



אפיקי נחל , אופקים	
מס' מגרש	1624
טיפוס דירה	T
בניין	19
מס' חדרים	4 חדרים + ממ"ד + מרפסת דיור + מחסן

מפרט מכר - מחיר למשתכן

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973

נספח להסכם בין : ז.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה")

לבין: _____ ת"ז _____

ו/או: _____ ת"ז _____

(להלן: "הקונה")

מתאריך: ____/____/____ (להלן: "ההסכם")

פרק א' - פרטי זיהוי

- ישוב : אופקים, רחוב: _____ מס' בית: _____
- 1.1 גוש מס' 70003, חלקה מס' 12,
- 1.2 תכנית מפורטת מס' תמ"ל 1034 מגרש מס' 1624.
- 2 בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל;

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל;

2.2 תקופת החכירה: 98 שנים, תחילת תקופת החכירה: 08.11.2020

דירה מס': 17

קומה: 3

- 3 בדירה: מבואה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, חדר שינה 1, חדר שינה 2, מרחב מוגן דירתי (להלן: "ממ"ד") המשמש כחדר, פרוזדור, חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, חדר רחצה, מרפסת שירות, מרפסת דיור.

4. שטח הדירה : מ"ר המחושב לפי כללים אלה :

(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות חוץ של הדירה. לעניין זה –

- (1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוץ לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת ;
כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ ;
- (2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור ; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- (ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה ; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
- (ג) שטחו של כל מהלך המדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים ; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- (ד) בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 (להלן : "תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)").

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

- 5.1. מרפסת שמש בשטח : _____ מ"ר ; מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח : _____ מ"ר
- 5.2. חניה מקורה בשטח : _____ אין _____ מ"ר ;
- 5.3. מחסן דירתי בשטח : _____ מ"ר ;
- 5.4. מרתף דירתי בשטח : _____ אין _____ מ"ר ;
- 5.5. גג מוצמד לדירה בשטח : _____ אין _____ מ"ר ;
- 5.6. גינה מוצמדת לדירה בשטח : _____ אין _____ מ"ר ;
- 5.7. שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי : אדנית בשטח 2.02 מ"ר.

חניה לא מרוקה בשטח : _____ מ"ר

הערות לחישובי השטחים :

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

6. סטיות קבילות:

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
(א) סטייה בשיעור של עד שני אחוז (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 חמישה (5%) בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.

7. 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

8. 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

פרק ב'.

1. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה:

החברה רשאית להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.

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

תיאור הבניין:

1.1. בניין רב קומות (בנייה רוויה).

1.2. בבניין 33 דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים.

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה קובעת	כינוי / תיאור קומה
קומת קרקע	מבואה(לובי כניסה), מגורים, מחסנים, חדר דיירים, חדר משאבות, מאגר מים, חדר מדרגות, מערכות טכניות משותפות, מעליות ומתקנים אחרים לפי קביעת המוכר ודרישת הרשויות.	3	אין	קומת כניסה קובעת לבניין
קומות 1-4	מגורים, מחסנים, חדר מדרגות, מעליות, לובי קומתי ומתקנים אחרים לפי קביעת החברה ודרישת הרשויות .	5		קומות טיפוסיות
קומות 5-6	מגורים, מחסנים, חדר מדרגות, מעליות, לובי קומתי ומתקנים אחרים לפי קביעת החברה ודרישת הרשויות .	4		קומות טיפוסיות
קומה 7-	מגורים, מחסנים, חדר מדרגות, מעליות, לובי קומתי ומתקנים אחרים לפי קביעת החברה ודרישת הרשויות .	2		קומת פנטהאוז
8 קומות				סך הכול קומות למגורים
8 קומות				סך הכול קומות בבניין

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.

1.4. חדרי מדרגות:

מספר חדרי המדרגות בבניין: 1;

- אפיון כל חדר מדרגות: סגור, מגיע לגג, מוגן;
- 1.5. מעליות: יש; מספר המעליות: 2; מספר התחנות לכל מעלית-8.
מניין הקומות יימדד מהמפלס הנמוך ביותר של הבניין.
מספר נוסעים לכל מעלית: 8,13; מעלית שבת: יש (במעלית 1 מתוך 2);
מהירות המעלית תקבע בהתאם למספר הקומות כמפורט להלן:
3-14 קומות-מהירות 1.0 מ"ש
המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.
פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים).
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: לפי תוכניות המהנדס; שיטת הבניה: רגילה או מתועשת.
- 2.2. רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין עובי על פי קביעת המהנדס;
בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1:
ריצוף: בנין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות תקן ישראלי למניעת החלקה (ת"י מס' 1004).
- 2.3. תקרת קומה עליונה: חומר: בטון מזוין, עובי: בהתאם לקביעת המהנדס;
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): גג הבניין: חומר: בטון מזוין; עובי: עפ"י קביעת המהנדס;
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): קירות חוץ: חומר: בטון מזוין ו/או בטון טרומי, עובי: על פי קביעת המהנדס; שיטת הבניה: רגילה או מתועשת
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045):
עבודות הגמר של קירות החוץ של בנין המגורים יהיו עפ"י התנאים בהיתר הבניה.
- 2.4. גימור קירות חוץ:
- 2.4.1. חיפוי עיקרי: אבן ניסורה ובהתאם להיתר הבניה;
- 2.4.2. טיח חוץ: יש, בהתאם להיתר הבניה;
- 2.4.3. חיפוי אחר: בהתאם להיתר הבניה.
- 2.5. קירות הפרדה בין הדירות:
חומר: בלוק איטונג ו/או בלוק שחור ו/או בטון -
עובי: על פי קביעת המהנדס;
- 2.6. חדרי מדרגות:
- 2.6.1. קירות מעטפת: חומר: בטון; עובי: כ- 20 ס"מ, ובכל מקרה ע"פ קביעת מהנדס;
- 2.6.2. גימור קירות ותקרות פנים: חומר: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד התקרה;
גמר התקרות הבנויות-יבוצע בטיח וסיד.
- 2.6.3. מדרגות: אבן ניסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות והתקנים הרלוונטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה;
ריצוף משטחים: בהתאם לריצוף המדרגות;
- 2.6.4. מעקה: מאחז יד; חומר: מתכת ו/או בנוי ו/או מאחז יד;
- 2.6.5. עליה לגג: יש – דרך חדר מדרגות, עליה לגג טכני עליון באמצעות סולם;
- 2.6.6. גמר תקרות: טיח + סיד סינטי.

הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.

2.7. מבואה (לובי) קומתית:

גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח דוגמת אבן ניסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה משקוף הדלתות מעל לחיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה;
גימור תקרות: טיח וסיד סינתטי, או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית
ריצוף: אבן ניסורה או בגרניט פורצלן.

2.8. מבואה (לובי) כניסה:

2.8.1. גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח, כדוגמת אבן ניסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן לפחות עד גובה משקוף דלת הכניסה.
מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי;
ריצוף המבואה: אבן ניסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן (שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר);
גימור תקרות: טיח + סיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
2.8.2. דלת כניסה לבניין: יש; חומר: דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
דלת כניסה נוספת למבנה: יש. חומר: מתכת או אלומיניום מזוגגת.
2.11 מרתף חניה: אין

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

3.1. גובה הדירה:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 2.73 מ', למעט מתחת לתקרות מונמכות, בליטות, קורות, מערכות וכדומה, אך לא פחות מנדרש בתקינה.
גובה פרוזדור: לא פחות מ- 2.05 מ';
בחדרי שירות: לא פחות מ-2.05 מ'.
גובה חדרים על הגג: אין;
גובה עליית גג למגורים: אין;
גובה מרתף המשמש למגורים: אין;
גובה מרתף המשמש לא למגורים: אין

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

טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	תיאור
הערות	מידות האריחים לריצוף	ריצוף	גמר קירות ותקרות	חומר קירות	
ראה הערה	60X60 ס"מ	גרניט פורצלן סוג א'	קירות: טיח; גמר: צבע אקרילי; תקרות בלבד: טיח + סיד סינתטי.	בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס	1. מבואה
ראה הערה	60X60 ס"מ	גרניט פורצלן סוג א'	קירות: טיח; גמר: צבע אקרילי; תקרות בלבד: טיח + סיד סינתטי.	בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס	2. פרוזדור
ראה הערה	60X60 ס"מ	גרניט פורצלן סוג א'	קירות: טיח; גמר: צבע אקרילי; תקרות בלבד: טיח + סיד סינתטי.	בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס	3. חדר דיוור
ראה הערה	60X60 ס"מ	גרניט פורצלן סוג א'	קירות: טיח; גמר: צבע אקרילי; תקרות בלבד: טיח + סיד סינתטי.	בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס	4. חדר שינה הורים
ראה הערה	60X60 ס"מ	גרניט פורצלן סוג א'	קירות: טיח; גמר: צבע אקרילי; תקרות בלבד: טיח + סיד סינתטי.	בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס	5. חדר שינה 1,2

טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה	תיאור
חומר קירות	גמר קירות ותקרות	ריצוף	מידות האריחים לריצוף	הערות	
בטון מזוין	לפי הנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי.	גרניט פורצלן סוג א'	60X60 ס"מ		6. ממ"ד
בטון /בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	קירות : טיח גמר : צבע אקרילי ; קרמיקה ואו פורצלן מעל ארון מטבח תחתון בגובה 0.6 מ' ; כאשר התנור אינו ביחידת BI חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו-בקו הסף העליון של חיפוי הקירות ועד הרצפה (גובה 1.5 מ' מעל הריצוף) תקרות בלבד : טיח + סיד סינטטי.	גרניט פורצלן סוג א'	60X60 ס"מ		7. מטבח
בטון /בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	תקרות בלבד : טיח + סיד סינטטי, קירות : חיפוי עד גובה קו משקוף הדלת לפחות, מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי גודל האריחי חיפוי-ראה הערות לטבלה זו	גרניט פורצלן סוג א	33X33 ס"מ 45x45 ס"מ 33x25		8. חדר רחצה הורים
בטון /בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	תקרות בלבד : טיח + סיד סינטטי, קירות : חיפוי עד גובה קו משקוף הדלת לפחות, מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח +צבע אקרילי גודל האריחי חיפוי-ראה הערות לטבלה זו	גרניט פורצלן סוג א	33 X 33 ס"מ 45x45 33x25		9. חדר אמבטיה
בטון /בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בטון תאי/	ראה סעיף 2.6 (גימור קירות חוץ) ;	גרניט פורצלן סוג א	33X33 ס"מ 45x45 33x25	במרפסות גמר הקירות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. עיצוב מעקות המרפסות	11. מרפסת דיור

טור ה	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	תיאור
הערות	מידות האריחים לריצוף	ריצוף	גמר קירות ותקרות	חומר קירות	
(באם לא נדרש אחרת עפ"י תנאי היתר מעקה (הבניה) אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית.					
	60x60	גרניט פורצלן סוג א	תקרות בלבד : טיח + סיד סינטטי, קירות : טיח+צבע אקרילי ; מידות אריחי חיפוי : אין.	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	12. מרפסת שירות
	שטח אריח בודד עד כ- 0.20 מ"ר	גרניט פורצלן	קירות-טיח +צבע אקרילי תקרות-טיח +סיד סינטטי	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	12. מחסן

הערות לטבלה מס' 2 :

- לצנרת גלויה, תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות (במידה וקיים), למעט במסתורי הכביסה.
- שיפולים : בגובה 7 ס"מ מחומר הריצוף למעט בשולי הקירות וחזיתות מחופים, בגב ארון המטבח, ארונות ואזורים טכניים, למעט במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח.
- סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן :
- חדרי מגורים-R-9, חדרי רחצה-R-10, רצפת תא מקלחת-R-11.

חיפוי קירות : אריחים במידות 25x33x30 ס"מ. המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות 50X20 ס"מ, 33X33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.

חיפוי מטבח : בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. כאשר התנור אינו ביחידת I.B, חיפוי קירות תואם מאחורי תנור וסביבו - בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.5 מ' מעל הריצוף).

מעל החיפוי ובקירות : טיח + צבע אקרילי.

חיפוי בחדרי רחצה : חיפוי קירות במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד לגובה קו משקוף הדלת לפחות.

מעל החיפוי ועד התקרה : טיח + צבע אקרילי.

לצנרת גלויה-תבוצע סגירה מובנת כולל בידוד אקוסטי וחיפוי זהה לגמר קירות.

- כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים ;
- הקירות, הרצפות והניקוזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.
- לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או חיפוי , 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 מהם בגוון בהיר נטריללפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור מבריק חלקית (לפטו) המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים בין אריחים): אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
- המוכר יציג לבחירת הקונה וללא שינוי מהמחיר אריחים במידות שונות ולפחות במידות כמפורט להלן :
- **ריצוף בכל המערכות החדרים בדירה :**
- במידות 60/60 ס"מ, דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו.
- במידה ואריח לריצוף במידות 45/45 ס"מ אינו ניתן לאספקה (עפ"י אישור והצהרת הספק) המוכר יהיה פטור מהצגת אריח במידות אלו אולם יהיה חייב להציע לקונה סדרה נוספת או מידות אריח חלופי כמפורט להלן :
- (הבחירה בין החלופות היא להחלטת המוכר) :
- א. אריח במידות חלופיות בנוסף .
- ב. סדרה נוספת של ריצוף לכל מידת אריח המיועד לריצוף, כלומר לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 5 סדרות של ריצוף
- 3-1 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר נטרלי ;
- במידה ואריח לריצוף במידות 25/33 ס"מ אינו ניתן לאספקה (עפ"י אישור והצהרת הספק) המוכר יהיה פטור מהצגת אריח במידות אלו .על המוכר להציע אריח מלבני או אריח ריבועי דמוי פרקט במידות לבחירתו.
- במידה ואריח לחיפוי במידות 25/33 ס"מ אינו ניתן לאספקה (עפ"י אישור והצהרת הספק) המוכר יהיה פטור מהצגת אריח במידות אלו .על המוכר להציע אריח מלבני במידות לבחירתו.
- **אריחי אבן טבעית :** (ככל שיותקנו בשטח המשותף/פרטי) יש להביא בחשבון שהאבן היא חומר טבעי, שעלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם (מתוך ת"י 5566 חלק 2) הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע
- **ליטוש/הברקה :** למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה.
- **מעקה :** מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית.
- **גובה המעקה :** לא פחות מדרישות ת"י 1142.
- **פרגולה, קורה/ות :** אין (אלא עם מסומן בתסריט המכר).

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון: בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח במידות לפי הנדרש במפרט

הארון יכלול דלתות, מגירות מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (פתח, נק' גז לבישול ונק' 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.

מבנה ארון מטבח תחתון

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות.

גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.

דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ') / MDF או לוחות פוסטפורמינג.

הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו. המגירות תהינה בעלות מסילות

טלסקופיות ממתכת. ארון מטבח התחתון יכלול פינה אחת אם נדרש, ולא יותר.

ביחידת פינה של ארון מטבח יותקנו "פתרונות מכנים" לאחסון נשלף כדוגמת מג'יק קונר או ש"ע.

האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין:

דירות 3 חדרים ו4 חדרים-5 מ"א.

דירות 4.5 חדרים ומעלה - 6 מ"א.

בדירות 4.5 חדרים ומעלה בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי המוכר יהא רשאי להציע לדייר

מידות 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.

בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א

מטבח תחתון ב2 מ"א מטבח עליון.

הארון העליון יהיה רציף בגובה 75 ס"מ ועומק 30 ס"מ, ניתן שגובהו יהיה 60 ס"מ עם פתיחה כלפי מעלה.

ציפוי ופרזול

ציפוי חיצוני: פורמאיקה. ידיות מתכת.

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמאיקה.

סוגי ציפוי: 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.

3.3.2 ארונות בחדרי רחצה: בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט חדר שירותים) יותקן ארון תחתון עץ לבד

(סנדוויץ') / MDF, אוסיבית עמידה במים ברמה p5 לפי תקן en310, הארון יהיה תלוי או מונח, באורך מינימלי של 80 ס"מ, הכולל דלתות, מדפים, צירי בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס/שיש/ ניאו קוורץ משולב בכיור.

3.3.3. ארונות אחרים : אין.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה - ממרפסת השירות:

תיאור: מתקן לתליית כביסה: יש, זרועות מתכת מגולוונות + חבליים באורך 1.60 מ' לפחות, 5 חבלי כביסה מפלסטיק או מתקן מתרומם באורך 120 ס"מ לפחות, אורך חבלי הכביסה - 800 ס"מ לפחות. למרפסת השירות יהיה פתח לאוויר חוץ, אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה. למרפסת השירות יהיה פתח לאוויר חוץ, אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה. מידות רוחב החלון ואופן פתיחתו יהיו כאלה המאפשרים לאדם בוגר תליית כביסה והגעה לכל רוחב מתקן תליית הכביסה ולא פחות מ- 75 ס"מ.

מסתור כביסה: תיאור: יש; **צורה:** סבכה; **חומר:** אלומיניום או פח העומד בת"י מס' 5100. **מידות:** עומק הנישה לתליית כביסה 60 ס"מ לפחות.

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

תיאור	טור א' דלתות			טור ב' חלונות			טור ג' תריסים		
	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה
1. מבואה	1 כ- 1.00 x 2.05	מתכת ביטחון תואמת לת"י מס' 5044 *פירוט מתחת לטבלה	רגילה						
2. חדר דיוור	1 כ- 2.40 x 2.16	אלומי מזוגג	נגרר כ.ע.כ.				1 כ- 2.40 x 2.16	אלומי	אלומי חשמלי +גיבוי ידני
3. חדר שינה הורים	1 כ- 0.80 x 2.05	עץ	רגילה	1 כ- 1.20 x 1.05	אלומי מזוגג	נגרר כ.ע.כ. + חלק קבוע	1 כ- 1.20 x 1.05	אלומי	אלומי חשמלי
4. חדר שינה 1,2	1 כ- 0.80 x 2.05	עץ	רגילה	1 כ- 1.20 x 1.05	אלומי מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	1 כ- 1.20 x 1.05	אלומי	אלומי חשמלי
5. מטבח				1 כ- 1.40 x 1.04	אלומי מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	1 כ- 1.40 x 1.04	אלומי	אלומי חשמלי
6. חדר אמבטיה	1 כ- 0.80 x 2.05	עץ	רגילה	1 כ- 0.85x0.60	אלומי מזוגג	קיפ			
7. חדר רחצה הורים	1 כ- 0.70 x 2.05	עץ	רגילה	1 כ- 0.60 x 0.85	אלומי מזוגג	קיפ			
8. חדר רחצה	1 כ- 0.70 x 2.05	עץ	רגילה						

9. מרפסת שירות	1 כ- 0.80 x 2.05	עץ	רגילה	1 כ- 1.60 x 1.0	אלומי	נגרר	1 כ- 1.60x1.00	אלומי	אלומי	נגרר כ.ע.כ
10. ממ"ד (חדר שינה)	1 כ- 0.70 x 2.00	מתכת פלדה אטומה	רגילה רגילה	1 כ- 1.00 x 1.00	פלדה	נגרר חד/דו כנפי לתוך כיס/ שתי כיסים	1 כ- 1.00 x 1.00	אלומי	אלומי	
				1 כ- 1.00 x 1.00	אלומי מזוגג	דו-כנפי נגרר כ.ע.כ				

הערות לטבלה מס' 3:

יתכנו שינויים במיקום הפתחים, במידות הפתחים, בסוג הפתיחה ובכיוון הפתיחה.

מידות:- 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 וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, 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 כניסה לדירה: דלת מגן מפלדה (בטחון)
- בעלת מערכת בריחים חבויים הננעלים לפחות בארבעה כיוונים ומופעלים ע"י מנגנון גליל התואמת לת"י 5044 לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר בטחון פנימי נוסף, עיגית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה.
- משקוף מפלדה מגולוונת בעובי 1.25 מ"מ לפחות.
- כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור
- דלת הכניסה תהיה בגוון ובהתאם לבחירת החברה.
- דלת כניסה לממ"ד: תהיה דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
- דלתות פנים: כל דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי רחצה תהיינה דלתות לבדודות בהתאם לת"י מס' 23, על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה.
- כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי-חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת כנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת- (קנט) יהיה מצופה ב 33 צדדים לפחות.
- כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ועמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.
- גמר הדלתות: בצבע או פורמייקה או ציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים. "עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים. בחדרי אמבטיה והמקלחת- מנעול סיבוב דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת.
- משקוף הדלתות: יהיה בהתאם לת"י מס' 23, בעל הלבשות פולימרי או עץ, בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים;.
- גוון דלתות פנים: 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.
- החלונות: על פי מפורט בטבלה לעיל.

חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אוויר של 6 מ"מ או אחר לפי תכנון) ; החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם : סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה ; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.

- **מידות התריסים (באם קיימים)** בהתאם למידות חלון\דלת.
- **חלון ממ"ד** יהיה מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר_ בהתאם להוראות פיקוד העורף עדכניות.
- **תריסים** : בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
- **בחדר הדיור** יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כפי שמפורט לעיל, עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
- בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- ביציאה מחדרי המגורים למרפסות יתכן סף בגובה לפי כל דין ***פתח חילוץ** : בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה) אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ ייתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/ תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה.
- ***אוורור ומערכת סינון בממ"ד** : לפי דרישות פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל **התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.**

טבלה מס' 4-מתקני תברואה וכלים סניטריים 3.6

מיקום	מיתקן				טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'
					מטבח	חדר רחצה או חדר רחצה	חדר אמבטיה	מרפסת שירות	אחר
מידות	1. קערת מטבח / קערת מטבח כפולה				60 x 40 בודד : או 46 x 80 כפולה : לבחירת הקונה				
	סוג				חרס / סילי קוורץ/קוורץ גרניט/ נירוסטה -לבחירת הקונה כל הכיורים יותקנו בהתקנה שטוחה				
מידות	2.קערת רחצה					50 * 40	50*40		
	סוג				חרס משולב בארון	חרס משולב בארון	חרס משולב בארון		
מידות	3. כיור לנטילת ידיים								
	סוג								
מידות	4. אסלה					גובה : כ- 40, רוחב : כ- 55, עומק כ- 70 כולל מיכל סמוי	גובה : כ- 40, רוחב : כ- 55, עומק כ- 70 כולל מיכל סמוי		
	סוג				תלויה מחרס מיכל הדחה סמוי דו כמותי	תלויה מחרס מיכל הדחה סמוי דו כמותי	תלויה מחרס מיכל הדחה סמוי דו כמותי		
מידות	5. אמבט						170 x 70		
	סוג						אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגולוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמיל.		
תוצרת ודגם	6.סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח				פרח מהמשטח מיקסר עם פיה נשלפת	פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ		

מיקום	מיתקן				
	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'
	מטבח	חדר רחצה הורים או חדר רחצה	חדר אמבטיה	מרפסת שירות	אחר
	עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ				
7. סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	סוג		מיקסר מהקיר עם יציאה תחתית למילוי האמבטיה וצינור שרשורי, מתלה מתכוונן מזלף+ מוט החלקה טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ		
8. סוללה למקלחת	סוג	מיקסר מהקיר (אינטרפון 3 דרד) + צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מזלף + מוט החלקה טלסקופי, מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות.	או: זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ. לבחירת הקונה		
9. הכנה לחיבור למכונת כביסה				נקי מים – יש, מים קרים וחיבור לניקוז	
10. הכנה לחיבור מייבש כביסה				יש	
11. הכנה לחיבור מדיח כלים		מים ודלוחין משולב בקערת מטבח - ברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת המטבח			
12. נקודת גז לבישול	יש: 1				
13. נקודת גז לחימום					אין

הערות לטבלה מס' 4:

- א. **אסלה:** עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו-כמותי בעל קיבולת קצרה וארוכה של 3 ליטר ו6 ליטר, על פי תקן ישראלי 1385 הרלוונטי.
- ב. **חיבור מים קרים וחמים** לכל הכלים הסניטריים לרבות כיור רחצה ולמעט אסלות
- ג. **כל הסוללות למים קרים וחמים** יהיו בציפוי כרום ניקל דגם מערבלי מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים.
- לקונה תהיה בחירה לפחות מתוך 3 סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככל שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385 ;
- ד. **כיווי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת** יהיו אינטגרליים מחרס במידות כ-40/50 ס"מ.
- ה. **בכיווי רחצה ובכיווי המטבח** יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח על מישור משטח העבודה או הכיור ברז מטבח מסוג נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ.
- מידות ברז כיור רחצה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.
- ו. **גוון המיתקנים: לבן.**
- ז. **תא המקלחת:** שטח הרצפה של תא מקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח.
- לא תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת.
- ח. **אמבטיה** תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגולוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל.
- ט. **חיבור למייבש:** כולל מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4", כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.
- י. **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** מים קרים וחיבור לקו דלוחין או שפכים, הזנת חשמל.

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה: אין

3.6.2 מים חמים:

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

בדירה יותקן מכל אגירה (דוד) וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.

נפח מכל אגירה-150 ליטר.

3.6.3 מיקום הדוד: במסתור כביסה.

3.6.4 ברז "דלי": יש, ביציאה למרפסת דיור.

3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: יש;

3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים: פלסטיק ו/או מתכת, ו/או אלומי, דלוחין/שפכים: פלסטיק.

3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח: יש;

3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש.

בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יותקן צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ או פיר אוורור לגג, לרבות רפפת כיסוי.

3.7 טבלה מס' 5-מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור/קיר תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	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. מפסק לחדר מדרגות; 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה); 5. ארון תקשורת כולל שקע 6. ארון טלפונים/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	1 (למזגן)	1	תוכנן תריס חשמלי - תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס.
פרוזדורים	1	1			בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	4	2 כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות	3	מיקום השקעים ובתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח; בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)	1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	1	1	לפי תקנות פקע"ר.
חדר שינה משני (ילדים) (במידה וקיים)	1	3	1	1	
חדר רחצה/חדר אמבטיה	1 מוגן מים		1 (בית תקע לתנור)		בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון.

מיקום	נקודת מאור / קיר תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון סה"כ 3 נקודות	אחר
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)			2 מוגן מים למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1(מוגן)		1 (בדרגת הגנה IP44)		כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני	
מחסן (במידה וקיים)	1		1		כאשר מדובר במחסנים שאינם צמודים דירות, אין מניעה מבחינת משרד השיכון שהזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו.	
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		
מתקני חשמל הגדרות	22		הגדרות: "בית תקע כוח במעגל נפרד" – שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ. "בית תקע רגיל" – שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות. "בית תקע רגיל מוגן מים" – שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמלי רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים ; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות. "נקודת טלויזיה ותקשורת וטלפון" – 3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת-בין מחשבים, נקודת טלויזיה -חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים . הכל כנדרש על פי כל דין. "נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה ,			
מתקני חשמל ותקשורת	23		מתקני חשמל ותקשורת 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 עתידית. גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 25*3 אמפר ; מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין ; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה. בארון מטבח תותקן נקודה תלת פאזית, מתחת למקום המתוכנן לכיריים ; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 2.5*5 ; הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי. 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 מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה העברית בצורה ברורה. הצג יותקן בפנים הדירה, סמוך 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. יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק' בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל אך לא פחות מהדרוש במפרט		
---	--	--

3.7.1 חדר מדרגות: בכול קומה:

נקודות מאור: 1; גופי מאור: 1; לחצני הדלקת אור: 1;
לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בלובי קומתי: יש + לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה
קבועה בחדר מדרגות;
במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר המדרגות.

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

3.7.3 פעמון: סוג: "זמזום"; צליל: זמזום;

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

3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש, בנוסף, בארון החשמל הדרתי יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לצורך הרחבה בעתיד; מיקום: באזור כניסה לדירה.

3.7.6 גודל חיבור דירתי: תלת – פאזי 25 x 3 אמפר;

3.7.7 מערכת אינטרקום: יש. המערכת תכלול פעמון, תשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת כניסה הראשית לבניין. נקודת אינטרקום תותקן בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/ דיבור בחדר אחד מחדרי המגורים בדירה.

3.7.8 מיתקנים אחרים: הכנה לתקשורת כללית (צינור + חוט משיכה) בדירה בכל החדרים, מונה חשמל בכניסה לדירה.

4. מתקני קירור / חימום בדירה

- מיזוג אוויר: בכל דירה תבוצע הכנה בלבד למערכת מיזוג מיני-מרכזי אחת, סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן:
- מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת אמבטיה, או מסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.
- ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
- התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון
- מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
- מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/ המעבים.
- ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצלים/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
- בנוסף לאמור לעיל, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט חדרי רחצה ומטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עליים.
- למרחב המוגן הדירתי תבוצענה הכנות להתקנת מזגן עילי/מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף.

- ההכנה תכלול: נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל; צנרת ניקוז מים מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל (קצה הצינור בקיר ייסגר במכסה). מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר עפ"י תכנון.
- כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר.
- **מזגן מפוצל: אין.**
- 4.1. **מזגן דירתי: אין.**
- 4.2. **תנור חימום הפועל בגז/ דלק נוזלי: אין.**
- 4.3. **תנור חימום הפועל בחשמל: אין,** הכנה בלבד לחדר רחצה הורים ולחדר אמבטיה; נקודת הכנה בלבד לתנור חימום הכוללת צינור עם חוט משיכה ושקע מוגן מים.
- 4.4. **רדיאטורים: אין.**
- 4.5. **קונבקטורים חשמליים: אין.**
- 4.6. **חימום תת-רצפתי: אין.**
- 4.7. **מיתקנים אחרים: אין.**
- 4.8. מערכות מיזוג האוויר יסופקו ויותקנו ע"י הקונה, ויעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 55 dB (A), במרחק של 1 מ' במצב לילה ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה

- 5.1. **מערכת כיבוי אש אוטומטית: אין;** עפ"י הנחיות כיבוי אש.
- 5.2. **מערכת גלאי עשן: יש גלאי עשן עצמאי;** עפ"י הנחיות כיבוי אש.
- הערה:** התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ו/או שיסומנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.

6. עבודות פיתוח ושונות

- 6.1. **חניה:**
 - 6.1.1. **סך הכול מקומות חניה:** בהתאם לתוכנית היתר בניה.
 - מתוכן:**
 - סך הכול חניות במרתפי חניה: אין;** מספר מרתפי חניה: אין;
 - מספר מקומות חניה עילית:** בחניה עילית תותקן מערכת תאורה.
 - סך הכול חניות במקום אחר: אין**
 - חניה לנכים: יש;** מספר: 9 חניות נכים בכל המגרשים שיהיו רכוש משותף; מיקום: בקומת קרקע.
 - 6.1.2. **גמר פני החניה: במרתף – בטון מוחלק** או אבנים משתלבות; **חניות בקומת קרקע: אבנים משתלבות**.
 - 6.1.3. **גישה לחניה מהכביש: יש.**
 - 6.1.4. **מספר חניות לדירה: כמפורט ובהתאם להסכם המכר, צמודות לדירה; מיקום:** בתחום המגרש, במרתף או בקומת קרקע (על פי סימון בתוכנית מצורפת).
- 6.2. **פיתוח המגרש:**
 - 6.2.1. **שבילים: יש;** **חומר גמר:** אבנים משתלבות/ בטון/ בטון גרנוליט/ ו/או אספלט, ו/או אבן טבעית, שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואה הכניסה לבניין) ומואר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.
 - 6.2.2. **משטחים מרוצפים: יש;** **חומר גמר:** אספלט או אבנים משתלבות או אבן
 - 6.2.3. **גינה משותפת: יש;** עפ"י סימון בתוכנית מצורפת. גיבון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
 - 6.2.4. **רשת השקיה: יש – מערכת השקיה בעלת ראש ממוחשב.**
 - 6.2.5. **גינה צמודה לדירה: אין.**
 - 6.2.6. **פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין.**

6.2.7. משטח מרוצף בגינה הדיריתית: אין, שטח אין מ"ר.

6.2.8. גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר: בטון ואו מתכת עפ"י דרישת הרשויות.

6.2.9. ריצוף קומת עמודים מפולשת: אין.

6.3. דירוג אנרגטי:

*האם בוצע דירוג אנרגטי לדירה בהתאם לתקנות מקורות אנרגיה (הצגת דירוג אנרגטי ליחידת דיור (להלן- תקנות דירוג אנרגטי)).
לא – לדירה לא נדרש ולא בוצע דירוג אנרגטי.

7. מערכות משותפות

7.1. מערכת גז:

7.1.1. גז מרכזי: חיבור לתשתיות גז טבעי לבניין

7.1.2. הכנת צנרת עד לדירה: 1 נק' בישול במטבח.

7.1.3. צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש.

7.1.4. צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש.

7.2. סידורים לכיבוי אש:

7.2.1. מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: אין

7.2.2. מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: אין

7.2.3. מערכת כיבוי אוטומטית מתזים (ספרינקלרים): אין, יש רק במחסנים (פרט למחסן גינה)

7.2.4. גלאי עשן: אין

7.3. אוורור מאולץ במרתפי חניה: אין

7.4. מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין.

7.5. תיבות דואר: יש; מיקום: בקומת קרקע, לובי כניסה לבניין.

7.6. מיתקנים אחרים: אין.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

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

8.2. חיבור לביוב מרכזי: יש.

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, הכול כפוף לעמידה בהוראות כל דין.

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

8.8. חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל כולל:

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

8.10. הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה 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 ולפי הוראות היתר הבניה (גמר רצפה והקירות בחדרי אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישת כל דין).

9. רכוש משותף

9.1. תיאור הרכוש המשותף

- 9.1.1. **סך הכול מקומות חניה משותפים** : עפ"י תכנית ובהתאם לדרישות הרשויות.
- 9.1.2. **קומה מפולשת** : אין.
- 9.1.3. **מחסנים שאינם צמודים לדירה** : אין.
- 9.1.4. **מבואה (לובי) בקומת כניסה** : יש ;
- 9.1.5. **מבואה (לובי) קומתית** : יש.
- 9.1.6. **חדרי מדרגות** : יש.
- 9.1.7. **פיר מעלית** : יש ; **מעליות** : יש ; מספר מעליות : 2
- 9.1.8. **גג**, חלקו תפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג : יש.
- 9.1.9. **ממ"ק/ מקלט** : אין.
- 9.1.10. **חדר דודים משותף** : אין.
- 9.1.11. **מיתקנים על הגג** : מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון : אנטנה/צלחת לוויין, קולטי שמש, וכל מתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12. **גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש** ; למעט גינות מוצמדות לדירה/ות.
- 9.1.13. **מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף** : מאגר מים , חדר משאבות, וכמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.
- 9.2. **חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף** :
 - 9.2.1. **חדרי מדרגות**.
 - 9.2.2. **קומה טכנית** : אין.
 - 9.2.3. **גישה לחניה משותפת**.
 - 9.2.4. **לובי בקומת כניסה**.
 - 9.2.5. **לובי קומתי**.
 - 9.2.6. **גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג**.
 - 9.2.7. **גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות**. אין
 - 9.2.8. **גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים**.
 - 9.2.9. **חלק הגג** – התפוס על ידי מיתקנים על הגג (כגון קולטים, מפוחים, חדר מכונות למעלית).
 - 9.2.10. **מעליות**.
 - 9.2.11. **ממ"ק/מקלט** : אין.
 - 9.2.12. **חלק אחר** : אין.

10. . במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 (מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 12 – 11.12.2017) תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין .
11. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן : "ההוראות") לבין המפרט לעיל, תגברנה ההוראות.

חתימת החברה

תאריך

חתימת הקונה

(להלן: ביחוד "הקונה")

תאריך

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
 - 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 חוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
 - 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 חוללת סימון הרכוש המשותף בקומה
 - 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-1:100 חוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ-1:100 חוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בעילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
 - 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.
 - 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת חיתר בניה בקנה מידה 1:250 חוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו חוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
 - (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית וחוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
 - (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 - (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסמיליה.
 - (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה

נספח ב'- טבלת זיכויים

הערות מיוחדות

1. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ
2. הזיכויים אלו-בהתאם להנחיות מפרט מס' 12 11.12.2017

מקרא :

יח'- יחידה

מ"א – מטר אורך

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

נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון מטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכל כמוגדר במפרט זה	1,000 ₪ למ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה : כיור, אמבטיה ומקלחת	200 ₪ ליח'
נקודת טלפון		75 ₪ ליח'
בית תקע	בית תקע רגיל משותף(לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח)	125 ₪ ליח'
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד חובה לבצע משקוף	750 ₪ ליח'

חתימת החברה

תאריך

חתימת הקונה