

אשד בקרה בע"מ
- נבדק -
חתימה:
תאריך: 22/11/21
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ואו המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

מ פ ר ט

לפי צו מכר (דירות) התשל"ג 1973, תיקון התשע"ה 2015

ת כ נ י ת מ ח י ר ל מ ש ת כ נ

פרויקט " מגדלי הדר ", כיכר קדם, מעלה אדומים

בניין מס' 4, דירה מס' 3 - 5 חדרים

נספח לחוזה מס' _____ מתאריך _____

בין

מצפור אדומים בע"מ (להלן "החברה")

לבין

שניהם יחד ולחוד ובערבות הדדית (להלן "הרוכש")

א. פרטי זיהוי

1. יישוב: מעלה אדומים, רח' הר הלבונה מס' 34, מגרש 105, בניין 4, תב"ע מס' 420/1/24.
2. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוונת;
- 1.2 שם המחכיר: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש
- 2.2 תקופת החכירה: 98 שנה; תחילת תקופת החכירה: 27.02.2019
3. סימון המבנה בתוכנית העמדה: מס' 4; דירה: מס' 3, קומה: 2 -
4. בדירה: חדר דיור עם פינת אוכל, מטבח, שלושה חדרי שינה, ממ"ד, חדר אמבטיה, חדר מקלחת, בית שימוש אורחים, אזור שירות, מסתור כביסה, מרפסת חדר דיור
5. שטח דירה: _____ מ"ר מחושב לפי כללים אלא:

א. השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר ע"י הקווים העוברים על פניהם חיצוניים של קירות החוץ של דירה לעניין זה:

1. " קיר חוץ " – הקיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה למרפסת ולחצר, בין הדירה לשטח המשותף בקומה ובין הדירה למחסן לדירה תכנית אחרת; כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לדירה, לתוכנית אחרת או לשטח המשותף בקומה או למחסן, יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ.
2. " פניו החיצוניים של קיר החוץ " – פני הקיר בלא גימור; בקיר מחופה אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- ב. בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי מפלס הדירה; 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 ויצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970 (להלן-תקנות התכנון והבנייה, בקשה להיתר)

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

- 6.1 מרפסות שמש: _____ מ"ר, מתוך זה _____ מ"ר שטח מקורה
- 6.2 חניות צמודות: _____ חניות, מס' _____ ומס' _____, מקורות
- 6.3 מחסן מוצמד: _____ מ"ר
- 6.4 מרתף דירתי: אין
- 6.5 גג מוצמד: אין
- 6.6 חצר צמודה: אין

הסברים לחשוב השטחים:

1. " מרפסת שמש " - מרפסת חיצונית לדירה, חשופה או מקורה, בשלמות או בחלקה, אשר מידות חשיפתה לאור טבעי תלויה בגורמים שונים כגון כיוונה, במיקומה בבניין ובבנייה פיזית כלשהי כן, בתחום המגרש וכן מחוצה לו.
- שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר ע"י הקווים עוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
3. שטחה של גינה כוללת את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה. סטיות קבילות:
4. הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה.
5. (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.

7. שם עורך הבקשה להיתר: אייל איצקין אדריכל, רח' היצירה, ת.ד. 3471, בשרת ציון
טל" 02/5336618; ד"א: contact@itzkin.co.il

8. שם האחראי לתכנון השלד: אלי בנוואליד, מהנדסי בניין רח' דרך חברון מס' 101,
ים' טל" 02/9713591; ד"א: corinne7zahav.net.il

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזריה
המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה הפנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי הדרישות של ת"י אם יש כזה לרבות העדכונים בתוקף במועד קבלת היתר הבנייה.

1. תיאור הבניין

- 1.1 רב משפחתי, ממוקם על חניון תת קרקעי משותף לבניינים מס' 4 ו 5; דירות עם כניסה נפרדת מתוך חדר המדרגות של הבניין.
- 1.2 בבניין 23 דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים.
- 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה.

ה ע ר ו ת	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין	כינוי או תיאור קומה
2 קומות	חניון	----	---	ק' מרתף
	מגורים	2	6	ק' כניסה תחתונה
	מגורים	4	5	קומה 2 -
	מגורים	4	4	קומה 1 -
	מגורים	4	3	ק' כניסה עליונה
	מגורים	4	2	קומה א'
	מגורים	3	1	קומה ב'
	מגורים	2	----	קומה ג'
6	סה"כ קומות מגורים			
8	סה"כ קומות בבניין			

- 1.4 מספר חדרי מדרגות: 1; אפיון כל חדר מדרגות: סגור, מגיע לגג
- 1.5 מעלית – 2 יח', 6 נוסעים; 8 תחנות; מעלית שבת: יש; הפעלת מעלית כ- מעלית שבת " תקבע ע"י נציגות דיירי הבית בהתאם לסעיף 59ז' לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969. מהירות המעלית - 1 מ'/ש; המעליות יתאימו לדרישות ת"י למעליות 24.81 ותהינה חשמליות ללא חדר מכונות על הגג; פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מעלה. קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.
- 1.6. עמדת שומר - אין

2. חומרי הבניין ועבודות גמר

- 2.1 שלד הבניין: בטון מזוין; שיטת הבנייה: תבניות מתועשות
- 2.2 רצפה ותקרה קומתית: בטון מזוין מלא, 20 עד 25 ס"מ עובי; בידוד אקוסטי ברצפות, על פי ת"י 1004 - יריעה "פלציף" 6 מ"מ עובי או שווה ערך מאושר.
- 2.3 תקרה קומה עליונה: בטון מזוין מלא, 20 ס"מ עובי;
- 2.4 גג הבניין: בטון; איטום ביריעות ביטומניות; בידוד תרמי: פוליאורטן מוקצף
- 2.5 קירות חוץ: בטון מזוין 20 עד 25 ס"מ עובי, תבניות מתועשות; בידוד תרמי: לפי ת"י 1045

2.6 גימור קירות חוץ

- 2.6.1 חזיתות: פלטות אבן טבעית מעובדות בסיתות בשילוב עם טיח בחלקים מסוימים;
האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בחזיתות בתאום עם הרשות המקומית.
2.6.2 טיח חוץ: 3 שכבות גמר שליטה לבנה או צבעונית במקומות מסוימים.

2.7 קירות הפרדה בין הדירות: בטון ו/או בלוקי בטון חלולים בעובי הנדרש בת"י 1004, חלק 1.

2.8 חדר מדרגות

- עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן:
- גמר קירות: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסייד סינתטי.
 - 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
 - הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.

2.9 מבואות קומתיות

- עבודות הגמר של המבואות הקומתיות תהיינה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:
- גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
 - גימור התקרות יהיה בסייד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 - ריצוף ייעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן.

2.10 מבואת הכניסה

- עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:
- גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
 - גימור התקרות יהיה בסייד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית
 - ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר.

2.11 מרתף חניה

- עבודות הגמר של המרתף והחניה יהיו בהתאם למפורט להלן:
- גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסייד סינתטי
 - גימור רצפה ייעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת
 - עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

3. תיאור הדירה

- 3.1 גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: 2.60 מ'; גובה המחסן: כ - 2.20 מ';
גובה מרתף: 2.20 מ'; גובה חדרים על הגג: אין; גובה פרוזדור: 2.20 מ';

3.2 טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים הצמודים לה

תיאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרה	ריצוף	הערות
מבואה	בטון ובלוקי בטון	חיפוי קרמיקה + טיח + סייד	גרניט פורצלן 60/60 ס"מ	
חדר דירור + פ' אוכל	בטון ובלוקי בטון	טיח + סייד	גרניט פורצלן 60/60 ס"מ	
חדרי שינה	בטון ובלוקי בטון	טיח + סייד	גרניט פורצלן 60/60 ס"מ	
ממ"ד	בטון	בגר, טיח תרמי וסייד	גרניט פורצלן 60/60 ס"מ	

פרוזדור	בטון ובלוקי בטון	טיח + סיוד	גרניט פורצלן 60/60 ס"מ	---
מטבח	בטון ובלוקי בטון	טיח + סיוד; חיפוי קרמיקה 0.60 מ' גובה מעל המשטח	גרניט פורצלן 60/60 ס"מ	מטבח פתוח
חדרי רחצה	בטון ובלוקי בטון	קרמיקה גובה 2.20 מ', טיח וסיוד	גרניט פורצלן	אמבטיה מקלחת
שירותי אורחים	בטון ובלוקי בטון	קרמיקה גובה 1.20 מ'	גרניט פורצלן	---
מרפסת דיור	בטון ובלוקי בטון	---	גרניט פורצלן	---
מסתור כביסה	בטון ובלוקי בטון	טיח + סיוד	גרניט פורצלן	---
אזור שירות	בטון ובלוקי בטון	טיח + סיוד	גרניט פורצלן	---
מחסן מוצמד	בטון ובלוקי בטון	טיח + סיוד	גרניט פורצלן "	---

אריחי הריצוף והחיפוי

בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן סוג הריצוף (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314 אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 0.5% (כינוי Bia) האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. הריצוף יכול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:
חדרי מגורים 9-R
חדרי רחצה 10-R
רצפת תא מקלחת 11-R
ריצוף לכל הדירה-אריחים במידות 60X60 ס"מ
ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסות שמש : אריחים במידות 30X30 ס"מ , 33X33 ס"מ במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות.

במחסנים ריצוף אריחים מסוג פורצלן במידות עפ"י בחירת המוכר.

חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג חיפוי קירות א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות (בחירת סוג האריח הינה להחלטת המוכר) בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

חיפוי קירות: המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות : אחת מהן תהיה 60 x 30 ס"מ והמידות האחרות תוצענה מבין אלה 50x20 ס"מ, 50x25 ס"מ, 20x60 ס"מ, 15 x 60 ס"מ המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות ללא כל שינוי במחיר הדירה.

במטבח : בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. כאשר התנור אינו ביחידת 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 במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה - טיח + צבע אקרילי

חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד בחדר שירותים 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, המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים

יהיה בגוון בהיר ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" 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. לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.

הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים

3.3 ארונות

3.3.1 ארון מטבח תחתון:

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

- הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.
- עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ
- גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף
- בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון
- לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ – מאבן טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440) חלקים 1, 2, לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.
- משטח עבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.
- גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
- גב הארון יהיה מעץ לבוד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
- דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבוד (סנדוויץ' / MDF / לוחות פוסטפורמינג.
- הארון יכלול יחידת מגירות ברוב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומק; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.
- ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מג'יק קורנר או ש"ע.

3.3.2 ארון מטבח עליון

- בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא לפחות 5 מ"א ואורך ארון המטבח העליון יהיה לפחות 2 מ"א.
- החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן(1): הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות(2). גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה) (3) ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו(4). מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.
- דירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח תחתון שאינו צמוד לקירות המטבח " (אי" / חצי אי). "

- החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר לארון תחתון כדוגמת "אי" / "חצי אי" יתוכנן ארון זה בהתאם להוראות המפרט בתוספת גמר מלא בכל היקף הארון.
- חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.
- 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 שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול: ברז, חיבור עתידי של המדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל (כנדרש בפרק החשמל של המפרט).
- סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:
- ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת.
- ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה
- סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן:
- ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי
- ציפוי פנימי: גוון לבן.

3.3.3 ארונות אחרים: בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבוד (סנדוויץ' MDF, 'או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310 הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור שמידותיו לפחות 25 X45 ס"מ

3.4 מתקנים לתליית כביסה:

- מרפסת השירות יותקן מ תקן 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 הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100: עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ.
 - 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 מתקפלות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף
- מסתור כביסה:** בתחתית כל מסתור כביסה 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. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה בגובה של 1.3 מ' לפחות.

מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן

- למרפסת השירות יהיה פתח לאוויר חוץ, אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה. הפתח יהיה סגור בחלון הניתן לפתיחה. מובהר כי לא תתאפשר סגירה בתריס בלבד. מידות רוחב החלון ואופן פתיחתו יהיו כאלו המאפשרים לאדם בוגר תליית כביסה והגעה לכל רוחב מתקן תליית הכביסה. בכל מקרה, מידת רוחב פתח נטו לא תפחת מ-75 ס"מ והגישה מול הפתח תהיה פנויה

לחלוטין. סף תחתון של הפתח לא יעלה על הגובה הנדרש עפ"י כל דין והתקנת מתקן תליית הכביסה תהיה בצמוד לסף התחתון של הפתח. לא יאושר למקם דוד דירתי / מתקן אחר באופן שיפגע בתליית הכביסה ובגישה החופשית לכל אורך המתקן.

- למרפסת תותקן דלת כניסה לרבות כאשר הגישה למרפסת הינה מהמטבח או מחדר רחצה. דלת הכניסה תתאים לדרישות המפורטות לגבי דלתות פנים במפרט זה.
- הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה. ההכנות יתוכננו כך שכל אחד יונח על הרצפה בנפרד (לא אחד מעל השני).
- הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל
- הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל
- דלת יציאה ממרפסת השירות למרפסת / גינה איננה נחשבת עונה על דרישות המפרט. יש להוסיף לה פתח בקיר חוץ הכולל חלון לפתיחה ומערכת אוורור מכני עד לקיר חוץ לרבות רפפת כיסוי.

3.5 טבלה מס' 3 רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

ת ר י ס י מ				ח ל ו נ ו ת			ד ל ת ו ת			ח ד ר
סוג פתיחה	חומר שלב	חומר	כמות מידה	פתיחה	חומר	כמות מידות	סוג פתיחה	חומר	כמות מידות	
---	---	---	---	---	---	---	רגילה	ברזל מגול'	1 90/210	כניסה לדירה
גלילה	אלום' צבוע	---	1 250/205	---	---	---	נגררת	אלום' צבוע	1 260/210	חדר דויר
גלילה	אלום' צבוע	---	1 115/112	נגרר	אלום' צבוע	1 120/117	---	---	---	מטבח
גלילה	אלום' צבוע	---	1 95/100	נגרר	אלום' צבוע	1 100/105	רגילה	עץ	1 80/210	חדר שינה הורים
גלילה	אלום' צבוע	---	1	נגרר	אלום' צבוע	1	רגילה	עץ	1 80/210	חדר שינה
נגרר	אלום' צבוע	אלום' צבוע	1 90/90	נגרר	ברזל + אלום'	1 100/100	רגילה	ברזל	1 70/200	חדר שינה (ממ"ד) ממ"ד; לפי דרישות מפקדת העורף
---	---	---	---	---	---	---	רגילה עינית	עץ	1 80/210	חדר אמבטיה
גלילה	---	אלום צבוע	1 120/116	על ציר	אלום' צבוע	1 120/117	רגילה	עץ	1 80/210	אזור שירות
---	---	---	---	משתפע	אלום' צבוע	1	רגילה	עץ	1	אורחים שירותי
---	---	---	---	---	---	---	רגילה עינית	עץ	1 70/210	ח' מקלחת הורים
---	---	---	---	---	---	---	רגילה רפפה	ברזל	1 80/210	מחסן מוצמד

תיאור דלתות פנים הבית

- דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן.:
- דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה.
 - כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת HPL / CPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי - חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת - (קנט) יהיה מצופה ב- 3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה
 - גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיעות מתכת משני הצדדים
 - 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.
 - בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת
 - דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא ייפתח על פתח או

דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה.

- 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, ת"י - 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 92.2 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 חשמל

חלונות ותריסים

חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:

- חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול, (Glazing Double) 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.
- חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.
- חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום 5.1.16 במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת (ככל שנדרש עפ"י הוראות היצרן); עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
- בכל הפתחים בחדר הדיור ובכל הפתחים ברוחב 2.5 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כמפורט בסעיף 16.1.5 עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית
- בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת;

תיאור דלת הכניסה לדירה

דלת הכניסה הראשית לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן:

- דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על-ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.
- משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.
- כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור
- דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

הערות

- מידות הדלתות והחלונות הן מידות הפתח בבנייה כמצוין בתוכניות האדריכלות;
- לכל החלונות והדלתות הכנה להתקנת רשתות זבובים.
- התריסים יהיו עשויים פח אלומיניום עם מילוי פוליאורטן מוקצף כולל אתם גומי בין שלבים; התריסים בדלתות היציאה למרפסת הדיור ו/או לחצר מצוידות במנגנון הרמה חשמלי וידני;
- זכוכית בידודית (כפולה) פרט לחלון הממ"ד; בחלונות הדרי הרחצה - זכוכית מכוסמת חלבית;

3.6 טבלה מס' 4 - מתקני תברואה וכלים סניטאריים

מיקום	מ ט ב ח	בית כיסא	ח' אמבטיה	ח' מקלחת	מרפסת

קערת מטבח תא אחד*	מידות ס"מ	40/60 80/46 כפולה	או	----	----	----	----
	סוג	אקרילי					
	זיכוי	ראה ארון					
קערת רחצה גוון לבן	מידות ס"מ	40/50	40/50	----	----	----	----
	סוג	חרס תלויה	חרס מובנת				
	זיכוי	אין	אין				
אסלה גוון לבן	מידות	תלויה מונובלוק	תלויה מונובלוק	----	----	----	----
	סוג	חרס תלויה	חרס תלויה				
	זיכוי	אין	אין				
אמבט גוון לבן	מידות ס"מ	170/70	170/70	----	----	----	----
	סוג	אקרילי					
	זיכוי	אין					
משטח מקלחת	מידות	גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח ;	----	----	----	----	----
	סוג	תחת הטיח	מהקיר				
	דגם	מערבל	מערבל				
סוללת מים קרים/חמים	זיכוי	אין					
	סוג	ברז גן					
	דגם	רגיל					
ברז מים קרים	זיכוי	אין					
	סוג	ברז גן					
	דגם	רגיל					
הכנה לחיבור מ' הכביסה	ברז מים קרים , ביוב, נק' חשמל						
הכנה לחיבור מייבש כביסה	נק' חשמל						
הכנה לחיבור מדיח כלים	ברז מים קרים, ביוב, נק' חשמל						
נקודת גז לבישול	במטבח, הכנה בלבד						
נקודת גז לחימום	אין						

מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויותקנו בהתאם 17.17 להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללם נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א' – מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:

- חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים ולמעט אסלות.
- אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם לכל דין

- אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק). לבחירת המוכר האם האסלה תהיה תלויה או מונחת. מיכל ההדחה יהיה מחרס דו- כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי
- גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה : 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה)
- על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות לפחות אחת מהן תוצרת הארץ, ככל שישנה.
- כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים /קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347 כאשר לפחות שתיים מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה
- בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס- פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ;
- במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה (למעט כיור חרס כפול שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה). המוכר יציג לבחירת הקונה:
- א. קערת מטבח בודדת במידות 60/40 ס"מ / קערת מטבח כפולה במידות 46/80 ס"מ
- ב. את חומר הקערה מכל מידה כאמור : חרס/ אקרילי / סילי קוורץ / נירוסטה
- במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ-72.0 מ"ר; גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח; בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף ; לא תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת
- בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפוז) 3 דרך מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.
- בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.
- ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

- 3.6.1 **אסלות** מצוידות במיכל הדחה דו כמותי 6 ל", מכסה פלסטי כבד בעל צירי נירוסטה, הכל לפי ת"י 1385, 3 דגמים לבחירה.
- 3.6.2 **סוללות** מצופות כרום ניקל, דגם מערבל, טיפוס פרח לכיורי הרחצה, פיה נשלפת למטבח, ועם מקלף וצינור גמיש לאמבטיה, מצוידות במנגנון קרמי כולל חסכנים, הכל לפי ת"י 1347, 3 דגמים לבחירה.
- 3.6.3 **מקלחת** כולל ברז ת"ט תלת דרכי עם ראש מקלח קבוע, צינור גמיש ומוט תלייה; שטח התא: 0.72 מ"ר
- 3.6.4 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה:** אין
- 3.6.5 **מים חמים** ע"י מערכת סולארית מרכזית עם אוגר 150 ל" מצויד בגוף חימום חשמלי
- 3.6.6 **חיבור מים חמים:** מטבח, אמבטיה, מקלחת
- 3.6.7 **ברז גן:** יש, במרפסת
- 3.6.8 **הכנה למונה מים דירתית:** יש
- 3.6.9 **חומר הצינורות:** מים – פוליאתילן, דלוחין ושופכין – פוליאתילן
- 3.6.10 **צנרת גז בדירה מחוברת למתקן האספקה המרכזי:** יש

3.6.11 הכנה למונה גז דירתי: יש, ללא מונה
3.6.12 הכנה למדיח כלים: יש, כולל נקודת חשמל, חיבור למים ולביוור

3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

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

מחסן	1	1		במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהיה 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
מספור כביסה			1פקט הכנה למזגן	
גינה דירית	1מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה	1בדרגת הגנה IP44		בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההזנה תתבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי

הסברים לטבלת מתקני החשמל

1 הגדרות:

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

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

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

בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד - הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 X 3 אמפר בעל אופיין מכשירים

"בית תקע במעגל מאור משותף" - הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 מ"מ, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות 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.

"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, 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. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד".

"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה

נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 מ"מ בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

מתקני 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:

- כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.
- בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
- גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 25x3 אמפר;

- מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחימונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה

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

- יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מבוסס על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה העברית בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.
- למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם".
- **מונה חכם** - מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.

4. מתקני קירור / חימום / אוורור בדירה

- 4.1 מיזוג אוויר מרכזי: אין
 - 4.2 מזגן מפוצל: אין
 - 4.3 מ"א דירתי: אין; הכנה בלבד ליחידה מ"א מיני מרכזית, כולל כבלי חשמל ופיקוד, צנרת גז וניקוז; בנוסף תבוצע בכל חדרי הדירה צנרת ניקוז כהכנה להתקנת יחידות מ"א עיליות.
 - 4.4 תנור חימום הפועל על גז או דלק נוזלי: אין
 - 4.5 תנור חימום הפועל על חשמל: הכנה בלבד באמבטיה ובמקלחת, ללא מכשיר
 - 4.6 רדיאטורים: אין;
 - 4.7 קונוקטורים חשמליים: אין
 - 4.8 חימום תת – רצפתי: אין
- בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן. בדירות הכוללות שתי קומות כדוגמת דירת דופלקס תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית כאמור, מערכת נפרדת בכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה).

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

ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.

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

מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.

מיקום חימום או מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.

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

בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים/ מפוצלים. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק. למרחב המוגן הדירתי תבוצענה הכנות להתקנת מזגן עילי/ מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקינים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.

בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה

מערכת כיבוי אש אוטומטית: יש, לפי הנחיות מכבי האש; מערכת גילוי עשן: יש, גלאי עשן עצמאי בפרוזדור.

6. עבודות פיתוח ושונות

- 6.1 חניה בתוך חניון משותף לבניינים מס' 4 ומס' 5
 - 6.1.1 סה"כ 76 מקומות חניה במרתף הבניינים, כ-76 חניות מקורות
 - 6.1.2 חניה לנכים: אין
 - 6.1.3 גמר פני החניה: בטון מוחלק
 - 6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש
 - 6.1.5 מספר חניות צמודות: שתי חניות; מיקום: כמסומן בתוכנית החניונים

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 שבילים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות
- 6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות
- 6.2.3 גיבון משותף: יש, כמסומן בתוכנית הפיתוח המצורפת
- 6.2.4 רשת השקיה: יש, לגיבון המשותף בלבד
- 6.2.5 גינה צמודה לדירה: אין
- 6.2.6 פירוט המערכות בגינה צמודה: אין
- 6.2.7 משטח מרוצף בחצר הדירתית: בכל יציאה ראשית לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ-5.2 מ'. בכל יציאה נוספת יש לתכנן משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1.2 מטר ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.
- 6.2.8 גדר בחזיתות המגרש: אבן ו/או מתכת, גובה בהתאם להיתר הבנייה
 - במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב
 - גיבון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
 - בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין] עם גיבון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוץ תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי של לפחות 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים
 - ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי 4.34 תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי

7. מערכות משותפות

- 7.1 מערכת גז
 - 7.1.1 מערכת גז מרכזית כוללת צובר גז המשרתת את הבניינים מס' 4 ומס' 5.
 - 7.1.2 צנרת גז מהצובר עד למונה, כולל הכנה למונה, לא כולל מונה

7.1.3 צנרת אספקת גז בדירה: יש, לא כולל ברז במטבח

7.2 סידורים לכיבוי אש

7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי המדרגות: אין

7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי המדרגות: יש

7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים: יש, בהתאם להנחיות מכבי האש

7.2.4 גלאי עשן: יש, במבואה הראשית ובמבואות הקומתיות

7.3 אזור מאלץ במרתפי החניה: אין; קיימים פתחי אזור תקניים

7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין

7.5 תיבות דואר: יש, בכניסה העליונה

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 חיבור לקו מים: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש; מונה מים לגינה הציבורית: יש

8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש;

8.3 חיבור לרשת החשמל לפי הוראות ח"ח: יש, לא כולל התקנת מונה

8.4 הכנת חיבור לרשת הטלפונים: יש, לפי תקנות התכנון והבנייה והנחיות "בזק"

8.5 הכנת חיבור לרשת ט.ל.כ: יש, צנרת בלבד ללא חיווט וציוד

8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כלול, בביצוע ע"י משרד השיכון

8.7 פינוי אשפה: לפי הנחיות הרשות המקומית והיתר הבנייה

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף בבנין

9.1.1 דרכים ושבילי גישה בתחומי המגרש

9.1.2 מבואת הכניסה ומבואות קומתיות כולל ארונות המים, החשמל והתקשורת

9.1.3 חדר המדרגות, פיר המעליות והמעליות, חדרים טכניים, חדר אופניים

9.1.4 גג הבנין כולל חוות קולטי השמש למערכת הסולארית

9.1.5 גיבון משותף

9.1.6 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 וכל מיתקן

אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.

2.9 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף

• חדרי מדרגות

• קומה טכנית

• גישה לחניה משותפת

• לובי בקומת כניסה

• לובי קומתי

• גישה מחדר המדרגות אל המיתקנים השונים בגג

• גישה מחדר המדרגות או מלובי קומתי לחדר טכנאיים

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

• מעליות

2.9 חלקים המוצאים מהרכוש המשותף

• החניות המסומנות בתכניות מוצאות מהרכוש משותף ויימכרו ויוצמדו

לרוכשי הדירות לפי ההחלטה של החברה

• המחסנים המסומנים על גבי התכניות מוצאים מתוך הרכוש המשותף

ויוצמדו לדירות לפי ההחלטה של החברה;

9.3 בית משותף

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:

- הוצאת חלק מהרכוש המשותף
- שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה
- שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו
- סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף
- 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.

לעניין זה, " שטח הרצפה" יכול שיכלול את שטח כל ההצמדות לדירה ולדירות, לרבות גזוזטרה וקירות חיצוניים, שטח חלקן או שטח אף אחד מהם, הכל עפ"י שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין בעניין זה, ובלבד שייקבע מפתח אחיד לכל הדירות בבית.

שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: בכפוף להוראות הסכם המכר, שיעור חלקה של הדירה ברכוש המשותף שווה למנה המתקבלת מחלוקת שטח הרצפה של הדירה בשטח כלל הדירות בבית המשותף, כשזה מעוגל בהתאם דרישת המפקח על רישום המקרקעין.

לעניין זה, " שטח הרצפה" יכול שיכלול את שטח כל ההצמדות לדירה ולדירות, לרבות גזוזטרה וקירות חיצוניים, שטח חלקן או שטח אף אחד מהם, הכל עפ"י שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין בעניין זה, ובלבד שייקבע מפתח אחיד לכל הדירות בבית.

9.5 סדרי קבלת ההחלטות בדבר ניהול הבית: בהתאם להוראות החוק. הודע לרוכש כי **הבניין ינוהל על ידי חברת ניהול** שתספק שירותי ניהול בהתאם לקבוע בהוראות הסכם הניהול

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף יקבע עפ"י הקריטריונים לקביעת חלק הדירה ברכוש משותף (אם כי יכול ששטח הרצפה יכלול את ההצמדות לדירות לרבות גזוזטראות וקירות חיצוניים) כולם או חלקם, לצורך חישוב אחד ולא לצורך חישוב אחר. ככל שההוצאות מתייחסות לשירותים הניתנים לחלק מהדירות בבית המשותף או לשירותים המשותפים גם לדירות מחוץ לבית המשותף, יובא בחשבון לאותו עניין שטח הרצפה של כל הדירות הנהנות מהשירות עוד מובהר כי בהתאם להנחיות הרשויות ובכפוף להסכם הניהול, ככל שהבית ינוהל ע"י חברת ניהול, יכול שהרוכש ושאר דיירי הבית, יישא בהוצאות הרכוש המשותף שאינו נמצא בתוך תחומי המגרש, לרבות מתקנים שונים, מעברים ושבילי גישה.

9.7 הוצאות חלק מהרכוש המשותף: בכפוף לאמור בסעיף 9.2 לעיל, החברה רשאית (אך לא חייבת) להוציא מהרכוש המשותף את כל חלקי הבניין שאינם בגדר דירה, לרבות חצרות ושטחי קרקע, גגות וגגות המשמשים כמרפסות (למעט החלק בגגות המיועד לשמש מתקנים משותפים), חללים, קירות חוץ, כניסות נפרדות, שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית דירה או דירות מסוימות, מרפסות, מקומות חניה, מחסנים, מרתפים וכל חלק אחר במבנה שאינו הדירה ואינו נחוץ לצורך שימוש סביר בדירה. כל שטח שהוצא מכלל הרכוש המשותף כלעיל, החברה תהיה רשאית להצמידו בצמידות מיוחדת לכל יחדה (אחת או יותר) בבניין לפי שיקול דעתה הסביר, או לרשמו כיחידה נפרדת ו/או ליעדו לשימושים שישירותו מקרקעין מחוץ לבניין ולפרויקט, הכל לפי שיקול דעתה הסביר בלבד ובכפוף להוראות כל דין. מובהר, להסרת ספק, כי אין באמור כדי לגרוע מזכות החברה לקבוע בכל עת כי כל חלק מהשטחים המפורטים לעיל (או כולם) יהווה רכוש משותף, בין של כל

רוכשי הדירות בבניין ובין של חלקם.
הודע לרוכש בכפוף להוראות כל דין זכויות הבנייה הצמודות למתחם ולכל חלק ממנו כיום או שיהיו קיימות בעתיד לרבות הזכות לבקש תוספת זכויות בנייה כאמור או לשנות את ייעודן לרבות כל חלק מהן, שייכות לחברה ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבניין.

9.8 מובהר, כי על אף כל הוראה סותרת במפרט זה, יחול ויגבר האמור בסעיפים 8, 9, 10 להסכם המכר, לרבות האמור בסעיפים אלו לגבי רישום הבית המשותף, רישום זכויות הרוכשים בדירה, רישום חכירה ו/או הסדרי רישום חליפיים וכיו"ב.

9.9 החברה תהיה רשאית לרשום בעלויות, שכירויות, הערות ובכלל זה הערות אזהרה, זיקת הנאה, הוראות בתקנון הבית המשותף, שעבודים והגבלות אחרים וכל רישום אחר על המגרש ו/או הבית המשותף ו/או הרכוש המשותף או לטובתם, שימשו על פי שיקול דעתה הסביר של החברה, בין היתר להבטחת זכויות דרך, מעבר, תחזוקה, גישה, וחניה, וזכויות שימוש ומעבר בשטחים, במתקנים ובמערכות, של בעלי חלקים אחרים במגרש ובכלל זה של בעלי דירות אחרות, או נציגות הבית המשותף או חברת הניהול או של בעלי חלקות סמוכות למגרש, או של הציבור, או של גופים ציבוריים כגון הרשות המקומית, ח"ח, חברת הגז, חברות התקשורת וכיו"ב, ובין היתר לקבוע כי הוצאות החזקת כל שטח כזה וכל האחריות לגביו תחול בין היתר על הרוכש, ככל שבתחומי הדירה קיימים חלקים מהרכוש המשותף או שדרך הגישה לרכוש המשותף או לחלקים אחרים בבניין ובמגרש הינה דרך הדירה בלבד, יחול האמור בסעיף זה גם על הדירה.
בכלל האמור לעיל, הודע לקונה כי קיים חניון משותף לבניין זה ולבניין מס' 5 הסמוך ולצורך הבטחת זכויות דרך של דיירי הבניין, יכול שתירשם זיקת הנאה או הערה אחרת בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה.

10. נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לרוכש ונציגות בעלי הדירות

10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

- 10.1.1 תכנית הדירה בקנ"מ 1:50 עם מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנ"מ 1:100 עם סימון הרכוש המשותף
- 10.1.3 תכניות יתר הקומות בבניין בקנ"מ 1:100 עם סימון הרכוש המשותף בקומה
- 10.1.4 תכנית קומות החניונים בקנ"מ 1:100 עם סימון הרכוש המשותף בקומה וסימון החניות והמחסנים.
- 10.1.5 תכנית המגרש ק"מ 1:250 כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר הבנייה הכוללת סימון חצר/גינה משותפת וחצרות/גינות צמודות
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות עפ"י חוק המכר דירות בעניין:
 - א. פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם
 - ב. תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות
- 10.3 החברה תמסור לרוכש אשר לו נמסרה הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות ושל חומרי הגימור של הבניין, כל זה בהתאם לכל דין לרבות עפ"י חוק מכר דירות וכן הנחיות בעניין זה כדלקמן:
 - 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 מרכזיות לחימום מים, מערכות אלקטרו מכאניות שונות וכיו"ב
 - ג. תדירות ואפיון בקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות
 - ד. מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות מותקנים במבנה, שמות יצרן/ספק ומספר טלפון לקשר.
 - ה. רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח ומספר הטלפון שלהם.
 - ו. תכנית עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטארית,

חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרו מכאניות במבנה ובפיתוח. החברה תצרך למסמכים הללו הנחיייה בכתב לפיה על רוכש הדירה האמור, למוסרם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות - הראשונה שתמונה - מיד עם מינויה.

ג. שונות

1. מידות

המידות הרשומות בתוכניות הנן מידות בניה בין קירות החדר ו/או הפרוזדור לפני הטיח, הציפויים והחיפויים וכו"ב; המידות של הכלים הנם המידות החיצוניות של הכלי.

3. התאמה לדרישות החוק

כל המוצרים והמלאכות המשמשים להקמת הבית והדירה נשוא מפרט זה תואמים את דרישות החוק ו/או התקנים בתוקף ביום הגשת הבקשה להיתר בנייה.

4. ציון אלמנטים קונסטרוקטיביים

אלמנטים קונסטרוקטיביים כגון קורות וקירות בטון וכן צינורות בתוך קירות ועמודים אינם מסומנים בתוכניות.

לאחר חתימה על חוזה המכר ובהתאם לבקשת הרוכש, על המוכר יהיה, בנוסף לאמור בצו מכר דירות (טופס של המפרט) התשל"ד 1974 נספח א', למסור לרוכש תכניות נוספות כמפורט להלן. מועד מסירת התכניות יהיה בסמוך למועד סיום ביצוע שלד הבניין. המוכר יהא רשאי להקדים מועד זה, לבחירתו.

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

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

5. סף מוגבה בממ"ד

בכניסה לממ"ד יותקן סף מוגבה ב-2 ס"מ מעל פני הריצוף בפרוזדור

6. סף מוגבה ביציאה למרפסת

בכל פתחי היציאה למרפסות יותקן סף מוגבה בגובה לפי כל דין.

7. שטחים מיועדים לגיבון

בכל שטחי הגיבון הפרטיות תפוזר שכבה של תערובת גננית בעובי של כ-30 ס"מ; הזיבול, הגיבון וההשקיה יעשו ע"י הרוכש על חשבונו ואחריותו.

8. ניקוז החצרות והגינות

ניקוז החצרות יעשה בנגר עילי דרך חורי הניקוז בגדרות שבגבול המגרש ו/או דרך תאי הקליטה של מערכת הניקוז הכללית; הרוכש יהיה מנוע מלהפריע לניקוז הנ"ל דרך כלשהי.

9. מערכות משותפות

קווי תשתית משותפים לביוב, לניקוז, מים, חשמל ותקשורת לרבות תאי הביקורת וקופסאות ההסתעפות שלהם, עשויים להיות ממוקמים בתוך שטחים פרטיים כגון חצרות, חניות, מחסנים וכו'; מיקום המערכות הללו נקבע ע"י יועצי החברה עפ"י אפשרויות התכנון; ידוע לרוכש הדירה שבשטחה ובשטחים מוצמדים לה ממוקמות מערכות תשתית משותפות כאמור לעיל, ועליו להימנע מפגיעה במערכות הללו ומהפרעה לתפקודן התקין ומוסכם ומוצהר שעליו לאפשר לנציגות הבית המשותף או למי מטעמה גישה נוחה אליהן לצורך תחזוקתן ותיקונן.

להבטחת הגישה הנ"ל תהיה החברה רשאית לרשום זיקת הנאה ו/או הערת הזרה בטאבו ולרשום את הדבר גם בתקנון הבית המשותף.

10. מתקני מיזוג אוויר דירתיים
מיקום ציוד מתקני מיזוג האוויר כפי שתוכננו ע"י החברה, נקבע בהיתר הבנייה ושינוי טעון אישור הרשויות.

11. מערכת מרכזית לאספקת גז
המערכת המרכזית לאספקת הגז הביתי כפי שתבוצע בפועל כוללת צובר, צנרת מהצובר ועד המונה וצנרת הממונה עד למקום המתוכנן של ברז הכיריים אך לא כוללת את הברז.

12. הזנת חשמל למחסנים
הזנת החשמל למחסנים הצמודים ו/או המוצמדים לדירות תיעשה מלוח החשמל הציבורי.

13. הערות כלליות ואזהרות
13.1 בטופס המפרט הבסיסי בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
13.2 יש לקחת בחשבון כי רצפות הבטון מושפעות באופן טבעי מתזוזות סיסמיות ו/או תרמית ולכן יתכנו סדקים זעירים בהם; למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה האופיינית לאלמנטים האלו הכל בכפוף לדרישות התקינה הרלוונטית.

13.3 על הרוכש להימנע מנסיעה רכבים כבדים על כבי השבילים, מעברים, משטחים מרוצפים ודרכים מרוצפות באבנים משתלבות ו/או בלוחות אבן ע"מ למנוע שקיעות.

13.7 בתקופת הבדק והאחריות עפ"י חוק המכר דירות אין לעשות כל שימוש שלא באישור החברה בכתב באריחי הריצוף והחיפוי הרזרביים אשר ימסרו לרוכש למשמרת לצורך תיקוני הבדק ותחזוקה.

13.8 ת"י 1525 "תחזוקת בניינים – בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הרוכש. חוברת " הנחיות לתחזוקה " תימסר לקונה במעמד קבלת החזקה על הדירה.

14. חלונות ודלתות בחזית הבית
יתכנו שינויים בצורת פתיחת הדלתות והחלונות ובחלוקת הפריט לחלקים קבועים ונפתחים.
התכנון הסופי של ארונות המטבח יוצג בפני הרוכש רק לאחר התאמתו לחומרים ולמידות של היצרן שייבחר ע"י החברה, כל זאת תוך שמירה על הוראות המפרט המחייב מהדורה 14 ועל המידות כמפורט בסעיף 3.3 ובמפרט המחייב.
רוכש המבקש לקבל זיכוי בגין ארון המטבח יתקין בעצמו ועל חשבונו את כל המרכיבים הקשורים למערכת הארון (כיור, משטח עבודה, סוללה, חיפוי קרמיקה מעל המשטח, תיקוני טיח וצבע) לאחר קבלת החזקה בדירה

16. חיפוי חזיתות באבן
האבן המשמשת לחיפוי חזיתות הבניין הנה אבן טבעית ועקב כך יתכן ויהיו הבדלי מרקם וגוון בין הפלטות. הכל בכפוף לדרישות התקינה הרלוונטית.

17. ניקיון בדירה ובבניין
למעט ניקיון סביר, לא יבוצעו ברצפה ליטוש ו/או הברקה או כל גמר אחר.

18. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14-28.11.18], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין .
כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל- תגברנה ההוראות .

נספח ג' – טבלת זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 14 - 28.11.2018
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.

מקרא:

יח' - יחידה.

מ"א - מטר אורך.

זיכויים ושינויים בהסכמה ללא תוספת מחיר

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	ש"ח 1,000 א"למ
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפּוץ) לא ניתן לקבל זיכוי.	ש"ח 200 ליחידה
נקודת טלפון		ש"ח 75 ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד /כח	ש"ח 125 ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד, חובה לבצע משקוף בפתח..	ש"ח 750 ליחידה

חתימת החברה

תאריך

חתימת הרוכש
