



## פרויקט רמת בית שמש ד'4' מחיר למשתכן מפרט טכני טיפוס D1

בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973  
ולצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד - 1974  
נספח לחוזה מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "החוזה").

בין: **פרץ לוזון בנין ופיתוח בע"מ, ח.פ. 511337040** (להלן: "החברה")

לבין: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ , ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן: "הקונה").

### א. פרטי זיהוי:

1. הישוב: בית שמש  
מספר גוש: 34579  
חלקה/חלקות: 62-68  
מגרשים מספר: 1050-1056 לפי תוכנית מספר 102-0082552  
בעל הקרקע: רשות הפיתוח/ מדינת ישראל.
2. הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.  
המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.  
תקופת החכירה: 98 שנים. החל מיום ה-01/07/2019 ועד ליום ה-30/06/2117.  
הרחוב: \_\_\_\_\_ מס' הכניסה: \_\_\_\_\_ (בתכנית העמדה).
3. דירה מספר 6 בבניין מספר 1053 (להלן: "הבניין").  
קומה: ראשונה
4. בדירה: חדר דיור הכולל פינת אוכל, 2 חדרי שינה, חדר ממ"ד המשמש כחדר שינה, פרזודור/הול חדרים, מטבח, חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, מרפסת דיור, מרפסת שירות.
5. שטח הדירה: \_\_\_\_\_ מ"ר המחושב לפי כללים אלה:  
(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.  
לעניין זה -  
(1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת; כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;  
(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.  
(ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.  
(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.  
(ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).
6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
  - 7.1 מרפסת שמש<sup>1</sup> \_\_\_\_\_ בשטח מ"ר;
  - 7.2 מחסן<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ בשטח מ"ר.
  - 7.3 גינה<sup>4</sup> ו/או משטח מרוצף: אין.
  - 7.4 חניה: 1

### הערות לחישובי השטחים:

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

5. **סטיות קבילות :**

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

(א) סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 6 ו-7 לעיל ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 3.7 והערה 4 לעיל.

(ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפורט ומידות האבזרים למעשה.

8. **עורך הבקשה להיתר הבנייה** אייל איצקין אדריכלים מרח' היצירה 103 מבשרת ציון, טלפון: 02-5336618.

9. **מהנדס אחראי לביצוע השלד** מאושר דרור הנדסת בניין בע"מ מרח' היצירה 103 מבשרת ציון, טלפון: 02-5335990.

**ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזריה**

- \* "דירה" פירושה חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק או לכל צורך אחר.
- \* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
- \* "ממ"ד" פירושו מרחב מוגן דירתי לפי תקנות הג"א שבתוקף.
- \* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי, כאשר יש כזה.

**1. תאור הבניין:**

- 1.1 בניה רוויה, רב משפחתי.
- 1.2 בבנין **A 16** דירות למגורים. בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע וחניה וכן 2 קומות מתחת למפלס קומת הקרקע.
- 1.3 **מיתקנים על הגג**: הכנה לאנטנת טלוויזיה, מיכלי מים (לפי דרישת הרשויות), קולטי שמש ומתקנים אחרים בהתאם למערכות הבניין הכל לפי החלטות המוכר.  
**תכניות מצורפות כחלק בלתי נפרד של תיאור זה**:  
תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50.  
תוכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.  
תכניות קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.  
תוכנית קומת כניסה ותוכנית קומת מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 תכניות אלה רשאי המוכר לצרף בצילום מוקטן בקנה מידה של 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.  
תוכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.  
תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.  
**השטחים ו/או החלקים המוצאים מהרכוש המשותף** (כהגדרתו בחוק המקרקעין) מפורטים בפרק ג' של המפרט ובחוזה המכר.

1.4 פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה:

הערות	שימוש	מספר דירות בקומה	תיאור קומה
דופלקסים	מגורים, מחסנים, מבואות	2	קומות מינוס 1 ו- מינוס 2
	מגורים, חניות, מחסנים, חדר עגלות, חדר משאבות, מבואות	2	קומת קרקע
	מגורים, מבואות	4	קומות טיפוסיות 1-2
דופלקסים	מגורים, מבואות	4	קומות 3-4
	7		סה"כ קומות למגורים
	7		סה"כ קומות בבניין

**1.5 חדרי מדרגות:**

**מספר חדרי המדרגות : 1 איפיון כל חדר מדרגות : סגור.**

- 1.6 **מעליות**: יש. המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). קירות התא יצופו פלבי"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד תקרת התא ולכל רוחב התא. רצפת התא תצופה בגרניט פורצלן או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה על ידי תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה. כולל פיקוד שבת בהתאם להוראות כל דין **מספר המעליות: 1** לבניין. **מספר התחנות לכל מעלית: 6 מספר נוסעים לכל מעלית: 6.**

1.7 עמדת שומר : אין.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר :

2.1 שלד הבניין : לפי תכניות המהנדס ; שיטת הבניה : קונבנציונלית/מתועשת/ברנוביץ.

2.2 רצפה ותקרה קומתית : חומר בטון עובי 17-30 ס"מ ;

2.3 תקרת קומה עליונה : חומר : בטון : עובי 17-30 ס"מ ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045).

2.4 גג הבניין : חומר : בטון. עובי 17-30 ס"מ/ בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045).

2.5 קירות חוץ : חומר בלוק שחור ו/או חומר איטונג ו/או בלוק פומיס ו/או בטון. עובי 20-30 ס"מ.

2.6 גימור קירות חוץ :

2.6.1 טיח חוץ : טיח שחור חלק במקום שתנאי ההיתר דורשים זאת. מספר שכבות : 2.

2.7 ציפוי אחר : אבן נסורה ו/או אבן מתורבתת ו/או צבע ו/או אבן ו/או שיש ו/או שליכט צבעוני ו/או כל חיפוי קשיח אחר לפי דרישת הרשות המקומית.

קירות הפרדה בין הדירות : חומר בלוק בטון חלול ו/או קיר שכבות בטון מזוין משולב בבלוק שחור בעובי 15-20 ס"מ. העובי יקבע לפי סוג החומר בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי (בבניה מתועשת ו/או גבס). עובי 7-10 ס"מ.

2.8 חדרי מדרגות :

2.8.1 מדרגות : אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן ו/או טרצ'ו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.

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

2.8.3 משטחים : בהתאם לחומר המדרגות ו/או קרמיקה.

2.8.4 ציפוי קירות חדר מדרגות : חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גמרת התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינטטי.

2.8.5 מעקה : מתכת ו/או בנייה מצופה טיח ו/או אלומיניום.

2.8.6 עליה לגג : יש. פתח מתוך הבניין.

2.9 מבואה (לובי) קומתית : יש. גימור קירות פנים : בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) ו/או קרמיקה ו/או גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ; גימור תקרות : טיח וסיד סינטטי ; ריצוף מבואה : אבן נסורה ו/או בגרניט פורצלן.

2.10 מבואה (לובי) כניסה : יש. גימור קירות פנים : חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן עד גובה משקוף דלת הכניסה מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ; גימור תקרות : סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית ; ריצוף מבואה : אבן נסורה (שיש) ו/או אריחים מסוג גרניט פורצלן (במקרה זה שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר) ; דלת כניסה ראשית לבניין : דלת אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על-ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן, כולל מנעול עם לשונית שבת ; בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר לפי דרישת הרשות המקומית.

2.11 מרתף חניה : אין. קומה מפולשת : יש.

\* צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.

\*\* ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי.

3. תיאור הדירה :

דירה בת 3 חדרים, בתוספת חדר ממ"ד המשמש למגורים, בשטח לפי התכנית המצורפת בזה.

בדירה : חדר דיור הכולל פינת אוכל, 3 חדרי שינה שאחד מהם משמש כחדר ממ"ד, פרוזדור/הול חדרים, מטבת, חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, מרפסת חדר דיור, מרפסת שירות.

חדרים לעסק או לכל צורך אחר : אין.

3.1 גובה הדירה :

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה : לא פחות מ- 2.5 מ' ; גובה זה אינו לוקח בחשבון

קורות יורדות ו/או הנמכה למיזוג אויר ו/או וונטה ו/או הנמכות לצנרת במידה ויידרש וכו'.

גובה פרוזדור חדרי שרות וחדרים רטובים : לא פחות מ- 2.05 מ' ;

3.2. רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה.

תיאור	חומר קירות *	גמר קירות ותקרות**	ריצוף***	מידות האריחים בס"מ	הערות
מבואה	בלוק בטון/ בטון /בלוקי בטון תאי / בלוק גבס	טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות	גרניט פורצלן	60*60	
חדר שינה הורים	בלוק בטון/בטון/ בלוקי בטון תאי /בלוק גבס	טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות	גרניט פורצלן	60*60	
פינת אוכל	בלוק בטון/בטון/ בלוקי בטון תאי /בלוק גבס	טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות	גרניט פורצלן	60*60	
חדר שינה	בלוק בטון/בטון/ בלוקי בטון תאי /בלוק גבס	טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות	גרניט פורצלן	60*60	
ממ"ד	בלוק בטון/בטון/ בלוקי בטון תאי /בלוק גבס	טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות	גרניט פורצלן	60*60	חדר שינה
פרוזדור	בלוק בטון/בטון/ בלוקי בטון תאי /בלוק גבס	טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות	גרניט פורצלן	60*60	
מטבח	בלוק בטון/בטון/ בלוקי בטון תאי /בלוק גבס	טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות	גרניט פורצלן	60*60	חיפוי קירות כמפורט להלן
חדר רחצה הורים	בלוק בטון/בלוק עמיד במים	טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות	גרניט פורצלן	33*33 30*30 לבחירת הדייר	חיפוי קירות כמפורט להלן
חדר אמבטיה	בלוק בטון/ בלוק עמיד במים	טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות	גרניט פורצלן	33*33 30*30 לבחירת הדייר	חיפוי קירות כמפורט להלן
מרפסת דיור	בלוק בטון/בטון/ בלוקי בטון תאי /בלוק גבס	כדוגמת החזיתות	גרניט פורצלן	33*33 30*30 לבחירת הדייר	במרפסות הגדולות ששטחן 15 מ"ר ומעלה יוצע אריח נוסף בו מידת צלע אחת הינה 60 ס"מ לפחות
מרפסת שרות	בלוק בטון/בטון/ בלוק גבס	טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות	גרניט פורצלן	60*60	

- גמר קירות יהיה טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות ;
  - \*\*גמר תקרות יהיה טיח +סיד סינתטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי.
  - **ריצוף בדירה :** ממבחר המוכר לבחירת הדייר. גרניט פורצלן. סוגי הריצוף שיותקנו 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. הריצוף יכלול שיפולים (ללא קיטום פינות) מחומר הריצוף בכל היקף הקירות בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח, **חיפוי קירות :** המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות , כאשר אחת מהן תהיה 30\*60 והמידות האחרות תוצענה מבין אלה 60\*20, 20\*50, 25\*50, 60\*15. המוכר יהיה רשאי להציע בהסכמת הקונה אריחים במידות דומות למפורט, וכן במידות נוספות ללא כל שינוי ממחיר הדירה. החיפוי יהיה מאריחי קרמיקה או גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלוונטיות. (בחירת סוג האריח הינה להחלטת המוכר). בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו על ידי הקונה **גובה החיפוי: בחדר אמבטיה ומקלחת :** לבחירת הקונה עד קו משקוף הדלת לפחות. מעל חיפוי הקירות ועד לתקרה : טיח + צבע אקרילי. **בחדרי שירותים :** עד לגובה של 1.50 מ' לפחות. מעל חיפוי הקירות ועד לתקרה : טיח + צבע אקרילי; **במטבח :** בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה. כאשר התנור אינו ביחידת B.I. - חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו, בקו הסף העליון של החיפוי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות : טיח + צבע אקרילי.

● **המוכר יציג לבחירת הקונה אריחים במידות שונות במידות כמפורט להלן : כל מערכות החדרים בדירה : אריחים במידות 60\*60 ס"מ.**

לכל מידת אריח המיועד לחיפוי או ריצוף המוכר יציג לקונה לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (lappato). הדגמים שיציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלוונטיים. המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים), אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט על האריח שנבחר על ידי הקונה. לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות המוכר יציג לקונה לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בהיר ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד בגוון/דוגמא תואמת לגוון/דוגמא שנבחר על ידי הקונה לשימוש בדירה. לצנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית, כולל בידוד אקוסטי, וחיפוי/גמר קירות תואם. הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים, למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

**3.3 ארונות :** האורך המזערי של ארון מטבח תחתון לא יפחת מ-5 מ"א,

**3.3.1 ארון מטבח תחתון :** הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים

להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים המתאים להתקנה שטוחה נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומקו. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת. ביחידות הפינה של הארון יותקנו פתרונות מכניים לאכסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או שווי"ע. הארון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות. לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שהכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול ברז, הכנה לחיבור עתידי של המדיח לביוב ולסיפון כיור המטבח ושקע חשמלי מוגן מים לפי תקנות החשמל (כנדרש בפרק החשמל של המפרט). עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ; גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף; **חומר, ציפוי ופירזול :** גוף הארון ומדפים יהיו מעץ לבדוד (סנדוויץ') בעובי 17-18 ס"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ לבדוד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות; דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבדוד (סנדוויץ')/MDF/לוחות פוסטפורמינג. **ציפוי חיצוני :** פורמייקה/ פוסטפורמינג. וידידות מתכת. **ציפוי פנימי וגמר מדפים :** מלמין או פורמייקה. סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. המוכר יציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים של ציפוי חיצוני לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי, ציפוי פנימי יהיה בגוון לבן.

**משטח עבודה :** לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה; **חומר :** אבן טבעית או פולימריט כדוגמת אבן קיסר או שווי"ע העונה העומד בדרישות ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי העניין), **עובי :** לא פחות מ-20 מ"מ. משטח העבודה יותקן 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 העבודה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, אחד מהם בהיר ניטרלי.

**3.3.2 מידת אורך הארונות תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון; חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות, יכללו באורך הארונות.**

**3.3.3 ארונות אחרים :** בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר שירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבדוד (סנדוויץ'), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס/שיש/נאו קוורץ משולב בכיור שמידותיו לפחות 45\*25..

**3.4 מיתקנים לתליית כביסה**

**מיתקן לתליית כביסה :** יש. מזרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ עם 5 חבלי כביסה מפלסטיק או מתקן 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. בכל המתקנים חבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV. **מסתור כביסה :** יש. מחומר פח/אלומיניום/בלוק/G.R.C, העומד בתקן ישראלי מס' 5100.

3.5. רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

תיאור	דלתות			חלונות			תריסים		
	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה
מבואה	1	מתכת	רגילה	אין	אין	אין	אין	אין	אין
חדר דיוור	1	אלומיניום וזכוכית	הזזה כע"כ	1	אין	אין	1	אלומיניום מוקצף	אלומיניום גלילה / כע"כ
חדר שינה הורים	1	עץ לבוד במילוי פלקסבורד	רגילה	1	אלומיניום + זכוכית	הזזה כע"כ / קיפ/ציר	1	אלומיניום מוקצף	אלומיניום גלילה / כע"כ
חדרי שינה	1	עץ לבוד במילוי פלקסבורד	רגילה	1	אלומיניום + זכוכית	הזזה כע"כ / קיפ/ציר	1	אלומיניום מוקצף	אלומיניום גלילה / כע"כ
ממ"ד (משמש כחדר שינה)	1	לפי דרישת הג"א	לפי דרישת הג"א	1	לפי דרישת הג"א	לפי דרישת הג"א	אין	אלומיניום מוקצף	אלומיניום כע"כ
פינת אוכל	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין
פרוזדור	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין
מטבח	אין	אין	אין	1	אלומיניום + זכוכית	הזזה כע"כ / קיפ/ציר	אין	אין	אין
חדר רחצה הורים	1	עץ לבוד במילוי פלקסבורד	רגילה	1	אלומיניום + זכוכית	קיפ/ציר / פתיחה	אין	אין	אין
חדר אמבטיה	1	עץ לבוד במילוי פלקסבורד	רגילה	אין	אין	אין	אין	אין	אין
מרפסת שרות	1	עץ לבוד במילוי פלקסבורד	רגילה	1	אלומיניום + זכוכית	כע"כ	אין	אין	אין

\* דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של אחד מחדרים אלה, ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסה"כ הדלתות המצוינות בטבלה.

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

3.5.2 **דלתות הכניסה לחדרים,** למרפסת השרות ולחדרי רחצה תהיינה: דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה; כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים לדוגמת HPL/CPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר שווה ערך בכל היבט תפקוד-חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס/פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים. משקוף הדלת יהיה בהתאם לת"י מספר 23 בעל הלבשות פולימארי או עץ בגמר ובגוון

- תואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. היקף כנף הדלת (קאנט) יהיה מצופה בשלושה צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים, יהיו עמידים למים, ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל וישנה.. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס/פנוי" וצוהר/צו אור בכנף הדלת.
- 3.5.3 **דלת הכניסה לממ"ד** : דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
- 3.5.4 **גוון דלתות הפנים** : בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, מתוכן אחת בגוון לבן.
- 3.5.5 **חלונות** : מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; כמופיע בטבלה.
- 3.5.6 **חלון הממ"ד** : חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף.
- 3.5.7 **חלון חדר הדיור** : בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.
- 3.5.8 פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח יהיו בעלי תריסים.
- 3.5.9 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.
- 3.5.10 בחדר הדיור ובפתחים ברוחב של מעל 2.5 מ' יורכב ארגז גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
- 3.5.11 במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון.
- 3.5.12 במסילות לכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה, כהכנה לכנף רשת אחת.



אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה בהתאם לכל דין.

אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג מונחת עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק) עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות, כשלאחות אחת מהן תוצרת הארץ, ככל וישנה. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה 39 ס"מ בסטיה מקסימאלית של 1 ס"מ (38,40 בהתאמה). מיכל ההדחה יהיה מחרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 3 ליטר ו-6 ליטר. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות ת"י 1385.

כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו מצופות כרום ניקל דגם מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים. המוכר יציע לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.

בכיורי הרחצה ובכיוור המטבח יותקנו ברזים מדגם מיקס פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיוור. ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות: עומק 20 ס"מ גובה: 25 ס"מ. מידות ברז כיוור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ. במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה (למעט כיוור חרס כפול שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה).

שטח הרצפה של 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.

בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. לחילופין ולפי בחירת הדייר זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.

בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים/קרים מיקס מהקיר הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

3.6.1 **אבזרי אינסטלציה נוספים בדירה** : אין.

3.6.2 **מים חמים** : מערכת סולרית : יש. בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579; לכל דירה יותקן דוד בקיבול 150 ליטרים ; **דוד חשמלי** : יש, כולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. (שעון שבת) מיכל האגירה יותקן בחלל מסתור הכביסה.

**מיקום הדוד** : במסתור כביסה או על הגג.

3.6.3 **חיבור מים חמים וקרים לכל הכלים הסניטריים לרבות כיוור רחצה וכיוור לנטילת ידיים, למעט אסלות.**

3.6.4 **ברז דלי גינה/מרפסת** : יש. אחד..

3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה** : יש

3.6.6 **חומר הצינורות** : מים חמים וקרים מגולוון ו/או פלסטיק ו/או אלומיניום משולב בפלסטיק **דלוחין** :

פלסטיק או P.V.C. **שופכין** : P.V.C או יציקה

3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז בארון גז** : יש

3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה** : יש

3.6.9 **מערכת אוורור** : בחדר שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר החוץ לרבות מטבחים הפונים למרפסת שירות יותקן צינור מצוייד במאוורר מכני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי.

3.7. מתקני חשמל

מיקום	נק' מאור קיר/תקרה, כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	בית תקע כוח משותף	בית תקע במעגל מאור משותף	נק' טלויזיה, תקשורת, טלפון (סה"כ 3 נק')	אחר
מבואה	1	1			1		1. פעמון + לחצן. 2. אינטרקום. 3. לחצן תאורה לחדר מדרגות. 4. לוח חשמל דירתי, כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה). 5. ארון לתקשורת/טלפוניה/טלויזיה, כולל בית תקע בתוכו.
חדר דיור	2	3	1		1		תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדור	1	1			1		בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או הכולל פניית "ר" 2 נק' מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	2 (IP44)	4	4	4		מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה
חדר שינה הורים	1 כולל מפסק מחלף	4 (שניים ליד המיטה)	1	1	1		
ממ"ד	לפי הנחיות הג"א	3	1	1	1		לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה	1	3	1	1	1		
חדר רחצה/אמבטיה	1 מוגנת מים	1 (IP44)	1	1			בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר אמבטיה. דוד חשמלי ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן מחוץ לחדר האמבטיה.
שירותים	1						הכנה לנק' אורור מכני + מפסק היכן שנדרש
מרפסת שירות	1 מוגנת מים		2 (IP44)				

תריס חשמלי+מפסק + מנגנון פתיחה ידני. במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקי' מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקי' מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ'. מיקום נקי' המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת.				1 (IP44)	1 מוגנת מים (מעל יציאה למרפסת)	מרפסת שמש
במקרים בהם לא לכל הדירות יוצמדו מחסנים, האספקה תהיה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על בדרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות עפ"י דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים.				1	1	מחסן
		1 (פקט) הכנה למזגן				מסתור כביסה

**הגדרות:**

3.7.1

**"בית תקע כוח במעגל משותף"** – 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"** –

בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי 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 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"** – בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח החשמל הדירתי/קומתי. עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת מתאימה בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים.

**"בית תקע במעגל מאור משותף"** – 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"** – תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.

**"נקודת טלויזיה, תקשורת וטלפון"** – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על פי התקנות, 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. אין זה הכרח כי הנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.

**"נקודת מאור"** – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל 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 ביטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן.

כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלוונטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.

3.7.2 **חדר מדרגות:** בכל קומה יהיה לחצן בדלקת אור ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה.

- 3.7.3 **גופי מאור: יש; לחצני הדלקת אור:** אחד בכל קומה. **לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות:** יש. בבניינים בהם הגישה לדירה הינה מתוך מבואה קומתית, אין מניעה שהלחצן יהיה להדלקת התאורה המלאכותית במבואה הקומתית. במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר המדרגות, הכל בכפוף לעמידה בהוראות כל דין. בבניין מגורים מדורג יותקנו 2 מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולתחתונות.
- 3.7.4 **טלפון חוץ:** הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) כולל חוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר.
- 3.7.5 **פעמון:** יש + לחצן.
- 3.7.6 **מפסיקי זרם:** סוג – רגיל. **תוצרת:** דיג ו/או ש"ע לבחירת החברה.
- 3.7.7 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה:** יש, כולל שעון שבת; **מיקום:** עפ"י יועץ חשמל. לוח חשמל דירתי יכול שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות, לצורך הרחבה בעתיד.
- 3.7.8 **נקודת חשמל לדוד שמש:** כן
- 3.7.9 **גודל חיבור דירתי:** תלת-פאזי 3 X 25 אמפר
- 3.7.10 **מערכת אינטרקום:** יש. כוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין. **מיקום:** במבואה או בכניסה לדירה + פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- 3.7.11 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור:** אין.
- 3.7.12 **מיתקנים אחרים:** בכל דירה תותקן מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי, המתבססת 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. הצד יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה/מבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה של 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת החשמל השוטפת והמצטברת (בקוויט"ש) ואת עלותם הכספית.
- ארון תקשורת:** כולל בית תקע רגיל. נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1, כולל כיסוי.
- ארון טלפונים/טלוויזיה:** ימוקם במבואה הקומתית.

שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, מחדרי הרחצה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים שבתוקף במועד קבלת היתר הבניה.

#### 4. מיתקני קירור / חימום בדירה:

- 4.1 **מיזוג אוויר מרכזי:** אין
- 4.2 **מזגן מפוצל:** אין
- 4.3 **מזגן דירתי:** אין. קיימת הכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית סטנדרטית תלת פאזי, הכוללת: מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה; ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3 X 2.5, ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס עד להתקנת המערכת בפועל; בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי. שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון בסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה; מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על-ידי מהנדס מיזוג האוויר של המוכר; מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה. בכל אחד מחדרי הדירה למעט בחדרי הרחצה והמטבח, תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים/מפוצלים. צנרת הניקוז תוסתר בקיר או במילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, בהתאם לתכנון מהנדס אינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.
- ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/ים מפוצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.**
- לממ"ד תבוצענה הכנות להתקנת מזגן עילי/מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אביזרי אטימה תקינים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפני חוץ, וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין לבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית העונה על ת"י 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף ומשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.

- 4.4 תנור חימום הפועל בגז : אין
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל : אין
- 4.6 רדיאטורים : אין
- 4.7 קונבקטורים חשמליים : אין
- 4.8 חימום תת-רצפתי : אין
5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה :
- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית : אין.
- 5.2 מערכת גלאי עשן : אין.
6. עבודות פיתוח ושונות :
- 6.1 חניה
- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין) : \_\_\_\_\_ מתוכן : \_\_\_\_\_ חניות בתחום המגרש ; חלקן טוריות, עוקבות, וחניות מחוץ למגרש, חניות בקומה חניה, סה"כ שתי קומות חניה. ;
- 6.1.2 חניה לנכים : מספר \_\_\_\_\_ מיקום : בתחום המגרש.
- 6.1.3 גמר פני החניה : אבנים משתלבות/בטון מוחלק
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש.
- 6.1.5 בשטח החניה תותקן מערכת תאורה הכוללת גופיע תאורה מבוססי לד המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.
- 6.2 מספר חניות לדירה : 1 או 2, בודדת או טורית. מיקום : במגרש (על פי סימון בתכנית מצורפת/ או על פי החלטת החברה בזמן רישום בית משותף)
- 6.3 פיתוח המגרש
- 6.3.1 שבילים : חומר גמר : בטון / ריצוף משתלבות/קרמיקה.
- 6.3.2 משטחים מרוצפים : יש. חומר גמר : אספלט/משתלבות/קרמיקה/בטון.
- 6.3.3 גינה משותפת : יש ; (גינון על פי סימון בתכנית מצורפת וכמפורט בסעיף 6.3.10 להלן).
- 6.3.4 רשת השקיה : יש. בעלת ראש מערכת ממוחשב, גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
- 6.3.5 בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב ועד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין ומואר בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. האמור כפוף לאישור הרשות המקומית ובהתאם לדרישותיה ועל פי היתר הבניה.
- 6.3.6 שטח גינה צמודה לדירה : אין.
- 6.3.7 פירוט מערכות בגינה הצמודה בדירות גן : אין
- 6.3.8 משטח מרוצף בגינה הדירתית : אין.
- 6.3.9 גדר בחזיתות אחרות של המגרש : חומר בטון /או אבן /או בלוק /או מתכת בגובה מוצע לפי החלטת האדריכל.
- 6.3.10 ריצוף קומת קרקע : חומר אבנים משתלבות /או בטון /או אספלט. הריצוף יהיה ככל הניתן בגוון בהיר על פי דרישת ואישור הרשות המקומית.
7. מערכות משותפות
- 7.1 מערכת גז :
- 7.1.1 גז מרכזי : צובר גז.
- 7.1.2 צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד ארון גז : יש
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה : אין.
- 7.2 סידורים לכיבוי אש : יש.
- 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) : יש.
- 7.2.4 גלאי עשן : יש עפ"י דרישת כיבוי אש.
- 7.3 אורור מאולץ במרתפי חניה : אין
- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית : אין
- 7.5 תיבות דואר : יש. בקומת הקרקע, ליד דלת הכניסה לבניין, תיבות הדואר יהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון והבניה ות"י 816.
- 7.6 מיתקנים אחרים : תאורה- לחצן הדלקת אור מכל קומה ; מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ; לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות

**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 חיבור הבניין לרשת החשמל: בהתאם להוראות חברת החשמל;
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר); לא כולל קו טלפון.
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים): יש. לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
- 8.7 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה. חדר אשפה: יש. גימור רצפה וקירות חדר אשפה: עבודות הגמר של הרצפה והקירות יהיו גרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין והיתר הבניה.

**9. רכוש משותף**

**9.1 תיאור הרכוש המשותף:**

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: אין
- 9.1.2 קומה מפולשת: יש; מספר קומות מפולשות: 1
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות: אחד לבניין.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות: אחת לכל בניין.
- 9.1.8 גג. לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק: 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; חדר מכונות למעלית, מאגר מים, משאבות סיחור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין, הכל לפי החלטת החברה.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש: עפ"י תכנית הפיתוח המצורפת לחוזה.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: אין

**9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:**

- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומות כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדרי מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים
- 9.2.9 חלק הגג - התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית)
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 משטחי גישה לחנייה.

**9.3 בית משותף:**

1. בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
- (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
- (3) שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
- (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
- (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;
2. מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

- 9.4 הוצאת חלקים מהרכוש המשותף:**
- 9.4.1 כל חלקי הבית המשותף, למעט מדרגות חיצוניות, וחלקים אחרים אשר הוצאתם מן הרכוש המשותף אסורה על פי דין ו/או כמפורט בסעיף 9.2 לעיל, לא יהיו לרכוש משותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.
- 9.4.2 בכלל החלקים המוצאים מפורשות מן הרכוש המשותף נמצאים, בין השאר, גגות הבית וזכויות הבניה עליהם, שטחי חוץ מקורים ושאינם מקורים, גינות, חצרות, חניות לכלי רכב, מחסנים וזכויות בניה קיימות ונוספות (אם יוספו) במקרקעין.
- 9.4.3 בעל זכויות בדירה **שאינה דירת מחיר למשתכן** שהוצמדו לה 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.
- 9.4.4 על אף האמור בסעיפים 9.4.1-9.4.3 לעיל, המוכר יהא רשאי לרשום כל חלק של הבית כרכוש משותף שאינו מוצמד לדירה מסוימת.
- 9.5 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:**  
בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. לעניין חישוב שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה לא יובאו בחשבון שטחם של החלקים המוצמדים לדירה.
- 9.6 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:**  
בהתאם לתקנון הבית המשותף ועד לרישום תקנון לפי חוק המקרקעין והתקנון המצוי.
- 9.7 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:**
- 9.7.1 חלוקת ההוצאות הכרוכות באחזקתו וניהולו של הרכוש המשותף (להלן: "**דמי ועד הבית**") תהא כקבוע בחוק המקרקעין ובתקנון המצוי, ואולם הדירות שהחזקה בהן תהיה בידי החברה ואשר לא נמסרו לרוכשיהן ו/או לא נמכרו, רשאי המוכר לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך. אין המוכר רשאי לפטור עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.
- 9.7.2 גם טרם רישום הבית המשותף יתנהלו ענייני הבית כאילו נרשם כבית משותף, וחלוקת הוצאות אחזקת וניהול הרכוש המשותף תהא כאמור לעיל ולהלן.
- 9.7.3 הקונה ישתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף לרבות ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדיק, ניקיון, תאורה, שמירה, טיפול בחצר, בגינה, בקירות חיצוניים, בגגות, בחניה, בחדר המדרגות, במעלית, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול, במתקנים ובמערכות אחרות המיועדות לשרת את כלל דיירי הפרוייקט או חלקם.
- 9.7.4 המוכר ורוכשי זכויות מאת המוכר רשאים בכל עת וגם לאחר רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה, ליזום הליכי פרצלציה ו/או רה-פרצלציה או לבקש מהרשויות המוסמכות היתרים לניצול נוסף או שונה מן הקיים היום או שיאושר בעתיד ובלבד שהדירה תיבנה כאמור בחוזה ובכפוף להוראות הדין והמכרז.
- 9.7.5 הודע לקונה כי גבולות המגרש עליו מוקם הבניין, העשויים להשפיע גם על שטח הרכוש המשותף, טרם נקבעו סופית, ויקבעו סופית לפי תוכניות הפרצלציה, כפי שיאושרו על ידי הרשויות המוסמכות,
- 9.7.6 המוכר רשאי לרשום, לפי שיקול דעתו הסביר, זיקות הנאה, זכויות חכירה, הערות אזהרה ואחרות והוראות בתקנון ובצו רישום הבית המשותף כדי להבטיח זכויות דרך, מעברים, חניה ושימוש במתקנים שנועדו לשימושם של רוכשי זכויות בפרוייקט או של בעלי זכויות בחלקות סמוכות למקרקעין, ביחס לכל חלקי הבית (לרבות חלקים המוצמדים לדירות), למעט דירות ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמדותיה.

#### **נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות כלליות למבנה ולדירה**

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
2. מערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות.
3. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
4. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
5. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
6. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימיני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.

7. פני הריצוף בתוך הממ"ד מוגבהים בכ- 2-3 ס"מ מפני ריצוף הדירה.
8. באבן טבעית, ריצוף וחיפוי יתכנו הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים" וכו' בהתאמה להוראות התקנות והתקינה הרלוונטית ולכללי המקצוע.
9. באם יסופק המזגן על ידי הקונה, אזי יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60db(a) במרחק של 1 מ' ממפוח פליטת אויר חם במצב בו היחידה ממוקמת, והכל בהתאמה להוראות התקנות והתקינה הרלוונטיות ולכללי המקצוע התקין.
10. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14 - 28.11.2018], 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 המוכר**

---

**חתימת הקונה**

**נספח א' - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות**

- 10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה
- 10.1.3 תכניות קומת כניסה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
- 10.1.4 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.
- 10.1.5 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות 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 סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.
- המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

## ריכוז טבלאות זיכויים

### הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד-1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה-2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ו/או חיובים אחרים.

ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ	תכולה	נושא
1,000 ש"ח למ"א	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכולל כמוגדר במפרט זה. מובהר כי וויתור על מטבח משמעו וויתור על כלל רכיבי המטבח, קרי ארון מטבח, משטח עבודה, קרמיקה, כיור וברז, וכי לא ניתן לוותר רק על חלק מרכיבי המטבח.	ארון מטבח
200 ש"ח ליחידה	סוללות למים חמים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפוז) לא ניתן לקבל זיכוי	סוללות למים
75 ש"ח ליחידה		נקודת טלפון
125 ש"ח ליחידה	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כוח)	בית תקע
750 ש"ח ליחידה	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד	דלת כניסה