפוף להוראות כל דין ולתקינה הרלבנטית.
7.10 מערכת לאספת מים חמים –
7.10.1 לכל דירות המגורים בבניין תהיה מערכת לאספקת מים חמים בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (תכן הבניה) (תברואה), תש"ף-2019* ולהוראות כל דין.
7.10.2 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").
7.10.3 מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה קומתית או על גג המבנה. אין למקם את מיכל הלחץ במרפסת השירות. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.

8 מתקני חשמל ותקשורת:

8.1 הגדרות –

- 8.1.1 "בית תקע כוח במעגל משותף" – הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע) עשוי מוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח החשמל הדירתי / קומתי באמצאות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
8.1.2 "בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי / קומתי, עשוי מוליכים 2.5 ממ"ר מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצאות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
8.1.3 "בית תקע לתנור חימום באמבטיה" – בית תקע במעגל נפרד, עשוי מוליכים 2.5 ממ"ר, בתוספת מפסק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
8.1.4 בית תקע תלת פאזי במעגל נפרד: הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי / קומתי, עשוי מוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תחת הטיח, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 3X16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
8.1.5 בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי מוליכים 1.5 מ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. ההגנה בלוח באמצאות מא"ז 10 אמפר. "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.
8.1.6 "נקודת טלוויזיה, תקשורת וטלפון"- 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על – פי תקנות, מגיע קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת- בין מחשבים, נקודת טלוויזיה- חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול הנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות / מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
8.1.7 "נקודת מאור"- נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה.
8.1.8 נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 ממ"ר בצינור בקוטר המתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

8.2 מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראליים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן / המערכת המפורטים לעיל ולהלן:

- 8.2.1 כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת טיח.
8.2.2 בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה: יהי שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד. מיקום: בהתאם להחלטת יועץ החשמל.
8.2.3 גודל החיבור הדירתי: יהיה תלת פאזי 3*25 אמפר: בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד – פאזי 40X1 אמפר.
8.2.4 מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/ דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
8.2.5 דירות גן: בגינה הצמודה ליותר מחזית 1 של הדירה יותקן נק' מאור ובית תקע כאמור בכל חזית.
בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורה גינה, ההזנה תתבצע ע"י קו נפרד ללוח הדרתי.

8.3 בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתית. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי חשמל משתנים, המערכת תכלול:

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

8.4 למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם".

"מונה חכם" – מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, לספק ללקוחות שירותי אוניליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.

8.5 בכל דירה שהכניסה אליה היא ממבואה משותפת תותקן מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין. יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

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

8.7. בחזית הבניין יותקנו נקודת מאור בכל כניסה לבניין וכן מספר בניין חיצוני ומואר.

8.8. מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם טבלה המפורטת להלן ובהתאם לתכנון העמדת הריהוט של הדירה :

טבלה מספר 4 - מתקני חשמל

תיאור / מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	נקודת טלוויזיה, תקשורת, נקודת טלפון (סה"כ 3 נקודות)	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1			פעמון + לחצן, אינטרקום, לחצן תאורה לחדר מדרגות, לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) , ארון תקשורת / טלפוניה / טלוויזיה , כולל בית תקע בתוכו)
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס.
מטבח	1	2 (בדרגת הגנה IP44)	4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדרתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת		מיקום בתי תקע יהיה מעל משטח העבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה
פרוזדור	1	1			בפרוזדור מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פנית ר' – 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	
חדר שינה (משני ילדים)	1	3		1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3		1	לפי תקנות פקע"ר
חדר רחצה /חדר אמבטיה	1 (מנורה מוגנת מים)	1 IP 44 (מוגן)			1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר אמבטיה . 2. דוד חשמלי - ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר אמבטיה .
שירותים (במידה וקיים)	1				הכנה לנקודה לאוורור מכני+ מפסק היכן שנדרש
מרפסת שירות	1 (מנורה מוגנת מים)				2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש)
מרפסת שמש	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת .	1 IP 44 (מוגן)			כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני (במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נק' מאור ובית תקע כאמור בכל חזית) (עלה שטח המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות , תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר , (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו') מיקום נק' המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת)
מחסן (ככל שיש)	1	1	-		במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי . באחריות יועץ החשמל להציג פתרון / פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל , חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים .
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן	
גינה דירתית (ככל שיש)	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה .	1 IP 44 (מוגן)			בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית . בגבול בשטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה . ההזנה תתבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי .

9. מתקני קירור / חימום בדירה:

- 9.1. מיזוג אויר – מערכת מיזוג אויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה. מיקום ההכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היועץ כאמור. תכנון המערכת יתבסס על פיזור אויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשריות).
- 9.1.2 בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן.
- א. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.

- ב. ביצוע תשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת (בעובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כח מעגל נפרד 3*25 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 ארכה, 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/המעבים. המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון ע"פ מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים.
- ה. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השרות או בחלקי הדירה האחרים.

9.1.3. בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת תבוצענה הכנות נוספות להלן:

- א. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות למערכת מיזוג מיני מרכזית נפרדת בכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה).
- ב. הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף") ובנוסף, בכל חדר, אשר אורך מהלך התעלה השרשורית מהמיקום המתוכנן למאייד של המיני מרכזי הדירתי ועד אליו, הינו יותר מ- 4.50 מטר.
- ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזגן לרבות: "צמה" של צנרת נחושת מבודדת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה; שקע כוח מעגל נפרד בקיר קרבת מוצא ה"צמה" (1*16); ניקוז המאייד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתורי הכביסה; מוצא ה"צמה" למאייד יכלול מחוץ לקיר 0.5 מטר צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל.
- ג. הכנה כאמור בסעיף ב לעיל להתקנת מזגן עילי/מפוצל למרחב המוגן הדירתי בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אביזרי אטימה תקנים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולרית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.

10. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

- 10.1. מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספינקלרים): ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.
- 10.2. מערכת גלאי עשן: יש, בהתאם לדרישת רשות הכבאות.
- 10.3. תוואי צנרת ספרינקלרים / מתזים (ככל וקיימת), מיקום מתזים וכיסוי, כפוף לדרישות מהנדס אינסטלציה והגופים הרלוונטיים.
- 10.4. מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד) : יש . התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ו/או שיסומנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.

11. עבודות פיתוח ושונות:

- 11.1. חניות -
- 11.1.1. כל החניות המתוכננות בתחום המגרשים תוצמדנה לדירות המתוכננות במגרשים או תתוכננה כחניות אורחים.
- 11.1.2. לא ניתן יהיה להותיר חניות בתחום המגרשים למכירה עתידית. חניות אורחים יוגדרו כרכוש משותף ולא יימכרו.
- 11.1.3. לכל דירה תוצמד לפחות חניה אחת (לדירות מחיר מטרם ודירות שוק חופשי).
- 11.1.4. בפרויקט משולב של מגורים עם שימושים אחרים כדוגמת מסחר או משרדים, החניות למגורים תהיינה מופרדות מיתר החניות, הכניסות לכל החניות למגורים תהיינה מוגדרות, מבוקרות ונשלטות כך שתהיינה מיועדות רק לשימוש המגורים.
- 11.1.5. לדירות מחיר למטרה לא יוצמדו חניות באמצעות מתקנית מכניים.
- 11.1.6. מספר מקומות חניה במידות המתאימות לחנית נכים: 2 שהיו רכוש משותף והכל בהתאם למסומן בתשריט.
- 11.1.7. חניה לנכים: יש (משותפת). מספר חניות: לפי היתר בניה מיקום: כמצוין בתכנית המכר.
- 11.1.8. גמר פני החנייה: בטון מוחלק או אבן משתלבת, מערכת תאורה: יש
- 11.1.9. גמר קירות פנים המרתף/חניה: טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינטטי. גימור רצפה ייעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת.
- 11.1.10. גישה לחנייה: מהכביש.
- 11.1.11. מספר ומיקום חניות אשר צמודות לדירה אחת לפחות : על פי סימון בתוכנית המצורפת.
- 11.1.12. בחניה עילית תותקן מערכת תאורה.
- 11.2. פיתוח המגרש -
- 11.2.1. שבילים: חומר גמר: בטון / גרנוליט / אבנים משתלבות / אבן טבעית / אבן כורכרית / לוחות שיש / לוחות אבן / אריחי פורצלן
- 11.2.2. משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אספלט / אבנים משתלבות / אבן טבעית / אבן כורכרית / לוחות שיש / לוחות אבן / אריחי פורצלן, גוון הריצוף יהיה ככל הניתן בעל גוון בהיר.
- 11.2.3. בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין] עם גינן מלווה לצידו בשטח רצוף של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי ורצוף של לפחות 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים. ככל שתוכננה חנייה עילית תותקן במערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי לד המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.
- 11.2.4. בחצר הצמודה לדירה/ות גן: יתכן ביוב ומים (צנרת, שוחות וכו') חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתכנית המכר).
- 11.2.5. גינה משותפת: יש; (על פי סימון בתכנית מצורפת), גינן חסכוני במים, בהתאם להנחיית משרד החקלאות. חצר מעל תקרת בטון בעומק של כ 50 ס"מ. (כולה) מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד .

- 11.2.6. חצר צמודה לדירות הגן : על פי תכנון יועצים.
- 11.2.7. רשת השקיה: יש. בעלת ראש מערכת ממוחשב גינן חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
- 11.2.8. גדר בחזיתות אחרות של המגרש: על פי סימון בתכנית מצורפת ולפי היתר הבניה ודרישת הרשויות ובגובה ממוצע לפי תכנית הפיתוח המאושרת .

12. מערכות משותפות:

- 12.1. מערכת גז:
- גז מרכזי / מיכלי גז לאספקת גז מרכזי לבניין: יש.
- סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת- קרקעי בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או ע"י דרישות הרשות המקומית.
- במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה . מובהר בזאת כי צובר/ הגז כאמור, הינם בבעלות חברת הגז .
- צנרת גז ממיל גז/ צובר מרכזי עד לדירה: יש, כולל הכנה למונה גז דירתי .
- 12.2. סידורים לכיבוי אש:
- 12.2.1. מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: ככל שיידרש ע"י רשות הכבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 12.2.2. מערכת ליניקת עשן בלובי הקומתי: ככל שיידרש ע"י רשות הכבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 12.2.3. מערכת כיבוי אוטומטית - מתזים (ספרינקלרים) : ככל שיידרש ע"י רשות הכבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 12.2.4. עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן : יש . ככל שיידרש ע"י רשות הכבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 12.2.5. גלאי עשן: יש. ככל שיידרש ע"י רשות הכבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- הערה :** כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.
- 12.3. אווור מואלץ :
- 12.3.1. ייתכן אוורור מאולץ בחדרים טכניים/ מחסנים, אולם הכל בהתאם לדרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 12.3.2. מערכת מיזוג אויר מרכזית: אין
- 12.3.3. מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש הדיירים : אין
- 12.4. תיבות דואר לדירות: קיים. מיקום: כניסה ראשית לבניין, בעלות חזית אלומיניום, לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816. בחזית הבניין יותקנו נקודת מאור בכל כניסה למבנה וכן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישות הרשות המקומית.
- 12.5. מיתקנים אחרים: מערכות סניקה ומשאבות מים ככל שנדרש ע"פ דרישות היועצים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים). מיקום וכמות: לפי תכנית המתכננים והיועצים.

13. חיבור המבנה למערכות תשתית:

- 13.1. חיבור לקו מים מרכזי: יש; הכנה למונה מים ציבורי לבית: יש; הכנה למונה מים לגינה ציבורית : יש.
- 13.2. חיבור לביוב מרכזי: יש.

- 13.3. חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל : יש ;
13.4. הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר) : יש ;
13.5. הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, וכדומה) : יש ;
13.6. פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים. הכל בהתאם לרשות המקומית ולגופים הרלוונטיים ועפ"י הוראות היתר הבנייה שניתן.
13.7. פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבנייה, ריצוף וחיפוי קירות בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

14. רכוש משותף:

- 14.1. חלק/ים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (במידה וקיימים בפרויקט):
14.1.1. חדרי מדרגות.
14.1.2. קומה טכנית.
14.1.3. גישה לחניה משותפת.
14.1.4. לובי בקומות כניסה.
14.1.5. לובי קומתי.
14.1.6. גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים על הגג.
14.1.7. גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות .
14.1.8. גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכני/ים.
14.1.9. חלק הגג- התפוס על ידי המתקנים על הגג : (כגון קולטים, דודי שמש, חדר מכונות למעלית חדר משאבות , מאגרי מים או גנרמטור) מחסנים שאינם צמודים לדירות : לפי החלטת החברה.
14.1.10. מעליות וחדרים טכניים .

14.2. בית משותף -

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג 1973 (להלן- חוק המכר דירות) , המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף חוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף.
(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
(3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.
(5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3 (א) לחוק המכר דירות;
(ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
(1) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות.
(2) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: יהיה על פי הקבוע בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969.
(3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו: בהתאם להוראות הסכם המכר ו/או בהתאם לרשימות הרשויות המוסמכות ובהתאם לתקנון שירשם עם רישום הבית המשותף.

14.5. תיאור הרכוש המשותף -

- 14.5.1. סך הכל מקומות חנייה: 10 חניות אורחים כמצוין בסעיף מס' 6.1
14.5.2. מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין.
14.5.3. מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
14.5.4. מבואה (לובי) קומתית: יש
14.5.5. חדר מדרגות: כמצוין בסעיף 1.2
14.5.6. פיר מעלית: כמצוין בסעיף 1.3
14.5.7. גג: לרבות החלק התפוס על ידי מתקנים על הגג.
14.5.8. חדר דודים משותף: אין (ייתכן נישות במבואות קומתיות).
14.5.9. מתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות לרבות מערכת סולרית) כגון: אנטנה / צלחת לוויין, דודים, חדר מכונות למעלית, מאגר מים , חדר משאבות, משאבות סחרור, מזגנים, גנרמטור . כלל המערכות או חלקן וכל מתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת, יועצים והחברה. מובהר כי יכול ויותקנו מערכות מיזוג אויר אשר ישמשו את הדירות שאינן דירות הפנטהאוז.

החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (או שיוחזרו לרכוש המשותף):

מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתכניות המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.

א. עמדות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה.

ב. המחסנים יוצאו מהרכוש המשותף ויצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה של החברה. וכן על כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית

המשותף.

ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 14.1.9)

ד. חדר השנאים מוצא מהרכוש המשותף.

15. נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות:

- 15.1. אספקת טכנית –
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.
15.1.1. חשמל ותקשורת : החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירית הכוללת חלוקה למעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת אוורור/מיזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.
15.1.2. אינסטלציה סניטרית : החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירית הכוללת מעבר עקרוני של קווי מים (חמים/קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.
15.1.3. 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.

15.2. תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה

15.3. תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.

15.4. תכנית קומת כניסה/קומות מפולשות ; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.

15.5. תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ 1:100.

15.6. תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.

15.7. בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין ולרבות על פי חוק המכר בדירות בעניין:

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

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות,

מערכות מיזוג אויר, 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.

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

16. נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות:

- 16.1. הערות כלליות למבנה ולדירה -
16.1.1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי.
16.1.2. מובהר לרוכש , כי המידות המתוארות בתכניות הן מידות בניה (ברוטו) מקיר בניה לקיר בניה ללא טיח ו/או ציפוי .
16.1.3. מיתקן לאנטנות תק' (מס' 3) תש"ע-2010. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומתקני אנטנות לקליטה אינדיבידואלית (אק"א) .
16.1.4.
17. הקונה מתחייב לפעול בעצמו ו/או באמצעות וועד הבית, ולנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המרתף, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קינן חרקים.
18. במקומות בהן עוברות מערכות כגון מים, ניקוז, חשמל/תקשורת, מיזוג אוויר וכו', הן עלולות לשנות את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. מערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת.
18.1.1.
18.1.2. 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 .
18.1.3. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאת בכתמים דמוי חלודה . (הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע) .
18.1.4. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים . בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים) .
18.1.5. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
18.1.6. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות .
18.1.7. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין .
18.1.8. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
19. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך שטחם לא יפחת מן הקבוע במפרט.
19.1.1. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים .
19.1.2. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן .
19.1.3. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט . ויסומנו בתכנית המכר.
19.1.4. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים .
19.1.5. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה . (הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע)
19.1.6. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר מופחת מהדורה 4 – 11.01.2022], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף כל דין. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות הסכם ו/או הדין ו/או המכרז (להלן: " ההוראות ") לבין המפרט לעיל- תגברנה ההוראות.

20. נספח ג' –זיכויים -

הערות מיוחדות

1. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ .
2. רוכש הדירה לא יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכוללים במפרט המחייב, למעט הפריטים המפורטים בטבלה להלן.
3. בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי :
20.1. סכום לזיכוי עבור ארון המטבח: ארון המטבח עצמו, משטח עבודה , חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה , סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכל כמוגדר במפרט זה. (1,600 ₪ לכל מטר אורך כולל מע"מ) .
20.2. סוללות למים בחדרי רחצה : כיור , אמבטיה ומקלחת (לפי הקיים בדירה). (300 ₪ ליחידה כולל מע"מ)
מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב – דרך (אינטרפויז) לא ניתן לקבל זיכוי .
20.3. בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כוח) = 125 ₪ ליחידה כולל מע"מ.
20.4. דלת כניסה למרפסת שירות- זיכוי בגין כנף הדלת בלבד (חובה לבצע משקוף בפתח) = 1000 ₪ ליחידה כולל מע"מ.

מובהר בזאת שכל המחירים כוללים מע"מ.

חלי בוחבוס יזמות בע"מ

תאריך

חתימת המוכר

חתימת הקונה