



מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



פרויקט :	רז בית שאן
דירה 1	
מגרשים	
תאריך	
מהדורה	4.1

פרויקט רז בית שאן

מפרט מחיר מטרה

לפי צו מכר דירות

טיפוס דירה	מס' חדרים	מס' דירה	קומה	בניין
A1	5	25	ז'	1

נספח לחוזה בין: חברת שימי פרג'י יזמות בע"מ, ח.פ. 51-6600467 לבין:

1. נושא ת.ז. מס' _____

2. נושא ת.ז. מס' _____

(להלן "הקונה").

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי:

1. יישוב בית שאן _____ רחוב _____ בית מס' _____ ע"פ קביעת הרשות המקומית

1.1 גוש מס' 22868 _____ חלקות מס' 161 _____

1.2 לחלופין כאשר אין פרצלציה:

תכנית מפורטת מס': _____

2. בעל הקרקע: שימי פרג'י יזמות בע"מ

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 שם המוכר: שימי פרג'י יזמות בע"מ

3. דירה מס' 25 _____ קומה ז' _____.

4. בדירה: חדר דיר, מטבח, 4 _____ חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד) המשמש כחדר שינה, יח' הורים עם ח.רחצה, חדר אמבטיה + כביסה, מזווה, מרפסת.

5. 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. לעניין זה –

(1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת;

כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;

(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

(ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.

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

(ד) בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות),

מותנה בהיתר בניה מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

התש"ל-1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
- 6.1 מרפסות שמש¹ בשטח ____ ;
 - 6.2 חניה לא מקורה בשטח ____ (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
 - 6.3 מחסן דירתי² בשטח מ"ר **הכלול בשטח הדירה** (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום מחסן המוצמד);
 - 6.4 מרתף דירתי³ בשטח **אין** מ"ר ;
 - 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח **אין** מ"ר ;
 - 6.6 גינה מוצמדת לדירה⁴ בשטח ____ מ"ר ;
 - 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): רחבה מרוצפת 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 החוף 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 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 החוף של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוף בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של גינה כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- (א) סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
 - (ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפורט ומידות האבזרים למעשה.
8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל) **הרצל רפאלי אדריכל ובונה ערים**
טלפון 04-6597457 פקס 04-6405764 כתובת הרב לוי 12, עפולה
דואר אלקטרוני: herzel@rhp.co.il
9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) **דודו דן**
טלפון 054-7704283 דואר אלקטרוני Danan.eng@hotmail.com כתובת שרת משה 65, עפולה
- ב. **תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזרים**
* המוכר רשאי 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.

1. תיאור הבניין

- 1.1 בבניין משותף רב משפחתי
- 1.2 בבניין 32 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	מס' בקומה	כינוי או תיאור קומה **
כניסה קובעת דירות גן	חניה/לובי כניסה/מחסנים/מגורים/מערכות טכניות/מעליות/חדר משאבות ומאגר מים	2	קרקע	קומת כניסה
	מגורים/מחסנים/מערכות טכניות/מעליות/מדרגות	2	1	קומה ראשונה
	מגורים/ מערכות טכניות/מעליות/מדרגות	4	2,4,6	קומה שניה, רביעית ושישית

מותנה בהיתר בניה
מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י
רשויות התכנון

קומה שלישית וחמישית	3,5	4	מגורים/ מערכות טכניות/מעליות/מדרגות
קומה שביעית	7	3	מגורים/ מערכות טכניות/מעליות/מדרגות
קומה שמינית	8	3	מגורים/ מערכות טכניות/מעליות/מדרגות
קומה תשיעית	9	2	מגורים/ מערכות טכניות/מעליות/מדרגות
קומת גג	---	---	גג משותף / מערכות טכניות
קולטי שמש, גג פיר מעלית, מדרגות			

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה.

* במקרה שיש שתי קומות כניסה לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא "כניסה קובעת" לבניין (כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

1.4 **חדרי מדרגות:**

מס' חדרי מדרגות בבניין: 1

1.5 **מעליות:**

יש, מס' המעליות: -2, מספר תחנות לכל מעלית 10, מס' נוסעים לכל מעלית 8....., מעלית שבת 1

הערות נוספות

- א. המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות - 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.
- ב. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים).
- ד. פתח האור הנקי של דלתות כל המעליות ל- 8 נוסעים ומעלה לא יקטן מ- 900 מ"מ.
- ה. קירות התא יצופו פלבי"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 מהירות 1.0 (מי / ש') פיקוד שבת.

1.6 עמדת שומר: אין.

2. **חומרי הבניין ועבודות גמר:**

- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: **קונבנציונלי**
- 2.2 **רצפה ותקרה קומתית:** חומר **בטון**; שיטת הבניה **קונבנציונלי**; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): חומר **בטון**.
- 2.3 **תקרת קומה עליונה:** חומר: **בטון**; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר **קלקר ו/או בטקל ו/או אחר** עובי 1-3 ס"מ.
- 2.4 **גג הבניין:** חומר: **גג בטון** עובי 25 ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר **קלקר ו/או בטקל ו/או אחר** עובי 1-3 ס"מ
- 2.5 **קירות חוץ:** חומר **איטונג ו/או בטון** עובי 20-30 ס"מ. שיטת הבניה: **קונבנציונלי**; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר **קלקר ו/או אחר** עובי 1-3 ס"מ.
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
 - 2.6.1 חיפוי עיקרי: **אבן** + טיח חוץ + צבע בהתזה/שליכט צבעוני (פרט); החיפוי **משולב** עם חומרים (ציין החומרים) **צבע או שליכט צבעוני**;
 - 2.6.2 טיח חוץ (תיאור) **טיח משולב** עם חיפויים אחרים;
 - 2.6.3 חיפוי אחר (לפרט): **אין**
- 2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר **בלוק** ו/או בטון עובי 20 ס"מ.
- מעקה מרפסת שמש: מעקה אלומיניום משולב עם לוחות זכוכית מחוסמת**
- 2.8 **חדרי מדרגות:**
 - 2.8.1 קירות מעטפת: חומר: **בטון**, עובי: 20 ס"מ;
 - 2.8.2 גימור קירות פנים: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינטיטי.
 - 2.8.3 מדרגות: מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה
 - 2.8.4 מעקה: **עפ"י תוכנית האדריכל חומר ברזל**.

מותנה בהיתר בניה
מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י
רשויות התכנון

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

2.9. מבואה (לובי) קומתית:

גימור קירות פנים: חיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
ריצוף: אבן נסורה או גרניט פורצלן
גימור תקרות: סיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית

2.10. מבואה (לובי) כניסה:

גימור קירות פנים: בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
גימור תקרות: בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
ריצוף: אבן נסורה (שיש) או באריחים מסוג גרניט פורצלן (פורצלן). שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר.
חזית הבניין: יותקנו נקודת מאור בכל כניסה למבנה וכן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

צמחיה ומראה לנוי

דלת כניסה לבניין: אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן

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

3.1. גובה הדירה:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ 2.70 מ';
גובה פרוזדור: לא פחות מ 2.70 מ';
גובה חדרים על הגג: לא פחות מ' מ';
גובה עליית גג למגורים: אין.
גובה מרתף המשמש למגורים: לא פחות מ' מ';
גובה מרתף המשמש לא למגורים: אין.

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

תיאור	חומר קירות*	גמר קירות**	ריצוף***	הערות
חדר דיור	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס	טיח וצבע אקרילי	גרניט פורצלן 80 * 80 (מתוך 12 דגמים לבחירה)	ראה הערות מטה
חדרי שינה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס	טיח וצבע אקרילי	גרניט פורצלן 80 * 80 (מתוך 12 דגמים לבחירה)	ראה הערות מטה
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	גרניט פורצלן 80 * 80 (מתוך 12 דגמים לבחירה)	
פרוזדורים	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס	טיח וצבע אקרילי	גרניט פורצלן 80 * 80 (מתוך 12 דגמים לבחירה)	
מטבח	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס	קרמיקה / גרניט פורצלן לפחות שלוש מידות שונות לבחירה, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או	גרניט פורצלן 80 * 80 (מתוך 12 דגמים לבחירה)	*גובה החיפוי לבחירת הקונה בהתאם למפורט בטבלה.

מותנה בהיתר בניה
מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י
רשויות התכנון

		ריבועי, גובה 60 או 50 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. טיח וצבע אקרילי		
חדר אמבטיה	בלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבטון בטון	קרמיקה / גרניט פורצלן לפחות שלוש מידות שונות לבחירה, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי לדוג' 30*30 / 30*60 / 60*60, טיח וצבע אקרילי.	לפחות שלוש מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי.	חיפוי קירות עד התקרה.
חדר רחצה הורים	בלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבטון בטון	קרמיקה / גרניט פורצלן לפחות שלוש מידות שונות לבחירה, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי, לדוג' 30*30 / 30*60 / 60*60, טיח וצבע אקרילי	לפחות שלוש מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. לדוג' 30*30 / 60*60 / 30*60,	חיפוי קירות עד התקרה.
חדר שירותים	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס	קרמיקה / גרניט פורצלן לפחות שלוש מידות שונות לבחירה, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי, לדוג' 30*30 / 30*60 / 60*60, ומעל: טיח וצבע אקרילי	לפחות שלוש מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. לדוג' 30*30 / 60*60 / 30*60,	עד גובה 1.50 מ' לפחות. לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות
מרפסת	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס	טיח צבע אקרילי	לפחות שלוש מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. לדוג' 30*30 / 60*60 / 30*60,	ראה הערות מטה

הערות והבהרות לטבלה

הנחיות לריצוף:

- מידות האריחים הן לבחירת המוכר. המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים: אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה. בכל מידת אריח לריצוף יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחר ע"י הקונה. בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314: אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 0.5% (כינוי BIA).
- האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחר ע"י הקונה.
- הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.
- סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: חדרי מגורים – R-9; חדרי רחצה – R-10; רצפת תא מקלחת – R-11

ריצוף כללי:

- 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 נייטרלי.
- ריצוף / אריחים בחדרי רחצה / מרפסות שמש / מרפסת שירות:**
- 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

מותנה בהיתר בניה מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

4. במרפסות שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות.
5. במרפסת שירות המצורפת למטבח, הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח.
6. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.

אפשרויות:

1. 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.
2. המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים, אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
3. אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
4. בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

צבע:

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

עבודות איטום:

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

3.3 ארונות:

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

3.3.1 ארון מטבח תחתון: תיאור עץ לבד (סנדוויץ') מידות 6 מ"א; 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. המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.

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;

דלתות: חומר וציפוי עץ לבד (סנדוויץ') / MDF / לוחות פוסטפורמינג מדפים: חומר וציפוי סנדביץ' / ו/או אחר, פורמיקה בעובי 17-18 מ"מ; גב הארון: עץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות

מבנה הארון:

א. הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות ותושבות 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 לבד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות.

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

ז. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (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

מותנה בהיתר בניה מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

כדוגמת מג"ק 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.

משטח עבודה : חומר שיש (קיסר או גרניט) עובי 2 ס"מ לפחות מידות ע"פ ארון תחתון לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ – מאבן טבעית או פולימריט (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.

הקבלן רשאי לתכנן חלופות לאורך המינימאלי הנדרש לארון מטבח תחתון להלן:

חלופה א'		חלופה ב'		חלופה ג'	
ארון תחתון	ארון עליון ¹	ארון תחתון	"איי" / "חצי אי"	ארון תחתון	ארון BUILT IN ³
5 מ"א	2 מ"א	5 מ"א	2 מ"א	5.40 מ"א	0.60 מטר נטו
גובה מזערי					
75 ס"מ לפחות			בהתאם לארון תחתון		200 ס"מ לפחות
גובה מזערי					

הערות לטבלה:

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.

חלופה ב' :

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

חלופה ג' :

"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. מבנה, עומק וגמר ארון BUILT IN יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון. מידת הנטו תתאים למידה סטנדרטית של תנור מובנה.

3.3.3 ארונות אחרים (ציין): בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ') MDF , או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן . EN310 הארון יהיה תלוי או

מותנה בהיתר בניה מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

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 :

מיתקן לתליית כביסה : זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ ובעומק מינימאלי של 60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק איכותיים, עמידים לקרינת UV ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ- 160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ- 120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ- 800 ס"מ ; לדירות גן: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ. הגישה לתליית הכביסה בחצר תהיה ממרפסת השירות.

מסתור כביסה : **מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100**; פירוט : בחלל מסתור הכביסה יתוכננו מתקן תליית הכביסה, מערכות טכניות כדוגמת אלו הנדרשות לחימום מים, והכנות למעבים למערכות מיזוג האוויר הדירתיים. מיקום המערכות הטכניות יהיה כך שבהיקפו של מתקן תליית הכביסה, לכל צידיו ולכל גובה חלל מסתור הכביסה, יישמר מרחק פנוי של 40 ס"מ לפחות. בתחתית כל החלל בין קיר המבנה ומסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב- 30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. תוכנן מסתור הכביסה במרחק העולה על 3 מטר מקיר המבנה ניתן להקטין את מידות משטח ההפרדה ובתנאי שיכלול:

- א. משטח מתחת למתקן תליית הכביסה לפחות באורך 1.60 ס"מ ולפחות בעומק 70 ס"מ.
- ב. משטח מתחת לכל המעבים המתוכננים בעומק 60 ס"מ לפחות.
- ג. דרך גישה סבירה למעבים.

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

סוג פתיחה (ציר / כנף על כנף – להלן – כ.ע.כ.) / נגרר	תרסיסים			חלונות			דלתות			חדר
	חומר שלבים	חומר (עץ / אלומיניום)	כמות ומידה	סוג פתיחה (ציר / כנף על כנף – להלן – כ.ע.כ.) / נגרר	חומר (עץ / אלומיניום)	כמות ומידה	סוג פתיחה (ציר / כנף על כנף – להלן – כ.ע.כ.) / נגרר	חומר (עץ, אלומיניום)	כמות ומידה	
							רגילה	פלדה	*1 110/215	מבואת כניסה
מנגנון חשמלי + מנגנון פתיחה ידנית	פוליאוריתן מוקצף	פח אלומיניום	עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח ולהוראות היצרן	נגרר, כ.ע.כ.	ויטרינה, אלומיניום מזוגג	1 280/220 (כל כנף) (140/220)	כ.ע.כ.	אלומיניום	*1	חדר דיור
-	-	-	-	כ.ע.כ.	אלומיניום מזוגג	1 150/110				מטבח

מותנה בהיתר בניה
מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י
רשויות התכנון

חדרי שינה	*1 90/205	עפ"י תקן	רגילה	1 150/110	אלומיניום מזוגג	כ.ע.כ.	כנ"ל	פח אלומיניום	פוליאוריתן מוקצף	ממגנון פתיחה ידנית
אמבטיה +	*1 80/205	בהתאם לפירוט מטה	רגילה	1 – בחדר אמבטיה 70/70 –	אלומיניום מזוגג	כ.ע.כ.	-	-	-	-
חדר כביסה	*1 80/205	בהתאם לפירוט מטה	רגילה	1 – בחדר כביסה – 160/110	אלומיניום מזוגג	כ.ע.כ.	-	-	-	-
ממ"ד	*1 80/200	פלדה אטומה	חזזה/רגילה	*1 100/100 *1 100/100	אלומיניום כנף פלדה	כנף גג	כנ"ל	פח אלומיניום	פוליאוריתן מוקצף	בהתאם להוראות פיקוד העורף
חדר שינה הורים	*1 90/205	עפ"י תקן	רגילה	1 15/110 1 70/110	אלומיניום מזוגג	כ.ע.כ.	1	פח אלומיניום	פוליאוריתן מוקצף	ממגנון פתיחה ידנית
חדר רחצה הורים	*1 80/205	בהתאם לפירוט מטה	רגילה	1 70/70 60/90	אלומיניום מזוגג	קיפ	-	-	-	-
שירותי אורחים	*1 80/205	בהתאם לפירוט מטה	רגילה	1 70/70	אלומיניום מזוגג	קיפ	-	-	-	-

* לפי תקן

** ביציאה למרפסות ייבנה סף מוגבה

הערות והבהרות לטבלה:

דלת כניסה לדירה	דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על-ידי ממגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עיניית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידיית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. משקוף בניה מפלדה מגולונית בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.
דלתות פנים	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. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקנה הישראלית, ככל שישנה. בדלת פנים לבודה- כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת (HPL/ CPL פורמיקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר;
ממגנון נעילה	הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת.
משקופים	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.
דלת יציאה לגינה	דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכולל כמפורט בת"י 5044. אמצעי נעילה נגד פריצה "דלת 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 המוזה באמצעות ממגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (1) ג. מנעול ביטחון בעל בריחים המופעלים על-ידי ממגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2). ד. תריס גלילה חשמלי
גוון דלתות פנים	גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.
דלת ממ"ד	דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף, בפתיחת ציר רגילה או בהזזה. במהלך פתיחת דלת ציר, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא ייפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבית של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה או הותקנה בנוסף, דלת עץ פנימית לשימוש יומיומי.
חלונות	א. 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 אוויר של לפחות 6 מ"מ (; החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואבזורים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, ממגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. ב. בכל חלונות ההזזה יותקנו נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת. ג. חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.

מותנה בהיתר בניה
מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י
רשויות התכנון

ד. חלון חדר הדירור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.	
א. כל מטבח יכיל לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר החוץ או למרפסת שירות . אורור מכני לא יוכל להיחשב כמענה ו/או כתחליף לחלון האמור. ב. שטחם הכולל של החלונות במטבח לא יפחת מ- 5% משטח רצפת המטבח. ג. שטח חלון במטבח הפונה למרפסת שירות (אם לא תוכנן במטבח חלון אחר הפונה לאוויר חוץ) יהיה לפחות 5% משטח רצפת המטבח בתוספת 5% משטח מרפסת השירות. אם תוכננה מרפסת בהמשך למרפסת השירות הגובלת במטבח, יילקחו בחשבון לצורך החישוב סכום שטחי 2 המרפסות. ד. דלת בין מטבח למרפסת שירות לא תוכל להיחשב כעונה על הדרישות אלא אם תוכנן בחלון לפתיחה בשטח הנדרש בסעיף 3 לעיל. ה. חלון מטבח הפונה למרפסת לא יהיה במרחק העולה על 4 מ' מפתח בקיר חוץ, מקו מסתור כביסה או מקו בליטה מעליו. המרחק יימדד בקו ישר הניצב לחלון המטבח בכל הפתחים בחדר הדירור (לרבות בחלונות שאינם ויטרינה, ככל שתוכננו) ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כמפורט בסעיף 1 לעיל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.	חלון מטבח
	תריסים

בכל החלונות החיצוניים של הדירה יותקנו רשתות נגד יתושים – **אין**

3.6 טבלה מס' 4 – מיתקני תברואה וכלים סניטרים

	מיקום	מיתקן	מטבח	בית שימוש אורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות
	קערת מטבח לבחירה	מידות	40X58				
		סוג	חרס בודד				
		התקנה	תחתונה				
		מידות	53X58				
		סוג	נירוסטה בודד				
		התקנה	שטוחה				
		מידות	50X58				
		סוג	אקרילי / סיליקון / גרניט בודד				
		התקנה	שטוחה				
		מידות	80X45				
		סוג	חרס כפול				
		התקנה	תחתונה				
		מידות	80X45				
		סוג	נירוסטה כפול				
		התקנה	שטוחה				
		מידות	78X48				
		סוג	אקרילי / סיליקון / גרניט כפול				
		התקנה	שטוחה				
	קערת רחצה	מידות			50/40	50/40	
		סוג			חרס*	חרס*	

מותנה בהיתר בניה
מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י
רשויות התכנון

		ראה הערות מטה	ראה הערות מטה	ראה הערות מטה	מידות	סוג	אסלה ו מיכל הדחה מחרס , מכסה פלסטי כבד
		מיכל הדחה מוטובלוק חרס מזוגג*	מיכל הדחה מוטובלוק חרס מזוגג*	מיכל הדחה סמוי חרס מזוגג*			
		170/70			מידות	סוג	אמבט
		חומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני					
		מיקס- פרח.	מיקס- פרח	מיקס- פרח	מיקס- פרח	סוללות בציפוי כרום ניקל, דגם מערביל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי כולל חסכמים עפ"י ת"י 1347	סוללה למים חמים וקרים

* (חרסה)

		1				כ"ל	סוללה לאמבטיה למים חמים וקרים
			1				סוללה למקלחת אינטרפון
	1						הכנה למכונת כביסה
	1						הכנה למייבש כביסה
					1		הכנה לחיבור מדיח כלים
					1		נק' גז לבישול

הערות והבהרות לטבלה:

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:

חיבורים	חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים ולמעט אסלות.
אסלות	א. לפחות 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. ב. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה : 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (38 , 40 ס"מ בהתאמה) ג. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה העומדות בדרישות המפורטות.

מותנה בהיתר בניה
מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י
רשויות התכנון

א. 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 ב. ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף על מישור משטח העבודה או הכיור; במידות להלן: תחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימאלי של 20 ס"מ ובגובה מינימאלי מהמשטח של 20 ס"מ. ג. בכיור 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.	סוללות למים חמים וקרים
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.	סוללות קיר חדר אמבטיה
רב - דרך (אינטרפוף 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	סוללות קיר למקלחת
א. קערת מטבח: המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט בטבלה הנ"ל. 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 יעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר).	מטבח
א. 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. ב. תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף) ג. בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפוף 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.	תא מקלחת
א. אמבטיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם להוראות היצרן ולכל דין. ב. אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון) ג. 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. ד.	אמבטיה
ביציאה לחצר וביציאה לכל מרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.	חצר ומרפסת
א. לכל דירות המגורים בבניין תהיה מערכת לאספקת מים חמים בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה (תכ"ן הבנייה) (תברואה), תש"ף- 2019 "ולהוראות כל דין. ב. 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"). ג. מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך גיש 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.	מערכת לאספקת מים חמים
הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.	הכנה למדיח כלים
הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה. לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.	הכנה למכונת כביסה ומייבש כביסה

3.6.1 אבזורי אינסטלציה נוספים בדירה אין

3.6.2 מים חמים: מערכת סולרית: יש;

דוד חשמלי (לפרט);

מיקום הדוד: בדירה; מערכת סולרית מרכזית מאולצת.

3.6.3 חיבור מים חמים לכלים: קערות מטבח, כיורי רחצהאמבטיות, מקלחות, אחר אין (לפרט)

3.6.4 ברז גינה: יש.

3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: יש

מותנה בהיתר בניה
מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י
רשויות התכנון

- 3.6.6 חומר הצינורות : מים חמים וקרים **פקסגול** דלוחין שפכים
3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח ו/או בחדרים : **יש בהתאם לסעיף 7.1.4**
3.6.8 הכנה למונה גז לדירה : **יש**

3.7 טבלה מס' 5 – מיתקני חשמל ותקשורת

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלוויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
מבואה/כניסה לדירה	1	1			1. פעמון + לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה(ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון לתקשורת/ טלפוניה/טלוויזיה, כולל בית תקע בתוכו
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	1	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
חדר שינה משני (ילדים)	1	3	1	1	
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
פרוזדורים	1	1			בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחלף
מטבח	1	2 (בדרגת הגנה IP44)	4 (בדרגת הגנה IP44)	4 כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור חשמליות ועבור	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור

מותנה בהיתר בניה
מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י
רשויות התכנון

המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.		חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת			
1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר האמבטיה		1 בית תקע לתנור חימום		1 בדרגת הגנה IP44	1 מנורה מוגנת מים	חדר רחצה / חדר אמבטיה
הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק היכן שנידרש					1	שירותים
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				1 (בדרגת הגנה IP44)	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	מרפסת שמש
		2 בדרגת הגנה IP44 למכונית כביסה ולמייבש			1 מנורה מוגנת מים	מרפסת שירות
		1 (פקט) הכנה למזגן				מסתור כביסה
בגינה הצמודה ליותר				1 (בדרגת	1 מנורה	גינה דירתי

מותנה בהיתר בניה
מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י
רשויות התכנון

מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודות 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				הגנה (IP44)	מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה	
במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/ פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים				1	1	מחסן

הערות והבהרות לטבלה:

3.7.1 הגדרות

- א. "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.
- ב. "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.
- ג. "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.
- ד. "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 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- ה. "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.
- ו. "תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.
- ז. "נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל
- ח. דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
- ט. "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.

3.7.2 הנחיות נוספות

מותנה בהיתר בניה מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- א. 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 3X25 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדרתי חד-פאזי 40X1 אמפר.
- ב. 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.
- ג. בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי; המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול:
- יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מבוסס על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה העברית בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.
- "מונה חכם" – מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלוקחות 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.
- ד. מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובהתאם לתכנון העמדת הריהוט של הדירה.

חדר מדרגות: בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות

מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:

- א. בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות
- ב. בבניינים בהם הגישה לדירה הינה מתוך מבואה קומתית אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהלחצן מתוך הדירה יהיה להדלקת התאורה המלאכותית במבואה הקומתית.
- ג. בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר / חדרי המדרגות, הכול בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.
- ד. בבניין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבניין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתיות.
- 3.7.3
- 3.7.4 לחצני הדלקת אור: ע"פ תכנית. לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות: יש
- 3.7.5 טלפון חוץ: אין
- 3.7.6 פעמון: יש
- 3.7.7 מפסיקי זרם: סוג שקטים תוצרת גוויס
- 3.7.8 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש; מיקום בכניסה לדירה
- 3.7.9 נקודת חשמל לדוד שמש: כן
- 3.7.10 גודל חיבור דירתי: 3x25
- 3.7.11 מערכת אינטרקום: יש מיקום: בכניסה לדירה
- 3.7.12 מערכת טלוויזיה במעגל סגור: אין מיקום: אין
- 3.7.14 הכנה לתאורת גינה אין
- 3.7.15 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:

מותנה בהיתר בניה מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מבוסס על רכיב המודד זרם חשמלי(שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזין) ; 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 הלוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבינוי או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.

3.7.16

3.8 זיכויים

רוכש הדירה לא יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, למעט הפריטים המפורטים בטבלה להלן.
בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי :
המשרד יהא רשאי לעדכן את הערך הכספי לזיכוי בנוסח המכרזים הספציפיים.

נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה.	1,600 ₪ למטר אורך
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה : כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד /כח)	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	1,000 ₪ ליחידה

4. מיתקני קירור / חימום בדירה :

מערכת מיזוג אויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה. מיקום ההכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היועץ כאמור .

4.1. מיזוג אוויר מרכזי : אין ; הספק : **הכנה בלבד**. בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן.
תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשריות).

א. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.
ב. 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 * A25 ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה 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.

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

מותנה בהיתר בניה מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

ד. מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים. המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון עפ"י מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים.

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

בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית תבוצענה הכנות נוספות להלן:

1. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות כאמור בסעיף 25.2 למערכת 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 השרשרתית מהמיקום המתוכנן למאייד של המיני-מרכזי הדירתי ועד אליו, הינו יותר מ- 4.50 מטר.
- ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזגן לרבות:
 - o "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 ;

- o שקע כוח מעגל נפרד בקיר בקירבת מוצא ה"צמה" ($A16 * 1$) ;
- o ניקוז המאייד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה ;

o 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 תקינים , ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית , העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.

- 4.2. מזגן מפוצל: **אין** ; מיקום: **אין** הספק: **אין**
- 4.3. מזגן דירתי: **אין** ; מיקום: **אין** הספק: **אין** .
- 4.4. תנור חימום הפועל בגז: **אין**.
- 4.5. תנור חימום הפועל בחשמל: **הכנות בלבד בחדרי הרחצה בהתאם להוראות בסעיף 3.7 לעיל**.
- 4.6. רדיאטורים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: **אין**.
- 4.7. קונבקטורים חשמליים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: **אין**.
- 4.8. חימום תת-רצפתי: **אין** .
- 4.9. מיתקנים אחרים לפרט מערכת סינון אויר בממ"ד.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה :

- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית **אין**.
- 5.2 מערכת גלאי עשן **יש**.

6. עבודות פיתוח ושונות :

- 6.1 חניה
 - 1.1. סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין): 48
אין חניות מחוץ למגרש ;
חניות במרתף חניה, מספר מרתפי חניה : **אין**.
אין חניות במקום אחר (לפרט) **אין** ;
 - 6.1.2 חניה לנכים: **יש** מספר: 2 מיקום כמסומן בנספח
 - 6.1.3 גמר פני החניה: **בטון מוחלק או אבנים משתלבות**
 - 6.1.4 גישה לחניה מהכביש: **יש**
 - 6.1.5 מספר חניות לדירה: **בהתאם להצמדות לכל זירה בהסכם המכר** ; מיקום: **בתחום המגרש** (על פי סימון בתכנית מצורפת)

מותנה בהיתר בניה מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 שבילים: חומר גמר: **אבנים משתלבות**
- 6.2.2 משטחים מרוצפים יש; חומר גמר: **גרניט פורצלן או אבנים משתלבות**.
- 6.2.3 גינה משותפת: **ע"פ תכנית עפ"י תוכנית פיתוח**
- 6.2.4 רשת השקיה: **במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב גינן חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות**.
- 6.2.5 גינה צמודה לדירה: **יש**.
- 6.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה: **אין**
- 6.2.7 משטח מרוצף בגינה הדירתית: **אין**
- 6.2.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר **לפי תכנית** בגובה ממוצע של **1.05 מ'**
- 6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת;

בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין) עם גינן 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. מערכות משותפות

במבנה ובדירות המגורים, כל מערכות המבנה ובכללן מעברי צנרת אספקת מים, ביוב וניקוז, יותקנו בצורה נסתרת בתקרות, במילוי הרצפות או בקירות. מודגש כי לא יאושרו מעברי צנרת מחוץ לתקרות, לרצפות או לקירות המבנה וחלקיו וכן במעטפת המבנה אלא אם נדרש עפ"י דין.

באזורים המשותפים של המבנה כדוגמת מבואה ראשית ומבואות קומתיות ניתן יהיה להתקין מעברי צנרת מחוץ לרצפות ולתקרות אולם תיידרש הסתרתן בצורה דקורטיבית.

7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 גז מרכזי: **צובר מרכזי**
- גז
- 7.1.2 צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: **יש**
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: **יש**
- 7.1.4 התקנת נקודות גז לגריל: בכל דירה, אשר יש בה מרפסת שמש או גינה, 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: **יש**
- 7.2.2 מערכת לאוורור עשן בחדרי מדרגות: **יש**
- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): **יש**
- 7.2.4 גלאי עשן: **יש**
- 7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: **אין**
- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: **הכנה בלבד**
- 7.5 תיבות דואר: **יהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816**. מיקום: **בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין**
- 7.6 מיתקנים אחרים: **תאר 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: **אין**; אם אין, פתרון הביוב הוא: **אין** (לפרט).
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל;
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר); לא כולל קו טלפון.
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): **יש** (ציין את החיבורים הרלבנטיים); 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**.

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

מותנה בהיתר בניה
מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י
רשויות התכנון

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים : ע"פ תקן.
- 9.1.2 קומה מפולשת : **קומת הכניסה**
- 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 : **1**
- 9.1.7 פיר מעלית : **2**
- 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק : כמות **אין** מיקום **אין** שטח **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, מערכת סולארית
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף (לפרט) **אין**
- 9.2 **חלקים שאינם להוציאם מהרכוש המשותף :**
- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית (חלל גג).
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומות כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג : (בהתאם לתוכניות)
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט.
- 9.2.12 חלק אחר : פרט **אין**
- 9.3 **בית משותף :**
- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין ; ואלה העניינים :
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף ;
- (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה ;
- (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו ;
- (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף ;
- (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות ;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
- החלקים המוצאים מהרכוש המשותף :**
- פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל :
- מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בסעיף 93 להסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים :
- 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
- 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
- 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט).

מותנה בהיתר בניה
מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י
רשויות התכנון

- 9.7 כל שטחי החניה שבקומות המרתף ו/או בקומת הקרקע אשר בתחום המגרש, מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות
- 9.8 כל השטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כמחסנים בתחום המגרש, מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות
- 9.9 כל שטחי הגגות או חלקי גגות כמסומן בתכנית וכל שיבנה עליהם מוצאים מהרכוש בכפוף להוראות הדין ובהתאם להסכמי ויוצמדו לפי קביעת החברה לדירות גג, למעט שטחי הגגות המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה להצבת מתקנים משותפים.
- 9.10
10. הערות כלליות

10.7 למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.

- 10.8
- 10.9
- 10.10
- 10.11 תוכניות הפיתוח למגרש אינן סופיות. יתכנו שינויים בפיתוח, לרבות במיקום שבילים, חניות, מתקנים, שטחי גינון וכו', בהתאם לתכניות הפיתוח הסופיות שיאושרו ע"י העירייה ורשויות התכנון המוסמכות.
- 10.12

תאריך: _____

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

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 הדירתי 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 הדירתי 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.

10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

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

מותנה בהיתר בניה
מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י
רשויות התכנון

- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש 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.