



צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974
לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973
נספח לחוזה בין רמי שבירו הנדסה והשקעות בע"מ

א. פרטי זיהוי:

1. **יישוב: נוריות ראשל"צ**
 - 1.1 **גוש מס': חלקה מס':**
 - 1.2 **לחלופין כאשר אין פרצלציה:**
 - תכנית מפורטת מס': **מגרש מס': 105**
 2. **בעל הקרקע:** רשות מינהל מקרקעי ישראל
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוונת
 - 2.1 **שם המחכיר:** ;
 - 2.2 **תקופת החכירה:** תחילת תקופת החכירה
3. **פרטי הדירה:** מגרש 105 בנין 92 דירת 6 חד' מס' 8 קומה- 3 כיוון:
4. **בדירה:** מבואה, חדר דוור, מרפסת חדר דוור, פינת אוכל, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד) המשמש כחדר שינה, מטבח, שירותי אורחים, חדר אמבטיה כללית, 2 חדרי שינה, חדר שינה הורים + חדר רחצה, חדר שינה + חדר רחצה נוסף, מרפסת שירות.
5. **שטח הדירה**
 - שטח הדירה הוא:** _____ מ"ר כמצוין בתוכנית המכר והמחושב לפי כללים אלה:
 - (א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.
לעניין זה –
 - (1) **"קיר חוץ"** – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת;
כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
 - (2) **"פניו החיצוניים של קיר חוץ"** – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
 - (ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה;
שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
 - (ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
 - (ד) בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).
 - (ה) מידות קירות החוץ כאמור בסעיף 2.5 במפרט זה כדלקמן:
 1. עובי קיר בין דירה לחוץ ס"מ
 2. עובי קיר בין דירה לחוץ בממ"ד ס"מ .
 3. עובי קיר בין דירה לחלק משותף בחדר מדרגות ס"מ.
 4. עובי קיר בין דירה לחלק משותף בקומה (מבואה)..... ס"מ.

6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
- 6.1 **מרפסת שמש¹ בשטח:** ___ מ"ר, **מתוכה מרפסת שמש מקורה** (קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה – לא פרגולה) הנמצא בקומה אחת מעל בלבד, **בשטח:** ___ מ"ר
 - 6.2 **חניה מס':** בשטח ___ מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת); **חניה בקומת קרקע** ___ אין בשטח ___ מ"ר
 - 6.3 **מחסן מס' בשטח:** ___ מ"ר כמפורט בתוכנית המכר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
 - 6.4 **מרתף דירתי³ בשטח:** מ"ר; - אין
 - 6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** מ"ר; - אין
 - 6.6 **גינה מוצמדת לדירה בשטח:** ___ מ"ר (כולל משטחים מרוצפים)
 - 6.7 **אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח):** - אין.

הערות לחישובי השטחים:

1. **"מרפסת שמש"** – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. **שטחו של מחסן** הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן התוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. **שטחו של מרתף** הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. **שטחה של גינה** כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיה ממפרט זה:
- (א) סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה
8. **שם עורך הבקשה להיתר** סיטי בי אדריכלות ועיצוב בע"מ
טלפון: 03-7477257 פקס: 03-6228642 כתובת: מצדה 5, בני ברק דוא"ל:
office@citybee-arch.com www.citybee-arch.com
 9. **שם האחראי לתכנון השלד** (להלן המהנדס) אהרון דניאל
טלפון: 09-7603898 פקס: 09-7603786 כתובת: רח' טשרניחובסקי 24 כ"ס
דואר אלקטרוני: office@daniel-eng.co.il

ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

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

1. תיאור הבניין

1.1. רב-משפחתי 14 קומות + עליית גג מעל קומת קרקע+מסחר

שני קומות מרתפי חניה. 1-2

1.2. בבניין 92 – 48 יח' דיור

(* לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג - 1973 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
מספר קומות מרתף- 1 -2 ע"פ תכנית מכר	חניות/ מחסנים/ פירי אורור/ ח. מדרגות/ חדר טרפו /מעליות/ חדר משאבות/ מאגרי מים/ ח. ריכוז מונים / ח. חשמל/ ח. בזק/ ח. אינסטלציה/ ח. תקשורת, חניית אופנועים / מערכות טכניות /ח.אשפה פנאומטי		-1 -2	קומות מרתף
	לובי כניסה/ מסחר / חניות מסחר מעליות/פירי אורור/ מחסנים/צובר גז/גינות משותפות/חדר עגלות/ רמפת כניסה לחניון תת קרקעי. / חדר מדרגות / מחסנים / חניות אופניים/חדר מחזור /רחבת כיבוי אש/אשפה/		0	קומת ראשית כניסה
מספר קומות 1	מגורים	1	1	קומה 1

מספר קומות 1	מגורים, איזור דיירים	3	2	קומה 2
מספר קומות 9	מגורים	4	9	קומה טיפוסית 3-11
מספר קומות 1	מגורים	2	12	קומה 12
מספר קומות 1	מגורים	2	13	קומה 13
מספר קומות 1	מגורים	2	14	קומה 14
	פיר מעליות/ פתח גרם מדרגות לעליית גג פתוחות בלי תקרה / רחבות גג למילוט/ שחרור עשן והכנסת אויר / מיקום קולטי שמש/ גנרטורים		15	קומה טכנית +גג עליון(מפלס הגג)
			14	סך הכל קומות למגורים
קומת מרתפי חניה ומחסנים 1-2 -קומת קרקע +14 קומות +קומה טכנית+ גג עליון				סך הכל קומות בבנין

הערות והבהרות :

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.
- (ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
- (ג) החברה זכאית לפי שיקול דעתה או הנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או יעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות. אך זכויות הרוכש לא תפגענה
- (ד) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.

1.4. חדרי מדרגות:

מספר חדר/י המדרגות בבניין: 1 ; איפיון כל חדר מדרגות: סגור.

1.5. מעליות: יש; מספר המעליות: 2; מספר התחנות לכל מעלית: 17

מספר נוסעים לכל מעלית: 8+13; מעלית שבת: יש

1.6. עמדת שומר: אין

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1. שלד הבניין: לפי תכניות מהנדס השלד; שיטת הבניה: ברנוביץ'
2.2. רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזויין עפ"י הנחיית קונס'. עובי: עוביים משתנים לפי חישוב מהנדס; שיטת הבניה: קונבנציונלי או מתועשת;

בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045.

בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. ריצוף: נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.

2.3. תקרת קומה עליונה: חומר: בטון מזויין. עפ"י הנחיית קונס' עובי: 20-30 ס"מ; בידוד תרמי: (לפי תקן ישראלי מס' 1045)

2.4. גג הבניין: חומר: בטון מזויין עובי: 20-30 ס"מ; או בהתאם לדרישת מהנדס.

שיפועי ניקוז ואיטום: לפי הנחיות יועץ.

בידוד תרמי: (לפי תקן ישראלי מס' 1045):

*הערה: יובהר כי כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

2.5. קירות חוץ: חומר בטון מזויין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק לבן (איטונג או ש"ע) עובי: עובי בין 25-45 (קיר ממ"ד חיצוני יהיה ברוחב מעל 32 ס"מ). שיטת הבניה: ברנוביץ';

בידוד תרמי: (לפי תקן ישראלי מס' 1045).

2.6. גימור קירות חוץ: יהיה ע"פ התנאים בהיתר הבניה.

2.6.1. חיפוי/ציפוי עיקרי: ע"פ התנאים בהיתר הבניה. (פרט); החיפוי משולב עם חומרים אחרים בתאום עם הרשות המקומית (כמפורט בטבלה);

2.6.2. טיח חוץ: טיח משולב עם חיפויים אחרים בתאום עם הרשות המקומית; טיח חוץ צמנטי / אקרילי / שליכט באגר / שפכטל חוץ.

2.6.3. חיפוי אחר: חיפוי מסתורי כביסה: אלומיניום ו/או אלמנטי בטון, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית

2.7. קירות הפרדה בין הדירות: חומר: בלוקי בטון ו/או בטון מזויין ו/או בלוק לבן (איטונג או ש"ע) עובי 20 ס"מ או ע"פ הנחיות מהנדס השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.

2.8. חדרי מדרגות:

2.8.1. קירות מעטפת: חומר: בטון מזויין עובי: 20-30 ס"מ;

2.8.2. גימור קירות פנים: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד התקרה, גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח + סיד סינתטי.

2.8.3. מדרגות: מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים

הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה

א

ריצוף משטחים: שיש / אריחי גרניט פורצלן

2.8.4 **מעקה:** מסגרות עפ"י פרט אדריכל חומר ברזל;

2.8.5 **עליה לגג:** יש, מדרגות/סולמות מסגרות.

2.9. מבואה (לובי) קומתית:

גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה;

גמר התקרות: טיח+סיד סינתטי;

ריצוף: המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן;

2.10. מבואה (לובי) כניסה ראשית:

2.10.1 **גימור קירות פנים:** חומר: חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן ולפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה.

מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד התקרה.

גמר התקרות: סיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.

ריצוף המבואה: חומר: אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן, שטח אריח בודד לא יפחת מ0.64 מ"ר.

תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816 ;

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

2.10.2 **דלת כניסה לבניין:** יש; מידות וחומר דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן;

2.11. מרתף חניה:

גמר קירות פנים מרתף: טיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי;

גימור רצפת מרתף: או החניות יעשה בבטון מוחלק ו/או באבן משתלבת ריצוף באיזור מחסנים/חדרים (ככל שיהיו) ומבואה.

גמר רצפה וקירות חדר אשפה: יעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין;

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

3.1. גובה הדירה:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ2.60 מ';

גובה פרוזדור: לא פחות מ2.60 מ';

***הערה:** למעט אזורים בהם עוברת מערכות קרי: תעלות, וונטות, תעלות לכיסוי קולטנים, מערכות ספרינקלרים, וכו'. בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי דירה על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימלי

הקבוע על פי דין.

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

צו תשנ"ה-2015

טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	תיאור
הערות	מידות האריחים	ריצוף (3)*	גמר קירות ותקרות (2)	חומר קירות (1)	
ע"פ תקן ישראלי וע"פ מהדורה 2279 10 R9	60*60 ,45*45 33*33 לבחירת הקונה	אריחי גרניט פורצלן סוג א' ע"פ תקן.	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינטטי תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי. קירות, קירות פנימיים (חלוקה פנימית) יהיו מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי.	בטון/ בלוקי בטון/ בלוק תאי	1. מבואה
כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	2. חדר דיור
כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	3. חדר שינה הורים
כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	4. פינת אוכל
כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	5. חדר שינה
כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	בטון מזויין	6. ממ"ד (משמש בח. שינה)
כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוק	7. פרוזדור

				תאי לפי החלטת החברה	
8. מטבח	כנ"ל	כנ"ל	חיפוי קירות בקרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון). 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	
9. חדר רחצה הורים	ריצוף 30X30 33X33 חיפוי (ראה סעיף 4)	כנ"ל	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סיננטטי	בלוקים עמידים למים עי היצרן או מבלוק בטון	
10. חדר אמבטיה כללית	R10 חיפוי: (4) כמפורט מטה	כנ"ל	כנ"ל	בלוקים עמידים למים עי היצרן או מבלוק בטון	
11. שרותי אורחים	חיפוי: (5) כמפורט מטה	כנ"ל	כנ"ל	קרמיקה עד גובה 1.50 מ' ומעל טיח+צבע אקרילי	בלוקים עמידים למים עי היצרן או

				מבלוק בטון	
הערה לחיפוי: במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים	כנ"ל	כנ"ל	קירות: טיח + צבע אקרילי דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף.	בטון/ בלוקי בטון/ בלוק תאי	12. מרפסת דיר 1
			טיח + צבע אקרילי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוק תאי	13. מרפסת שירות
			כנ"ל	כנ"ל	21. מחסן צמוד

הערות והבהרות לטבלה:

(1) **חומר קירות:** בטון/ בלוקי בטון/ בלוק תאי

(2) **גמר קירות:** טיח + צבע אקרילי

גמר תקרות: טיח + סייד סיננטטי, גוון: לבן

חלק מהקירות בדירה הינם קירות הגנה לממ"ד, אף על פי שאינם מסומנים כך בתוכניות המכר.

ממ"ד: יעשה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי

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

(3) **לכל מערכות החדרים בדירה:** מרצפות גרניט פורצלן, סוג א'. אריחים במידות 60*60, 45*45, 33*33. סוגי הריצוף המותקנים בדירה לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279- התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: חדרי מגורים: R-9, חדרי רחצה R-10, רצפת תא מקלחת R-11. כמו כן, הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה כ-7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח.

ריצוף בחדרי רחצה: אריחים במידות 33X33, 30X30 הספק שיבחר על ידה, לפי התקן מסוג א'. במידות לפי החלטת החברה.

ריצוף במרפסת דיר: אריחים במידות 33X33, 30X30

מרצפות גרניט פורצלן סוג א'. ממבחר שתציג החברה, או הספק שיבחר על ידה.

(*) לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות;

(*) הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים;

- (4) **חיפוי בחדרי רחצה:** חיפוי קירות: אריחים במידות 25X33 ס"מ, 30X60 ס"מ. המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות: 20X50 ס"מ, 33 X 33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה. חיפוי אריחי קרמיקה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת, ממבחר שתציג החברה, או הספק שיבחר על ידה. מעל החיפוי טיח+צבע אקרילי
- (5) **חיפוי חדר שירותים:** חיפוי אריחי קרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ', מעל החיפוי טיח + צבע אקרילי.
- (6) **חיפוי במטבח:** חיפוי קירות בקרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכול אורך משטח העבודה, בין ארון תחתון ועליון. (כאשר התנור אינו ביח' BI חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה בגובה 1.50 מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח+צבע אקרילי
- לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי;

הערות:

- מעקה** – אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית. בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.
- הפרשי מפלסים** – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ- 2 ס"מ.
- ביציאה למרפסות דוור, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) בגובה לפי כל דין
- חיפוי קירות** - גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה או עד גובה "אריחים שלמים", לפי החלטת החברה.

3.3 ארונות:

- 3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להן:
- הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/ פתח הכנה לכיריים מובנות, נקודת גז לבישול, נקודת חשמל להצתה והכנה למדיח כלים; בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון;
- ב. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות; ציפוי ארונות המטבח ופרזול 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.

מבנה הארון:

גובה סף עליון של משטח העבודה כ- 90 ס"מ מעל פני הריצוף;
עומק הארון כולל חזית הדלתות, כ- 60 ס"מ;
גוף הארון והמדפים: חומר: עץ מסוג סנדויץ'. גב הארון: עץ דיקט;
שאר חלקי הארון: עץ סנדויץ' /MDF
הארון יכול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומק;
ביחידות הפינה של הארון: יותקנו "פתרונות פינה";
אורך הארון תחתון לא יפחת מהמצוין:
דירת 3 ו- 4 חדרים - 5 מ"א;
דירת 4.5 חדרים ומעלה - 6 מ"א;

ציפוי המטבח ופרזול:

סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
ציפוי חיצוני: פורמייקה, ידיות מתכת;
ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה;
סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שתציג החברה
ו/או הספקים שיבחר על ידה, כמפורט להלן:
*לבחירת הקונה: החברה תציג לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי;
ציפוי פנימי: גוון לבן;

משטח עבודה מעל ארון המטבח התחתון: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ
חומר: מאבן טיבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) לפי התקנים הרלוונטים ת"י 4440 (חלקים 1,2):
עובי: כ-2 ס"מ. תיאור: לוחות מודבקים עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות לכל היקפם. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י החברה; הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח;
המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור.

*החברה תציג לבחירת הקונה 3 גוונים לכל הפחות, שאחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי;

מחיר לזיכוי בעד ארונות המטבח ע"פ נספח זיכויים

צו תשנ"ה-2015

3.3.2 ארונות חדרי רחצה:

צו תשנ"ה-2015

תיאור ארון אמבטיה: באחד מחדרי רחצה בדירה יהיה ארון תחתון תלוי או מונח מעץ סנדויץ' או טרספה כולל דלתות, מדפים וצירי נירוסטה באורך מינימלי של 80 ס"מ משולב כיור ומשטח עבודה אינטגרלי מחרס או שיש/ניאו קוורץ;

מחיר לזיכוי בעד ארון אמבטיה ע"פ נספח זיכויים

3.4 מתקנים לתליית כביסה:

א. פתח לקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה;
 ב. מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ- 160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ- 120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ- 800 ס"מ; מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100;
 לדירות גן / גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת; שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ.
 בדירות גן הדייר יהא רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות
 מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף.

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

טור ג' תריסים			טור ב' חלונות			טור א' דלתות			תיאור	
סוג פתיחה	חומר שלבים	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה		
						ציר	דלת פלדה ביטחון	כמות: 1 מידות: 210*100	1. מבואה	
גלילה חשמלית + נק חשמל. הפעלת התריס וגלילה ידני	מוקצף	ציפוי פח אלומיניום	1 כ- 270/210	כ.ע.כ.	אלומ'	כמות: 1 כ- 270/210 ויטרינה			2. חדר דיור	
גלילה ידני	אלומ'	ציפוי פח אלומיניום	1 כ- 120/100	כ.ע.כ.	אלומ'	1 כ- 120/100	ציר	עץ	כמות: 1 מידות: 80/210	3. חדר שינה הורים 1

גלילה ידני	אלומ'	ציפוי פח אלומי ניום	1 כ- 120/100	כ.ע.כ.	אלומ'	1 כ-120/100	ציר	עץ	כמות: 1 מידות: 80/210	חדר.4 שניה (צדדי)2
גלילה ידני	אלומ'	ציפוי פח אלומי ניום	1 כ- 120/100	כ.ע.כ.	אלומ'	1 כ-120/100	ציר	עץ	כמות: 1 מידות: 80/210	חדר.5 שניה 3+4
כיס נגרר	אלומ'	ציפוי פח אלומי ניום	1 כ- 100/100	כ.ע.כ.	חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום ומזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף	1 כ-100/100	ציר	דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה , בהתאם לדרישות פיקוד העורף	כמות: 1 מידות: 70/200	.6 ממ"ד בהתאם להוראות פיקוד העורף
				קיפ	אלומ'	1 כ- 60/100	ציר	כנ"ל	כמות: 1 מידות: 70/200	חדר.7 רחצה הורים
				כ.ע.כ.	אלומ'	1 כ-100/100				.8 מטבח
				קיפ	אלומ'	1 כ- +50/80 איורור ע"י וונטה	ציר	כנ"ל	כמות: 1 מידות: 80/200	.9 אמבטיה כללית
						איורור עיי וונטה	ציר	כנ"ל	כמות: 1 מידות: 70/210	.10 שרותי אורחים
כ.ע.כ.	אלומ'	אלומ'	1 כ- 165/100				ציר	עץ	כמות: 1 מידות: 80/210	.11 מרפסת שירות

הערות לטבלה:

- דלת הכניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להן:**
- דלת פלדה (ביטחון):** רב בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044; כולל סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/ טלסקופית, מערכת צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה.
 - משקוף** בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ" לפחות;
 - כנף הדלת והמשקוף** יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור;
 - גוון:** דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת החברה;

דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:

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

חלונות:

- א) **סוג:** אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ); החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.
- ב) חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף; **תריסי גלילה או הזזה:** שלבי התריס יהיו עשויים מפח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן;

רשתות: אין. במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת;

3.6 טבלה מס' 4 – מיתקני תברואה וכלים סניטרים

צו תשנ"ה-2015

מיקום	מיתקן	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
1. קערת מטבח	מידות	מטבח	חדר שירותי אורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה כללית	מרפסת שירות	אחר
	סוג	40*60 / בהתקנה שטוחה					
		חרס / חומר סילי קוורץ / קוורץ גרניט / נירוסטה					

					מידו ת	2. קערת מטבח כפולה
					סוג	
					חרס/ חומר סילי / קוורץ / קוורץ גרניט / נירוסטה	
		משולב בארון	משולב בארון	41/26	מידו ת	3. קערת רחצה
					סוג	
					מידו ת	4. כיור לנטילת ידיים
					סוג	
		כ- 70 ס"מ. מידה סופית בהתאם לאסלה שתיתן כני"ל	כ- 70 ס"מ. מידה סופית בהתאם לאסלה שתיתן עפ"י תקן 1205	כ- 70 ס"מ. מידה סופית בהתאם לאסלה שתיתן עפ"י תקן 1205	מידו ת	5. אסלה
					סוג	
		חרס מונו בלוק	חרס מונו בלוק	חרס מונו בלוק		
					מידו ת	6. אמבט
					סוג	
		70*170 ס"מ				
		אקרילית בעובי 3.5 מ"מ הומוגני בעלת חיזוק היקפי,, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטאר, מי לוי עץ בפירות ומיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגלוון. או מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל.				
		ברז מיקס- פרח	ברז מיקס- פרח	ברז מיקס- פרח	תוצר ת ודגם	7. סוללה למים קרים וחמים לקערה ממשטח העבודה או מהכיור
					סוג	8. סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים- מיקס מהקיר
		סוללה מיקס מהקיר				
			יש סוללה רב דרך(אינט רפוז)מיק ס מהקיר		סוג	סוללה למקלחת מיקס מהקיר
					סוג	
		נקי מים קרים+ ניקוז+הזנת				11. הכנה לחיבור למכונת כביסה

	חשמל						
	יש						12. פתח הכנה למייבש כביסה; ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל בדופן חיצונית לשרוול אויר חם, למייבש כביסה
					יש		13. הכנה לחיבור מדיח כלים במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
					יש		14. נקודת גז לבישול
					אין		15. נקודת גז לחימום

הערות לטבלה:

כיור מטבח: מחרס/ חומר סילי קוורץ/ קוורץ גרניט/ נירוסטה לפי בחירת הקונה. בהתקנה שטוחה בגודל 60*40 (כיור בודד) או בגודל 46*80 (כיור כפול).

כל הסוללות למים חמים וקרים: חומר/סוג: בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קדמי דו כמותי, ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת, כולל חסכמים; לבחירת הקונה - יהיו 3 סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככל שישנה ועומדת בדרישות הת"י 1385;

סוללה למים חמים/קרים במקלחת ובאמבטיה: בחדר אמבטיה: תותקן סוללה למים חמים וקרים מיקס מהקיר הכולל יציאה תחתית למילוי האמבטיה בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשורי. מתלה מתכוון, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

- בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפוף 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוון, 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 ס"מ.

אסלות: חרס מונובלוק. מיכל הדחה: דו-כמותי חרס בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו3 ליטר עפ"י ת"י 1385. תוצרת לפי החלטת החברה. כיסוי אסלה: מושב כבד בעל צירי נירוסטה. (מושב) פלסטיק קשיח.

אמבטיה: אקרילית בעובי 3.5 מ"מ הומוגני בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטאר, מילוי עץ בפירות ומיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגלון או מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמיל.

אבזרי אינסטלציה נוספים בדירה:

- 3.6.1 הכנה למדיח כלים: כולל ברז חיבור לביוב ולסיפון קערת המטבח.
- 3.6.2 הכנת חיבור למכונת כביסה: כוללת מים קרים, מים וחיבור לניקוז, הזנת חשמל.
- 3.6.3 הכנה למייבש כביסה: מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר

4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.

3.6.4 מים חמים:

הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולרית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579 ולפי הנחיות המפורטות להלן:

א. לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה;

ב. מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה;

ג. נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מביניהם:

יחידת דיור בת 2-3 חדרים : 120 ליטרים

יחידת דיור בת 4 חדרים ויותר 150 ליטרים

* חיבור מיכל אגירה למערכת סולארית נדרש רק בדירות לגביהן הוראות כל דין קבעו שנדרשת בהן הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית.

לגבי יתרת הדירות תחולנה כל ההנחיות המפורטות למעט החיבור למערכת הסולארית.

3.6.5 חיבור מים קרים וחמים לכלים הסניטריים: קערות מטבח, כיורי רחצה, אמבטיות, מקלחות.

3.6.6 ברז גינה: קיים רק בדירות גן.

3.6.7 הכנה למונה מים לדירה: יש

3.6.8 חומר הצינורות: מים חמים וקרים צנרת S.P לחיצה ו/או פקסגול ו/או ש"ע. דלוחין פי.וי.סי ו/או גיברית ו/או ש"ע. שפכים פי.וי.סי ו/או גיברית ו/או ש"ע הכול

3.6.9 צנרת גז. מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי

3.6.10 מערכות אוורור: בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, יותקן צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי;

3.7 טבלה מס' 5 – מיתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1			1. פעמון + לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר מדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה(ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון לתקשורת /טלפניה/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	4 אחד מהם כפול אחד, מהם מוגן מים בדרגת IP 44 ואחד מהם מוגן		3 (תנור,מדיח,מקרר (ר)	מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור ולמקרר.	

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
		בדרגה רגילה				
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	1 (בית תקע לתנור)		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	1					הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)			(2 מוגן מים) למכונת כביסה ולמייבש		

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
מחסן	1		1			צריכת החשמל של המחסן תחובר לשעון החשמל הדירתי אליו משוייך המחסן.
מסתור כביסה				(1פקט)הכנה למזגן		
מרפסת שמש	1(מוגן)		1 בדרגת הגנה IP44			כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני.

אחר-הערות לטבלה המתייחסות לכניסה לדירה או מבואה, חדר דיור ופינת אוכל, פרוזדורים, ומטבח בהתאם לטבלה בסעיף 21 במפרט המחייב.

-פעמון + לחצן

-אינטרקום

-מפסק תאורה לחדר מדרגות

-לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה)

-ארון תקשורת כולל שקע

-ארון טלפוניה/טלויזיה

תוכנן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס

בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף

מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיחף לתנור ולמקרר.

לפי תקנות פקע"ר

בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י

התכנון

הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק היכן שנידרש

כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני צריכת החשמל של המחסן תחובר לשעון החשמל הדירתי אליו משוייך המחסן.

הגדרות:

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

"בית תקע רגיל" – שקע בודד לחיבור מתקן חשמל הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות;

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

"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין.

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

*מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:

(א) שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים;

(ב) נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי;

(ג) בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד;

(ד) בדירת מגורים הכוללת חיבור 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;

(ה) גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדרתי חד-פאזי 1X40 אמפר;

3.7.1 חדר מדרגות: בכל קומה 4 נקודות מאור. 2 גופי מאור –

לחצני הדלקת אור 1 לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות: יש.מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:

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

ב. בבניין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבניין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות

- העליונות ולקומות התחתיות;
- 3.7.2 **טלפון חוץ:** הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 **פעמון+לחצן:** מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, 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;
- 3.7.4 **מפסיקי זרם:** סוג פלסטיק קשיח ע"פ תקן ישראי
- 3.7.5 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה:** יש; מיקום ע"פ מהנדס חשמל כולל סגירה+ארון תקשורת כולל שקע+ארון טלפוניה-וטלוויזיה
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד שמש/חשמלי:** כן
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי:** תלת-פאזי 3*25 אמפר + נק' תלת פאזית בארון המטבח לכריים+בית השקע והמפסק בלוח חשמל הדירתי
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום:** כן מיקום: מבואה כולל פעמון + פומית שמע/דיבור באחד מחדרי השינה
- 3.7.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור: אין מיקום: מבואה
- 3.7.10 **מיתקנים אחרים (פרט)** מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי לרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.
- המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח חשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי) יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגיטלי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת המצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.
4. **מיתקני קירור / חימום בדירה:**
- 4.1 **מיזוג אוויר מרכזי:** : בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן
- מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או 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 מיקום המתוכנן של המאייד ועד המיקום המתוכנן של המעבה, שקע כח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור כביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
- התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון
- 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 /ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

4.2. **הכנה מזגן עיילי** : מיקום: ממ"ד : תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד באישור פיקוד העורף, ההכנה תכלול:

-נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל; -

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

-מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר עפ"י תכנון; - כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר;

מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק. קצה הצינור בקיר ייסגר במכסה;

-מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר עפ"י תכנון;

4.3. מזגן דירתי: אין; מיקום: הספק: (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת לניקוז מים).

4.4. תנור חימום הפועל בגז: אין.

4.5. תנור חימום הפועל בחשמל: אין.

4.6. **רדיאטורים**: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין

4.7. קונבקטורים חשמליים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין.

4.8. חימום תת-רצפתי: אין.

4.9. מיתקנים אחרים לפרט אין

5. **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה**:

5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית אין.

5.2 **מערכת גלאי עשן יש**.

6. **עבודות פיתוח ושונות**:

6.1 **חניה**

6.1.1 סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין): ע"פ נספח תנועה

אין חניות במקום אחר (לפרט)

6.1.2 חניה לנכים: יש ___2___ חניה מיקום מרתף

6.1.3 גמר פני החניה: בטון מוחלק ו/או אבנים משתלבות

גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי.

6.1.4 גישה לחניה מהכביש.

6.1.5 מספר חניות לדירה ___1___ צמודות לדירה; מיקום: בתחום המגרש (על פי סימון בתכנית מצורפת)

6.2 **פיתוח המגרש**

6.2.1 **שבילים**: חומר גמר: בטון / גרנוליט / אספלט / אבנים משתלבות / אבן טבעית / אבן כורכרית / לוחות שיש / לוחות אבן / אריחי פורצלן / או ש"ע

א. במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב;

ב. גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות;

ג. בחצר הצמודה לדירה תבוצע יציאה לגינה מחדר אל משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר;

ד. בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין ומואר בעל גיבון מלווה לציידו בשטח של 20 מ"ר לפחות;

ה. ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה;

ו. הריצוף יהיה, ככל הניתן, בעל גוון בהיר;

6.2.2 **משטחים מרוצפים:** יש; חומר גמר: אספלט / אבנים משתלבות / אבן טבעית / אבן כורכרית / לוחות שיש / לוחות אבן / אריחי פורצלן /או ש"ע הכל

6.2.3 **גינה משותפת:** יש קומת קרקע; (על פי סימון בתכנית מצורפת)

6.2.4 **רשת השקיה:** יש.

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

6.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין

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

6.2.8 **גדר בחזיתות אחרות של המגרש:** חומר גדר בטון בחיפוי אבן/טיח/גרנוליט עפ"י בחירת האדריכל בגובה ממוצע של לא הוחלט מ', מעקה בטיחות ממתכת, דגם וגוון עפי בחירת המתכנן.

6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר לא הוחלט

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

7.1.1 גז מרכזי: מכלי גז לאספקת גז מרכזי לבניין.

7.1.2 צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש

7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש

7.2 סידורים לכיבוי אש:

7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: יש

7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש

7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): יש הכל בכפוף לדרישות היועצים והגופים הרלוונטיים.

7.2.4 גלאי עשן: יש

7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: אין (יכול שישתנה בהתאם להחלטת היועצים)

7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין

7.5 **תיבות דואר:** (תאר) ע"פ תיאור הבניין בפרק 1 למפרט מיקום כניסה ראשית לבניין.

7.6 מיתקנים אחרים: תאר

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

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

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

8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל;

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

8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): יש ציין את החיבורים הרלבנטיים);

8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים, הכל בהתאם לרשות המקומית ולגופים הרלוונטיים ועפ"י הוראות היתר הבנייה שניתן.

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

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: אין
- 9.1.2 קומה מפולשת: אין; מספר קומות מפולשות אין
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש; מיקום המחסנים מרתף (יש לצרף תכנית עם סימון המיקום)
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש
- 9.1.6 חדרי מדרגות: יש
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות 2
- 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק: כמות מיקום שטח
- 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/צלחת לוויין, קולטי שמש, דודים; חדר מכונות למעלית, מאגר מים (להקיף בעיגול את המתקן הרלבנטי), משאבות סיחרור, גנרטורים וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף (לפרט)

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

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

9.3 בית משותף:

(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:

- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
- (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
- (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
- (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
- (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;

(ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: עפ"י החוק

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: עפ"י החוק

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו עפ"י החוק

תאריך

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
 - 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
 - 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה
 - 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
 - 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.
 - 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה

- בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש בהתאם להסכם המכר תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי הסכם חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 - (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקס/מיליה.
 - (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.
- המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה ובכפוף להוראות הסכם המכר בעניין זה.

במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 10 - 8.12.2016], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.

כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכר (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

נספח זיכויים:

עפ"י הוראות המכרז והחוזה דירת מחיר למשתכן תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט להלן (המפרט המחייב) והזוכה לא יגבה מרוכש הדירה תשלום בגין שינויים במפרט המחייב ו/או בגין תוספת למפרט האמור וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה.

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

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

המשרד יהא רשאי לעדכן הערך הכספי לזיכוי בנוסח המכרזים הספציפיים.

נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,000 ₪ למ"א
ארון רחצה (בחדר רחצה כללי)	ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר. (80 ס"מ)	600 ₪ ליחידה
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה : כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי.	200 ₪ ליחידה
נקודת טלפון		75 ₪ ליחידה
נקודת מאור/תקרה קיר	זיכוי קומפלט	75 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד /כח	125 ₪ ליחידה

ויתור על פריט ייעשה ע"י רוכש הדירה, ביוזמתו בלבד, מראש ובכתב. המוכר לא יהא רשאי ליזום ו/או להתנות ו/או לחייב, בין אם כלפי דייר אחד ובין אם כלפי כלל הדיירים, ויתור על פריט כלשהוא, בין אם בתמורה ובין אם לאו.

חתימת הקונה

תאריך

חתימת המוכר