

אשד בקרה בע"מ

נבדק

חתימה:

26/3/25

תאריך:

בדיקה זו נעשונה כלפי ועבור משרד הביטוי והשיכון בלבד

אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ואו המכרז

ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

מפרט מכר
לפי צו מכר {דירות} {טופס של מפרט} התשל"ד 1974
{תיקון התשס"ח-2008 ותיקון התשע"ה 2015}
כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה

א.מ. יזמות אילת בע"מ

"נופי במידבר"

מחיר מטרה שיפולי ההר אילת

- C מס' בניין :
- 5 מס' חדרים :
- 1 קומה :
- 4 דירה מס' :
- 1 מגרש מס' :

מפרט מכר

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974

(תיקון התשס"ח – 2008, ותיקון התשע"ה – 2015 בעניין חיובים וזיכויים שונים)
(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

בין: א.מ. יזמות אילת בע"מ (ח.פ. 516037587) (להלן "המוכרת" או "החברה")

לבין: _____ ת.ז. _____

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

_____ ת.ז. _____

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. ישוּב: אילת, רחוב: _____ בית מס': _____

1.1 גוש מס': 40236, חלקה מס': 1+2, מגרש: 1+2.
1.2 התכנית החלה במקום: 602-0453795

2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י).

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.

2.2 תקופת החכירה: 98 תחילת תקופת החכירה: 20/12/2022

3. בנין מס': C דירה מס' 4 וקומה: 1 (להלן "הדירה")

4. בדירה: חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, 3 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד, המשמש גם חדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), שירותי אורחים, מרפסת, מרפסת שירות.

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: _____ מ"ר, שטח הדירה הוא: 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 שמחוץ לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית 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) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה תש"ל 1970 (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

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

6.1 מרפסת שמש בשטח⁽⁴⁾: _____ מ"ר, כמצוין בתוכנית המכר מתוכה מרפסת השמש מקורה: _____ מ"ר.

6.2 חניה (לא מקורה) מס': _____, כמצוין בתוכנית המכר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);

6.3 מחסן בשטח⁽²⁾: _____ מ"ר, כמצוין בתכנית המכר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

6.4 מרתף דירתי בשטח⁽³⁾: אין.

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין.

6.6 חצר מוצמדת לדירה בשטח⁽⁴⁾: _____ מ"ר,

כמצוין בתכנית המכר (ראה תכנית החצר המוצמדת לרבות שבילים ורחבה מרוצפת ואחר');;

6.7 אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח).

מסתור כביסה: במסומן בתוכנית המכר. (מפלס רצפת המסתור תהיה נמוכה ממפלס רצפת הדירה).

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים

העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.

2. שטחו של מחסן, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת 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 חצר כולל, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות

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

- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה ; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה .
8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן: "האדריכל") : לוגסי אייל אדריכלים בע"מ
טלפון : 08-6340269 כתובת : שד' התמרים 21 אילת דוא"ל: eyalrch@gmail.com
9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן: "המהנדס") : סיגמה הנדסה – אינג' עבד ג'בארין
טלפון : 04-6114004/5 כתובת : אלדער 60 אום אלפחם דוא"ל: office@segmaeng.com

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרשמי והתקנות, אם ש כזה.

1. תיאור הבניין
- 1.1 בנין מגורים רב משפחתי.
- 1.2 בבניין: 7 דירות למגורים. בבניין, דירות, הכוונה למגורים בלבד ;
- ^(*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד - 1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה"- חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים.,

טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין שמספרו C וייעודה של כל קומה

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת הכניסה לבניין (קרקע)	קרקע	2	מגורים, מבואת כניסה (לובי), מעלית, חדר מדרגות, מחסנים, חדר עגלות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	שתי דירות בעלות בעלות חצר פרטית , חניות חיצוניות (לרבות הצללה חלקית), צובר גז ועמדה לאצירת אשפה בפיתוח.
קומת מגורים	1	2	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	שתי דירות בעלות מרפסות.
קומת מגורים	2	2	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	שתי דירות בעלות מרפסת
קומת מגורים	3	1	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	דירה אחת בעלת מרפסת
גג עליון (ראשי)	---	---	מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	
סך כל הקומות למגורים	4	7	---	---
סך כל הקומות בבניין	4		בבניין הקומות לא נכלל הגג העליון.	

הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.
- (ב) החברה זכאית לפי שיקול דעתה הסביר או הנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות. אך זכויות הרוכש לא תפגענה
- (ג) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות בהתאם למקובל בחברות המעליות.
- (ד) המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות – 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכוונות.
- (ה) פיקוד המעלית יהיה מאסף מטה מלא (בקומת קרקע מאסף לשני הכיוונים).
- (ו) קירות התא יצופו פלבים בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה גרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

- 1.4 חדר מדרגות משותף (ראשי):
- מספר חדרי המדרגות בבניין: 1 ; אפיון חדר המדרגות: מקורה ממפלס קומת קרקע עד למפלס קומת המגורים העליונה בבניין. חדרי מדרגות נוספים : אין.
- 1.5 מעליות: יש ; מספר המעליות: 1 ; מספר התחנות לכל מעלית: 4
- מספר נוסעים לכל מעלית: 6 ; מנגנון פיקוד שבת ^(*) : אין. מהירות מינימלית: 1.0 מ'/ש'.
- 1.6 עמדת שומר: אין.

"מעלית שבת" – מובהר כי הכוונה במעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת, שהפעלתו תקבע ע"י נציגות דיירי הבניין ו/או חב' הניהול בהתאם לסעיף 59 ז' בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

2. **חומרי הבניין ועבודות גמר:**
 - 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה:** קונבנציונאלית.
 - 2.2 **רצפה ותקרה קומתית:** חומר: בטון מזוין. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד;
שיטת הבניה: קונבנציונאלית. **בידוד אקוסטי:** בהתאם לדרישות המתכנן. **עובי:** לפי קביעת המתכנן.
ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.
 - 2.3 **תקרת קומה עליונה:** לפי חישובי המתכנן.
 - 2.4 **גגות הבניין:** חומר: בטון מזוין. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045. **חומר:** יריעות ביטומניות לפי תקן 1752. **עובי:** לפי חישובי המתכנן.
 - 2.5 **קירות חוץ:** בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק אבן (איטונג או ש"ע) **עובי:** לפי תכנון המהנדס.
צבעי תקרות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.
 - 2.6 **גימור קירות חוץ:**
 - 2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו ע"פ תנאי היתר הבניה.
 - 2.6.2 **טיח חוץ:** טיח חוץ צמנטי / אקרילי / שליכט בגאר / שפכטל חוץ - משולב עם חיפויים אחרים; ע"פ תנאי היתר הבניה.
 - 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות:** חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי / בלוקי גבס או לוחות גבס ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.
קיר הפרדה בין מרפסות (ככל שיש): חומר וגובה: בטון ו/או בלוק ו/או משולב.
 - 2.8 **חדר מדרגות ראשי:**
 - 2.8.1 **קירות מעטפת:** חומר: בטון מזוין. **עובי:** לפי חישובי המהנדס; **בידוד אקוסטי:** הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
 - 2.8.2 **גימור קירות פנים:** חומר: בבניינים שלא הותקנה בהם מעלית ובבניינים אשר בהם חדר המדרגות אינו מתוכנן כחלל סגור יבוצע בחדר המדרגות חיפוי קשיח כדוגמת אבן ניסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ'; מעל החיפוי הקשיח יותקן טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
גימור תקרה: חומר: טיח + סיד סינטטי.
כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
 - 2.8.3 **מדרגות:** המדרגות בבניין המגורים יהיו מאבן ניסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים, ופסים מחוספסים כנגד החלקה. הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
 - 2.8.4 **מעקה/ מאחז יד:** ע"פ תקן 1142 ו-1918 חלק 3.3 חומר: מתכת צבועה.
 - 2.8.5 **עליה לגג:** יש, באמצעות פתח גישה בתקרה לגג בגודל 80/80 בקומת המגורים העליונה, באמצעות סולם נייד.
 - 2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**
 - גימור קירות פנים מבואה קומתית:** חומר: גימור קירות פנים יהיו בחיפוי קשיח, דוגמת אבן ניסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק") עד לתקרה.
גימור תקרה: חומר: גימור תקרה יהיה בסיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
ריצוף: אבן ניסורה או גרניט פורצלן.
 - 2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית:**
 - גימור קירות פנים:** חומר: קשיח, כדוגמת אבן ניסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
 - גימור תקרה:** חומר: סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 - ריצוף:** חומר: אבן ניסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר.
 - 2.11 **תיבות דואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון ובניה ות"י 816, בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.**
חניה:
 - 2.12 **גימור חניה חיצונית לא מקורה:** ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.
חדר/ים לשימוש משותף:
 - חדר עגלות וחדר/ים טכניים (ככל שיהיו):** יש, חדר עגלות.
 - גימור קירות:** טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). **גימור תקרה:** בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי ו/או טיח צבוע במלבין סינטטי ו/או תקרת משנה ו/או משולב.
 - גימור רצפה:** בטון מוחלק או טראצו או פורצלן או משולב.
 - 2.13 **דלת כניסה לבניין:** יש, דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין: אין.
 - 2.14 **דלתות חדר מדרגות:** אין.
דלתות חדר/ים טכניים (ככל שיהיו): דלתות אש 30/30. **דלתות וחלונות חדר/ים לשימוש משותף (חדר עגלות):** דלת אש ככל וקיים פתח ע"פ תכנון יבוצע פתח שחרור עשן רפפת פח.
 - 2.15 **דלתות לובי קומתי:** אין.
 - 2.16 **תאורה, בבניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיות, חניות, חדר/ים טכניים, חדרים וחלקים משותפים: יש.**
בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות. בבניינים בהם הגישה לדירה הינה מתוך מבואה קומתית, ייתכן שלחצן מתוך הדירה יהיה להדלקת התאורה המלאכותית במבואה הקומתית. במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר / חדרי המדרגות, הכול בכפוף לעמידה בהוראות כל דין. **סוג וכמות:** עפ"י תכנון האדריכל/המהנדס ודרישות הרשויות.
 - 2.17 **ארונות למערכות:** חומר: פח מכופף צבוע בתנור \ (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.
 - 2.18 **תאורה במחסנים דירתיים:** חיבור הזנות החשמל של מחסן דירתי קומתי יחובר למונה דירתי.
 3. **תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)**
 - 3.1 **גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה:** לא פחות מ-2.50 מ'.
גובה חדרי שירותים, רחצה, שרות ופרוזדור: לא פחות מ-2.05 מ';
"גובה מחסן דירתי (באם נרכש): לא פחות מ-2.05 מ'.

הערה: הגובה הנ"ל למעט תחת קורות, בליטה והנמכות מקומיות, מערכות, תקרות משנה, ובכל מקרה לא פחות מהגובה המינימאלי הנדרש בתקנות התכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל – 1970 ובחס לשטח המינימלי הנדרש בתקנות לגובה חלל מקורה. יתכנו הנמכות מסוג סינרים בחללי הדירה וטובת העברת צנרת מיזוג אויר / אוורור מכני

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

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות(2)	ריצוף (3)	הערות
חדר דיור + מבואה	בלוקי בטון /או בלוק איטונג /או בטון מזוין	טיח + צבע אקרילי תקרה : טיח + סיד סנטטי	פורצלן	
מטבח	כני"ל	כני"ל	כני"ל (4)	
פינת אוכל	כני"ל	כני"ל	כני"ל	
פרוזדור	כני"ל	כני"ל		
חדר רחצה הורים	בטון, בלוקי בטון/גבס	קרמיקה עד התקרה		
חדרי שינה	כני"ל	טיח + צבע אקרילי תקרה : טיח + סיד סנטטי	כני"ל	
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות פיקוד העורף	ע"פ דרישות פיקוד העורף	כני"ל	
חדר רחצה כללי	כני"ל	קרמיקה עד התקרה	כני"ל	
מסתור כביסה	כני"ל	טיח + סיד סינטטי תקרה : טיח + סיד סנטטי	לא מרוצף	
חדר שירות	כני"ל	טיח + צבע אקרילי תקרה : טיח + סיד סנטטי	פורצלן	
מחסן דירתי	כני"ל	טיח + סיד סינטטי תקרה : טיח + סיד סנטטי	כני"ל	

הערות והבהרות לטבלה:

1. **קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ:** בטון / בלוקי בטון / בלוקי טאי / בלוק גבס או לוחות גבס. בכל מקרה, בחדרי הרחצה ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון. לחות גבס ניתן להתקין בתנאים להלן במצטבר: 1. עופי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות. 2. רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות. 3. בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג מ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינראלית). 4. מעל צד של מחיצות הגבס יהיו אחד מאלה: 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות), פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן / ספק הלוחות. יצרן / ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטי.

2. **גמר קירות ומחיצות:** גמר קירות בבנייה קונבנציונלית יהיה טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות. גמר תקרה יהיה טיח + סיד סינטטי. במרחב מוגן יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי. כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי. גמר קירות במרפסת יהיה כדוגמת החזיתות. אם לא נקבע אחרת בהוראות החלות על המגרש, מעקה המרפסת יהיה מעקה אלומיניום משולב זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או מעקה בניי כדוגמת החזית.

3. **ריצוף:** **סוגי הריצוף:** בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314 : אריחים המיוצרים בכבישה ספיגתם הממוצעת אינה גדולה מ-0.5% (כינוי BIA). האריחים יהיו מסוג א' העומדים בדרישות התקינה החקיקה הרלבנטית. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת יצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחנו ע"י הקונה. בריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם הקיר מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפרט להל: חדרי מגורים R-9, חדרי רחצה R-10, רצפת תא מקלחת R-11.
מידות אריחים לריצוף: יהיו בהתאם למפורט להלן. המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פגות) בין אריחים: אחת בגוון אפור והאחרות בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה. בכל מידות אריח לריצוף יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

כל הדירה למעט אם צוין אחרת: מידות אריח לריצוף 80X80 ס"מ. 12 דוגמאות לבחירה. הדוגמאות שתבוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות / גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש דירות מגורים. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO). אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר נייטראלי. **ריצוף חדרי רחצה, מרפסות שמש ומרפסת שירות:** מידות אריח לפחות 3 מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני, ואריח נוסף ריבועי או מלבני. הקונה יבחר מתוך 12 דוגמאות אפשריות לבחירה, ו-4 אפשריות לפחות

מכל מידת אריח. מידות האריחים : 33/33, 15/60, 30/30. על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אחת מבין הדוגמאות תהיה דמוי פרקט. למרפסת שמש – אחת מבין הדוגמאות תהיה בגון / דוגמה תואמת לגוון / דוגמה שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה. במרפסת שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות. במרפסת שירות המצורפת למטבח הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח. יהא ניתן לבחור דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.

4. **חיפוי קירות:**
סוגי החיפוי: חיפוי קירות יהיה מקרמיקה או פורצלן (גרניט פורצן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה. בחירת סוג האריח לחיפוי קירות יהיה של המוכר, אשר יאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה. המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, אריח ריבועי, אריח מלבני, ואריח נוסף מלבני או ריבועי. מידת האריחים הינם לבחירת המוכר. מידות האריחים: 60/60, 30/60, 120/60.

גובה החיפוי: במטבח: גובה 60 או 50 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. גובה לבחירת הקונה. כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.

חדר אמבטיה וחדר מקלחת: חיפוי קירות עד תקרה.

חדר שירותים: חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי טיח+ צבע אקרילי.

צנרת גלויה, אנכית או אופקית בכלל ללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר חיפוי זהה לגמר קירות.

אפשרויות: לכל מידת אריח המיועדת 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. המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים, אחת בגוון אפור והאחרות בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה. בכל מידת אריח לריצוף או חיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחר ע"י הקונה.

5. **מרפסת שירות**
מרפסת השירות בדירה יכלול את הרכיבים וההכנה בהתאם למפורט להלן: הכנה למכונת כביסה ומייבש כביסה. רבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולות לסגירה והזנת חשמל. כמו כן, דלת כניסה העונה לדרישות המפורטות לגבי דלתות פנים במפרט זה.

6. **מרפסת שירות:**
במרפסת שירות יהא חלון לאוויר חוץ, ממנו תהיה גישה לתליית כביסה חיצונית הכוללת מתקן תליית כביסה ומסתור כביסה חיצוני. אופן פתיחת החלון יהיה בהזזה כנף על כנף. במקרים חריגים ולשיקול דלת המשב"ש תותר פתיחה ע"י חלון כנף. מידות רוחב החלון ואופן פתיחתו יהיו לא פחות מ 75 ס"מ והגישה מול הפתח תהיה פנויה לחלוטין. סף תחתון של הפתח לא יעלה על גובה הנדרש ע"פ כל דין והתקנת מתקן תליית הכביסה תהיה בצמוד לסף התחתון של הפתח. דודים יותקנו על גג הבניין ולא במרפסת שירות. במרפסת שירות יותקן חיצוני לתליית כביסה בעל זרועות מגולוונות וגלגלים באורך מינימאלי של 160 ס"מ ועומק מינימאלי של 60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק איכותיים, עמידים לקרינה UV, ניתן שאורך המתקן יהי קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ ואורך מצטבר של חבלי כביסה לא פחות מ-800 ס"מ.

7. **מסתור כביסה:**
מסתור כביסה יהיה מחומר עמיד העומד בת"י מס 5100. בחלל מסתור הכיסה יתוכננו מתקן תליית כביסה, מערכת חימום מים יהיה על הגג. מעבים למערכת מיזוג אויר יהיו במסתור כביסה, ויישמר מרחק פנוי בין המעבה לבין מתקן תליית כביסה של 40 ס"מ לפחות. בתחתית כל החלל בין קיר המבנה למסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי גשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה.

3.3 ארונות

3.3.1 **ארון מטבח עליון: בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. לפי ההנחיות שלהלן:**
א. האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצויין:

דירת 2.5 חדרים – 3.5 מ"א

דירת 3, 3.5, ו-4 חדרים – 5 מ"א

דירת 4.5 חדרים ומעלה – 6 מ"א

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

ג. המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.

ד. רק בדירות 4.5 חדרים ומעלה, **הקבלן רשאי** לתכנן חלופות לאורך המינימאלי הנדרש לארון מטבח תחתון להלן:

חלופה א		חלופה ב		חלופה ג	
ארון תחתון	ארון עליון	ארון תחתון	אי / חצי אי	ארון תחתון	ארון BUILT IN
5 מ"א	2 מ"א	5 מ"א	2 מ"א	5.4 מ"א	0.60 מטר נטו
	75 ס"מ לפחות		בהתאם לארון תחתון		200 ס"מ לפחות

תוכנן ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן: א. גובה ארון מטבח ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן הרוכש בחר להפחית ל-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 גבי ארון המטבח התחתון.	"אי" – 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. "חצי אי" – ארון המטבח והמשטח העליון המשכיים אך הארון איננו צמוד לקיר. חלופה זו אינה אפשרית מצב שבו ארון המטבח כבר כולל פינה. "אי" ו"חצי אי" יתוכננו התאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון לרבות משטח העבודה.	ארון BUILT IN- יחיד 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.
---	--	--

- 3.3.2. מבנה הארון:**

א. הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח מתאים להתקנת שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות, (תושבת וחיתוך 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 (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 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 הארון לא תפחת מ- 60 ס"מ לפחות בחזית הארון. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק 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.

3.3.3. ממשטח עבודה

א. לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ מאבן טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי העניין) עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, במשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון וגבה, שאופן עיבודו יבחר ע"י המוכר. בקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכך היקף המשטח.

ב. משטח העבודה מטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

3.3.4. ציפוי ופרזול

סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:

ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמיינג. ידיות ממתכת. על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 5 גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בצבע בהיר ניטרלי.

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה. גוון לבן.

3.3.5. ארון בחדר רחצה:

בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ), MDF, או סיבית עמידה במים ברמה 5P, לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים, בלתי מחלידים, משטח עבודה האינטגרלי משולב בכיור רחצה. כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לוחות מוגברים.

3.4 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ)
הערה: מידות המעברים החופשיים בדלתות ושטח החלונות לא יפחת מהנדרש בתקנות התכנון והבניה. ראה גם הערות נוספות בהמשך.

דלתות				חלונות			תריסים			---
חדר	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/ אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	חומר שלבים	סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ./נגרר/ כיס/חשמלי/אחר)	
כניסה	1	פלדה בטחון	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---	
	85/205									
חדר דיור	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	---	---	---	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני	
	190/200									
מטבח	---	---	---	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	אלומ	אלומ	גלילה חשמלי	

פינת אוכל	---	---	---	---	---	---	---	---	---	

חדר שינה 1 הורים	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי	
	80/200									
חדר שינה 2	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי	
	80/200									
חדר שינה 3	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי	
	80/200									
ממ"ד	1	פלדה לפי הג"א דלת הדף רסיסים דירתית	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	1	אלומ' מזוגג	נגרר או כ.ע.כ לפי הנחיות הג"א	אלומ'	אלומ'	תריס רפפה	
	70/200									
	---	---	---	1	חלון פלדה הדף דירתי ע"פ הג"א	2 כנפיים נגרר לכיס				

ח. רחצה אמבטיה	1	עץ + צוהר/צו-אור	ציר רגילה		ונטה					

תריסים				חלונות			דלתות			---
סוג פתיחה (ציר/כ.ע.כ./נגר/כיס/חשמלי/אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כ.ע.כ./נגר/כיס/אחר)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כ.ע.כ./נגר/כיס/אחר)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חדר
			---						75/200	
---	---	---	---	קיפ	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	1	ח. רחצה הורים
			---			50/70			75/200	
---	---	---	---		ונטה		ציר רגילה	עץ	1	שירותים
			---						65/200	
				2 כנפיים ציר פנימה	אלומי	1	ציר רגילה	עץ	1	מרפסת שירות
						100/100			65/200	
---	---	---	---	---	רפפה קבועה		ציר רגילה	לפי החלטת אש החברה דלת	1	מחסן דירת צמוד (ככל שהוצמד)
			---						85/200	

הערות לטבלה ואחרות:

(הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

א. **דלת עץ** = הכוונה לכנף דלת לבודה. **אלומי** = אלומיניום, **סוג פרופיל**: לפי הנחיות יועץ האלומיניום, **ציר רגילה** = סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה + משתפלת, **ניגור כ.ע.כ.** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר **תריסים**: שלבי התריסים עשויים פח אלומיניום (בעובי לפי הנחיות היצרן **גלילה** = תריס גלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי (גיבוי ידני אחד, לגלילה החשמלית, בחדר דיור).

ב. **חלונות דירת המגורים יהיו סוג אלומיניום עם זיגוג כפול**, 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 ואביזרים מקוריים, ובכללם סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.

ג. בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחרת.

ד. חלון ממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.

ה. חלון חדר דיור יהיה בעל וטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.

ו. **תריסים**: כל פתחי הדירה, למעט חדרי הרחצה, מטבח ומרפסת שירות יהיו בעלי תריסים. בתריסי גלילה או הזזה שלבי התריס יהיו עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאורתן מוקצף. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח ולהוראות היצרן. בכל הפתחים בחדר הדיור (לרבות בחלונות שאינם וטרינה, ככל שתוכננו) ובכל הפתחים ברוחב 2.5 מ' ומעלה יורכב ארז תריס גלילה עם שלבי תריס כמפורט בסעיף 1 לעיל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.

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

ח. **דלת ממ"ד** דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף, בפתיחת ציר רגילה או הזזה.

ט. **דלתות פנים**: דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת שרות ולחדרי הרחצה פתיחת 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 התקינה הישראלית, ככל שישנה. בדלת פנים לבודה, כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיזוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת פורמייקה, מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי. החלק התחתון של מסגרת הכסף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות, צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף, היקף כנף הדלק (קנט) יהיה מצופה ב-3 מדדים לפחות. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס 23 או בהתאם לתקן ישראלי מס 6575 בעל הלבוש פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת. גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך גוון דוגמאות יציגו המוכר ו/או הספקים שיבחרו ע"י המוכר, על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

- י. **דלת יציאה לגינה:** תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכול כמפורט ב"י 5044. "אמצעי נעילה כנגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר: א. סורג לפתיחה שמתקיימת בו דרישות ת"י 1635 – סורגים לפתחים בבניינים. ב. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזהב באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (1). ג. מנעול בטחון בעל בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2). ד. תריס גלילה חשמלי.
- יא. **דלת יציאה למרפסת -** שאיננה סגורה בתריס או בחלון הפריש הגבהים במשטחי רצפה הסמוכים לסף הדלת לא יעלה על 60 מ"מ. בכפוף לקבוע בתקנות התכנון והבניה, ניתן שהפרש הגבהים האמור לא יעלה על 80 מ"מ. הוראה זו לא תחול על מבנים הקבועים בתקנות התכנון והבניה, הבקשה להיתר תנאיו ואגרות סעיף 3.2.1.5 ס"ק (ב) ו-(ג).

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה (ראה גם הערות לאחר טבלה זו)

מיתקן		מיקום	מטבח	שירותי אורחים (ככל וקיים בדירה)	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי) (ככל וקיים בדירה)	מרבסת שירות
כיוור מטבח	סוג ומידות (בס"מ)	ראה הערה 4	---	---	---	---	---
כיוור רחצה	מידות (בס"מ)	---	---	משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור. מידות אורך מינימאלי 80 ס"מ.	משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור. מידות אורך מינימאלי 80 ס"מ.	משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור. מידות אורך מינימאלי 80 ס"מ.	---
	סוג	---	---	חרס	חרס	חרס	---
כיוור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	---	כ- 25/35	---	---	---	---
	סוג	---	חרס	---	---	---	---
אסלה	מידות (בס"מ)	---	ראה הערה 2.3	ראה הערה 2.3	ראה הערה 2.3	ראה הערה 2.3	---
	סוג	---	אסלות מונבולוק עם מיכל הדחה חרס	אסלות מונבולוק עם מיכל הדחה חרס	אסלות מונבולוק עם מיכל הדחה חרס	מיכל הדחה נסתר אסלה תלויה	---
אמבט/ מקלחת	מידות (בס"מ)	---	---	לפי תכנון אדריכל לא יפחת מ- 0.72 מ"ר ורוחב 80 ס"מ	---	170/70	---
	סוג	---	---	ריצוף משופע (מקלחת) הכולל דירוג, דיחוס ו/או סף לבחירת המוכר	---	אקרילית	---
סוללה למים קרים /חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח	סוג	ברז מיקס פרח נשלף מהמשטח	ברז מיקס פרח מהמשטח	ברז מיקס פרח מהמשטח	ברז מיקס פרח מהמשטח	ברז מיקס פרח מהמשטח	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	סוג	---	---	---	---	סוללה מערביל מיקסר כרום ניקל 4 דרך (יציאה תחתונה למילוי אמבטיה + מזלף)	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	סוג	---	---	---	אינטרפוף 3 דרך מיקס מהקיר	---	---
חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז		---	---	---	---	---	יש
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה		---	---	---	---	---	יש
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בהכנה לכיור המטבח)		יש	---	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)		יש	---	---	---	---	---

מיתקן	מיקום	מטבח	שירותי אורחים (ככל וקיים בדירה)	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי) (ככל וקיים בדירה)	מרפסת שירות
נקודת גז לבישול (הכנה)	1 במטבח, 1 במרפסת/ גינה	---	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

- הגדרות:
"חדר מקלחת" – חדר הכולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה.
"חדר אמבטיה" – חדר הכולל אמבטיה במידות 70/170 ס"מ, אסלה וכיור רחצה.
"חדר שירותים" – חדר בית שימוש הכולל אסלה וכיור שטיפת ידיים.
"חדר רחצה" – חדר מקלח, חדר מבטיה וחדר שירותים.
- ככל שיידרש יותר מחדר רחצה אחד בדירה, הכניסה לחדר הרחצה או לחדר האמבטיה היה מחדר שינה הורים.
- בחדר אמבטיה, הקונה יהא רשאי להמיר את התקנת האמבטיה בהתקנת משטח מקלחת, וזאת ללא תמורה או שינוי מהמחיר, בכפוף לעמידה בכל התנאים שלהלן: תכנון חדר האמבטיה יתאים להתקנת אמבטיה במידות 0.70*1.70 מ'. כלומר, התקנת מקלחת לא תשנה את תכנון חדר האמבטיה מבחינת מידותיו. המקלחת עצמה תתוכנן בהתאם להוראות מפרט זה. הודעה על החלטה זו תימסר למוכר במועד חתימת ההסכם.
- כיור מטבח: המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן:

חומר	התקנה	מידות מיני' בס"מ
חרס בודד	תחתונה	58*40
נירוסטה בודד	שטוחה	58*53
אקרילי/סיליקוורץ/גרניט בודד	שטוחה	58*50
חרס כפול	תחתונה	45*80
נירוסטה כפול	שטוחה	45*80
אקרילי/סיליקוורץ/גרניט כפול	שטוחה	48*78

- אמבטיה: אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכל בהתאם להוראות היצרן ולכל דין. באמבטיה יהיה אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון) 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.
- חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור נטילת ידיים ולמעט אסלות.
- לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל להדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מונו בלוק כמפורט להלן. הקונה יודיע למוכר בעת בחירתו בעת חתימת ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד(מונו בלוק). מיכל ההדחה יהיה חרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר. האסלה לרבות ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדישות ת"י 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלוונטי. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה). המוכר יציג לקונה פחות 3 דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה העומדת בדרישות המפורטות.
- סוללות: כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבלי 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.
- בכיור חדר הרחצה יותקנו ברזים מדגמים מיקס – פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור. מידת ברז כיור הרחצה תהייה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.
- ברז מיקס על מישור משטח העבודה במטבח או הכיור, ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות שלהלן: תחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימלי של 20 ס"מ וגובה מינימלי מהמשטח של 20 ס"מ.
- הכנה למדיח: תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- תא מקלחת: שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות ע"י הנדרש בהוראות כל דין. מידותיו 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. תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף). בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשרי 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 מ"מ.
- מערכת לאספת מים חמים: לכל דירות המגורים בבניין תהיה מערכת לאספת מים חמים בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (תכן הבניה) (תברואה), תש"ף-2019, ולהוראות כל דין. מערכת אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. במיכלי הלחץ יותקנו חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש זמני פעולה ("ישעון שבת"). מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכניסה או בארון שירות במבואה קומתית או על גג המבנה. אין למקם את מיכל הלחץ במרפסת שירות. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.
- ברז גינה "דלי": 1, ביציאה לחצר וביציאה לכל מרפסת, ברז אחד לדירה.
- ברז מים ייעודי למקרר: יש (מאחורי המיקום המיועד למקרר).

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	-	-	-	- פנמו + לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה ללובי קומתי/חדר מדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה. (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה). - ארון תקשורת / טלפניה / טלויזיה כולל בית תקע בתוכו.
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	1	1	-תוכנן תריס חשמלי – תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס.
פרוזדור	1	1	-	-	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	2 בדרגת הגנה IP44	4 בדרגת הגנה IP44 מחולקים שלני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 מ"מ בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ בצנרת	-	מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור, למקרר מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה הורים 1	1 (כולל מפסק מחליף מנורה)	4 (שניים ליד המיטה)	-	1	1	
חדר רחצה הורים (מקלחת)	1 (מוגן מים)	1 בדרגת הגנה IP44	-	1 (בית תקע לתנור חימום)	-	בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר אמבטיה. דוד חשמלי ימותג עם מפסק דו קוטבי עם מנורת סימון וקוצב זמן מחוץ לחדר אמבטיה.
חדרי שינה	1	3	-	1	1	-
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	-	1	1	לפי תקנות פיקוד העורף
חדר רחצה (אמבטיה)	1 (מוגן מים)	1 בדרגת הגנה IP44	-	1 (בית תקע לתנור)	-	בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר אמבטיה. דוד חשמלי ימותג עם מפסק דו קוטבי עם מנורת סימון וקוצב זמן מחוץ לחדר אמבטיה.
שירותים	1	-	-	-	-	הכנה לנקודה לאורור מכני + מפסק היכן שנדרש (באם לא קיים חלון לאוויר החוץ)
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)	-	-	2 מוגן מים (מכונת כביסה, מייבש כביסה)	-	-

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
מרפסת שמש (דיר)	1 (מנורה מוגנת מים מעל דלת יציאה למרפסת)	1 (מוגן) IP44	-	-	כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני. מרפסת הצמודה ליותר מחזיית אחת של הדירה יותקנו נק' מאור וב"ת בכל חזית. מרפסת שטחה גדול מ-15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות תתקן נק' מאור נוספת, לכל חלק העולה על 15 מ"ר. לדוגמה: במרפסת שטחה בחזית אחת 16 מ"ר, ידרשו שני נק' מאור מוגנות מים. מיקום נק' המאור יהיה בהתאם לתכנון שיצור אפשרות לפיזור תאורה בלב חלקי המרפסת.
גינה דירית	1 (מנורה מוגנת מים מעל דלת יציאה לגינה)	1 (מוגן) IP44	-	-	בגינה הצמודה ליותר מחזיית אחת של הדירה יותקנו נק' מאור ובית תקע כאמור בכל חזית, מגבול השטח המרוצף יבוצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההזנה תתבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי.
מחסן (ככל שהוצמד)	1	1	-	-	מחובר למונה דירתי
מסתור כביסה / גג המבנה ע"פ החלטת יועץ מ"א	-	-	2 (פקט הכנה למוגן+דוד)	-	-

להערות לטבלה ואחרות

- חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש. בחדר מדרגות גם מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה.
- גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש.
- לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.
- טלפון חוץ: נק' התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נק' ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.ה.
- פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם, או גונג.
- אביזרי הדלקה/ שקע: סוג: סטנדרט, לפי דרישות התקן הישראלי.
- לוח חשמל דירתי: גודל חיבור דירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר. (כולל השארת מקום פנוי ל-6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד)
ולוח תקשורת דירתי (כולל שקע רגיל), בתוך הדירה: יש מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת: יש. שעות שבת: אין.
- מערכת טלויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.
- מתקני החשמל והתקשורת יבוצעו ע"פ חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלוונטיות (תקשורת) התקנים הישראליים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן / המערכת המפורטים להלן:
- כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלוונטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות לבד בהתקנה תחת טיח.
- מערכת אינטרקום: בכלל דירה תותקן מערכת אינטרקום בכוללת ת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצוניית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין. נקודת האינטרקום תמוקם במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- בכל דירה תותקן מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי 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 עברית ברורה, הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / מבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה, הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקו"ש"י) ואת עלותם הכספית. למשב"ש זמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן עי חברת החשמל "מונה חכם". "מונה חכם" – מונה לשליטה ברחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אוניליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.
- "בית תקע כוח במעגל משותף" – הינו בת תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל יותר שני בתי תקע) עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר תאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
- "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.

- טו. "בית תקע לתור חימום באמבטיה" – בית תקע ממעגל נפרד, משוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
- טז. "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.
- יז. "בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודת מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.
- יח. "תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" – בינה תוספת בגין אביזר מדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.
- יט. "נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות הכוללות כבילה ייעודית ע"פ תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידרי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש ע"פ כל דין. אין זה מן ההכרח שהנקודות / ומוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
- כ. "נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדה, בבית נורה ונורה.
- כא. "נקודת דוד חשמלי" – תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 5 ממ"ר בצינור קוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.
- כב. **אורור** – בחדרי שירותים, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורור ישיר לקיר חוץ, לרבות מטבחים הפונים למרפסת שירות, יש להתקין צינור מצויד במאורר מכני עד לקיר חוץ לרבות רפפת כיסוי.

3.7.7

4. מתקני קירור / חימום, בדירה:
- 4.1 מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי: בעיר אילת תבוצע בכל הדירה מערכת מיני מרכזית מלאה. ההתקנה תהיה על פי תקן ישראלי, ת"י 994 חלק 4 - מזגני אוויר: התקנה 4. – מזגני אוויר. המערכת תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אוויר והתקנתה תכלול את כל הרכיבים הנדרשים להפעלתה בשלמותה, לרבות קיבוע המזגן ו יחידותיו על קירות הבניין או על גג הבניין ותקורות משנה להסתרת יחידות ותעלות.
- 4.2 מזגן מפוצל: אין.
- 4.3 מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.
- 4.4 תנור חימום הפועל בגז: אין.
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: אין. תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן. (בחדרי רחצה).
- 4.6 רדיאטורים: אין.
- 4.7 קונבקטורים חשמליים: אין.
- 4.8 חימום תת רצפתי: אין.
- 4.9 מיתקנים אחרים: אין.
5. *סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:
- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: יש. כמות ומיקום ע"פ החלטת מתכנן ודרישות רשות הכבאות. במחסן (באם נרכש): יש, ע"פ החלטת מתכנן ודרישות רשות הכבאות.
- 5.2 גלאי עשן: ע"פ החלטת מתכנן ודרישות רשות הכבאות.
- 5.3 מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): יש.
6. עבודות פיתוח ושונות:
- 6.1 חניה
- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה: לפחות 1 לדירה. כולם: בתחום המגרש;
- 6.1.2 כל החניות בקומת הקרקע העליונה. חניות במקום אחר (לפרט): אין;
- 6.1.3 חניה לנכים (פרטית): יש, מספר חניות: 2 מיקום: כמצוין בתוכנית המכר.
- 6.1.4 חניה לנכים כמסומן בתכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר נספרות בתקן החניה של הפרויקט, תימכר לרוכש דירה נכה (לעם הצגת תג נכה רשמי מטעם משרד התחבורה), ובהיעדר רוכש נכה, בין כלל דיירי הבית גם לדייר שאינו נכה.
- 6.1.3 גמר רצפת חניה לא מקורה: אבנים משתלבות.
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.
- 6.1.5 מספר חניות לדירה: לפי ההסכם (צמודה/ות לדירה) מיקום: לפי סימון בתכנית המכר.
- 6.2 פיתוח המגרש
- במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב גינן חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
- בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה בניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לכל בנין] ומואר בעל גינן מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יוקצה מקום אחר במגרש שטח חלופי ורצוף של לפחות 20 מ"ר משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים. בחנייה עלית תותקן מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.
- 6.2.1 שבילים/מדרגות: חומר גמר: בטון/ אספלט/ אבנים משתלבות / אבן טבעית מנוסרת
- 6.2.2 משטחים מרוצפים: יש. חומר גמר: אספלט/ אבנים משתלבות. גוונים
- 6.2.3 חצר משותפת: יש (על פי סימון בתכנית מצורפת). צמחיה: יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) גינן חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
- 6.2.4 רשת השקיה משותפת: יש. כולל ראש מערכת ממוחשב.
- 6.2.5 משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירות גן: יש.
- 6.2.6 גדר בחזית/ות של המגרש: חומר: לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות. בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת.

6.2.7 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה): אין.

7. מערכות משותפות

- 7.1 מערכת גז:
- 7.1.1 **הכנה לאספקת גז:** סידור מרכזי באמצעות צובר/י גז, הממוקמים בקומת הפיתוח, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר/י גז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.
- 7.1.2 **צנרת גז ממקור מרכזי לדירה:** יש;
- 7.1.3 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה:** יש. **מיקום:** ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).
- 7.2 **סידורים לכיבוי אש:**
- 7.2.1 **מערכת להפעלת לחץ בחדר מדרגות:** אין.
- 7.2.2 **מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים:** אין.
- 7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים):** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.4 **עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.5 **גלאי עשן:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- הערה:** כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות מתכנן הבטיחות ו/או רשות הכבאות.
- 7.3 **אזור מואץ במרתפי חניה:** אין מרתפי חניה.
- 7.4 **מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות):** אין.
- 7.5 **מערכת מיזוג אוויר בחדר לשימוש הדיירים:** אין.
- 7.6 **תיבות דואר:** לכל דירה, 1 לוויד הבית, 1 לדואר שגוי. **מיקום:** תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה, או במקבץ אחד למס' בניינים במתחם ע"פ החלטת מתכנן, והיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"816.
- 7.7 **מיתקנים אחרים:** מערכות תאורה (בחלקים משותפים), לשימוש כלל הדיירים בבניין ויתכן גם לטובת בניינים סמוכים, או בניינים סמוכים לטובת הבניין וכו' לדוגמה בחנייה. **מיקום וכמות:** לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

8.

חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 **חיבור לקו מים מרכזי:** יש; **מונה מים ראשי לבית:** יש; **מונה מים נפרד לחצר:** אין.
- 8.2 **חיבור לביוב מרכזי:** יש.
- 8.3 **חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל:** יש.
- 8.4 **הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים:** בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר):
- 8.5 **חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט):** אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).
- 8.6 **פיתוח כללי הגובל במגרש:** כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.
- 8.7 **מתקנים לאצירת אשפה:** יש (מכלים מוטמנים).
- פינוי אשפה:** ע"י הרשות המקומית.

9.

רכוש משותף

- 9.1 **תיאור הרכוש המשותף:**
- 9.1.1 **מקומות חניה משותפים:** אין.
- 9.1.2 **קומה מפולשת חלקית (קומת כניסה ועמודים, פתוחה חלקית):** אין.
- 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 (מספר):** 1.
- 9.1.7 **פיר מעלית:** יש; **מעליות:** יש; **מספר מעליות:** 1.
- 9.1.8 **גג משותף:** יש. הגג הוא ל התקנת מערכות טכניות כמו קולטנים / מערכת מ"א. הגישה לגג באמצעות סולם נייד דרך פתח קומת המגורים העליונה בבניין. גודלו לא יפחת מ- 80/80 ס"מ (פתח בנייה).
- 9.1.9 **ממ"ק/ מקלט:** אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.
- 9.1.10 **חדר דודים משותף:** אין.
- 9.1.11 **מיתקנים על הגג:** יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות / מערכות מ"א וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 **חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש:** יש. **שטח ללא גינן:** יש.
- 9.1.13 **מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף:** כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.
- 9.2 **חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:**
- 9.2.1 **חדר מדרגות, (מילוט).**
- 9.2.2 **גישה לחניה משותפת.**
- 9.2.3 **לובי בקומת כניסה.**
- 9.2.4 **לובי קומתי.**
- 9.2.5 **חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.**
- 9.2.6 **מעלית.**
- 9.2.7 **ממ"ק/ מקלט.** (אין- יש מרחבים מוגנים בדירות).
- 9.2.8 **חלק אחר:** ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.
- 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 שהוצאות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

כמפורט בסעיף 9.8 להלן. שיעורו של החלק ברכוש המשותף לכל הדירות בבית בו מצויה הדירה הצמוד לדירה: כמפורט בסעיף 9.8 להלן.

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

יהיה על פי הקבוע בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969.

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו: כמפורט בסעיף 9.8 להלן.

9.7 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (ו/או שיוחזרו לרכוש המשותף):

מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתכניות המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.

א. חצרות פרטיות, ומקומות החניה בקומת הקרקע שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף

המחסנים במבואות הקומתיות יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
נספח ב' רשימת הערות כלליות
נספח ג' טבלאות זיכויים

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תוכניות אלו יוצרו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
 - 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות 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 תכנית פיתוח קומת כניסה/ קומות מפלשות; קומות מרתף (באם קיימות) בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכנית אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.
 - 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 חצר משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש 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 אלקטרו מכניות 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 פקסימיליה.
- (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.
- 10.4 לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה, המוכר ימסור לרוכש תוכניות כמפורט להלן. תוכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה רוכש על פי דין. מסירת התוכניות כלולה במחיר למ"ר דירתי:
- (א) חשמל ותקשורת: החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתית הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת אוורור / מזוג אויר, מיקום אביזרי קצה לוחות ומקרא לסימונים.
- (ב) אינסטלציה סניטרית: החברה תמסור קונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתית הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (מים / קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.
- (ג) מיזוג אויר: החברה תמסור לקונה תוכנית של מערכת מיזוג האויר הקיימת בדירה, הכוללת את מיקום המאייד, המעבה, מזגנים מפוצלים, ככל שישנם, מהלך תעלות פיזור אויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות למבנה ולדירה

- כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי.
- באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
- בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
- 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.
- במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות ו/או עמודים ו/או קורות ו/או סינרים ומעברי צנרת, תשתית ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
- מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האויר מתוכננים להתקנה על הגג, המוכר שומר לעצמו את הזכות להתקנם באזור תליית כביסה, אלמנטים אלה מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה **אך לא פחות** מן הקבוע במפרט.
- חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרנטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
- יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות פרטיות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות מיקומם העקרוני מסומן בתכניות מכר.
-
- ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים.
- פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
- נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
- בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.
- במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מטרה מהדורה 4.1 – 11.02.2022], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
- כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

הערות מיוחדות

1. הרוכש לא יהיה רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, למעט הפריטים המפורטים בטבלה להלן.
2. בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי.
3. המשרד יהא רשאי לעדכן את הערך הכספי לזיכוי בנוסח המכרזים הספציפיים.
4. המחירים הנקובים כוללים מע"מ.

מקרא:

יח'- יחידה. מ"ר- מטר מרובע. מ"א- מטר אורך. קומפלט- חומר לבן + חומר שחור + עבודה. פריט- פריט אחד בודד.

טבלת זיכויים

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