אטיאס יעקב ובניו
חברה לבנין בע"מ

"מפרט"

מחיר מטרה

פרויקט רקפות



אושר בקרה בע"מ
29. 01. 2026
נ ב ד ק

לחיות באור הנכון | by Atias

LUMIA

"+מפרט "

<u>לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973</u>

<u>מתאריך _____</u>

נספח א' לחוזה בין
אטיאס יעקב ובניו חברה לבניה בע"מ נושאת ח.פ. 512017211
מרחוב מנחם דידנר 10 באר שבע
(להלן: "המוכר" או "החברה").

לבין: **מר (נושא ת.ז(גב' (נושאת ת.ז(**
(להלן: "**הרוכש**")

<u>פרטי זיהוי</u>:

1. **ישוב באר שבע רחוב שכונת רקפות** .
2. **מגרשים 7504 לפי תוכנית מס' תמ"ל /1016 לבניית 75 יח"ד בשכונת רקפות בבאר שבע, במסלול "מחיר מטרה", הידועים בלשכת רישום המקרקעין כ:**
גוש רשום מס' 38621 חלקה : 221 (בשלמות),
3. לחילופין כאשר אין פרצלציה:

4. בעל הקרקע **<u>רשות מקרקעי ישראל</u>**;
5. הזכות שהקונה רוכש בדירה: **<u>חכירה ו/או בעלות בהתאם להחלטת רשות מקרקעי ישראל .</u>**
<u>תקופת החכירה ל- 98 שנים החל מיום 22/07/2024 ועד ליום 21/07/2122</u>
מגרש מס': 7504
דירה מס': _____ טיפוס_____
6. בניין מס'
7. קומה:
8. בדירה: חדר מגורים, פינת אוכל, מטבח, _____ חדרי שינה, ממ"ד דירתי (כלול במס' החד' בדירה) ו/או מרחב מוגן קומתי (בהתאם לדרישות פיקוד העורף), חדר רחצה/ אמבטיה, פרוזדור, מרפסת שירות מרפסת דיור עפ"י תשריט המצ"ב.
9. **שטח הדירה**

שטח הדירה הוא _____ מ"ר המחושב לפי כללים אלה:

(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לענין 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 ללא 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) שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.

(ד) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס ממנו עולה מהלך המדרגות.

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

10. **פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:**

א. מרפסת שמש לא מקורה בשטח של ___ מ"ר

ב. חניה מס' _____. בהתאם לתשריט המצ"ב ובהתאם למיקום שיקבע ע"י החברה. מיקום החניה הסופי כפוף לאישור התב"ע .

ג. מחסן דירתי [2]: אין / יש מס' _____ (במידה ומוצמד מחסן, יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

ד. מחסן גינה [2] בשטח של _____ מ"ר . בהתאם לתשריט המצ"ב (לדירת גן בלבד) .

ה. מרתף דירתי [3] אין ;

ו. גג מוצמד לדירה : אין

ז. גינה מוצמדת לדירה בשטח של _____ מ"ר (לדירות גן בלבד)

ח. אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח):

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. רוחב מינימאלי בין קירותיה לא יפחת מ- 1.10 מ' נטו.

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

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

4. שטחה של החצר הצמודה לדירת הקרקע כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; וכולל את שטחו של המשטח המרוצף וכל האלמנטים המצויים בחצר.

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

5. (א) סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 9 ו – 10 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

(ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האביזרים במפרט ומידות האביזרים למעשה.

12. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל) א.ד. כהן מהנדסים בע"מ טלפון-08-6490730 פקס:08-6490943

כתובת: שד' שז"ר 31 ב"ש דואר אלקטרוני diana@adcohen.co.il

13. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס). : א.ד. כהן מהנדסים בע"מ טלפון-08-6490730 פקס:08-6490943

כתובת: שד' שז"ר 31 ב"ש דואר אלקטרוני diana@adcohen.co.il

תאור הפרויקט :

ב. תאור הבנין , המבנה , הדירה , ציודה ואבזריה

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.

כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי כאשר יש כזה.

הקמת 2 מבני מגורים בעלי 6 קומות ו-2 מבני מגורים בעלי 8 קומות הכוללים קומת מרתף חניה משותפת, חדר טרפו תת קרקעי, מאגר מים וחדר משאבות, חדרים טכנים , מחסנים בקומת המרתף, גנרטור על הגג .

1.1. **<u>רב משפחתי – בניה רוויה</u>** :

בפרוייקט מחיר מטרה יבנו 23 יח"ד למשתכן.

ו-52 יח"ד ימכרו בשוק החופשי.

מגרש מס' 7504 יבנו 4 בניינים בני 6/ 8 קומות ובסה"כ 75 דירות למגורים.

בבנין מס' 1 יבנו 22 יח"ד

בבנין מס' 2 יבנו 15 יח"ד

בבנין מס' 3 יבנו 22 יח"ד

בבנין מס' 4 יבנו 16 יח"ד

טבלה מספר 1 – פירוט הקומות בבית וייעודה של כל קומה

כינוי או תיאור קומה**	מספר קומות	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
חניון תת קרקעי	1	אין	חניה חדרי משאבות, מאגרי מים, חדר מונים, חדר טרפו,חדרי מדרגות, מערכות טכניות משותפות ,מעליות ,ומתקנים טכניים עפ"י דרישת הרשות, ולפי קביעת החברה.	
בקומת קרקע, מבואה ראשית לובי.		1-3	מגורים, מעליות מתקנים טכניים, חדרי משאבות, מאגרי מים חדר מדרגות ,ארונות חשמל ותקשורת, ועפ"י קביעת החברה ודרישת הרשות.	**הריצוף בבניין יהיה נגד החלקה וזאת בהתאם לדרישת התקן הישראלי למניעת החלקה**
קומה קרקע	1	1-3	מגורים	
קומה 1	1	1-3	מגורים	
קומה 2	1	1-3	מגורים	
קומה 3	1	1-3	מגורים	
קומה 4	1	1-3	מגורים	
קומה 5	1	1-3	מגורים	
קומה 6	1	1-3	מגורים	
קומה 7	1	1-3	מגורים	
קומה 8	1	1-3	מגורים	
סך הכל דירות למגורים		----		
סך הכל קומות	-------			

הערות: והכל כמפורט בתוכנית ההגשה שהוגשה לעיריית באר שבע.

חדרי מדרגות -

1.2. **יש. מספר חדרי מדרגות בבנין – 1. ממפלס קומת המרתף/חניה ועד למפלס קומת הגג.**

1.3 אפיון כל חדר מדרגות : סגור/מקורה, מגיע לגג, מוגן

1.4 **מעלית:** יש. מובהר, כי המעלית תשרת את דיירי כל הקומות בבניין בסה"כ עד <u>8</u> קומות.

היציאה מהמעלית והכניסה לדירה יהיו באותו מפלס.

גישה למעלית מכל דירה , מכל קומה בבניין.

מעלית אחת ל- 8 נוסעים.

המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות – 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.

קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים.

על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא.

רצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות . תקרת התא תהא צבועה בצבע סופי צופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

מהירות המעלית תיקבע בהתאם למספר הקומות כמפורט להלן-

3-14 קומות מהירות 1.0 מ/ש'

פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים) במידה ובקבוצה תהיינה שלוש מעליות או יותר יהיה הפיקוד פיקוד "יעד".

1.5 עמדת שומר: **אין**

2. *חומרי הבנין ועבודות גמר:*

2.1. **שלד הבנין**: לפי תכניות המהנדס; שיטת הבנייה: קובנציונאלית ו/או ברנוביץ

2.2. **רצפה ותקרה קומתית:** חומר **בטון** עובי עפ"י קביעת המהנדס שיטת הבנייה: קובנציונאלית.

בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): חומר פלציב.עובי עפ"י קביעת המהנדס..

2.3. **תקרת קומה עליונה:** חומר: **בטון מזוין.** עובי עפ"י קביעת המהנדס.;

בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): קלקר ועל פי הנחיות יועץ תרמי.

גמר תקרה טיח + סיד סינטטי . במרחב מוגן הגמר בהתאם להנחיות פק"ע + צבע אקרילי.

2.4. **גג הבנין**: בטון, חומר: **בטון** עובי עפ"י קביעת המהנדס.;

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

2.5. **קירות חוץ**: חומר **בטון ו/או בלוקי איטונג ו/או בלוק שחור** עובי עפ"י קביעת המהנדס (לא כולל חיפוי אבן). שיטת הבנייה: קובנציונאלית ו/או ברנוביץ

2.6. **גמר קירות במרפסות:** כדוגמת כלל החזיתות חיפוי HPL ו/או שליכט צבעוני.. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת בהוראות החלות על המגרש)

מעקה ברזל ו או/ אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלונטים או בנוי כדוגמת החזית.

2.7. **בחדרי רחצה:** הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים ע"י היצרן או מבלוק בטון.

2.8. **גימור קירות בבניה קונבנציונאלית יהיה:**

2.8.1. חיפוי עיקרי: אבן נסורה/שליכט צבעוני / חיפוי HPL ובהתאם לתנאים בהיתר בניה .

2.8.2. חיפוי אחר: טיח + צבע אקרילי/שליכט צבעוני או בהתאם לחומר הבניה של הקירות ובהתאם לתנאים בהיתר בניה.

2.9. **קירות ומחיצות הפנים בדירות** יהיו עשויים: חומר: **בטון ו/ או בלוק בטון / בלוקי בטון תאי(איטונג)/בלוקי גבס או לוחות גבס**

ניתן להתקין בתנאים להלן במצטבר:

עובי דופן הפרופילים 0.6 ס"מ לפחות.

רוחב הפרופילים 70 ס"מ לפחות.

בידוד 2 " בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים/ זכוכית/מינראלי).

מכל צד של מחיצות הגבס יהיו אחד מאלה:

2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין:

לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה 1,000 ק"ג/מ"ק לפחות.

פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן / ספק הלוחות.

יצרן /ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.

בבניה רוויה כאשר קירות החוץ מבוצעות בשיטה מתועשת/ מתועשת למחצה , ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלה תהיה עשויה מלוחות גבס , בלוקי גבס, בלוקי בטון או בלוקי בטון תאי.

הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים.

2.10 חדרי מדרגות :

2.10.1 מדרגות : חדר מדרגות פנימי : חיפוי הקירות יהיה בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף+ טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.

2.10.2 המדרגות יהיו מאבן נסורה או גרניט פוצלן או טרצו צמנט לבן או שיש גרניט ,בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטים+שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים מחוספסים כנגד החלקה.
הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע עלפי הוראות כל דין.
מעקה : מתכת ובהתאם לדרישות התקן.

2.10.3 בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות.

2.10.4ג גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח + סיד סינטטי.

2.10.5 עליה לגג - : יש

2.11 מבואה (לובי) קומתית – יש.

2.11.2 גימור קירות פנים : חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן , לפחות עד לגובה משקופי הדלתות . מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.

2.11.3 גמר תקרות הבנויות : בטיח וסיד סינטטי .

2.11.4 ריצוף מבואה : מאבן נסורה או גרניט פורצלן .

2.11.5 בכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בכל בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.

2.12 **מבואה (לובי) כניסה:**

2.12.1 יש.

2.12.2 ריצוף : יש. חומר : אבן נסורה או אריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ״ר.

2.12.3 גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן , לפחות עד לגובה משקוף דלת כניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי .

2.12.4 גימור התקרות יהיה בסיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית .

2.12.5 דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת , בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

2.12.6 תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון הבניה ות״י 816 .

2.12.7 בחזית הבנין יותקן מס׳ בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

2.12.8 במבואה הראשית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית/ חדרי מדרגות , הכל בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.

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

<u>עבודות גמר:</u>

ריצוף בנין המגורים יהא נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.
עבודות גימור קירות החוץ של בנין המגורים יהא עפ״י התנאים בהיתר בניה.
כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי תו תקן ירוק מטעם מכון תקנים ישראלי.

3. <u>*תאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א׳ – פרטי זיהוי)*</u>

3.1. **גובה הדירה:**

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה : לא פחות מ **<u>2.50</u>**מ׳;

גובה תקרת הבטון בפרוזדור : לא פחות מ. **<u>2.05</u>** מ׳;

גובה חדרים : לא פחות מ **<u>2.5</u>** מ׳;

3.2. מרתף – אין;

3.3. **<u>טבלה מספר 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה</u>**

תאור	חומר קירות*	גמר קירות** ותקרות	ריצוף ***	הערות
מבואה	**בטון/בלוקי בטון / בטון תאי (איטונג)/ בלוקי גבס /לוחות גבס**	**גמר קירות טיח +צבע אקרילי גמר תקרה טיח + סיד סינטטי בכל החדר**	**אריחי גרניט פורצלן סוג א'**	גודל הריצוף 80 * 80 ס"מ ראה הערה (1)
חדר דיור	**בטון/בלוקי בטון / בטון תאי (איטונג)/ בלוקי גבס /לוחות גבס**	**גמר קירות טיח +צבע אקרילי גמר תקרה טיח + סיד סינטטי בכל החדר**	**אריחי גרניט פורצלן סוג א'**	גודל הריצוף 80 * 80 ס"מ ראה הערה (1)
חדר שינה הורים	**בטון/בלוקי בטון / בטון תאי (איטונג)/ בלוקי גבס /לוחות גבס**	**גמר קירות טיח +צבע אקרילי גמר תקרה טיח + סיד סינטטי בכל החדר**	**אריחי גרניט פורצלן סוג א'**	גודל הריצוף 80 * 80 ס"מ ראה הערה (1)
פינת אוכל	**בטון/בלוקי בטון / בטון תאי (איטונג)/ בלוקי גבס /לוחות גבס**	**גמר קירות טיח +צבע אקרילי גמר תקרה טיח + סיד סינטטי בכל החדר**	**אריחי גרניט פורצלן סוג א'**	גודל הריצוף 80 * 80 ס"מ ראה הערה (1)
חדרי שינה	**בטון/בלוקי בטון / בטון תאי (איטונג) / בלוקי גבס /לוחות גבס**	**גמר קירות טיח +צבע אקרילי גמר תקרה טיח + סיד סינטטי בכל החדר**	**אריחי גרניט פורצלן סוג א'**	גודל הריצוף 80 * 80 ס"מ ראה הערה (1)
ממ"ד בהתאם להוראות פיקוד העורף (משמש כחדר שינה)	**בטון לפי הוראות הג"א**	**גמר קירות טיח +צבע אקרילי גמר תקרה טיח + סיד סינטטי ובהתאם להנחיית פיקוד העורף**	**אריחי גרניט פורצלן סוג א'**	גודל הריצוף 80 * 80 ס"מ ראה הערה (1)
פרוזדור	**בטון/בלוקי בטון / בטון תאי/ בלוקי גבס /לוחות גבס**	**גמר קירות טיח +צבע אקרילי גמר תקרה טיח + סיד סינטטי בכל החדר**	**אריחי גרניט פורצלן סוג א'**	גודל הריצוף 80 * 80 ס"מ ראה הערה (1)
מטבח	**בטון/בלוקי בטון / בטון תאי (איטונג)/ בלוקי גבס /לוחות גבס**	**אריחי קרמיקה או גרניט פורצלן סוג א' עד לגובה 60-50 ס"מ לפחות לכל אורך המשטח העבודה גמר תקרה טיח + צבע אקרילי. במידה והתנור אינו BI חיפוי קירות תואם מאחרי התנור וסביבו גובה 1.5 מ' מעל הריצוף**	**אריחי גרניט פורצלן סוג א'**	גודל הריצוף 80 * 80 ס"מ ראה הערה (1)
חדר רחצה הורים	**בטון/בלוקי בטון / בטון תאי (איטונג) / בלוקי גבס /לוחות גבס**	**אריחי קרמיקה או גרניט פורצלן סוג א' לפחות עד לתקרה גמר תקרה טיח + צבע אקרילי**	**אריחי גרניט פורצלן סוג א'**	33*33 , 45*45 , 30*60 , דמוי פרקט 50*25
חדר אמבטיה	**בטון/בלוקי בטון / בטון תאי (איטונג)/ בלוקי גבס /לוחות גבס**	**אריחי קרמיקה או גרניט פורצלן סוג א' לפחות עד לתקרה גמר תקרה טיח + צבע אקרילי**	**אריחי גרניט פורצלן סוג א'**	ראה הערה (2)

חדר שרותים (במידה ויש)	**בטון/בלוקי בטון / בטון תאי (איטונג)/ בלוקי גבס /לוחות גבס**	**חיפוי קירות קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.5 מ' ומעל חיפוי טיח + צבע אקרילי**	**אריחי גרניט פורצלן סוג א'**	
מרפסת שירות	**בטון/בלוקי בטון / בטון תאי (איטונג) / בלוקי גבס /לוחות גבס**	**גמר קירות טיח +צבע אקרילי בכל החד' גמר תקרה טיח + סיד סינטטי בכל החד'**	**אריחי גרניט פורצלן סוג א'**	
מרפסת שמש	**בטון/בלוקי בטון / בטון תאי (איטונג) / בלוקי גבס /לוחות גבס**	**גמר קירות טיח +צבע אקרילי בכל החד'. גמר תקרה טיח+ סיד סינטטי**	**אריחי גרניט פורצלן סוג א'**	
מחסן גינה ומחסנים	**בטון/בלוקי בטון / בטון תאי (איטונג) / בלוקי גבס /לוחות גבס**	**גמר קירות טיח +צבע אקרילי בכל החד'. גמר תקרה טיח+ סיד סינטטי**	**אריחי גרניט פורצלן סוג א'**	גודל הריצוף 33 * 33ס"מ ראה הערה (1)

<u>הערות לטבלה מס' 2 :</u>

(1) ריצוף : בכל מערכות החדרים יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. ריצוף לכל מערכות החדרים בדירה למעט אם צוין אחרת : אריחים במידות 80/80. באריחים בגודל 80X80 יהיו 12 דוגמאות לבחירה. הדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור"מבריק חלקית (LAPPATO). אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר ניטרלי.

(2) בחדרי רחצה, מרפסות שמש ומרפסת שירות, יהיו 12 דוגמאות לבחירה, לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח. לפחות שלוש מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. .אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים. אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פרקט". למרפסת שמש אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה . במרפסות שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות. במרפסת שירות המצורפת למטבח ,הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.

* בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן)גרניט פורצלן(עפ"י הגדרתם בת"י : 314אריחים 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
*.סוגי הריצוף בדירה ובבניין יעמדו בדרישות ת"י 2279 לפי יעודם-התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן :

חדרי מגורים R-9 חדרי רחצה R-10 רצפת תא מקלחת R-11 .

*.שיפולים : בגובה 7 ס"מ מחומר הריצוף למעט בשולי הקירות והחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים, למעט במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח.

***חיפוי קירות:**
חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן)גרניט פורצלן(סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות. בחירת סוג האריח לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.

מידות אריחים לחיפוי
המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.לדוגמא 60*30 , 33*33 , 50*20 , 50*25

גובה החיפוי
א. במטבח : גובה 60 או 50 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. הגובה לבחירת הקונה.
ב. 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.
ג. בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת : חיפוי קירות עד תקרה.
ד. בחדר שירותים : חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי : טיח+צבע אקרילי
ה. לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות , למעט במסתור כביסה.

אפשרויות
לכל מידת אריח המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 דוגמאות התואמות לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אין להציע את אותן דוגמאות למידות שונות של אריחים. סה"כ יוצגו 12 דוגמאות.
הקירות , הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים.

** חומר קירות : **בטון/בלוקי בטון / בטון תאי(איטונג)/ בלוקי גבס /לוחות גבס** .

** גמר קירות כל החד' בדירה : **טיח** +צבע אקרילי

** גמר תקרות : **טיח** + סיד סינטטי

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

3.3 ארונות

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

3.3.1 אורך מזערי

א. האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין :

דירת 2.5 חדרים: 3.5 מ"א;

דירת 3, 3.5 ו- 4 חדרים- 5 מ"א ;

דירת 4.5חדרים ומעלה5.40 -מ"א בתוספת ארון 0.60BUILT INמ"א;

ב. מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון.

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

ג. המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95ס"מ.

ד. בדירות 4.5חדרים ומעלה יש לתכנן "ארון BUILT IN"-יחידת ארון גבוהה הכוללת מקום לתנור מובנה במידות סטנדרטיות (רוחב , גובה ועומק), ללא משטח שיש, עם מגירות מתחת למיקום המתוכנן לתנור וארונות לפתיחה מעליו הכוללים מקום למיקרוגל במידות

סטנדרטיות. מבנה, עומק וגמר ארון BUILT INיהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה

לגבי ארון תחתון. מידת הנטו למיקום הארון תתאים למידה סטנדרטית של תנור מובנה

ד. רק בדירות 4.5 חדרים ומעלה הקבלן רשאי לתכנן חלופות לאורך המינימאלי הנדרש לארון מטבח תחתון להלן:

	חלופה א'			חלופה ב'	
	ארון תחתון	ארון עליון [1]		ארון תחתון	"אי"[2] "חצי אי"
אורך מזערי	5 מ"א	2 מ"א		5 מ"א	2 מ"א
גובה מזערי		75 ס"מ לפחות			בהתאם לארון תחתון

הערות:

1. חלופה א':

תוכנן ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן:

א. גובה ארון מטבח ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן, הרוכש בחר להפחית את לגובה 50 ס"מ.

ב. הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.

ג. 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(

ד. ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.

ה. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

2. חלופה ב':

"אי"- במצב זה רוב ארון המטבח התחתון מסודר לאורך הקירות כאשר אחת הצלעות איננה צמודה לקיר אלא ניצבת באופן עצמאי, עם משטח מעליה וארון מתחתיה, שניהם תואמים לסטנדרט של ארון המטבח.

במצב של "חצי אי" – ארון המטבח והמשטח העליון המשכיים אך הארון אינו צמוד לקיר. חלופה זו איננה אפשרית במצב שבו ארון המטבח כבר כולל פינה.

"אי" /"חצי אי" יתוכננו בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון לרבות משטח העבודה.

3.3.2 מבנה הארון

א. 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.

ב. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס״מ

ג. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס״מ מעל פני הריצוף

ד. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה)סוקל(בגובה של 6-8 ס״מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.

ה. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד)סנדוויץ'(בעובי 17-18 מ״מ לפחות.

ו. גב הארון יהיה מעץ לבוד)דיקט(בעובי 5-6 מ״מ לפחות.

ז. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבוד)סנדוויץ'(/ MDF / לוחות פוסטפורמינג.

ח. כל יחידות הארון התחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור, תהיינה עם מגירות. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה.

ט. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. אורך צלע ארון לא תפחת מ-60 ס״מ לפחות בחזית הארון. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגיק קורנר או ש״ע.

י. 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.

3.3.3 משטח עבודה

א. 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.

ב. 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.

3.3.4 ציפוי ופרזול:

סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:

• ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת.

על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.

• ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה. גוון לבן.

3.3.3 **<u>בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה</u>**

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 משולב בכיור רחצה כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

ממרפסת השרות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלית באורך מינימאלי של 160 ס״מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק ,איכותיים עמידים לקרינת UV. , ניתן שאורך המתקן יהא 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 יהא מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס׳ 5100 , עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ- 60 ס״מ .

לדירות גן/גג : 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 מינמאלי 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 יהא יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף.

בכל התקנים החבלים יהיו איכותיים , עמידים לקרינת UV.

מסתור כביסה : בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבנין.

מפלס עליון של המשטח יהא נמוך ב- 30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה.

מרפסת השרות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן:

למרפסת השרות יהא פתח לאוויר חוץ , אשר ממנו תהא גישה ישירה למתקן לתליית כביסה . הפתח יהא סגור בחלון ובתריס הניתנים לפתיחה. מובהר כי לא תתאפשר סגירה בתריס בלבד. מידות רוחב החלון והתריס ואופן פתיחתם יהיו כאלו המאפשרים לאדם בוגר תליית כביסה והגעה לכל רוחב מתקן תליית הכביסה. בכל מקרה, רוחב פתח נטו לא יפחת מ- 75 ס"מ.

למרפסת השרות תותקן דלת כניסה לרבות כאשר הגישה למרפסת הינה מהמטבח או מחדר רחצה. דלת הכניסה תתאים לדרישות המפורטות לגבי דלתות פנים במפרט זה.

<u>הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה</u> - ההכנות יתוכננו כך שכל אחד יונח על הרצפה בנפרד(לא אחד על השני).

<u>הכנה למייבש כביסה</u> - מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירת והזנת חשמל.

<u>הכנות למכונת כביסה</u> לרבות נק' מים (קרים), חיבור לניקוז , הזנת חשמל

3.5 <u>טבלה מספר 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה</u>

	דלתות			חלונות			תריסים			
חדר	כמות ומידה	חומר (עץ/ אלומ' / מתכת / אחר)	סוג פתיחה (ציר / כנף על כנף (להלן- כע"כ) / נגרר / כיס / אחר)	כמות ומידה	חומר (עץ אלומ' / מתכת / אחר)	סוג פתיחה (ציר / כע"כ / נגרר / כיס / אחר)	כמות ומידה	חומר מסגרת (עץ, אלומ' / מתכת / אחר)	חומר שלבים	סוג פתיחה (ציר / כנף על כנף / נגרר / כיס / חשמלית /אחר)
כניסה	1 100/210	דלת פלדה (ביטחון)	רגילה	-	-	-	-	-	-	-
חדר מגורים	1 280/220	ויטרינה מסוג אלומ' עם זיגוג כפול	נגרר כ.ע.כ				1	אלומ'	פח אלומ' שלב מוקצף	גלילה חשמלי עם מנגנון פתיחה ידני,
חדר שינה הורים	1 80/205	דלת לבודה	רגילה	1 140/100	אלומ' עם זיגוג כפול	כ.ע.כ	1	אלומ'	פח אלומ' שלב מוקצף	גלילה חשמלי עם מנגנון פתיחה ידני
חדר ממ"ד (משמש כחדר שינה) ע"פ תקנות פקע"ר)	1 70/200	דלת פלדה אטומה , באישור פק"ע+דלת עץ לבודה	רגילה	1 פק"ע 100/100	אלומ' עם זיגוג כפול	כ.ע.כ	--	--	--	חד/דו כנפי נגרר לתוך כיס/שתי כיסים נגרר כ.ע.כ
	-	-	-	1 פק"ע 100/100	פלדה נגרר באישור פק"ע	גרירה	1	אלומ'	אלומ'	כ.ע.כ
חדרי שינה	1 80/205	דלת לבודה	רגילה	1 140/100	אלומ' עם זיגוג כפול	כ.ע.כ	1	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי עם מנגנון פתיחה ידני
פינת אוכל	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--
פרוזדור	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--
מטבח	---	---	---	1 140/100	אלומ' עם זיגוג כפול	כ.ע.כ	-1-	אלומ'	פח אלומ' שלב מוקצף	גלילה חשמלי

חדר רחצה – הורים	1 70/205	דלת לבודה	רגילה	1 60/80	אלומ' מזוגג	קיפ	-	-	-
חדר רחצה כללי	1 80/205	דלת לבודה + צוהר/צו-אור	רגילה	1 45/150	אלומ' מזוגג	קיפ	-	-	-
מרפסת שרות	1 80/205	דלת לבודה -	רגילה	1- 140/100	אלומ' מזוגג-	כ.ע.כ.		אלומ'	פח אלומ' שלב מוקצף	גלילה חשמלי
מחסן	--	-	-	-	-	-	-	-	-	-

<u>הערות לטבלה 3:</u>

***יתכנו שינויי במיקום הפתחים, במידות הפתחים, בסוג הפתיחה ובכיוון הפתיחה.**

<u>מידות:</u> המידות המפורטות בטבלה- הינן מידות ברוטו(פתח בניה)אינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות(משקוף עיוור), וכן משקופים ופרופילים היקפיים למינהם של מלבני דלתות/חלונות/ויטרינות/קירות מסך(לפי העניין).

בכל מקרה מידות המעברים החופשיים בדלתות ושטח החלונות לא יפחת מהמינימום הנדרש בתקנות התכנון והבניה.

דלת הכניסה לדירה – דלת מגן פלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן הישראל מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית הנעה ו"רוזטות" , מברשת סף תחתון , מעצור דלת ומס' דירה.

משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.

כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור.

דלת הכניסה תהא בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

<u>דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :</u>

<u>דלתות הכניסה לחדרים</u> .דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575.

5.2.2 כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.

5.2.3 בדלת פנים לבודה- 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.

משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לתקן ישראלי מס' 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.

הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי " תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת.

דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף, בפתיחת ציר רגילה או בהזזה.

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:

א. סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראלי, ת"י 1635- סורגים לפתחים בבניינים

ב. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי)1(

ג. מנעול ביטחון בעל בריחים המופעלים על-ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי)2(.

ד. תריס גלילה חשמלי

בדלת יציאה למרפסת שאיננה סגורה בתריס או בחלון הפרשי הגבהים במשטחי רצפה הסמוכים לסף הדלת לא יעלה על 60 מ"מ. בכפוף לקבוע בתקנות התכנון והבניה, ניתן שהפרש הגבהים האמור לא יעלה על 80 מ"מ. הוראה זו לא תחול על המבנים הקבועים בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאי ואגרות סעיף 3.2.1.5 ס"ק)ב(ו)ג- .)

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

<u>חלונות</u>

חלונות דירת המגורים יהיו מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול)DOUBLE GLAZING(, המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם)זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אויר 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.

בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.

חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.

תריסים:
כל פתחי הדירה, למעט חדרי רחצה, מטבח ומרפסת שירות יהיו בעלי תריסים. בתריסי גלילה או הזזה שלבי התריס יהיו עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח ולהוראות היצרן.
בכל הפתחים בחדר הדיור)לרבות בחלונות שאינם ויטרינה, ככל שתוכננו(ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כמפורט בסעיף לעיל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
.

אוורור המחסן: (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות לפי החלטת האדריכל ודרישות כיבוי אש.

מכון התקנים הישראלי
אטיאס יעקב ובניו חברה לבנין בע"מ
LUMIA לחיות באור הנכון | by Atias

מיקום מיתקן		מטבח	חדר מקלחת הורים	חדר אמבטיה	שירותי אורחים	3.6 טבלה מספר 4 - מיתקני תברואה וכלים סניטרים אחר
קערת מטבח בהתקנה שטוחה /תחתונה לבחירת הקונה (ראה הערה מס' 1)	מידות	(ראה הערה מס' 1)	--	--	--	--
	סוג		--	--	--	--
קערת רחצה	מידות	--	משולב בארון ברוחב 80 ס"מ	משולב בארון ברוחב 80 ס"מ	--	--
	סוג		משולב בארון	משולב בארון	--	--
	מידות	--	--	--		--
	סוג	--	--	--		--
אסלת שירותים	מידות	--	--	--	--	--
	סוג		אסלה תלויה או מונובלוק (בכפוף להערה *)	אסלה תלויה או מונובלוק (בכפוף להערה *)	אסלה תלויה או מונובלוק (בכפוף להערה *)	***הקונה זכאי רק לאסלה תלויה אחת בלבד בדירה במיקום לפי בחירתו. יתר האסלות יהיו מונובלוק**
אמבטיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 ס"מ הומוגני	מידות	--	--	70/170	--	--
	סוג	--	--	אקרילי	--	--
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	תוצרת ודגם	פרח מהמשטח מיקסר עם פיה נשלפת	פרח מיקסר	פרח מיקסר	פרח מיקסר	--
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	סוג	--	--	מיקסר מהקיר עם יציאה תחתית למילוי האמבטיה וצינור שרשורי +מזלף	--	--
מקלחת ראש קבועה	סוג	--	--	--	--	--
סוללה למקלחת	סוג	--	מיקסר מהקיר אינטרפוץ 3 דרך+מתלה מתכוונן + מוט החלקה באורך 60 ס"מ		--	--
כיור נטילת ידים – מים קרים בלבד	--	-----	--	--	25/40 ס"מ	--
הכנה לחיבור למכונת כביסה. ההכנה למכונת הכביסה תהא כוללת חיבור לניקוז	--	--	--	--	--	יש-חיבור למים קרים בלבד+דלוחין
הכנה לחיבור מייבש כביסה	--	--	--	--	--	יש-
הכנה לחיבור מדיח כלים הכוללת ברז, הכנה לביוב ולסיפון קערת המטבח	--	יש, מים ודלוחין משולב עם כיור המטבח-ברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון כיור המטבח	--	--	--	--
נקודות גז לבישול	--	1	--	--	--	1 נק' גז לגריל במרפסת או בגינה
נקודות גז לחימום	--	--	--	--	--	--
נקודת מים בגינה/מרפסת	--	--	--	--	--	1
נקודת מים למקרר		1				

הערות לטבלה 4:

(1) במטבח יותקנו הקבועות להלן:

א. קערת מטבח : המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן:
1. חרס בודד תחתונה 40X58
2. נירוסטה בודד שטוחה 53X58
3. אקרילי/סיליקוורץ / גרניט בודד שטוחה 50X58
4. חרס כפול תחתונה 80X45
5. נירוסטה כפול שטוחה 45X80
6. אקרילי/ סיליקוורץ / גרניט כפול שטוחה 48X78

ב. ברז מיקס פרח על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף. במידות להלן: תחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימאלי של 20 ס"מ ובגובה מינימאלי מהמשטח של 20 ס"מ.
ג. הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח..
ד.ברז מים ייעודי למקרר)מאחורי המקום המיועד למקרר.)

אמבטיה:
א. ככל שנדרש יותר מחדר רחצה אחד בדירה, הכניסה לחדר הרחצה או לחדר האמבטיה תהיה מחדר שינה הורים.)יחידת הורים)
ב. חדר אמבטיה הקונה יהא רשאי להמיר את התקנת האמבטיה בהתקנת משטח מקלחת, וזאת ללא תמורה או שינוי מהמחיר, בכפוף לעמידה בכל התנאים להלן:
1. תכנון חדר האמבטיה יתאים להתקנת אמבטיה במידות 1.70 0.70 X מ'. כלומר, התקנת מקלחת לא תשנה את תכנון חדר האמבטיה מבחינת מידותיו.
2. המקלחת עצמה תתוכנן בהתאם להוראות מפרט זה.
הודעה על החלטה זו תימסר למוכר במועד חתימת ההסכם.

מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3

נספח א' מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:
א. חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים ולמעט אסלות.

אסלות:
באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מונו בלוק כמפורט להלן. הקונה יודע למוכר על בחירתו בעת חתימת ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד)מונו בלוק(. מיכל ההדחה יהיה מחרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו- 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.
ג. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ) 38 , 40 ס"מ בהתאמה)
ד. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה העומדות בדרישות המפורטות.
ה. 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

ו. בכיורי בחדר הרחצה יותקנו ברזים מדגמים מיקס פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.

תא מקלחת:
שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ- 0.72 מ"ר; גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח; בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף.

תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה. ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר)ללא סף)

בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך)אינטרפוץ ▪ • 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.

אמבטיה:

1. אמבטיה מחומר אקרילי בעובי . 3.5 מ״מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם להוראות היצרן ולכל דין.

2. אביק)צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון.)

3.סוללת קיר למים חמים וקרים, מיקס, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס״מ לפחות ומזלף.

**ביציאה לחצר וביציאה לכל מרפסת יותקן ברז ״דלי״, ברז אחד לדירה.

מערכת לאספקת מים חמים:

1לכל דירות המגורים בבניין תהיה מערכת לאספקת מים חמים בהתאם לקבוע בתקנות. התכנון והבנייה)תכן הבנייה( )תברואה(, תש״ף- 2019 ולהוראות כל דין.

2במערכות אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם. לקבוע בתקנות. במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.)״שעון שבת)״

3מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או. בארון שירות במבואה קומתית או על גג המבנה. אין למקם את מיכל הלחץ במרפסת השירות. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה :** יש. הכנה למייבש כביסה ומעבר 4 ״ בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים כולל תריס הגנה משקולת בסגירה.

3.6.2 **מים חמים: מערכת סולרית** : יש

3.6.2.1 לכל דירות המגורים בבניין תהיה מערכת לאספקת מים חמים בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה)תכן הבנייה( )תברואה(, תש״ף-2019 ולהוראות כל דין.

3.6.2.2 במערכות אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. (״שעון שבת ״)

דוד חשמלי ;

מיקום הדוד : *יותקן במקום מוסתר אך נגיש , במסתור כביסה ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה* ;

3.6.3 **חיבור מים חמים וקרים** : קערות מטבח , כיורי רחצה, אמבטיות, מקלחות

3.6.4 **נק' מים בחצר** : יש . ביציאה לגינה/מרפסת יותקן ברז דלי , ברז אחד לדירה

3.6.5 הכנה לחיבור מים למקרר סגורה בפקק (הכנה בלבד)

3.6.6 **הכנה למונה מים לדירה** : **יש**

3.6.7 **חומר הצינורות** : מים חמים וקרים *פלסטיק ו/או מתכת ו/או אלומי* דלוחין/שופכים *פלסטיק*. לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקיר.

3.6.8 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח יש - 1

3.6.9 **הכנה למונה גז לדירה** : יש,

מערכות גז: להתקנה בהתאם להוראות המכרז והחוזה
בכל דירה, אשר יש בה מרפסת שמש או גינה, תותקן במרפסת ובגינה נקודת גז לגריל בכפוף להוראות כל דין ולתקינה הרלבנטית .

אוורור:
בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

3.7 טבלה מספר 5 – מיתקני חשמל:

	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כח במעגל נפרד	נק' טלויזיה ; נק' תקשורת נק' טלפון סה"כ 3 נק'	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				*פעמון +לחצן אינטרקום *לחצן תאורה לחדר מדרגות *לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) *ארון תקשורת/טלפוניה/ טלוויזיה כולל שקע חשמל בתוכו
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1	1	תוכנן תריס חשמלי-תוספת נק' חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נק' מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	2 בדרגת הגנה IP44	4 בדרגת הגנה IP44 מחולק לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי על ידי מוליכים 2.5 בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר+1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת		מיקום בתי התקע יהא מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
ממ"ד (המשמש כחדר שינה)	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 (מנורה מוגנת מים)	1 בדרגת הגנה IP44		1 (בית תקע לתנור חימום)		בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. . דוד חשמלי ימותג עם– מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן מחוץ- לחדר האמבטיה.
שירותים	1					בהעדר חלון, הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק היכן שנדרש
מרפסת שירות	1 (מנורה מוגנת מים)			2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	1 בדרגת הגנה IP44				תריס חשמלי + מפסק +מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת 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 תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/ פתרונות לחיוב הדיירים ל פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים
מסתור כביסה			1 (פקט) הכנה למזגן			
גינה דירתית	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה	1 בדרגת(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

מתקני חשמל :

(21) מתקני החשמל הגדרות :

"בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף)לכל היותר שני בתי תקע(, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, 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 ממ"ר, 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 ממ"ר 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 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט,
ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 3 X16אמפר בעל אופיין מכשירים.

"בית תקע במעגל מאור משותף" הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב נקודות מאור- -ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, 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 אטימותIP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.

"נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על פי תקנות, מגיעה-קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת בין מחשבים, נקודת טלוויזיה 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 ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:

מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראלים 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 – 25 X3אמפר ; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל

החיבור הדרתי חד פאזי – 1 X40אמפר

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

*בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתית ;
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 / במבואת 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.

* מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובהתאם לתכנון העמדת הריהוט של הדירה. בדירה הכוללת 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית הראשי לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף, יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת ייעודי לקומה. א.

3.7.1 מדרגות : נקודת מאור **1** - ;
לחצני הדלקת אור **1** .

3.7.2 טלפון חוץ : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

3.7.3 פעמון : סוג **רגיל** צליל **זמזם**

3.7.4 מפסיקי זרם : סוג. **מלבני תוצרת ישראל או ש"ע.**

3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה כולל סגירה : יש : מיקום :.באזור הכניסה לדירה. בלוח החשמל יהיה שטח פנוי בגודל 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.

3.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי : **כן**

3.7.7 גודל חיבור דירתי : בדירה הכוללת עד 2 חד' יהיה גודל החיבור הדירתי חד פאזי, **בדירת 3 חד' ומעלה תלת פאזי**

25.X **3** אמפר .

3.7.8 מערכת אינטרקום : **כן**, פעמון ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין . יש למקם את נק' האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה .

3.7.9 מערכת טלויזיה במעגל סגור : **אין** מיקום : **אין**

הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה : הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה)

3.7.10 מיתקנים אחרים (פרט) **אין**

- ***מיתקני קירור / חימום בדירה:***

6. מיזוג אוויר מרכזי : **אין .** **בכל דירה תבוצע הכנה בלבד למזגן מיני מרכזי** אחת ; סטנדרטית תלת – פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים כלהלן : תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשוריות).

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

2 ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת (בעובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3 * 2.5 A, ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום ריצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" מחוץ לקיר יהיה עם צנרת עודפת של 0.5 מטר עד להתקנת

מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.

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

4 מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים. המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון על פי מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים

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

6 מיקום ההכנות יהא בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אויר.

בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית תבוצענה הכנות נוספות להלן:

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

2 הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה)"חדר צף"(ובנוסף, בכל חדר, אשר אורך מהלך התעלה השרשורית מהמיקום המתוכנן למאייד של המיני מרכזי הדירתי ועד אליו, הינו יותר מ- 4.50 מטר.

ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזגן לרבות:

- "צמה" של צנרת נחושת)מבודדת כמו בסעיף 25.2.2 (ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה;
- שקע כוח מעגל נפרד בקיר בקרבת מוצא ה"צמה") 1 * A16
- ניקוז המאייד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה;
- מוצא ה"צמה" למאייד יכלול מחוץ לקיר 0.5 מטר צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל;

3 הכנה כאמור בסעיף ב' לעיל להתקנת מזגן עילי/ מפוצל למרחב המוגן הדירתי בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקניים, 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

7. **מזגן מפוצל**: אין
8. **מזגן דירתי**: אין .
9. **תנור חימום הפועל בגז / דלק נוזלי:** אין

בחדרי המקלחות והאמבטיה תבוצע הכנה בלבד לתנור חימום הכוללת צינור עם חוט משיכה ושקע מוגן מים.

10. **רדיאטורים**: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין
11. **קונוקטורים חשמליים**: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין
12. **חימום תת רצפתי**: אין.
13. **מיתקנים אחרים** אין

- ***סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:***

5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית אין.

5.2 **מערכת גלאי עשן** :יש גלאי עצמאי עפ"י חוות דעת כיבוי אש.

5.3 **הערה**: התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

6.1.1 חניה צמודה לדירה; יש (לפי תוכנית). לפחות חניה אחת לכל דירה.
חניות במקום אחר (לפרט): אין.

6.1.2 גמר פני החניה – לפי בחירת האדריכל. גימור קירות פנים: טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינטטי.

6.1.3 גישה לחניה: **מהכביש (פנימי)**.

6.1.4 מספר חניות לדירה: 1.

6.1.5 מיקום: **בתחום המגרש** / מרתף חניה+חניה עילית-(על פי סימון בתכנית מצורפת)

6.1.6 חניות נכים -4 חניות נכים שלא יהיו מוצמדות לדירות מחיר מטרה ולא לדירות שוק חופשי, אלא יהיו רכוש משותף הן בחניות העילי והן בחניון הקרקעי.

6.2 פיתוח המגרש

שבילים: יש חומר גמר: בטון ≠ אבנים משתלבות / אספלט.

6.2.1 **משטחים מרוצפים**: לפי תוכנית פיתוח מאושרת;
חומר גמר רצפת חניה: אבנים משתלבות / בטון מוחלק,

6.2.2 **מערכת השקייה**: בעלת ראש מערכת ממוחשב.

6.2.3 גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.

6.2.4 **גינה צמודה לדירה**: בדירת גן בלבד.

6.2.5 **מערכת השקיה בגינה דירתית**: אין

6.2.6 **גדר בחזיתות אחרות של המגרש**: חומר עפ"י היתר בניה ו/או אישור הרשויות.

6.2.7 **ריצוף קומת עמודים מפולשת**; אבנים משתלבות.

6.2.8 ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה.

6.2.9 בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבנין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין) עם גינון מלווה לצידו בשטח רצוף של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי ורצוף של לפחות 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים.

7.1 מערכת גז:

7.1.1. **הכנה למונה גז מרכזי**: יש.

7.1.2 **צנרת גז ממיכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה**: יש. מיקום הצובר תת קרקעי ועפ"י דרישות הרשות.

7.1.3 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה**: יש (נקודת גז במטבח)

7.1.4 **נק' גז במרפסת**: יש תותקן במרפסת ובגינה נקודת גז לגריל בכפוף להוראות כל דין ולתקינה הרלבנטית

7.2 סידורים לכיבוי אש:

7.2.1 **מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות**: אין.

7.2.2 **מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות**: אין.

7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית** – מתזים (ספרינקלרים): ככל שידרש ע"י דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות

7.2.4 **גלאי עשן**: ככל שידרש ע"י דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות

עמדת כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן: יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות

7.3 **אוורור מאולץ במרתפי חניה:** אין. ככול שיידרש ע"י מז"א ועפ"י דרישת הרשות.

7.4 **מערכת מיזוג אויר מיני מרכזית אחת**: אין (הכנה בלבד).

7.5 תיבות דואר: יש. מיקום: בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבנין, ויהיו בעלות חזות אלומיניום *לפי תקנון תכנון ובניה ותי"י 816.*

7.6 מיתקנים אחרים: אין.

הערה: **סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות**

8. חיבור המבנה למערכות תשתית.

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש מונה מים לגינה: לפי הנחיות הרשות המקומית

8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש

8.3 מתקני חשמל

8.4 יהיו לחצני הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות.

8.5 אם גישה לדירה מתוך מבואה קומתית-אין מניעה שהלחצן מתוך הדירה יהיה להדלקת התאורה המלאכותית במבואה הקומתית.

8.6 בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר/חדרי המדרגות, הכל כפוף לעמידה בהוראות כל דין.

8.7 בבניין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבנין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתונות.

8.8 **חיבור הבנין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל כולל**: חיבור הדירה לרשת;

8.9 הכנה לחיבור הבנין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר); לא כולל קו טלפון.

8.10 הכנה לחיבור הבנין לרשת תקשורת (טלויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): יש

8.11 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש מדרכה קירות תומכים ניקוז, דרכי גישה כלולים.

8.12 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית.

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1. מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש

9.1.5 מבואה (לובי) קומתי: יש

9.1.6 פיר מעלית: יש

9.1.7 חדרי מדרגות: יש

9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.

9.1.9 ממ"ק / מקלט: אין

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; מערכות קולטים, משאבות סחרור, גנרטור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.

9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.

9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף (לפרט).קווי חשמל , תקשורת , מים,ביוב וניקוז העוברים בשטח הגינות הפרטיות.

9.2 <u>חלק/ים שאין להוציאם מהרכוש המשותף</u>:

א. גישה אל המיתקנים השונים על הגג.

ב. חדרי מדרגות

ג. פירי מעליות

ד. מבואה קומתית

ה. מבואה בקומת כניסה

ו. 5 חניות נכים

6.3 חלקים המוצאים מהרכוש המשותף:

א. עליות גג (במידה וקיים)
ב. קומות מפולשות,
ג. שטחי חוץ מקורים,
ד. מרפסות
ה. גינות שהוצמדו לדירות הגן
ו. חניות לכלי רכב
ז. מחסנים
ח. זכויות בניה קיימות ונוספות (אם יוספו) במקרקעין.

9.3.1 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומהוראות הסכם המכר ונספחיו, הקונה מאשר כי נמסר לו שהשטחים המפורטים להלן לא יכללו במסגרת הרכוש המשותף וכי החברה רשאית, אך אינה חייבת, להצמיד שטחים אלו לדירות כלשהן:

9.3.2 כל שטחי החניה וכן שטחים נוספים בחניון ו/או בקומות התת קרקעיות, בין שסומנו בתוכניות ובמפרט כחניות ובין אם לאו, למעט אותם שטחים המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, כמעברים משותפים.

9.3.3 כל השטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כמחסנים ו/או כשטחי אחסון, בין שסומנו בתכניות ובמפרט כשטחים למטרות הנ"ל ובין אם לאו.

9.3.4 כל שטחי הגגות וכל שייבנה עליהם, למעט שטחי גגות המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, להצבת מתקנים משותפים;

9.3.5 כל החלקים הבלתי בנויים של החלקה, חצרות פרטיות, גינות, מרפסות מקורות, מרפסות לא מקורות וקירות חיצוניים. חדרי ו/או ארונות "בזק" ותקשורת וחלקים אחרים על פי דרישות הרשויות לרבות חברות החשמל והמים.

9.3.6 כל השבילים, מעברים, דרכי גישה, שטחים בקומת הכניסה וכיו"ב, למעט אותם שטחים המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, כמעברים ו/או שטחים משותפים.

9.4 **<u>הוראות לניהול הבית משותף</u>:**

מוסכם במפורש ומודגש כי:

(א)

(י) ידוע לקונה והוא מסכים כי עם רישום הבית המשותף יהא רשאי המוכר להחיל ולרשום על הבית המשותף תקנון מיוחד המשנה את הוראות התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט ו/או מוסיף עליה **(להלן: "התקנון").** המוכר רשאי, והכל לפי שיקול דעתו ובהתאם להוראות הדין, לכלול בתקנון הוראות כדלקמן:

(1) כל חלקי הבית המשותף למעט אלה אשר הוצאתם מן הרכוש המשותף אסורה על פי דין, לא יהיו לרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי שיקול דעת המוכר.

(2) בכלל החלקים המוצאים מפורשות מן הרכוש המשותף נמצאים, בין השאר, גגות הבית וזכויות הבניה עליהם, עליות גג, קומות מפולשות, שטחי חוץ מקורים, גינות, חניות לכלי רכב, חדרי אשפה, מחסנים וזכויות בניה קיימות ונוספות (אם יוספו) במקרקעין.

(3) בעל זכויות בדירה שהוצמדו לה שטחים ברכוש המשותף וזכויות בניה יהא רשאי לבנות על השטחים המוצמדים ללא צורך בקבלת הסכמה כלשהי מצד בעלי זכויות או דיירים אחרים בבית. גג שיווצר כתוצאה מבניה כאמור יוצמד לדירה שבשטח המוצמד לה התבצעה הבניה.

(4) על אף האמור בסעיפים לעיל, המוכר יהא רשאי לרשום כל חלק של הבית כרכוש משותף שאינו מוצמד לדירה מסויימת.

(6) המוכר רשאי לקבוע בתקנון כי שטחי ההצמדות לא יילקחו בחשבון שטח רצפתה של הדירה לצורך חישוב חלקה של הדירה ברכוש המשותף.

(7) הקונה ישתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף לרבות ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, תאורה, שמירה וביטוח, טיפול בחצר, בגינה, בקירות חיצוניים, בגגות, בחניה, בחדר המדרגות, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול, במתקנים ובמערכות אחרות המיועדות לשרת את כלל דיירי הפרויקט או חלקם.

(8) חלוקת ההוצאות הכרוכות באחזקתו וניהול של הרכוש המשותף **(להלן: "דמי ועד הבית")** תהא כקבוע בחוק המקרקעין ובתקנון המצוי, והקונה מתחייב לשאת ביחד עם יתר הדיירים בבניין בהוצאות הדרושות לשם החזקת הרכוש המשותף לרבות תחזוקה ובדק. הוראות סעיף זה הן מעיקרי ההסכם. לגבי דירה שטרם נמכרה רשאי המוכר לפטור את עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך .אין המוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

(9) הוראות האוסרות לנהל בדירה עסקים האסורים על פי דין או שהקונה לא קיבל רישיון תקף לנהלם, והוראות האוסרות לנהל בדירה עסק או פעולה המקימים רעש לא סביר, גורמים לזעזועים או מפיצים עשן, ריחות, זוהמה, וכיוצא באלה.

(10) הוראות האוסרות על הקונה לקבוע שלטים אלא במקומות שנועדו לכך על ידי המוכר ועל פי הדין והאוסרות עליו להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החוץ של הדירה ו/או הבית ולהניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף והוראות האוסרות הפרה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף.

(11) הוראות האוסרות על הקונה, אף לאחר רישום הבית, לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) מבלי הסכמה מראש ובכתב של המוכר או של נציגות הבית המשותף ומבלי לקבל, בנוסף לכך, את הרישיונות הדרושים על פי כל דין.

(12) הוראות המזכות את המוכר לפנות למפקח על הבתים המשותפים לצורך מימוש זכויות המוכר על פי החוזה, ללא צורך בהסכמת הקונה.

(13) הוראות בדבר השירותים והפעולות הכלולים באחזקת וניהול הבית המשותף.

(14) למען הסר ספק, יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטחים בתחומי המבנה ו/או המגרש , לחברת החשמל, בזק , כבלים לצורך מערכות המשמשות את הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועת הקרקע למעבר כבלים. כמו כן, יהיו גופים אלו והחברה , פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטח זה.

(19) ירשמו לזכות ולחובת המגרש/החלקה ו/או הדירות ו/או בעלי הדירות בבית, זיקות הנאה למעבר ולשימוש ככל שיידרש לרבות בגין השבילים והדרכים המשותפים, לשטחים טכניים משותפים ו/או יקבעו הוראות לגבי עניינים אלה בתקנון המוסכם שירשם.

(21) זכויות מעבר ושימוש- החברה תהיה רשאית לקבוע ו/או לרשות לזכות ולחובת המגרש/החלקה ו/או הדירות ו/או בעלי הדירות בבית, זכויות מעבר ושימוש ו/או זיקות הנאה למעבר ולשימוש לטובת אחרים ו/או לחובתם ו/או לקבוע הוראות לגבי עניינים אלה בתקנון המוסכם שירשם.

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

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

הערות:

1. *סוג א' לפי סיווג של אותו יצרן ו/או תוצרת חוץ.*

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
"החברה"	***"הרוכש"***

נספח למפרט הטכני - הנחיות כלליות/ הערות לדירה לבניין/ים וכללי .

1. המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו), מקיר בניה לקיר בניה ו/או קיר מסך (מעל גובה פנלים). המידות הגלויות **(נטו)** של החללים- מתקבלות ע"י החסרת עובי הטיח ו/או החיפוי, בכל צד לפי הצורך.

2. תיתכנה סטיות מהמידות המוצגות בתוכנית גם לאחר הפחתה כאמור, כתוצאה משינויים, הנובעים מאילוצי התכנון וביצוע, לרבות הכנסת עמודים קורות או צנרת, או כתוצאה מתיאום בין הדרישות ההנדסיות והמפרטים הטכניים, וכן כתוצאה מדרישות הרשות, או ממגבלות של דיוק בביצוע וכיו"ב.

3. לפי צו מכר דירות, הסטיות במידות כאמור לא ייחשבו כסטייה ו/או, אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר שבה מותרת סטיה בשיעור של עד 5%.)

4. לצורך הזמנת ריהוט קבוע המשתלב בחדרים(ארונות מטבח, ארונות קיר, תנור, מזגן וכו') וחיוני לקחת מידות בפועל באתר רק לאחר ביצוע הבנייה בפועל ולאחר גמר החיפויים, אין לבצע הזמנות לריהוט או ציוד על סמך תכנית זו.

5. במיקום כלים, במיקום ומידות חלונות, דלתות וכד' המפורטים בתכנית זאת יתכנו שינויים בהתאם להנחיות המתכננים ולתכניות הביצוע.

6. מיקום בליטות, קורות, הנמכות תקרה ושקעים לצורך הטמנת מערכות אינסטלציה, חשמל , תקשורת ומזוג אויר וכן עמודים וקורות אינו סופי ויכול שישתנה עקב אילוצי תכנון וביצוע. מיקום לוח החשמל ככל שמוצג בתכנית אינו סופי וייקבע על -ידי הנחיות היועצים.

7. בכל העבודות החשמל, התקשורת ומיזוג האוויר בהן קיים המונח "הכנה" הכוונה לקופסה, צנרת וחוט משיכה בלבד.

8. מיקום עקרוני בתוכניות להעמדת ריהוט ו/או כלים (מקרר, כיריים, תנור, מכונת כביסה, מזגן וכד') משורטט לצורך המחשה בלבד ואינם מסופקים על ידי החברה, המיקום, הצורה והגודל אינם מחייבים.

9. סימון המטבח הינו רעיוני, דגם ואורך הארונות יקבעו בהתאם למצוין במפרט המכר.

10. החברה היה רשאית להבעיר צנרת גלויה, למתזים, לאוורור חדרי שירותים, רחצה, אמבטיה ומיזוג אויר, צנרת סולרית, בגודל ובמקום ובאופן לפי החלטתה, ולדרישות היועצים.(כגון בדירה, מחסנים, שטחים משותפים ולפי הנחיות היועצים).

11. קבועות התאורה (ברזים, כיורים, אסלות, אמבטיות וכו') ו/או ארונות מטבח ו/או רחצה ומחלק המים המופיעים בתכנית זו הינם להמחשה בלבד, אין להתייחס למידותיהן, מיקומן המדויק או צורתן, אלא למופרט במפרט המכר בלבד.

12. יתכן וברצפות מרפסת דירות הגג, עוברת צנרת המשותפת לכלל הבניין.

13. מיקומם של ההכנות למזגנים ודוד המים החמים אינו סופי ויקבע על -פי הנחיות היועצים והחלטת החברה.

14. במרחב המוגן הדירתי יותקן ציפוי בידודי לפי התקן ולפי דרישת פיקוד העורף, הצפוי הנדרש יופחת מהמידות בתכנית.

15. מפלסי הרצפות בחדר שירות, חדר אמבטיה ומקלחות יתכן ויונמכו ב כ-1 ס"מ ממפלס הריצוף בדירה. מפלס הרצפות בחדרי מ"מד יוגבה בכ-2-3 ס"מ מפני הריצוף בדירה, פני הריצוף במחסנים שמחוץ לדירות יתכן ויוגבהו בכ2-1 ס"מ מהמעברים, פני הריצוף בתוך הדירה מוגבהים כ-1 ס"מ מפני הריצוף במבואה חיצונית, בהתאם לתכניות העבודה ולהוראות החוק.

16. ביציאה למרפסות פתוחות- יתכן סף מוגבה/ מדרגה עד 2 ס"מ בין שני מפלסי הריצוף הסמוכים או דירוג בריצוף. פני הריצוף במרפסות יכול ויהיה גבוה או נמוך מפני ריצוף בדירה.

17. ככל שמסומנים בתוכניות כיווני הפתיחה ומספר הכנפיים של דלתות/ חלונות, הדבר אינו מחייב ויקבע סופית לפי תכנית הביצוע של האדריכל.

18. הנמכות תקרה (גבס) יעשו על ידי הדייר ועל חשבונו, או ע"י החברה, לפי החלטתה והנחיית היועצים.

19. יבוצע קרניז/ סינר גבס לצנרת מתזים (ספרינקלרים/ צינורות איורור) בכפוף להנחיות היועצים ושיקול דעת החברה במיקום לפי החלטת החברה כגון, בחדרי מגורים ובמטבח ועוד.., לפי תכניות לביצוע ובכפוף לאילוצים- באם יהיו.

20. בשטחים המשותפים ו/או הפרטיים במידה ויותקנו מערכות כגון תעלות מיזוג אויר ומערכות לאוורור מכני, מתזים ולגאים (באם קיימים), כמו כן, לגבי כל יתר המערכות במידת הצורך, יתכן ויעשו הנמכות תראה ככל שיידרש מתחת לתקרת הבטון, שלא בהכרח יסומנו בתוכניות המכר, לא מחייב לפי שיקול דעת החברה בלבד.

21. מיקום הנמכת התקרה, במידה וקיימות במפרט, יכול להשתנות בהתאם לצורך עפ"י קביעת האדריכל בשטחים המשותפים ו/או הפרטיים.
22. בכפוף לדרישת כיבוי אש יוצב בדירה גלאי עשן ומטף כיבוי , מיקום לפי תכניות כיבוי אש והחלטת החברה ו/או לפי הנחיות כיבוי אש.
23. בגג יתכן ויותקנו המתקנים כגון קולטי שמש, אנטנה טלויזיה, מאגר מים, משאבות, מפוחים, מערכות מיזוג אויר ו/או כל מתקן אחר שייקבע ע"י החברה, ומיועד לשרת את הבניין, ו/או דירות פרטיות, הכל לפי החלטת החברה ו/או לדרישות הרשויות השונות, ושלא בהכרח יסומנו בתוכניות המכר. המתקנים המשותפים לכל הדירות באחזקת כל הדיירים בבניין.
24. גבולות מגרש ושטחו מעברים וזיקות הנאה ככל שיהיו ייקבעו סופית על פי מפה לצורכי רשום ברשויות.
25. גבולות המגרש והפיתוח וכן החלקים הצמודים שבתכנית (ככל שיש כאלו), אינם סופיים וייקבעו סופית רק לאחר גמר הפיתוח.
26. לקווי מים, חשמל, ביוב, תיעול, שוחות, צנרת חשמל וכו' הנמצאים בשטח המגרש ו/או בדירהו/או במחסן ו/או בכל חלק מחלקי המבנה יאפשר הדייר גישה חופשית ("זכות מעבר") וטיפול לגורמים מוסמכים המטפלים באחזקתם.
27. מרפסות מרוצפות, משטחי ריצוף חיצוניים, חצרות, שבילים, גגות וכו' יתכן שיבוצעו בשיפוע לצרכי ניקוז. השיפועים המוצגים בתכניות מכר אינם סופיים ויבוצעו על פי תכניות הביצוע.
28. חדר טרפו באם ימוקם במגרש, ירשם ע"ש חברת החשמל. גבולותיו יקבעו במהלך עריכת מפות לצרכי רישום.
29. יתכנו שינויים במיקום המתזים (ספרינקלרים) עקב אילוצי תכנון שונים באם היו.
30. כל החניות יוצאות מן הרכוש המשותף ויוצמדו לדירות ו/או אחר, לפי החלטת החברה. כמו כן מתוכננות חניות למסחר ומשרדים שיוצמדו ו/או אחר ע"פ החלטת החברה.
31. אוורור המחסנים יבוצע לפי הצורך על פי הנחיות אוורור של כיבוי אש ויועץ החברה.
32. כמותם ומקומם הסופי של צנרת מי הגשם, צנרת ניקוז וקולטני ביוב ברצפה ו/או תיקרה ו/או בקירות ו/או ליד הקירות גם אם אינם מסומנים בתכניות מכר, יקבעו על פי קביעת המתכננים, תירשם זיקת הנאה לטובת המערכות המשותפות העוברות בשטחים פרטיים .
33. ייתכנו שינויים בחללים טכניים וחדרי מכונות שבשטחים הציבוריים עקב אילוצי תכנון וביצוע.
34. ייתכנו שינויים בפתחים, בגודלם, מיקומם, כיוון פתיחתם של דלתות/ חלונות, מידתם או צורתם, לרבות שינויים בחזיתות בהם פתחים אלו ממוקמים.
35. פיתוח המגרש, מיקום החניות ומחסנים ומידותיהם (להבדיל מגודלם), חדרי אשפה, מתקני גז וחשמל, ייקבעו סופית על -ידי אדריכל בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ואילוצי התכנון.
36. מיקום סופי של הגומחות (לארונות חשמל, תקשורת, צנרת מים, אשפה, גז וכו') אשר מחוץ לדירה ו/או בקירות פיתוח של דירות הגן (במידה ויהיו) ו/ או קירות פיתוח של הפרויקט ייקבעו בהתאם לתכנון יועצי החברה בתיאום עם הרשויות ובכפוף לאילוצים הנדסיים.
37. לא מסומנים בתכניות כל העמודים, הקורות, הצנרת, הגומחות, שוחות, הבליטות וכיו"ב שיבוצעו בפועל. בתקרה וביקרות תיתכן העברת צנרת גלויה אנכית ו/או אופקית בגבהים שונים של צנרת/ תעלות למערכות שונות (כגון : ביוב, אוורור, חשמל כיבוי אש, מים, ניקוז,גז וכו') בדירות, במחסנים בשטחים הציבוריים ו/או הפרטיים וברכוש המשותף, מעל / מתחת לחניות- שלא מסומנים בתכניות מכר.
כל האמור לעיל לפי שיקול דעת החברה ודרישות היועצים והרשויות, למחסנים הפרטיים תידרש גישה לצורך טיפול במעברי צנרת שצוינו לעיל.
38. בתוכניות המכר, בחלקם או בשלמותם , פרטי בליטות ו/או שקעים הנובעים מתכנון וביצוע של עבודות הבניה, הקונסטרוקציה והמערכות, כגון עמודים, קורות, קווי צנרת (גלוים ו/או מכוסים) וכדי ככל שמסומנים אינם סופיים. לרוכש לא תהיה שום טענה ו/או תביעה כלשהי בעניין הזה.
כל האמור לעיל לפי שיקול דעת החברה ודרישות היועצים והרשויות. למחסנים הפרטיים ולחניות פרטיות תידרש גישה לצורך טיפול במעברי צנרת שצוינו לעיל.
39. "פתח חילוץ"-פתח המשמש לחילוץ מהקומה לכל הדיירים עפ"י הוראות כיבוי אש ואין לחסום אותו בסורג או לשנות חלון זה.
40. הצורך בהתקנת מכשיר סינון בממ"ד – עפ"י הוראות הג"א, יתכן שיצור הפרעה מקומית. כמו כן מיקום צינורות אוורור ושחרור אוויר בממ"דים ומיקום מתקן הסינון יכול להשתנות בהתאם ולהנחיית פיקוד העורף.

41. עד לקבלת החנייה ייתכנו שינויים במיקום החניות, במספרן ובמידתן עקב אילוצי תכנון ודרישות העיריה ועקב תכנית עדות בסיום העבודה. בחלק מהחניות בפיתוח ובחניונים ייתכן חלק חניה מוגבה על ידי מדרכה או גינון לפי תכנית והנחיות יועצים.
42. בשטח החצרות הצמודות או בחניון עוברים קווי צנרת מיים, ניקוז, ביוב, גז וכו' וכן מערכות נוספות לפי דרישות המתכננים והרשות. ממוקמות שוחות ביקורת של המערכות המשותפות, מיקום השוחות אינו סופי ויקבע ע"י היועצים. תינתן גישה לבדיקה/ טיפול במערכות.
43. מיקום קולטי השמש בגג הבניין אינו סופי ויקבע סופית ע"י מתכנן האינסטלציה והאדריכל, כמצוין במפרט המכר.
44. כל המפלסים המצוינים בתכניות אינם סופיים ונתונים לשינוי לפי הנחיות היועצים ובכפוף לאילוצים הנדסיים.
45. החברה תהיה רשאית להעביר צנרת גלויה לכיבוי אש בכל מקום שיידרש לפי הנחיות היועצים וכיבוי אש. מיקום המתזים יכול להיות בכל מקום לאורך תוואי הצנרת ויבוצע לפי הנחיות היועצים וכיבוי אש, בכל מקרה, מיקום הצנרת והמתזים אינו סופי ויתכנו שינויים עקב הנחיות היועצים ואילוצי תכנון באם -היו.
46. גובה קירות פיתוח אינו סופי ויקבע על פי הנחיות היועצים.
47. סימון צמחיה, ריצופים וכו' הינם להתרשמות בלבד. את החברה תחייב תוכנית הפיתוח המאושרת בלבד.
48. סימון רחבה/ות מרוצפות בשטחים פרטיים מחוץ לדירות, הינם לתרשמות בלבד, הביצוע בפועל לפי החלטת החברה וככול שצוין במפרט המכר.
49. פתחי איורור חניון- בפיתוח מתוכננים פתחי אוויור במיקום וגודל ע"פ הנחיות היוצעים, פתחי האיורור חשופים ומאפשרים מעבר מים גשם ואור כמו החניות הממוקמות מתחת לפתחים מקורות חלקית, לדיירים לא תיהיה טענה ותביעות כלפי החברה.
50. מרפסות השמש משופעות לצורכי ניקוז ובכפוף להנחיות היועצים.
51. תיתכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון : צנרת מיים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז,שוחות, ביוב, צנרת מ.א. ואוורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה במחסנים, במרפסות בגגות מרוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות בתקרות הכל מעבר למסומן/ למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור יתכן ויכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו ת צורת ו/או גובה החלל בהן עוברות. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
52. פריט שתואר על דרך חליפין ה"ו/או", הקביעה היא בידי החברה. בכל מקרה בו צוין "לפי קביעת האדריכל" ו/או "המהנדס" ו/או "המתכנן" ו/או "היועץ", הכוונה לפי קביעת האדריכל המהנדס/ המתכנן/ היועץ של החברה.
53. החברה תהיה ראשית לקבוע זיקת הנאה לחלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים אחרים בחלקת הבית.
54. באדניות בנויות (באם יהיו), אין לשתול צמחיה ישירות באדנית אלא במיכלי שתילה, טרם העמסת מכלי שתילה מעל תקרה/רצפה יש לקבל אישור מהמהנדס (לבדיקת יכולת התקרה/ הרצפה לשאת את המשקל).
55. " מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבניה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע ובן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.\
56. איטום מרתף- הקונה מתחייב לפעול בעצמו ו/או באמצעות וועד הבית, ולנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המרתף, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קינון חרקים.
57. שינוי בחלקי בניין- מערכת שלד הבניין (עמודים, קירות נושאים, קירות בטחון וכו'), אינם בהכרח מסומנים בתוכניות המכר, כמו כן לא מסומנים בתוכניות נתיבי מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן שינוי הנעשה ע"י הקונה לאחר קבלת החזקה (הריסה ,פתיחה ,קדיחה וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
58. נסיעה ברכבים כבדים- על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
59. מערכות שלד הבנין (עמודים, קירות נושאים, קירות ביטחון וכו') אינם בהכרח מסומנים בתוכניות המכר כמו כן ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו) מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.

60. אין החברה אחראית להתאמה מוחלטת לגוונים של מוצרים המיושמים בדירה, מעבר להנחיות התקן , הוראות היצרן והמקובל בנסיבות העניין, הדבר אמור לגבי מוצרים המסופקים ע"י החברה והן לגבי מוצרים המסופקים ע"י הקונה.

61. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשק יעברו בשטחים פרטיים כגון חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט.
ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד) וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים, הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי הענין, על כל המשתמע מכך. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.

62. למען הסר ספק יודגש כי בחניונים תת קרקעיים לא ניתן למנוע באופן מוחלט חדירת רטיבות נקודתית מתקרות ו/או מקירות חוץ ו/או מפגש קירות תקרה ו/או רצפה, הואיל ולא ניתן לאטום צידם החיצוני של הקירות (יציקת הקירות נעשית כנגד יסודות המוחדרים טרם חפירת המרתף).

63. בפיתוח אזור מגונן (חצר) ו/או רחבה מרוצפת (שבילים), יתכנו שינויים בחלוקה המוצגת בתכנית בין אזורי מגונן ו/או רחבה מרוצפת, החולקה אינה סופית ותקבע ע"י היועצים והחברה.

64. בחניונים יתכנו שיפועים במסעות ובחניות בהתאם לתכנית מאושרת ובהנחיות היועצים.

65. גובה מעקות/ קירות הפרדה בין מרפסות ו/או מרפסות לגגות ו/או בכלל באם יוצגו בתכנית אינם סופיים ונתונים לשינוי לפי הנחיות היועצים בכפוף לאילוצים הנדסיים והיתר הבנייה.

66. חלק משטחי חצרות המשותפת מתוכננת על תקרת בטון בכפוף לתכנון / הנחיות היועצים והיתר הבנייה.

67. במקרה של סתירה בין האמור/ המוצג, בתכניות המכירה (באם ניתנו), הסכם המכר, מפרט המכר, תכניות המכר, יקבע הסדר הבא ורק : הסכם המכר, ותכניות המכר. תכניות המכירה לא יחייבו את החברה.

68. במקרה של סתירה בין התכנית זו למפרט טכני יקבע המפרט הטכני.

69. כל הזכויות על תכניות אלה שייכות לאדריכל.

נספח זיכויים

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.	2500 ₪/מ"א
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	1000 ₪ ליחידה
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה : כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב דרך(- אינטרפוץ(לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף)לא מוגן מים ולא מעגל נפרד /כח	125 ₪ ליחידה