

אשקלון
אינפלים
מפרט כללי

י.ת.ב. בע"מ
שם הבודק: _____
שם המבקר: _____
תאריך: _____
אין נבדיקה זו משום אימה של יציאת מכל הוראות החוק
למען יצוץ לים ריחוקים הריחוק

HIGH- GROUP

ליאס נחמיאס חב' לבניין בע"מ

מפרט מחיר למשתכן¹
צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974
לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נספח לחוזה בין ליאס נחמיאס חברה לבניין בע"מ
לבין
מתאריך

י.ת.ב. בע"מ
נבדק
שם הבודק: _____
שם המבקר: _____
תאריך: 20.2.2020
אין נבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק
ולאו התקנות ולאו המכרז ולאו החוזה

- א. פרטי זיהוי:
1. יישוב אשקלון רחוב בית מס' _____
 - 1.1 גוש מס' _____ חלקה מס' _____ ;
 - 1.2 לחלופין כאשר אין פרצלציה:
תכנית מפורטת מס' _____ מגרש מס' _____
 2. בעל הקרקע _____ ;
הזכות שהקונה רוכש בדירה: בעלות.
 - 2.1 שם המחכיר: מינהל מקרקעי ישראל ;
 - 2.2 תקופת התכירה _____ תחילת תקופת התכירה _____
 3. דירה מס' _____ קומה _____
 4. בדירה: מבואה, חדר דוור, פינת אוכל, _____
חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד)
המשמש כ _____ , פרוזדור, מטבח, מזווה, _____
שירות, חדרים על הגג, עליית גג למגורים, אחר _____
חדרי אמבטיה, _____
בתי שימוש, 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.

¹ פורסם ק"ת תשל"ד מס' 3120 מיום 24.1.1974 עמ' 583.

הוחלף ק"ת תשס"ח מס' 6649 מיום 24.2.2008 עמ' 532 – צו תשס"ח-2008 ; תחילתו שלושה חודשים מיום פרסומו.

תוקן ק"ת תשע"ה מס' 7507 מיום 16.4.2015 עמ' 1142 – צו תשע"ה-2015 ; תחילתו שלושה חודשים מיום פרסומו.

- (ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התשי"ל-1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).
6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
- 6.1 מרפסת שמש¹ בשטח מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח מ"ר;
- 6.2 חניה מקורה בשטח מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
- 6.3 מחסן דירת² בשטח מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- 6.4 מרתף דירת³ בשטח מ"ר;
- 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח 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):

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 התוספת 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 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.

7. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיה ממפרט זה:
- (א) סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין 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): בעז שרייבמן אדריכלים
 טלפון 03-5465361 פקס 03-5465072 כתובת דרך השלום 7 א', תל אביב
 דואר אלקטרוני: schr_arc@bezeqint.net
9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס): אילן בן דוד
 טלפון 077-4007323 פקס 077-7003454 כתובת בר כוכבא 16, בני ברק
 דואר אלקטרוני: ilan@englilan.co.il

ב.

תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

* 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.
 בניין המגורים יכלול את הרכיבים והשטחים הציבוריים כמפורט להלן:

קומת כניסה, מבואה ראשית משותפת (לובי כניסה) בכניסה הראשית לבניין הכולל חדר מדרגות משותף לכמה יחידות דיור (להלן יח"ד), היה ולבניין שתי קומות כניסה, יציין המוכר איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין.

בבניין מגורים הכולל 6 יח"ד ומעלה עם גישה מחדר מדרגות משותף וללא מעלית, יותקן חדר עגלות או אופניים, הנגיש לכל דיירי הבניין ובשטח של 6 מ"ר.
 חניה לפי הנחיות תב"ע, תקן תקף והוראות החוזה.

מבואה ראשית

בכניסה הראשית לבית המגורים המשותף הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה תתוכנן מבואה ראשית משותפת וסגורה שתכלול:
 דלת כניסה ראשית לבניין עם פתיחה מבוקרת.
 גישה נוחה למעליות ולמדרגות.
 גישה ישירה לתיבות דואר.

1. תיאור הבניין

1.1. חד-משפחתי

1.2. בבניין דירות למגורים; בבניין דירות שלא למגורים

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

| הערות | סוג השימוש | מספר דירות בקומה | קומות מתחת למפלס קומה העליונה | כינוי או תיאור קומה |
|-------|---|------------------|-------------------------------|----------------------|
| | חדר טכני | | | קומות מרתף |
| | חניה/מגורים/מבואה (לובי כניסה)/חדרים לשימוש כלל הדיירים/חדרים טכניים. | | | קומת כניסה תחתונה* |
| | מגורים | | | קומות |
| | מגורים | | | קומת גג (פנטהאוז) |
| | קולטים, טכני עפ"י צורך, מעבי מזגנים, מרפסות גג, יציאה לגג | | | קומה טכנית |
| | | | | סך הכל קומות למגורים |
| | | | 10 | סך הכל קומות בבנין |

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה.

יש למחוק את המיותר.

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

1.4. **חדרי מדרגות:**

מספר חדרי המדרגות בבניין 1; איפיון כל חדר מדרגות: סגור

עבודות גמר חדרי מדרגות

עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן:

- בבנייני מגורים עד 4 קומות: חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ', מעל החיפוי הקשיח טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
- בבנייני מגורים מעל 4 קומות – טיח וצבע אקרילי עד לתקרה
- גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.

עבודות גמר המדרגות

פורצלן או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תנאמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מפוספסים כנגד החלקה. בידוד אקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.

1.5. **מעליות:** יש; מספר המעליות 1; מספר התחנות לכל מעלית; מספר נוסעים לכל מעלית 6; מעלית שבת: יש

1.6. עמדת שומר: אין

2. חומרי הבניין ועבודות גמר :
- 2.1. שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: טרומי
- 2.2. רצפה ותקרה קומתית: חומר בטון מזוין עובי עפ"י החלטת המהנדס ס"מ; שיטת הבניה: קונבנציונלי; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): חומר עפ"י החלטת המהנדס עובי עפ"י החלטת המהנדס ס"מ.
- 2.3. תקרת קומה עליונה: חומר: בטון (לפרט): שיפועים+ איטום עובי עפ"י החלטת המהנדס ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר עפ"י החלטת המהנדס עובי עפ"י החלטת המהנדס ס"מ.
- 2.4. גג הבניין: חומר: בטון+ שיפועים+ איטום עובי עפ"י החלטת המהנדס ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר עפ"י החלטת המהנדס עובי עפ"י החלטת המהנדס ס"מ.
- 2.5. קירות חוץ: חומר בטון/ בלוק עובי עפ"י החלטת המהנדס ס"מ. שיטת הבניה: עפ"י החלטת המהנדס; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר עפ"י החלטת המהנדס עובי עפ"י החלטת המהנדס ס"מ.
- 2.6. גימור קירות חוץ:
- 2.6.1. חיפוי עיקרי: טיח חוץ (פרט); החיפוי משולב עם חומרים אחרים (ציין החומרים)
- 2.6.2. טיח חוץ (תיאור) אקרילי/ צמנט משולב עם חיפויים אחרים;
- 2.6.3. חיפוי אחר (לפרט): אבן
- 2.7. קירות הפרדה בין הדירות: חומר בטון/ בלוק עובי 20 ס"מ.
- 2.8. חדרי מדרגות:
- 2.8.1. קירות מעטפת: חומר בטון/ בלוק עובי 20 מיני ס"מ;
- 2.8.2. גימור קירות פנים: חומר בטון/ בלוק עד לגובה תקרה מ', וחומר טיח+ צבע אקרילי עד לתקרה;
- גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי
- 2.8.3. מדרגות: לוחות אבן ריצוף משטחים מרצפות טרצו/ גרניט פורצלן בהתאם לדרישות התקנים; חיפוי בשיפולים תואמים כדוגמת הריצוף לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה
- 2.8.4. מעקה: (תיאור) תקני חומר מתכת;
- 2.8.5. עליה לגג: יש (תאר) מחדר מדרגות/ אזור משותף
- 2.9. מבואה (לובי) קומתית.
- (א) גימור קירות הפנים יהיה בחיפוי קשית, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשית יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
- (ב) גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.
- (ג) ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן.
- גימור קירות פנים: חומר גרניט פורצלן עד לגובה 1.2 מ' וחומר טיח עד לתקרה;
- ריצוף: גרניט פורצלן (לפרט)
- 2.10. מבואה (לובי) כניסה:
- עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:
- (א) גמר קירות פנים יהיה בחיפוי קשית, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשית יבוצע טיח וצבע אקרילי.
- (ב) גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
- (ג) ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן.
- (ד) דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

(ה) תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

(ו) בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

2.10.1 גימור קירות פנים: חומר גרניט פורצלן עד לגובה משקופי דלתות מ' וחומר טיח לתקרה.

ריצוף המבואה: גרניט פורצלן שטח אריח לא יפחת מ0.64 מ"ר (לפרט)

2.10.2 דלת כניסה לבניין: יש; מידות וחומר אלומיניום מזוגגת כמות 1;

2.11 מרתף חניה: גימור קירות פנים מרתף: טיח פנים: יש; חומר בטון צבוע בסיד סינטטי (פרט); גימור רצפת מרתף: בטון / אבן משתלבת (לפרט)

(ז) גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינטטי;

(ח) גימור רצפת החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת;

(ט) עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה יעשו גרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

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

3.1 גובה הדירה:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ 2.65 מ';

גובה פרוזדור: לא פחות מ 2.1 מ';

גובה חדרים על הגג: לא פחות מ מ';

גובה עליית גג למגורים: לא פחות מ מ';

גובה מרתף המשמש למגורים: לא פחות מ מ';

גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ מ'.

| הערות | ריצוף | ריצוף | גמר תקרה | גמר קירות | תיאור |
|-------------|--|--|------------------|--|---|
| | סוג א העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות, אריחים מסוג טרצו, שיש, גרניט פורצלן. | גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. 33*33, 60*60 | טיח + סיד סינתטי | טיח+ צבע אקרילי כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי. | כל מערכות החדרים בדירה, אלא אם כן מופיע פירוט אחר בלוח זה |
| | | | טיח + סיד סינתטי | בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי | ממ"ד |
| פתוח | | | טיח + סיד סינתטי | חיפוי קירות בקרמיקה ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. מעל החיפוי ובקירות טיח + צבע אקרילי. | מטבח |
| | | גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. 33/33 | טיח + סיד סינתטי | חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי. | חדר מקלחת, חדר אמבטיה |
| | גרניט פורצלן לבחירת הקונה, שטח אריח בווד – 0.18 מ"ר | גרניט פורצלן לבחירת הקונה: שטח אריח בודד-0.18 מ"ר. | טיח + צבע סינתטי | טיח + צבע אקרילי | מחסן |
| מקורה חלקית | | במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח ללא צורך בשיפולים. | | דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית. | מרפסות |

הנחיות למילוי הטבלה:

- * חומר קירות: בלוקי בטון (לציין)
- ** גמר קירות: טיח (לציין);
- גמר תקרות: טיח (לציין)
- *** ריצוף: אריחי טרצו (לציין)

3.2.1 ביצוע עבודות גמר

- (א) עבודות הגמר יבוצעו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
- (ב) סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279- התנגדות להחלקה ולא יפתחו מהמפורט להלן:
- (1) חדרי מגורים - R-9;
- (2) חדרי רחצה - R-10;
- (3) רצפת תא המקלחת - R-10;
- (ג) הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח;
- (ד) המוכר יציג לבחירת הקונה וללא שינוי מהמחיר אריחים במידות 60*60, 33*33, (ריצוף רטוב בלבד עפ"י התקן ומרפסות שרות)
- (ה) חיפוי קירות: אריחים במידות, 20*50, 33*33, 30*60 ס"מ.
- (ו) סוגי ריצוף וחיפוי: לבחירת הקונה מתוך אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר, ובהתאם למפורט להלן:
- (ז) המוכר יציע לקונה, לכל הפחות כ-4 סוגים של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סוג התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי;
- (ח) כל הדגמים אשר יציע המוכר יהיו מסוג אי ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים;
- (ט) לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות;
- (י) הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים;

3.3 ארונות: 3.3.1

תשע"ה-2015

ארון מטבח תחתון: תיאור הארון: יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודות גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים; מידות: עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ 60 ס"מ;

גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ 90 ס"מ מעל פני הריצוף;

הארון יכלול יחידת מגירות 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו;

ביחידת פינה של הארון יותקנו " פתרונות פינה".

בתחתית הארון תותקן הגבהה (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון;

ציפוי חיצוני: פורמייקה, 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; על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 2 סוגים שונים, אחד מהם בגוון לבן;

חומר: גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט;

שאר חלקי הארון יהיו עשויים עץ סנדוויץ' MDF;

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה משיש בעובי לא

פחות מ- 2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 או לחילופין אבן קיסר ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר; הקונה ראשי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח ככל הנדרש; כולל אף מים בכל היקף המשטח;
(ז) משטח העבודה במטבח: לבחירת הקונה מתוך מגוון של דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

אורך מזערי של ארונות מטבח:

- (א) דירת 2-2.5 חדרים - 3.5 מ"א
- (ב) דירת 3 חדרים ו-4 חדרים – 5 מ"א;
- (ג) דירת 5 חדרים ומעלה - 6 מ"א.
- (ד) מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח, פינה מתושבת פעמיים הארון;
- (ה) חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים, וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות;

3.3.2 ארונות חדרי רחצה: באחד מחדרי הרחצה יהיה ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צרי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס/ שיש/ ניאו קוורץ משולב בכיור;
ציפוי חיצוני פורמאיקה; ציפוי פנימי פורמאיקה/מלמין;
דלתות: חומר וציפוי mdf; מדפים: חומר וציפוי סנדוויץ' בחיפוי פורמאיקה;

תשע"ה-2015

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

מיתקן לתליית כביסה: תיאור: מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ 160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ- 120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ 80 ס"מ .
מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס 5100; לדירות גן/גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/ מרפסת;

| תיאור | טור א' דלתות | | | טור ב' חלונות | | | טור ג' תריסים | | |
|-------------------------|--------------|-----------|------------|---------------|----------------------------|------------------------------|---------------|-------------------------|------------------------------|
| | כמות ומידה | חומר | סוג פתיחה | כמות ומידה | חומר | סוג פתיחה | כמות ומידה | חומר | סוג פתיחה |
| מבואה | 1 97/205 | מתכת | ציר | | | | | | |
| חדר דיור | | | | | | | | | |
| חדר שינה הורים | 1 80/205 | עץ | ציר | 1 150/120 | אלומיניום | כנף על כנף | 1 150/120 | אלומיניום | גלילה |
| חדר שינה 2 | 1 80/205 | עץ | ציר | 1 120/120 | אלומיניום | כנף על כנף | 1 150/120 | אלומיניום | גלילה |
| ממ"ד | 1 80/205 | מתכת | ציר | 1 100/100 | אלומיניום עם כנף פלדה נגרר | כנף על כנף, עם כנף פלדה נגרר | 1 100/100 | אלומיניום לפי מפרט הג"א | הזזה |
| פינת אוכל | | | | | | | | | |
| מטבח | | | | | | | | | |
| חדר אמבטיה / רחצה הורים | 1 80/205 | עץ | ציר | 1 60/120 | אלומיניום | קבוע+ ציר תחתון | | | |
| אמבטיה | 1 80/205 | עץ | ציר | 1 60/120 | אלומיניום | קבוע+ ציר תחתון | | | |
| מרפסת דיור 1 | 1 250/220 | אלומיניום | כנף על כנף | | | | 1 250/220 | אלומיניום | גלילה חשמלית, חלוקה לפי יצרן |
| מרפסת דיור 2 | | | | | | | | | |
| מרפסת שירות | 1 80/205 | מתכת | ציר | | | | | | |
| עליית גג לא למגורים | 1 80/205 | עץ | ציר | | | | 1 120/90 | אלומיניום | תריסים כנף על כנף |

הנחיות למילוי הטבלה:

- דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של כל אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסך כל הדלתות המצוינות בטבלה.
- (א) יש לציין כמות בכל חדר.
- (ב) יש לציין במפורש את החומר.
- (ג) יש לציין סוג הפתיחה: רגילה, גלילה, חשמלית

3.5.1 דלת כניסה לדירה:

דלת פלדה (בטחון) רב-בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן:
סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה "רוזטות" מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה;
משקוף בנייה מפלדה מגולוונת של 1.25 מ"מ לפחות; כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור; דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר;

דלתות פנים

(א) דלתות הכניסה לחדרים יהיו דלתות לבדודות לפי תקן ישראלי מס' 23; ובפתיחת ציר רגילה, כל דלתות הפנים תהיינה עמידות למים לרבות התקנת מסגרת עמידה למים לפחות ב 5 ס"מ התחתונים של כנף הדלת.

(ב) כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד, צירי פייפ כפולים מותכוונים; היקף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות;

(ג) גמר הדלתות יהיה בצבע או פורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים;

(ד) משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, בעל הלבשות פולימרי או עץ, כולל פס אטימה, בגמר וגוון תואם לדלת; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.

(ה) בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר/ צו-אור בכנף הדלת;

(ו) דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף;

3.5.2 גוון דלתות הפנים:

גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

3.5.3 כללי חלונות ותריסים:

(א) חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (DOUBLE GLAZING), המורכבים משני לוחות זכוכית לפחות בעובי מינימלי 4-6 מ"מ עם מרווח אוויר של 6 מ"מ או אחר לפי התכנון ביניהם. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה.

(ב) החלונות יותקנו על ידי מורשה מטעם היצרן;

(ג) חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף;

(ד) חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר על כנף;

(ה) פתחי הדירה למעט חדרי האמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח יהיו בעלי תריסים;

(ו) בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאיתרן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.

(ז) בחדר הדיור ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנייל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.

(ח) במרפסת השירות תהיה סגירה בתריס;

(ט) במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כחכנה לכנף רשת אחרת;

3.6 טבלה מס' 4 – מיתקני תברואה וכלים סניטרים

| מיקום מיתקן | טור א' | טור ב' | טור ג' | טור ד' | טור ה' | טור ו' |
|--|--------------------|--|--|--------|--------|--------|
| 1. קערת מטבח | מידות בס"מ | 40/60 | | | | |
| | סוג | לבחירה** | | | | |
| 2. קערת מטבח כפולה | מידות בס"מ | 80/46 | | | | |
| | סוג | לבחירה** | | | | |
| 3. קערת רחצה | מידות בס"מ | 40/50 | 40/50 | | | |
| | סוג | חרס | חרס | | | |
| 5. אסלה | מידות סוג | | | | | |
| | | חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי ת"י 1385 | חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי ת"י 1385 | | | |
| 6. אמבט | מידות בס"מ | 170/70 | | | | |
| | סוג | פח/ אקרילי** | | | | |
| 7. סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח | תוצרת וזגם | מערבל מיקסר תוצרת לבחירה** | מערבל מיקסר תוצרת לבחירה** | | | |
| 8. סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים | סוג | אינטרפוך 3 דרך | | | | |
| | זיכוי בשקלים חדשים | | | | | |
| 9. מקלחת ראש קבועה | מידות בס"מ | קוטר 15** | קוטר 15** | | | |
| 10. סוללה למקלחת | סוג | | אינטרפוך 3 דרך | | | |
| 11. הכנה לחיבור למכונת כביסה | | יש | | | | |
| 12. הכנה לחיבור מייבש כביסה | | יש | | | | |
| 13. הכנה לחיבור מדיח כלים | | יש | | | | |
| 14. נקודת גז לבישול | | יש | | | | |
| 15. נקודת גז לחימום | | | | | | אין |

הנחיות למילוי הטבלה:

- (א) בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי יש למלא: מידות וכמות.
 (ב) לכל מיתקן ואבור יש לציין: מידות וסוג.
 (ג) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים וחיבור לקו דלוחין או שפכים.

****מתקני תברואה וכלים סניטריים:**

- (1) אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפניות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמאייל.
 - (3) 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 לקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככל שישנה ועומדת בדרישות הת"י 1385.
 - (4) בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס - פרת והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; מידות ברז המטבח תהיינה: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.
 - (5) במטבח תותקן על פי בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 60/40 ס"מ או קערת מטבח כפולה 46/80 ס"מ, מחרס/ חומר סילי קוורץ/ קוורץ גרניט/ נירוסטה;
 - (6) תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח;
 - (7) אסלת שירותים תהיה מחרס מונובלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385;
 - (8) כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של 50/40 ס"מ;
 - (9) משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח;
 - (10) בחדר המקלחת ובחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפופץ 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.
- 3.6.1 אבזרי אינסטלציה נוספים: בדירה בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.
 - 3.6.2 מים חמים: מערכת סולרית: יש; דוד בקיבול 150 ליטרים;
 - דוד חשמלי וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה;
 - מיקום הדוד: מכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה; מערכת תרמוסיפונית.
 - 3.6.3 חיבור מים חמים לכלים: קערות מטבח, כיורי רחצה, אמבטיות, מקלחות, (לפרט)
 - 3.6.4 ברז גינה: כן; ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה
 - 3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: יש
 - 3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים PEX דלוחין גבריט/HD שפכים גבריט/HD
 - 3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח ו/או בחדרים: יש
 - 3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש
- הערה: במגרשים 3.1-3.4 עובר קו ביוב משותף מתחת לדירות בקומת הקרקע עפ"י תקן והל"ת.

3.7 טבלה מס' 5- מתקני חשמל

| מיקום | נקודת מאור קיר / תקרה כולל מפסק | בית תקע רגיל | בית תקע רגיל מוגן ממים | בית תקע כוח במעגל נפרד | נקודת טלויזיה, נקודת תקשורת, נקודת טלפון, סה"כ נקודות | אחר |
|------------------------|---------------------------------|--------------|------------------------|------------------------|---|---|
| כניסה לדירה או מבואה | 1 | 1 | | | 3 | פעמון+ לחצן אינטרקום מפסק תאורה לחדר מדרגות לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת כולל שקע ארון טלפון/טלויזיה |
| חדר דיור ופינת אוכל | 2 | 3 | | | 1 | תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס. |
| פרוזדורים | 1 | 1 | | | | בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2" נקודות מאור לפחות+ מחליף. |
| מטבח | 1 | | | 1 (לתנור) | | יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור ולמקרר |
| חדר שינה עיקרי (הורים) | 1 כולל מפסק מחלף למנורה | 4 | (שניים ליד חמיטה) | 1 | 1 | |
| חדר שינה משני (ילדים) | 1 | 3 | | 1 | 1 | |

| מיקום | נקודת מאור / תקרה כולל מפסק קיר | בית תקע רגיל | בית תקע רגיל מוגן ממים | בית תקע כוח במעגל נפרד | נקודת טלויזיה, נקודת תקשורת, נקודת טלפון, סה"כ נקודות | אחר |
|-----------------------|---------------------------------|--------------|------------------------|------------------------------------|---|--|
| ממ"ד | מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף | 3 | | | | לפי תקנות פקע"ר |
| חדר רחצה / חדר אמבטיה | 1 (מוגן ממים) | | 1 | 1 (הכנה לתנור + מפסק) | | הכנה לתנור חימום + התקן קוצב זמן לדוד שמש במיקום עפ"י התכנון |
| שירותים | 1 | | | | | הכנה לנקודה לאורור מכני + מפסק היכן שנידרש |
| מרפסת שירות | 1 (מוגן ממים) | | | 2 (מוגן מים) למכונת כביסה ולמייבש. | | |
| מרפסת שמש | 1 (מוגן) | | 1 (מוגן) | | | כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני |
| מחסן | 1 | | 1 | | | |
| מסתור כביסה | | | | 1 (פקט) הכנה למוגן | | |

הנחיות למילוי הטבלה:

יש לציין בכל משבצת את הכמות.

(א) שקעים, מפסקים, ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים;

(ב) נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי;

הגדרות:

"בית תקע כוח במעגל נפרד" - שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד כס כבלים 2.5 מ"מ;

"בית תקע רגיל" - שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות;

"בית תקע רגיל מוגן מים" - שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות;

"נקודת טלויזיה, תקשורת וטלפון" - 3 נקודות, מגיעה כקומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת - בין מחשבים, נקודת טלויזיה - חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות

לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין.
"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי);

- 3.7.1 חדר מדרגות: בכל קומה נקודות מאור 2 גופי מאור 2; 1 לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות: יש; בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.
- 3.7.2 טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 פעמון: סוג רגיל צליל זמזום
- 3.7.4 מפסיקי זרם: סוג רגיל תוצרת ציתור
- 3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש; מיקום סמוך לכניסה; בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש: כן
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי: תלת-פאזי גודל החיבור הדירתי יהיה תלת פאזי 25*3 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד פאזי 40*1 אמפר.
- 3.7.8 מערכת אינטרקום: כן הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; מיקום: בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה
- 3.7.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור: לא
- 3.7.10 מיתקנים אחרים (פרט) 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: יח' מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חישיני זרם עבור לוח תלת פאזי); יח' תקשורת לשידור אלחוטי; צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה/מבואת הכניסה במקום נגיש בגובה 1.5 מ' מהרצפה; ; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקו"ט"ש) ואת עלותם הכספית.

4. מיתקני קירור / חימום בדירה:

4.1. מיזוג אוויר מרכזי: הכנות בלבד;

הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי אשר תכלול:

- 1) מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;
 - 2) ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
 - 3) התקנת שרול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
 - 4) מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י מהנדס מיזוג אוויר.
 - 5) מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים.
 - 6) ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזג/נים מפוצלים ליתר חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
- (א) בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין;
- (ב) בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת צינור עם חוט משיכה ושקע

מוגן;

- 4.2. מזגן מפוצל: אין; מיקום: הספק: (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז ותעלות).
- 4.3. מזגן דירתי: אין; מיקום: הספק: (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת לניקוז מים).
- 4.4. תנור חימום הפועל בגז: אין.
- 4.5. תנור חימום הפועל בחשמל: הכנות בלבד.
- 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: יש.
- 4.9. מיתקנים אחרים לפרט
5. **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:**
- 5.1. מערכת כיבוי אש אוטומטית בהתאם לדרישות כיבוי אש.
- 5.2. מערכת גלאי עשן בהתאם לדרישות כיבוי אש.
6. **עבודות פיתוח ושונות:**
- 6.1. חניה- לפי הנחיות תב"ע, תקן תקף והוראות החוזה.
- 6.1.1. סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין): מתוכן: חניות בתחום המגרש; חניות מחוץ למגרש; חניות במרתף חניה, מספר מרתפי חניה; חניות במקום אחר (לפרט);
- 6.1.2. חניה לנכים: יש מספר מיקום
- 6.1.3. גמר פני החניה: בטון (א) גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי; (ב) גימור רצפת החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת;
- 6.1.4. גישה לחניה מהכביש.
- 6.1.5. מספר חניות לדירה צמודות לדירה; מיקום: מחוץ למגרש (על פי סימון בתכנית מצורפת);
- 6.2. פיתוח המגרש
- 6.2.1. שבילים: חומר גמר: בטון הריצוף יהיה ככל הניתן בהיר.
- בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבנין (לפי תוכנית הפיתוח); הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף (לפחות ברובת מבואת הכניסה) ומואר בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות; הריצוף יהיה; ככל הניתן; בעל גוון בהיר.
- 6.2.2. משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אספלט
- 6.2.3. גינה משותפת: יש; (על פי סימון בתכנית מצורפת) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- 6.2.4. רשת השקיה: יש; במגרש תותקן רשת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.
- 6.2.5. גינה צמודה לדירה: יש; יציאה לגינה מחדר:
- 6.2.6. פירוט מערכות בגינה הצמודה:
- 6.2.7. משטח מרוצף בגינה הדירית: יש שטח מיני 7 מ"ר (על פי סימון בתכנית מצורפת)
- 6.2.8. גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר בגובה ממוצע של מי
- 6.2.9. ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר

7. מערכות משותפות
- 7.1 מערכת גז :
- 7.1.1 גז מרכזי : צובר גז שכונתי.
- 7.1.2 צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה : יש
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה : יש
- 7.2 סידורים לכיבוי אש :
- 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות : אין
- 7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות : אין
- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים) : עפ"י דרישות כיבוי אש
- 7.2.4 גלאי עשן : עפ"י דרישות כיבוי אש
- 7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה : אין
- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית : אין
- 7.5 תיבות דואר : (תאר) אלומיניום מיקום באזור כניסה ראשית לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816
- 7.6 מיתקנים אחרים : תאר במידה ויידרשו עפ"י הרשות
8. חיבור המבנה למערכות תשתית
- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי : יש ; מונה מים ציבורי לבית : יש ; מונה מים לגינה : יש
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי : יש ; אם אין, פתרון הביוב הוא : (לפרט).
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל ; כולל חיבור הדירה לרשת ; לא כולל התקנת מונה.
- 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 :
- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים :
- 9.1.2 קומה מפולשת : יש ; מספר קומות מפולשות
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות : אין ; מיקום המחסנים (יש לצרף תכנית עם סימון המיקום)
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה : יש
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית : יש
- 9.1.6 חדרי מדרגות
- 9.1.7 פיר מעלית : יש ; מעליות : יש ; מספר מעליות
- 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק : כמות אין מיקום שטח
- 9.1.10 חדר דוודים משותף : אין
- 9.1.11 מיתקנים על הגג : מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/צלחת לוויין, קולטי שמש, דודים ; חדר מכונות למעלית, מאגר מים (להקיף בעיגול את המתקן הרלבנטי), משאבות סיחור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף (לפרט) כמפורט בהסכם המכר ועפ"י היתרי הרשות.

9.2 חלק/ים 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 חדר 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 ממ"ק/מקלט.
- 9.2.12

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. פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:
 - 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
 - 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית;
 - 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו

תאריך

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 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.
- 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.

נספח ג' – טבלאות זיכויים

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.
2. המחירים הנקובים להלן אינם כוללים מע"מ.
3. המחירים הנקובים בנספח זה צמודים ל: מדד תשומות הבניה, מדד הבסיס : המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר.
4. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלה (במסגרת הליך שינויי דיירים) (להלן: "מועד ההודעה") ימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/הקבלן בתוך 30 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר ובכל מקרה לפחות 60 ימים קודם למועד ההודעה האחרון.
5. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד התאריך האמור ובכפוף למתן הודעת תזכורת ע"י הקבלן בתום התקופה וארכה בת 7 ימים למסירת הודעה כאמור, תתקבל כוויתור לזכותו זו על פי כל דין.
6. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבת המתוכננים וככל שנבחר ע"י הרוכש ספק מטבחים שאינו ספק החברה, התקנת המטבת תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבוננו.
7. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לענין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי/שינוי מהאמור במפרט המכר.
8. פרטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים וברזים.
9. מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים מהפריט/ים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה על נספח זה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים

במפרט

המכר.

מקרא:

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

חומר - חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).

קומפלט - חומר לבן + חומר שתורר + עבודה.

פריט - פריט אחד בודד.

נושא: ארונות מטבח, רחצה

| סעיף במפרט המכר | תיאור | חומר/ עבודה | יח' | מחיר זיכוי בש"ח | כמות | סה"כ בש"ח |
|-----------------|---|-------------|--------|-----------------|------|-----------|
| 3.3.1 | זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארונות תחתונים, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר. | קומפלט | מ"א | 864 | 3.5 | 3024 |
| | | | | | 5 | 4320 |
| 3.3.3 | ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר. | קומפלט | 80 ס"מ | 600 | 1 | 600 |

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

| סעיף במפרט המכר | תיאור | חומר/ עבודה | יח' | מחיר זיכוי ליח' בש"ח | כמות | סה"כ בש"ח |
|-----------------|--|-------------|------|----------------------|------|-----------|
| 3.6 | סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר. | קומפלט | פריט | 96 | 1 | 96 |
| 3.6 | סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר. | קומפלט | פריט | 126 | 1 | 126 |
| 3.6 | סוללת ברז למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר. | קומפלט | פריט | 102 | 1 | 102 |

נושא: חשמל/ תקשורת

| סעיף במפרט המכר | תיאור | חומר/ עבודה | יח' | מחיר ליח' בש"ח | כמות | סה"כ |
|-----------------|----------------------------------|-------------|------|----------------|------|------|
| 3.7 (א) | נקודת מאור קיר/ תקרה – זיכוי | קומפלט | פריט | 72 | 1 | 72 |
| 3.7 (ב) | בית תקע מאור – זיכוי | קומפלט | פריט | 78 | 1 | 78 |
| 3.7 (ג) | נקודת מאור הדלקה כפולה – זיכוי | קומפלט | פריט | 580 | 1 | 580 |
| 3.7 (ה) | בית תקע מעגל נפרד – זיכוי | קומפלט | פריט | 78 | 1 | 78 |
| | בית תקע מעגל נפרד (מוגן) – זיכוי | קומפלט | פריט | 78 | 1 | 78 |
| 3.7 (ו) | בית תקע דרגת הגנה IP44 – זיכוי | קומפלט | פריט | 78 | 1 | 78 |
| 3.7 (ז) | נקודת טלפון חוץ – זיכוי | קומפלט | פריט | 48 | 1 | 48 |
| 3.7 (ט) | נקודת כח – זיכוי | קומפלט | פריט | 78 | 1 | 78 |

הערה לטבלאות החשמל/תקשורת
ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.
כמו כן סעיף 3.3.12 מחוברת המכרז-