

צו מכר דירות (טופס של מפרט) התשס"ח-2008
מהדורה 2

מפרט
פרוייקט 96 יח"ד רמת שלמה
לפי חוק המכר (דירות) התשל"ג-1973
בניין דירת גן 3 חדרים דירה מס' _____
מגרש : 23

נספח לחוזה בין : קוטלר עדיקא חברה לבניה בע"מ

לבין :

1. _____ נושא ת.ז. מס' _____
2. _____ נושא ת.ז. מס' _____
(להלן "הקונה")
מתאריך : _____

א. פרטי זיהוי :

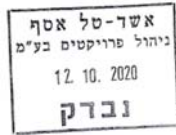
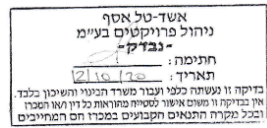
1. ישוב ירושלים-רמת שלמה רחוב / בית מס' ע"פ קביעת הרשות המקומית.
 - 1.1 גוש מס' 30566 חלקה 70.
 - 1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה :
תכנית מפורטת מס' : 11085 מגרש מס' 23 בניין : _____
2. בעל הקרקע : **מדינת ישראל/רשות הפיתוח ע"י רשות מקרקעי ישראל.**
הזכות שהקונה רוכש בדירה : חכירה מהוונת.
 - 2.1 שם המחכיר : רשות מקרקעי ישראל
 - 2.2 תקופת החכירה : **98 שנים**, תחילת תקופת החכירה : 8.10.2018
3. דירות מס' : 1 קומה : **קרקע**
4. בדירה : מבואה (המתחם פתוח) חדר דיור כולל פינת האוכל, 1 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, 1 חדרי אמבטיה, חדי' רחצה הורים, ח.שירות, חצר פרטית.
5. **שטח הדירה**

שטח דירה הוא 92.57 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 ללא גימור, בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

(ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה,



שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.

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

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

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

- 6.1 מרפסת שמש _____ אין _____ בשטח _____ / מ"ר.
- 6.2 מספר חניה _____ (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת).
- 6.3 מחסן דירתי בבנין _____ דירה _____ מ"ר.
- 6.4 מרתף דירתי בשטח _____ אין _____ מ"ר.
- 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח _____ אין _____ מ"ר.
- 6.6 גינה מוצמדת בבנין _____ דירה _____ מ"ר.
- 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): אין.

הערות לחישובי שטחים:

- 1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה: שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך מצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
- 2. שטחו של המחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות: כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר: כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
- 3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ, כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר, כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
- 4. שטחה של גינה כולל שטח הקירות התומכים בהיקפה, הותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

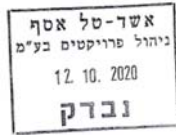
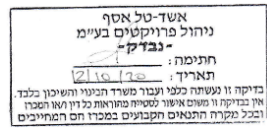
הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיה ממפרט זה:

- (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 האביזרים במפרט ומידות האביזרים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר: לארי שטרנשיין (להלן האדריכל)

טלפון: 02-5792044 פקס: 077-4512520 כתובת: ד.ג. הרי יהודה, נווה אילן.

דואר אלקטרוני: office@ls-arch.co.il



9. שם האחראי לתכנון השלד: אלי בנואליד (להלן המהנדס)

טלפון: 02-6713591 פקס: 02-6710345 כתובת: רח' דרך חברון 101 בית האומות, ירושלים.
דואר אלקטרוני: corinne7@zahav.net.il

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 כאשר יש כזה.

1. תאור הבניין

- 1.1 רב-משפחתי
- 1.2 בבניין: 20 דירות למגורים, בבניין: אֶן דירות שלא למגורים.
- 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה - בנין __ מגרש 23

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה **
מתקנים טכניים לפי דרישות	חניות, לובי כניסה תחתונה, מחסנים	-	-1	קומת חנייה
מתקנים טכניים לפי דרישות	מגורים, לובי קומתי, חדר עגלות	4	קרקע	קומת כניסה (כניסה קובעת)
מתקנים טכניים לפי דרישות	מגורים, לובי קומתי	4	+1	קומה 1
מתקנים טכניים לפי דרישות	מגורים, לובי קומתי	4	+2	קומה 2
מתקנים טכניים לפי דרישות	מגורים, לובי קומתי	4	+3	קומה 3
מתקנים טכניים לפי דרישות	מגורים, לובי קומתי	2	+4	קומה 4
מתקנים טכניים לפי דרישות	מגורים, לובי קומתי	2	+5	קומה 5
-	-	-	6	סך הכל קומות למגורים
-	-	-	7	סך הכל קומות בבניין

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבנייה

1.4 חדרי מדרגות:

מס' חדרי מדרגות בבניין: 1.

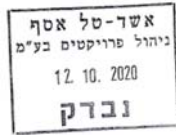
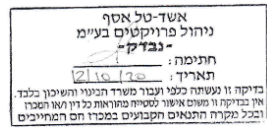
איפיון כל חדר מדרגות: מוגן, מגיע לגג.

1.5 מעליות: יש מספר מעליות: 1

מספר תחנות לכל מעלית: 7

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 : קונבנציונלי.
- 2.2 **רצפה ותקרה קומתית:** חומר: בטון עובי: לפי תוכנית מהנדס שיטת הבניה : קונבנציונלית. בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): ע"פ תקן
- 2.3 **תקרת קומה עליונה:** חומר: בטון עובי: לפי תוכנית מהנדס. בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045.
- 2.4 **גג הבניין:** חומר: בטון לפי תוכנית מהנדס לפי תכנית המהנדס. 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 בלוק שחור ו/או איטונג ו/או בטון עובי 20-30 ס"מ שיטת הבניה : קונבנציונלית. בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר עפ"י יועץ תרמי.
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
 - 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן.
 - 2.6.2 טיח חוץ (תיאור): לפי תוכנית אדרכלית.
 - 2.6.3 חיפוי אחר (תיאור): אין.
- 2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר בלוק ו/או בטון עובי לפי תוכנית מהנדס.
- 2.8 **חדרי מדרגות:**
 - 2.8.1 קירות מעטפת: חומר בטון עובי לפי תוכנית מהנדס.
 - 2.8.2 גימור קירות פנים: חומר טיח+ צבע אקרילי עד לגובה: תקרה.
 - 2.8.3 מדרגות: אבן נסורה או טרצו צמנט לבן.
 - 2.8.4 מעקה: מתכת.
 - 2.8.5 עליה לגג: יש מחדר מדרגות באמצעות מדרגות.
 - 2.8.6 גמר תקרות בנויות בטיח וסיד סינטטי.
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית.** (כניסה לדירה)
גימור קירות פנים: קרמיקה או גרניט פורצלן עד גובה משקופי הדלתות.
חומר: טיח עד לתקרה + צבע אקרילי
ריצוף: קרמיקה או גרניט פורצלן.
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה:**
 - 2.10.1 גימור קירות פנים: קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
 - 2.10.2 דלת כניסה לבניין: יש. מידות וחומר רוחב כ-2.40 מ' גובה כ-2.10 מ' + עם/בלי קבועים. חומר: אלומיניום וזכוכית. כמות: 1 בכל בנין. כולל פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י אינטרקום + מחזיר שמן.
 - 2.10.3 ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה או גרניט פורצלן. שטח אריח בודד עד לא יפחת מ-0.64 מ"ר.
- 2.11 **דלת כניסה לבנין:**
 - 2.11.1 אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום + מחזיר שמן
- 2.12 **מרתף חניה:** דלת אש לפי דרישת כיבוי אש.

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

3.1 גובה הדירה:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ – 2.50 מ',

גובה פרוזדור: לא פחות מ – 2.50 * מ',

גובה חדרים על הגג: אין.

גובה עליית גג למגורים: אין.

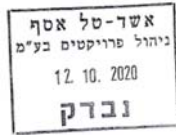
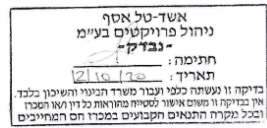
גובה מרתף המשמש למגורים: אין.

גובה מרתף המשמש לא למגורים: אין.

* מלבד באיזורים עם הנמכת תקרה למעבר צנרת (במידה ויש) כמסומן בתכנית המכר. לא יפחת מ-2.05 מ'.

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

תיאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרות	* ריצוף	הערות
חדר מגורים	בטון ו/או בלוק שחור ו/או איטוניג	קירות: טיח וצבע תקרה: טיח+סיד סינתטי אקרילי	גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקנים והחקיקה הרלבנטיות	
חדרי שינה	בטון ו/או בלוק שחור ו/או איטוניג	קירות: טיח וצבע אקרילי תקרה: תקרה: טיח+סיד סינתטי	גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקנים והחקיקה הרלבנטיות	
ממ"ד	בטון	קירות: בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי תקרה: טיח+סיד סינתטי	גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקנים והחקיקה הרלבנטיות	
פרוזדור	בטון ו/או בלוק שחור ו/או איטוניג	קירות: טיח וצבע אקרילי תקרה: טיח+סיד סינתטי	גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקנים והחקיקה הרלבנטיות	
מטבח	בטון ו/או בלוק שחור ו/או איטוניג	טיח וצבע אקרילי חיפוי קירות בקרמיקה תקרה: טיח+סיד סינתטי	גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקנים והחקיקה הרלבנטיות	חיפוי קירות בקרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה כאשר התנור אינו BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו- בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף).
חדרי אמבטיה	בלוקים המוגדרים כ"עמידים במים" או בלוק שחור ו/או בטון	קרמיקה 30/60 מעל טיח וצבע אקרילי תקרה: טיח+סיד סינתטי	גרניט פורצלן 33/33 סוג א' העומד בדרישות התקנים והחקיקה הרלבנטיות	חיפוי עד גובה משקוף הדלת
מקלחת הורים	בלוקים המוגדרים כ"עמידים במים" או בלוק שחור ו/או בטון	קרמיקה 30/60, מעל טיח וצבע אקרילי תקרה: טיח+סיד סינתטי	גרניט פורצלן/33/33 סוג א' העומד בדרישות התקנים והחקיקה הרלבנטיות	חיפוי עד גובה משקוף הדלת
מרפסת שירות	בטון ו/או בלוק שחור ו/או איטוניג	טיח וצבע אקרילי	גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקנים והחקיקה הרלבנטיות	אם המרפסת שרות צמודה לח.רחצה- הריצוף יהיה כמו ח.רחצה. אם מרפסת השרות



יוצאת ממטבח הריצוף יהיה כמו המטבח				
חיפוי עד גובה 1.50 מ'	גרניט פורצלן 33/33 סוג א' העומד בדרישות התקנים והחקיקה הרלבנטיות	קרמיקה 30/60 תקרה: טיח+סיד סינתטי וצבע	בטון ו/או בלוק שחור ו/או איטוניג	חדר שירותים (במידה ויש)
	גרניט פורצלן/33/33	טיח וצבע אקרילי	טיח + צבע אקרילי	מחסן

* לפי דרישה של יועץ טרמי יתכן שקיר החלון בממ"ד יצופה לוחות גבס.

כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
א. 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 מקלחת – R-11

ב. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צויין בגמר הקירות חיפוי קשיח.

ג. המוכר יציג לבחירת הקונה וללא שינוי מהמחיר אריחים במידות כמפורט להלן:

כל מערכות החדרים בדירה אריחים המידות 60X60 ס"מ,

ד. ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסות שמש: אריחים במידות 25X33, 33X33, 45X45 ס"מ. מידת האריח תהא לבחירת הדייר.

ה. חיפוי קירות: אריחים במידות כ-25X33, 30X60 ס"מ. המוכר יהיה רשאי להציע בהסכמת הקונה אריחים במידות דומות וכן במידות נוספות 33X33, 50X20 ללא כל שינוי במחיר הדירה.

ו. סוגי ריצוף וחיפוי: לבחירת הקונה מתוך כמה אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר, ובהתאם למפורט להלן:

1. לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/ גוונים התואמים לדוגמאות / גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.

לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO)

המוכר יציג לקונה בין שתי גוונים של רובה (למילוי מישקים) (פוגות) בין אריחים): אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.

2. כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים.

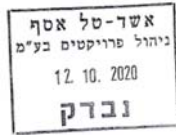
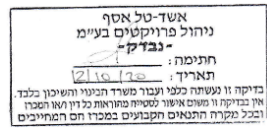
ז. לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

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

3.3 ארונות: ארון מטבח תחתון:

האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפתח מהמצויין:

דירת 2-2.5 חדרים: 3.5 מ"א



דירת 3 חדרים ו-4 חדרים – 5 מ"א

דירת 4.5 חדרים ומעלה – 6 מ"א

תיאור: עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ.

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

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

לכל אורך הארוך התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ – מאבן טבעית או פולימרי (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: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

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

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

3.3.3 דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ) /MDF/לוחות פוסטפורמינג

3.3.4 הארון יכלול מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומקו: המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.

3.3.5 ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש ולא יותר. ביחידת הפינה של ארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.

3.3.6 אורך ארון המטבח התחתון: 5 מ"א.

3.3.7 מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח: פינה מחושבת פעמיים באורך הארון.

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

3.3.9 תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקנם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמתו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות הכנות הנדרשות.

3.3.10 סוגי ציפוי ארונות המטבח:

ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת.

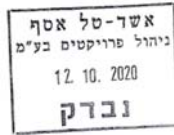
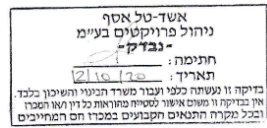
ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.

סוגי הגוונים יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון גוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר כמפורט להלן:

ציפוי חיצוני: חמישה גוונים שונים לבחירה הדייר, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.

ציפוי פנימי: פורמייקה או מלמין גוון לבן.

מידות: כ-6.00 מ' (מדידה לאורך הקיר פינה מחושבת פעמיים באורך הארון) כולל יח' מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו.



חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות. ארון המטבח יכלול פינה אחת בלבד.

דלתות: חומר וציפוי MDF או סנדוויץ' + ידיות ממתכת.

מדפים: חומר וציפוי סנדוויץ' ופורמייקה או מלמין

3.3.11 ארון מטבח עליון: אין.

בדירות 4.5 ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספיציפי המוכר יהא ראשי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח עליון.

כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא 5 מ"א ואורך ארון העליון יהיה 2 מ"א.

החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן:

1. הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
2. גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומק 30 ס"מ לפחות.
3. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארות העליונים תהיה מעלה (מנגנון קלפה).
4. ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
4. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

3.3.12 ארונות חדרי רחצה: תיאור ארון תחתון עשוי מעץ לבוד (סנדוויץ'), MDF או סיבית עמידה במים ברמה

5P לפי תקן EN310 הארון יהיה תלוי או מונח, הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס משולב בכיור.

מידות: 80 ס"מ (מדידה לאורך הקיר) – 2 יח'.

3.3.13 ארונות אחרים: אין.

3.4 מתקנים לתליית כביסה: יש

2 זרועות ממתכת מגולוונת, גלילות ו-5

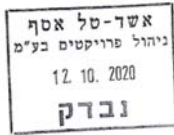
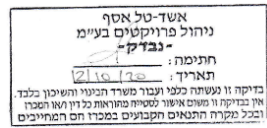
חבלים מפלסטיק מידות כ-160 ס"מ אורך עמידים לקרינת UV וניתנים למתיחה.

מסתור כביסה: במידה וקיים בתוכנית מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100 בתחתית כל

מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מחומרים עמידים שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין.

מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב- 30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות

טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.70 מ"ר לתליית כביסה.



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

דירה מס': 1

- ביציאה למרפסות יבנה סף מוגבה.
* חלון הממ"ד הינו מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף.
** במגרש 22 במבנה 1 דירות 3 עד 12 יהיה חלון עם 3 כנפיים.

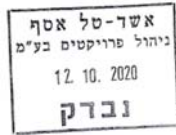
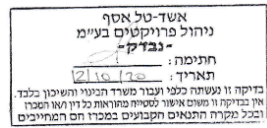
מקרא לטבלה

הערות לטבלה מס' 3

- ייתכן ויחולו שינויים במידות בכפוף להוראות הדין והתקן.
- מידות המצוינות הינן מידות פתח בנייה.
- דלת הכניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן:

תריסים			חלונות			דלתות				
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר מסגרת	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידות	חדר
							ציר רגילה	פלדה בטחון	1 כ- 100/210	חדר כניסה
בדלת חשמלית עם מנגנון פתיחה ידנית	אלומיניום	אלומיניום	לפי דלת				כע"כ	אלומיניום	240/210	חדר מגורים
גלילה גלילה	אלומיניום	אלומיניום	לפי חלון	כע"כ ציר	אלומיניום	140/119 70/119	ציר רגילה	עץ	80/210	חדר שינה הורים 1
					אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף	100/100	ציר רגילה	מתכת	70/200	ממ"ד
					אלומיניום	140/119				מטבח
				קיפ	אלומיניום ז.חלבית	80/40	ציר רגילה	עץ	70/210	רחצה הורים
				אורור מאולץ			ציר רגילה	עץ	80/210	אמבטיה
							ציר רגילה**	עץ אלומיניום	80/210 80/210	מרפסת שירות
גלילה	אלומיניום	אלומיניום								

- א. דלת מגן מפלדה (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים הננעלים לפחות בארבעה כיוונים ומופעלים על ידי מנגנון גליל התואמת ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף,



עיניית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.

- ב. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.
- ג. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור.
- ד. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.
- **דלתות הכניסה לחדרים** תהיינה דלתות לבדות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה. הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט מחומר עמיד בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות.
- כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. היקף כנף הדלת – (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים.
- גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיעות מתכת משני הצדדים.
- משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23. בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
- בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת.
- דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
- דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכול כמפורט בת"י 5044
- יתכן ושולי כנפי דלתות הפנים יוגבהו מעל הרצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג אויר.
- גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו גוון דלתות הפנים המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (double glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אויר לפחות 6 מ"מ). החלונות והרכיבים יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגל זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיעות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.

בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. בחדר הדיור, ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.

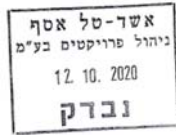
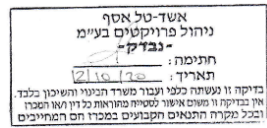
במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס. במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים

מתקן/ מיקום	מטבח	חדר אמבטיה	חדר מקלחת הורים (אם יש)	בית שימוש אורחים (אם יש)	אזור שירות	אחר	מתקן/ מיקום
קערת מטבח	מידות	1 בודדת 40/60 או כפולה 46/80 לבחירת הקונה					
	סוג	חרס/סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה בהתקנה שטוחה לבחירת הקונה.					
כיור רחצה	מידות		כיור אינטגרלי במשטח כגודל הארון	כיור אינטגרלי במשטח כגודל הארון			
	סוג		חרס	חרס			
כיור נטילת ידיים (אם קיים בתשריט)	מידות					1 20*40	
	סוג						חרס
אסלה	מידות						
	סוג		חרס מונובלוק מושב פלסטי קשיח ומיכל הדחה חרס דו כמותי	חרס מונובלוק מושב פלסטי קשיח ומיכל הדחה חרס דו כמותי	חרס מונובלוק מושב פלסטי קשיח ומיכל הדחה חרס דו כמותי		
אמבט/ אגנית	מידות		1 70*170	1 בשטח מיני 0.65 מ"ר ורוחב מיני 70 ס"מ			
	סוג		אמבט אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגלוון	שיפועים בריצוף בגמר העומד בת"י עם 2279 שיפועים לניקוז			
סוללה למים קרים וחמים או למים קרים בלבד לקערה מהמשטח	תוצרת ודגם	1 סוללה למים קרים/חמים סוג מיקס (ידית אחת) פרח ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ.	1 סוללה למים קרים/חמים סוג מיקס (ידית אחת) פרח במידות להלן: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.	1 סוללה למים קרים/חמים סוג מיקס (ידית אחת) פרח במידות להלן: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.	1 ברז מים קרים בלבד		

מתקן/מיקום	מטבח	חדר אמבטיה	חדר מקלחת הורים (אם יש)	בית שימוש אורחים (אם יש)	אזור שירות	אחר
מקלחת ראש קבועה	סוג		יש אפשרות בחירה זרוע מהקיר 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ במקום ראש מקלחת נייד על מוט.			
סוללה למקלחת	סוג		1 סוללה למים קרים/חמים סוג אינטרפוף 3 דרך מיקס – מהקיר/ידית אחת בציפוי ניקל עם צינור שרשורי וראש מקלחת כולל חסכס (טלפון) נייד על מוט כ-60 ס"מ			
הכנה לחיבור מכונת כביסה					V	
הכנה לחיבור מייבש כביסה					V	
הכנה לחיבור מדיח כלים	צמוד לכיור					
נקודת גז לבישול	V					
נקודת גז לחימום						אין

- א. מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן: אסלות, סוללות למים חמים וקרים וכיורים.
- ב. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל.
- ג. חיבור מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות.
- ד. כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) יכללו חסכמים. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.



- ה. בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח 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.
- ו. במטבח תותקן בהתקנה שטוחה על פי בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ / קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס/ חומר סילי קוורץ / קוורץ גרניט / נירוסטה.
- ז. תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- ח. אסלת שירותים תהיה מחרס מונו בלוק 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.
- ט. כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ-40/50 ס"מ.
- י. משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח.
- יא. בחדר המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוך 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.
- בחדר אמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.
- יב. ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

הערות לטבלה מס' 4

הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים וחיבור לקו דולחין או שפכים ונקי חשמל הכנה למייבש כביסה כוללת: נקי חשמל + שרוול בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה. הכנה למדיח כלים כוללת: נקי חשמל מתחת לכיור+ברז ניל משולב עם ברז מים קרים לסוללת כיור וחיבור דלוחין לסיפון הכיור.

נקי חשמל לעיל כלולות בטבלה 5 להלן.

התקנת קבועות סיטריות כוללת: חיבור לאספקת מים ולביוב.

כל המידות – מידות חוץ (ברוטו).

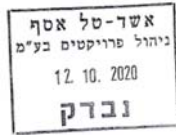
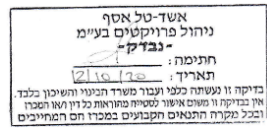
- 3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה:**
יתכן מחלקי מים במיקום לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.
נקי ניקוז הכנה למזגן מיני מרכזי לפי סעיף 4.3 להלן.
- 3.6.2 **מערכת מים חמים: תרמוסיפנית:** יש. (דוד שמש)
דוד בקיבולת 150 ליטר ממוקם בגג עבור הדירות שבקומות העליונות ואילו לדירות התחתונות בהתאם להחלטת המהנדס תותקן משאבה לסחרור מים בין הדירה והדוד עם שעון שבת.
- מיקום הדוד:** על הגג. **קולטי שמש:** על הגג.
קולטי שמש משותפים: על הגג.
- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערת מטבח, כיורי רחצה למעט כיור בשרותי אורחים (אם יש) בחדר אמבטיה ומקלחת, אמבטיה, מקלחת והכנה למכונת כביסה.
- 3.6.4 **ברז גינה:** יש.
- 3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש.
- 3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים** פלסטי (כגון SP, פולירול, מולטיגול, פקסגול או שווה ערך לפי החלטת החברה) **דלוחין פלסטי שפכים פלסטי.**

3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח : יש.

3.6.8 הכנה למונה גז בדירה : יש.

3.7 טבלה מס' 5 – מיתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור קיר / תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע עם דרגת הגנה IP44	בית תקע מעגל נפרד	טלויזיה, נקודת תקשורת, נקודת טלפון סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1	-	-	-	1. פעמון + לחצן 2. אינטרקום 3. מפסק תאורה לחדר מדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון תקשורת כולל שקע 6. ארון טלפונים/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	1	1	תריס חשמלי תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1	-	-	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	4	2	-	-	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף	4 (שניים ליד המיטה)	-	1	1	אינטרקום פומית שמע/דיבור
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	-	1	-	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים) (במידה ויש)	1	3	-	1	1	אין
חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון.
שירותים (במידה ויש)	1	-	-	-	-	הכנה לנקודה לאורור מכני + מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)	-	-	2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש	-	
גינה	1 (מוגן מים)	-	1	-	-	
מחסן	1	-	1	-	-	כאשר מדובר במחסנים שאינם צמודי דירות, אין מניעה משרד הבינוי והשיכון שהזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל



מחסן, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו.						
	-	1 (פקט) הכנה למזגן	-	-	-	מסתור כביסה

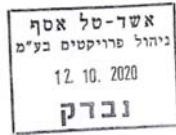
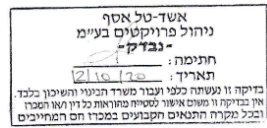
הגדרות:

"בית תקע כוח המעגל נפרד" – שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
 "בית תקע רגיל" – שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות 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 קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, 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).

- 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 77 מודול 1 כולל כיסוי.
- ג. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
- ד. גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר. בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדרתי חד-פאזי 1X40 אמפר.
- ה. בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים. הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5 * 2.5 : הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדרתי.
- ו. מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין. יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- ז. בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי: המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי): יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה: הצג יותקן הפנים הדירה, בסמוך לדלת הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.

- 3.7.1 חדר מדרגות: בכל קומה. 1 נקודות מאור, 1 גופי מאור, / לחצני הדלקת אור, 1 לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות, ש
- 3.7.2 טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 פעמון: סוג מתח נמוך 24V צליל.
- 3.7.4 מפסיקי זרם: סוג ספיר תוצרת ניסקו או ש"ע.
- 3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש מיקום בכניסה.
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש/חשמלי: כן. עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי: תלת פאזי 25 אמפר.
- 3.7.8 מערכת אינטרקום: כן. מיקום: בכניסה ופומית בחד' הורים.
- 3.7.9 מערכת טלויזיה במעגל סגור: אין. מיקום: אין.



3.7.10 מיתקנים אחרים (פרט).

4.

מתקני קירור / חימום בדירה:

- 4.1 מיזוג אוויר מרכזי: הכנות בלבד
- 4.2 מזגן מפוצל: אין. מיקום: אין. הספק: אין.
- 4.3 מזגן דירתי: אין.
- 4.4 תנור חימום הפועל בגז: אין.
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: יש. חדר רחצה הורים.
- 4.6 רדיאטורים: אין.
- 4.7 קונבקטורים חשמליים: יש. מיקום: חדר מגורים, חדרי שינה וחדר אמבטיה.
- 4.8 חימום תת ריצפתי: אין.
- 4.9 מיתקנים אחרים לפרט: אין.

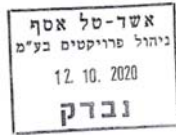
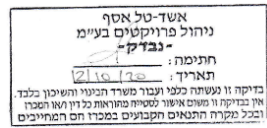
הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול:

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 3X25, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכולה הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי 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 למזגן/נים מפוצל /ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
7. תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד באישור פיקוד העורף, ההכנה תכלול - נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל. - צנרת ניקוז מים: מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור בקיר ייסגר במכסה. - מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר עפ"י תכנון. כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר.
בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.
בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.

5.

סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

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



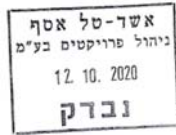
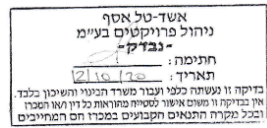
5.3 מטף כיבוי ידני: לפי דרישות רשות כיבוי.

6. עבודות פיתוח ושונות:

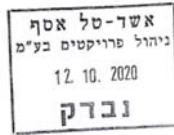
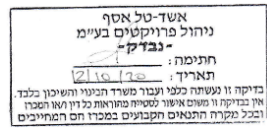
- 6.1 חניה
- 6.1.1 **סך הכול מקומות חניה: לבניין: 25 במגרש 23: 50 חניות**
כולן חניות בתחום המגרש, כולן חניות פתוחות.
אין חניות מחוץ למגרש.
- 6.1.2 חניה לנכים: יש, לפי תוכנית מאושרת.
- 6.1.3 גמר פני החניה: בטון מוחלק ו/או אבנים משתלבות.
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.
- 6.1.5 מספר חניות לדירה: 1 או 2 צמודות לדירה, מיקום: התחום המגרש (על פי סימון בתוכנית המצ"ב).
- 6.2 חדרי אשפה: אין.
- 6.3 פיתוח המגרש
- 6.3.1 שבילים: חומר גמר: אבנים משתלבות.
- 6.3.2 משטחים מרוצפים: יש, חומר גמר: אבנים משתלבות לפי תוכנית.
- 6.3.3 גינה משותפת: בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין] ומואר בעל גינון מלווה לציידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. כפוף להיתרים ולתוכנית מאושרת. גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
- 6.3.4 רשת השקיה לגינון המשותף: יש בעלת ראש מערכת ממוחשבת. (ברכוש משותף בלבד).
- 6.3.5 חצר צמודה לדירה: ע"פ תכנית.
- 6.3.6 פירוט מערכות בחצר הצמודה: אין.
- 6.3.7 משטח מרוצף בגינה הדירתית: 10 מ"ר
בכל יציאה נוספת יש לתכנן ולבצע משטח מרוצף ברוחב מינימאלי של 1 מטר ולפחות ברוחב פתח היציאה.
- 6.3.8 גדר בחזיתות של המגרש: חומר מתכת ו/או בנוי בגובה לפי תוכנית.
- 6.3.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת, חומר אין.

7. מערכות משותפות:

- 7.1 מערכת גז:
- 7.1.1 גז מרכזי: צובר גז לאספקת גז מרכזי על פי דרישת הרשויות.
- 7.1.2 צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש.
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הבית: 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 במחסנים, חניות לפי דרישת כיבוי אש.
- 7.2.4 גלאי עשן: לפי דרישת כיבוי אש.
- 7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: אין.



- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית : אין.
- 7.5 תיבות דואר : יש, בצמוד לדלת הכניסה לבנין.
- 7.6 התיבות בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816.
- 7.6 מיתקנים אחרים : מאגר מים, חדר משאבות וחדר עגלות.
- בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המס' יהיה לפי דרישת הרשות המקומית
- 8. חיבור המבנה למערכות תשתית**
- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי : יש, מונה מים ציבורי לבית : יש, מונה מים לגינה : אין.
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי : יש.
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) לא כולל קו טלפון.
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים) יש.
- לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש : כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
- 8.7 פינוי אשפה : לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר בניה.
- 9. רכוש משותף**
- 9.1 תיאור הרכוש המשותף:**
- 9.1.1 סך הכול מקומות חניה משותפים : כל החניות מוצמדות
- 9.1.2 מחסנים שאינם צמודים לדירות : אין.
- 9.1.3 מבואה (לובי) בקומת כניסה : יש.
- 9.1.4 מבואה (לובי) קומתית : יש.
- 9.1.5 חדרי מדרגות : יש.
- 9.1.6 פיר מעלית : יש.
- 9.1.7 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.8 ממ"ק / מקלט : כמות : אין מיקום : אין שטח : אין.
- 9.1.9 חדר דוודים משותף : אין.
- 9.1.10 מתקנים על הגג : מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) קולטי שמש, משאבות סחרור וכל מתקן אחר שתדרש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.11 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש : אין
- 9.1.12 מתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף : יש. חדר עגלות .
- 9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:**
- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומות כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכוונות.



- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים.
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מתקנים על הגג: (כגון קולטים, דודי שמש, חדר מכונות למעלית)
- 9.2.10 מעליות.
- 9.2.11 ממ"ק / מקלט. אין
- 9.2.12 חלק אחר: אין.

9.3 בית משותף:

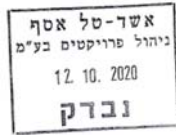
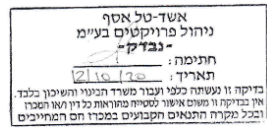
(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין. 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.

- 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).

החלקים המוצאים מהרכוש המשותף:

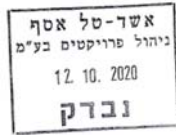
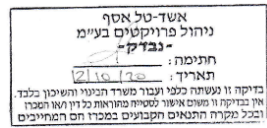
- פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:
- מבלי לגרוע מהאמור בענין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים:
- 9.7 כל שטחי החניה אשר בתחום המגרש, מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות לפי קביעתה של החברה.
- 9.8 כל השטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כמחסנים בתחום המגרש, מוצאים מהרכוש המשותף
- ויוצמדו לדירות, לפי קביעתה של החברה. בכפוף להוראות ההסכם.
- 9.9 כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות בגין הקרקע ו/או הבנין.
- בנוסף ומבלי לגרוע מכל יתר הוראות ההסכם, מצהיר הקונה כי ידוע לו כדלקמן:



- א. הבניין מתוכנן להירשם כבית משותף אחד, הכל לפי קביעת החברה ובכפוף לאפשרויות הטכניות והחוקיות לביצוע הרישום הנ"ל.
- ב. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי במגרש יוצבו צוברי גז תת קרקעיים, במיקום המצוין בתכנית המגרש או במיקום אחר לפי דרישת הרשויות ו/או חברת הגז. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה מתאימות, לענין הנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר הגז וצנרת הגז הינם בבעלות חברת הגז.

10. הערות כלליות:

- 10.1 פריט שתואר על דרך החליפין (או, ו/או) הקביעה היא בידי החברה, אלא אם כן צוין אחרת.
- 10.2 מערכות תשתיות משותפות, לרבות תאי הביקורת והקופסאות שלהם (חשמל, מים, תקשורת, ביוב, ניקוז, גז וכ"ו), עשויות להיות ממוקמות ולעבור בתוך שטחים פרטים כגון חצרות צמודות, מחסנים, מקומות חניה וכיו"ב וכן בשטחים משותפים הקונה מוותר על כל טענה בדבר הימצאותם של הנ"ל בתחום שטחים שנרכשו על ידו ו/או בתחום שטחים משותפים והוא מתחייב למנוע כל פגיעה במערכות אלה ולאפשר גישה לנציגות הבניין ו/או למי מטעמה ו/או לכל גורם על מנת לתחזק ולטפל במערכות הנ"ל.
- 10.3 מובהר בזה כי ההערות הנ"ל הן בנוסף ומבלי לגרוע מההערות האמורות בתכניות, וכי הוראות המפרט כולן הן בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם.
- 10.4 כאשר יש תקן ישראלי למוצר או למלאכה הזכות לחברה לספקם כאשר הם לפי דרישות התקן. או לספק מוצרים או מלאכות בעלי איכות דומה.
- 10.5 למען הסר ספק מודגש בזה כי אין החברה אחראית לגוונים ולצבעים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית, הדבר אמור הן לגבי הפריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה. כמו כן, מודגש כי אין החברה אחראית לאספקה של הפריטים, מוצרים או חומרים אשר נבחרים על-ידי הקונה ואשר אזלו ממלאי הספק. במקרה כאמור יוצע פריט, מוצר או חומר חלופי העומד בדרישות ובתקנים הרלבנטיים למפרט זה.
- 10.6 גבולות המגרש, פרטי הפיתוח והחלקים הצמודים אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
- 10.7 פילרים עירוניים של מערכות השונות (חשמל, בזק טל"כ, גז וכד') ימוקמו בגבול המגרש ועל חשבון שטח המגרש בהתאם לתוכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
- 10.8 ייתכנו שינויים במספר מקומות החניה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.



- 10.9 ביציאה למרפסות חוץ, מפלס המרפסות עלול להיות שונה ממפלס הדירה עד כמדרגה אחת וזאת ע"פ האיטום והתכנון הנדרש.
- 10.10 המיתקן לאנטנות תק' (מס' 3) תש"ע-2010 בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א).
- 10.11 הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום. 10.12 ביציאה למרפסות חוץ, מפלס המרפסות עלול להיות שונה ממפלס הדירה עד כמדרגה אחת וזאת ע"פ האיטום והתכנון הנדרש ועל פי החלטת החברה.
- 10.13 הצורך במעבר צנרת מיס/ביוב/מתזי כיבוי, (באם יידרש), יתכן ויחובו בליטות צמודי עמודים או קירות או "ספסלים" בסמוך לקירות ותקרה ובסמוך לקורות ורצפה, שלא בהכרח יוסמנו בתכנית מכר.
- 10.14 השטחים שיועדו למיקום מערכות מרכזיות ו/או טכניות ו/או משותפות ומידותיהם, ימוקמו וייקבעו סופית לפי דרישות התכנון והרשויות המוסמכות.
- 10.15 במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 12 - 11.12.2017], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
- 10.16 כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

.....
חתימת המוכר

.....
תאריך

.....
חתימת הקונה

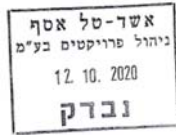
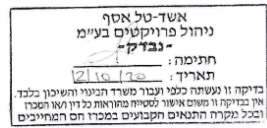
נספח א'

1.10 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט

1.1.10 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה

2.1.10 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה

3.1.10 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה



4.1.10 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.

5.1.10 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.

6.1.10 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות .

2.10 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 .

3.10 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

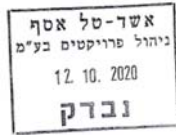
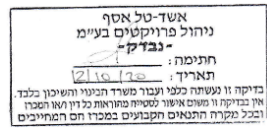
ד. מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן /ספק ומספר

טלפון ליצירת קשר .ה. רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסמיליה.

ו. תכניות עדות (MADE AS) 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".

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 12 - 11.12.2017



2. "המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה על רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלו, יהיה בתוך 30 ימים מיום קבלת הודעה בכתב מהחברה, בכפוף לכל דין. לא הודיע הרוכש עד המועד האמור על רצונו לזיכויים, בכתב, יחשב הדבר כוויתורו על זכות זו על פי כל דין."
3. למניעת ספק יודגש כי לא יאושרו שינויים שאינם עומדים בדרישת הרשויות, בחוק ובתקנים ו/או פוגעים בבטיחות ו/או גורמים לעיכוב בהתקדמות העבודה או השלמת הבניין וקבלת אישורי אכלוס.
4. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים, ובחירת הרוכש (הדייר) להתקשר עם ספק מטבחים אחר שאינו ספק החברה, התקנת המטבח תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.

נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, יחפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1000 ₪ למ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת	200 ₪ ליחידה
נקודת טלפון		75 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא במעגל נפרד/כח	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד חובה לבצע משקוף בפתח	750 ₪ ליחידה