

מפרט מכר

לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג-1973 (תיקון התשע"ה - 2015)

(בטופס המפרט הבסיסי בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה והמסומנים בצל)

בכל מקום שלא מצויין באופן מפורש "לבחירת הקונה/לבחירת הרוכש" אזי הכוונה לבחירת החברה

שם האתר : מורשת מודיעין - מחיר למשתכן

שם המוכרת : בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ ח.פ. 520040304

שם הקונה : _____

תאריך : _____

טיפוס דירה : _____ - 3 חדרים

דירה מס' : _____

קומה : _____

בניין מס' : _____ (בתכנית העמדה)

חניה מס' : _____

מחסן מס' : _____

"מפרט מכר"
לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973
(תיקון התשע"ה 2015)

נספח לחוזה בין בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ ח.פ. 520040304 (להלן "המוכרת" או החברה")
 לבין כמצויין בעמוד 1
 מתאריך כמצויין בעמוד 1
 (להלן "הרוכש" או "הקונה")

א. פרטי זיהוי:

1. **ישוּב מוֹדִיעֵין רְחוּב _____ בֵּית מִס' _____**
 - 1.1 גוֹש מִס' 80072 חִלְקָה מִס' 19;
 - 1.2 תכנית מפורטת מס' 420-0241646 (מד/11) מגרש (תא שטח) מס' 213
2. **בעל הקרקע מדינת ישראל/רשות הפיתוח;**
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוונת.
 - 2.1 **שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל;**
 - 2.2 **תקופת החכירה 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים**
תחילת תקופת החכירה 29.3.2017
3. **דירה מס' _____ קומה _____ בבנין מס' _____ (בתכנית העמדה)**
4. **בדירה: מבואה (במתחם פתוח), חדר דיור, פינת אוכל, 2 חדרי שינה (חדר שינה מס' 1- חדר שינה הורים, ומרחב מוגן דירתי (להלן- ממ"ד) המשמש כחדר שינה מס' 2), פרוזדור, מטבח (בטיפוס דירה 3A, 3AM- במתחם פתוח), חדר אמבטיה, פינת שירות וחדר שירותים.**
בדירת גן חצר צמודה, בשאר הדירות מרפסת דיור.
5. **שטח הדירה**
שטח הדירה הוא _____ מ"ר המחושב לפי כללים אלה:
 - (א) **השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.**
לעניין זה -
 - (1) **"קיר חוץ" - קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת;**
 - כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
 - (2) **"פניו החיצוניים של קיר חוץ" - פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.**
 - (ב) **בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.**
 - (ג) **שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.**
 - (ד) **בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, 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 (אם יש) בשטח _____ מ"ר
מתוכה מרפסת שמש מקורה בגובה קומה בשטח _____ מ"ר ;
- 6.2 חניה מקורה בשטח _____ מ"ר
(מצורפת תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת) ;
- 6.3 מחסן דירתי² בשטח _____ מ"ר
(מצורפת תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד) ;
- 6.4 מרתף דירתי³ בשטח אין מ"ר ;
- 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח אין מ"ר ;
- 6.6 גינה מוצמדת לדירה⁴ (אם יש) בשטח _____ מ"ר ;

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" - מרפסת חיצונית לדירה ; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות 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 גינה כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה ; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה :
- (א) 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) רן בלנדר

טלפון 03-5419555 פקס 03-6868003 כתובת הארבעה 28, תל אביב 6473925

דואר אלקטרוני : ran@blander.co.il

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) רון משולמי מהנדסים בע"מ

טלפון 03-5600830 פקס 03-5600820 כתובת רח' הרכבת 58, תל אביב 6777016

דואר אלקטרוני : office@ron-eng.co.il

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.

כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

1. תיאור הבניין .1

- 1.1 חד-משפחתי/דו-משפחתי/קוטג' טורי/מדורג עם כניסות נפרדות/משותפות/רב-משפחתי
- רב-אגפי (יש להקיף בעיגול את המצב המתאים)
- 1.2 הבניין כחלק ממבנן בן 4 בנייני מגורים (בניינים מס' 1,2,3,4) בהם 155 דירות למגורים לפי הפירוט הבא:
- בבניין מס' 1- 36 דירות למגורים;
- בבניין מס' 2- 38 דירות למגורים;
- בבניין מס' 3- 40 דירות למגורים;
- בבניין מס' 4- 41 דירות למגורים;

בבניין אין דירות שלא למגורים

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

הערות	סוג השימוש - כמסומן בתכנית	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה עליונה הקובעת	כינוי או תיאור קומה
קיימים שטחים ואלמנטים טכניים המשרתים בניינים סמוכים	מגורים, מבואה (לובי כניסה ראשית), חדר מדרגות, פיר מעליות, חדר מוני חשמל, פיר/גומחות תשתיות, חדר משאבות ומאגר מים. במפלס מונמך חדר מיחזור אשפה וחדר דחסנית.	1	-4	קומת כניסה ראשית תחתונה/עליונה * 1 קומה מינוס 4
מספר קומות מרתף/חניון 3	חניה/מגורים, מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות, מחסנים דירתיים, מעברים, פיר/גומחות/חללי תשתיות. חלל לובי כניסה ראשית וחלל חדר דחסנית. בנוסף חדר גרטור משרת את בניינים 1 ו-2 ואת החניון המשותף.	1	-3	קומה מינוס 3- חניון משותף ל-4 הבניינים
קיימים שטחים ואלמנטים טכניים המשרתים בניינים סמוכים.	חניה/מגורים/עסק/ מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות, מחסנים דירתיים, פיר/גומחות תשתיות, מבואת מצנח (שוט) אשפה.	2	-2	קומה מינוס 2- חניון משותף ל-4 הבניינים
קיימים שטחים ואלמנטים טכניים המשרתים בניינים סמוכים.	חניה/מגורים/עסק/ מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות, מחסנים דירתיים, פיר/גומחות תשתיות, מבואת מצנח (שוט) אשפה.	2	-1	קומה מינוס 1- חניון משותף ל-4 הבניינים
קיימים שטחים ואלמנטים טכניים המשרתים בניינים סמוכים	מגורים, כניסה משנית/חדר לשימוש כלל הדיירים שני חדרי מדרגות, פיר מעליות ופיר/גומחות תשתיות, מבואת מצנח (שוט) אשפה.	4	0	קומת כניסה משנית תחתונה/עליונה * 1 הכניסה הקובעת לבניין
	מגורים, מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות ופיר/גומחות תשתיות, מבואת מצנח (שוט) אשפה.	4	1	קומה 1
מספר קומות 5	כניל	4	2,3,4,5,6	קומות 2,3,4,5,6 קומות טיפוסיות
	כניל	2	7	קומה 7- קומת מגורים עליונה
---	מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות, פיר/גומחות תשתיות, חדר שירות מצנח (שוט) אשפה. חדר משאבות ומאגר מים. בנוסף, מערכות טכניות משותפות לרבות קולטי שמש, מפוחים, אנטנה/צלחת לוויין וכיוצ"ב, ופרטיות לרבות מעבי מזגנים ו/או דוודים פרטיים משויכים לדירות.	---	8	קומת גג/גג עליון- קומה טכנית
---	---		12	סך הכל קומות למגורים
---	---		13	סך הכל קומות בבניין כולל קומת גג

1.3 טבלה מס' 1- פירוט הקומות בבניין מס' 2 וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש - כמסומן בתכניות	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/ מעל למפלס כניסה עליונה הקובעת	כינוי או תיאור קומה
קיימים שטחים ואלמנטים טכניים המשרתים בניינים סמוכים	מגורים, מבואה (לובי כניסה ראשית), חדר מדרגות, פיר מעליות, חדר מוני חשמל, פיר/גומחות תשתיות, חדר מיחזור אשפה, וחדר דחסנית.	1	-5	קומת כניסה ראשית תחתונה * 1 קומה מינוס 5
	מגורים, מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות, מחסנים דירתיים, מעברים, פיר/גומחות תשתיות, חדר משאבות ומאגר מים. חלל לובי כניסה ראשית, וחלל חדר דחסנית.	1	-4	קומה מינוס 4
	חניה/מגורים מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות, מחסנים דירתיים ופיר/גומחות תשתיות, מבואת מצנח (שוט) אשפה.	2	-3	קומה מינוס 3- חניון משותף ל-4 הבניינים
קיימים שטחים ואלמנטים טכניים המשרתים בניינים סמוכים.	חניה/מגורים מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות, מחסנים דירתיים ופיר/גומחות תשתיות, מבואת מצנח (שוט) אשפה.	2	-2	קומה מינוס 2- חניון משותף ל-4 הבניינים
קיימים שטחים ואלמנטים טכניים המשרתים בניינים סמוכים.	חניה/מגורים מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות, מחסנים דירתיים ופיר/גומחות תשתיות, מבואת מצנח (שוט) אשפה.	2	-1	קומה מינוס 1- חניון משותף ל-4 הבניינים
קיימים שטחים ואלמנטים טכניים המשרתים בניינים סמוכים	מגורים, כניסה משנית /חדר לשימוש כלל הדיירים; שני חדרי מדרגות, פיר מעליות ופיר/גומחות תשתיות, מבואת מצנח (שוט) אשפה.	4	0	קומת כניסה משנית תחתונה/עליונה * 1 הכניסה הקובעת לבניין
	מגורים, מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות ופיר/גומחות תשתיות, מבואת מצנח (שוט) אשפה.	4	1	קומה 1
מספר קומות 5	כני"ל	4	2,3,4,5,6	קומות 2,3,4,5,6 קומות טיפוסיות
	כני"ל	2	7	קומה 7- קומת מגורים עליונה
---	מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות, פיר/גומחות תשתיות, חדר שירות מצנח (שוט) אשפה. חדר משאבות ומאגר מים. בנוסף, מערכות טכניות משותפות לרבות קולטי שמש, מפוחים, אנטנה/צלחת לוויין וכיוצ"ב, ופרטיות לרבות מעבי מזגנים ו/או דוודים פרטיים משויכים לדירות.	---	8	קומת גג/גג עליון- קומה טכנית
---	---	---	13	סך הכל קומות למגורים
---	---	---	14	סך הכל קומות בבניין כולל קומת גג

1.3 טבלה מס' 1- פירוט הקומות בבניין מס' 3 וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש - כמסומן בתכניות	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/ מעל למפלס כניסה עליונה הקובעת	כינוי או תיאור קומה
קיימים שטחים ואלמנטים טכניים המשרתים בניינים סמוכים	מגורים, מבואה (לובי כניסה ראשית), חדר מדרגות, פיר מעליות, חדר מוני חשמל, פיר/גומחות תשתיות, חדר מיחזור אשפה וחדר דחסנית.	1	-6	קומת כניסה ראשית תחתונה * 1 קומה מינוס 6
	מגורים, מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות, מחסנים דירתיים, מעברים, פיר/גומחות תשתיות, חלל לובי כניסה ראשית, וחלל חדר דחסנית.	1	-5	קומה מינוס 5
	מגורים, מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות, מחסנים דירתיים, פיר/גומחות תשתיות, חדר משאבות ומאגר מים, מבואת מצנח (שוט) אשפה.	2	-4	קומה מינוס 4
	חניה/מגורים מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות, מחסנים דירתיים ופיר/גומחות תשתיות, מבואת מצנח (שוט) אשפה.	2	-3	קומה מינוס 3- חניון משותף ל-4 הבניינים
קיימים שטחים ואלמנטים טכניים המשרתים בניינים סמוכים.	חניה/מגורים מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות, מחסנים דירתיים ופיר/גומחות תשתיות, מבואת מצנח (שוט) אשפה.	2	-2	קומה מינוס 2- חניון משותף ל-4 הבניינים
קיימים שטחים ואלמנטים טכניים המשרתים בניינים סמוכים.	חניה/מגורים מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות, מחסנים דירתיים ופיר/גומחות תשתיות, מבואת מצנח (שוט) אשפה.	2	-1	קומה מינוס 1- חניון משותף ל-4 הבניינים
קיימים שטחים ואלמנטים טכניים המשרתים בניינים סמוכים	מגורים, כניסה משנית /חדר לשימוש כלל הדיירים; שני חדרי מדרגות, פיר מעליות ופיר/גומחות תשתיות, מבואת מצנח (שוט) אשפה.	4	0	קומת כניסה משנית עליונה * 1 הכניסה הקובעת לבניין
	מגורים, מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות ופיר/גומחות תשתיות, מבואת מצנח (שוט) אשפה.	4	1	קומה 1
מספר קומות 5	כני"ל	4	2,3,4,5,6	קומות 2,3,4,5,6 קומות טיפוסיות
	כני"ל	2	7	קומה 7- קומת מגורים עליונה
---	מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות, פיר/גומחות תשתיות, חדר שירות מצנח (שוט) אשפה. חדר משאבות ומאגר מים. בנוסף, מערכות טכניות משותפות לרבות קולטי שמש, מפוחים, אנטנה/צלחת לוויין וכיוצ"ב, ופרטיות לרבות מעבי מזגנים ו/או דוודים פרטיים משויכים לדירות.	---	8	קומת גג/גג עליון- קומה טכנית
---	---	---	14	סך הכל קומות למגורים
---	---	---	15	סך הכל קומות בבניין כולל קומת גג

1.3 טבלה מס' 1- פירוט הקומות בבניין מס' 4 וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש - כמסומן בתכניות	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/ מעל למפלס כניסה עליונה הקובעת	כינוי או תיאור קומה
קיימים שטחים ואלמנטים טכניים המשרתים בניינים סמוכים	מגורים, מבואה (לובי כניסה ראשית), חדר מדרגות, פיר מעליות, חדר מוני חשמל, פיר/גומחות תשתיות. חדר מיחזור אשפה, וחדר דחסנית.	1	-7	קומת כניסה ראשית תחתונה * 1 קומה מינוס 7
	מגורים, מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות, מחסנים דירתיים, מעברים, פיר/גומחות תשתיות. חלל לובי כניסה ראשית, וחלל חדר דחסנית.	1	-6	קומה מינוס 6
	מגורים, מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות, מחסנים דירתיים, פיר/גומחות תשתיות, מבואת מצנח (שוט) אשפה.	2	-5	קומה מינוס 5
	מגורים, מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות, מחסן דירתי, פיר/ גומחות תשתיות, חדר משאבות ומאגר מים, מבואת מצנח (שוט) אשפה. בנוסף חדר משאבות ומאגרי מים משרתים את המבנן כולו.	2	-4	קומה מינוס 4
מספר קומות מרתף/חניון 3	חניה/מגורים מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות, מחסנים דירתיים ופיר/גומחות תשתיות, מבואת מצנח (שוט) אשפה. בנוסף חדר גרטור משרת את בניינים 3 ו-4 ואת החניון המשותף.	1	-3	קומה מינוס 3 - חניון משותף ל-4 הבניינים
קיימים שטחים ואלמנטים טכניים המשרתים בניינים סמוכים.	חניה/מגורים מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות, מחסנים דירתיים ופיר/גומחות תשתיות, מבואת מצנח (שוט) אשפה.	2	-2	קומה מינוס 2 - חניון משותף ל-4 הבניינים
	חניה/מגורים מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות, מחסנים דירתיים ופיר/גומחות תשתיות, מבואת מצנח (שוט) אשפה.	2	-1	קומה מינוס 1 - חניון משותף ל-4 הבניינים
קיימים שטחים ואלמנטים טכניים המשרתים בניינים סמוכים	מגורים, כניסה משנית/חדר לשימוש כלל הדיירים, שני חדרי מדרגות, פיר מעליות ופיר/גומחות תשתיות, מבואת מצנח (שוט) אשפה.	4	0	קומת כניסה משנית עליונה * 1 הכניסה הקובעת לבניין
	מגורים, מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות ופיר/גומחות תשתיות, מבואת מצנח (שוט) אשפה.	4	1	קומה 1
מספר קומות 5	כני"ל	4	2,3,4,5,6	קומות 2,3,4,5,6 קומות טיפוסיות
	כני"ל	2	7	קומה 7 - קומת מגורים עליונה
---	מבואה קומתית לרבות שני חדרי מדרגות, פיר מעליות, פיר/גומחות תשתיות, חדר שירות מצנח (שוט) אשפה. חדר משאבות ומאגר מים. בנוסף, מערכות טכניות משותפות לרבות קולטי שמש, מפוחים, אנטנה/צלחת לוויין וכיוצ"ב, ופרטיות לרבות מעבי מזגנים ו/או דוודים פרטיים משויכים לדירות.	---	8	קומת גג/גג עליון - קומה טכנית
---	---		15	סך הכל קומות למגורים
---	---		16	סך הכל קומות בבניין כולל קומת גג

הערות לטבלאות מס' 1: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה. יש למחוק את המיותר.

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

- 1.4 **חדרי מדרגות:**
מספר חדרי המדרגות בבניין 2; **אפיון כל חדר מדרגות**: פתוח **סגור/מקורה/**
מגיע לגג/ מוגן/ (להקיף בעיגול את המצב הנכון
לכל חדר מדרגות)
- 1.5 **מעליות: יש/**; **מספר המעליות 2**;
בבניין מס' 1 מספר התחנות לכל מעלית 12;
בבניין מס' 2 מספר התחנות לכל מעלית 13;
בבניין מס' 3 מספר התחנות לכל מעלית 14;
בבניין מס' 4 מספר התחנות לכל מעלית 15;
מספר נוסעים לכל מעלית: מעלית אחת- 8, מעלית שניה- 13;
מעלית שבת: /אין אחת המעליות תכלול מנגנון פיקוד שבת.
- 1.6 **עמדת שומר: יש/אין**
- 2 **חומרי הבניין ועבודות גמר:**
- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות המהנדס; **שיטת הבניה:** מתועשת/"ברנוביץ"
וקונבנציונלית (מתועש/טרומי/קונבנציונלי)
- 2.2 **רצפה ותקרה קומתית:** חומר בטון מזוין ובטון דרוך **עובי** לפי חישובי המהנדס;
שיטת הבניה: קונבנציונלית ומתועשת;
בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): חומר לפי הנחיות היועץ **עובי** לפי הנחיות היועץ.
- 2.3 **תקרת קומה עליונה:** חומר: בטון מזוין ושכבות איטום
עובילפי חישובי המהנדס; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר לפי החלטת
יועץ תרמי **עובי** לפי החלטת יועץ תרמי.
- 2.4 **גג הבניין:** חומר: בטון מזוין ושכבות איטום **עובי** לפי חישובי המהנדס;
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר לפי החלטת יועץ תרמי **עובי** לפי החלטת
יועץ תרמי.
- 2.5 **קירות חוץ:** חומר בטון ובלוקים **עובי** לפי חישובי המהנדס.
שיטת הבניה: מתועשת/"ברנוביץ" וקונבנציונלית;
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר לפי החלטת יועץ תרמי **עובי** לפי החלטת
יועץ תרמי;
- 2.6 **גימור קירות חוץ** עבודות גימור קירות החוץ יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה:
2.6.1 **חיפוי עיקרי:** אבן/חיפוי משולב עם חומרים אחרים; (ציין
החומרים) טיח חוץ ו/או בטון צבוע ו/או לפי דרישת הרשויות;
2.6.2 **טיח חוץ** (תיאור) בגר או טיח שחור וצבע משולב עם
חיפויים אחרים-ראה סעיף 2.6.1;
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות:** חומר בטון ו/או בלוקים ו/או משולב בידוד אקוסטי **עובי** כ-20 ס"מ.
- 2.8 **חדר מדרגות:**
- 2.8.1 **קירות מעטפת:** חומר בטון מזוין. הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על
פי הוראות כל דין **עובי** כ-20 ס"מ;
- 2.8.2 **גימור קירות פנים:** חומר **עד לגובה:** חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף+טיח
וצבע אקרילי עד לתקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי
- 2.8.3 **מדרגות:** אבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט
לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות
והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה;
- 2.8.4 **ריצוף משטחים:** מרצפות אבן נסורה או גרניט פורצלן
או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים
לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה;
- 2.8.4 **מעקה/מאחז יד:** (תיאור) מעקה מתכת ע"פ דרישות ת"י 1142 חומר מתכת;
- 2.8.5 **עליה לגג:** יש/ (תאר) דרך חדר מדרגות ראשי

- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית.**
גימור קירות פנים : חומר עד לגובה חיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
 גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי
ריצוף : אבן נסורה או גרניט פורצלן;
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה : (כניסה תחתונה וכניסה עליונה)**
 בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר;
 עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.
- 2.10.1 **גימור קירות פנים :** חומר עד לגובה חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי; גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית
ריצוף : אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן שטח אריח בודד עד לא יפחת מ-0.64 מ"ר;
- 2.10.2 **דלת כניסה לבנין: יש; מידות וחומר** מידות ע"פ תכנית, חומר: אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן
כמות ע"פ תכנית;
- 2.11 **מרתף חניה:** גימור קירות פנים מרתף: גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי;
 גימור רצפת מרתף חניה: גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת
- 2.12 **ריצוף בניין המגורים יהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.**
 כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
3. **תיאור 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 ו/או חדרי שירות ורחצה ו/או מתחת להנמכות מעבר תשתיות: לא פחות מ-2.05 מ';
 גובה חדרים על הגג: לא פחות מ-אין
 גובה עליית גג למגורים: לא פחות מ-אין
 גובה מרתף המשמש למגורים: לא פחות מ-אין
 גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ-אין
- 3.2 **טבלה מס' 2 - רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה**

טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	תיאור (אם יש)
הערות	ריצוף- מחיר לזיכוי 2 למ"ר בשקלים חדשים	מידות האריחים	ריצוף	גמר קירות ותקרות**	חומר קירות*	
---	---	המוכר יציג לבחירת הקונה וללא שינוי מהמחיר אריחים במידות שונות ולפחות במידות כמפורט להלן: כל מערכות החדרים בדירה: אריחים במידות 60 X 60 ס"מ, 33 X 33 ס"מ; להוציא את החדרים הרטובים בהם מידות האריחים בלבד יקבעו לפי בחירת קבלן/יזם לפי התקן, ומתוך סוגי הריצוף בסדרות ובדוגמאות שהוצגו לדייר, כדלקמן. חיפוי קירות: אריחים במידות 25 X 33 ס"מ, 30 X 60 ס"מ.	ריצוף סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן.	גמר קירות-טיח+צבע אקרילי; כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי"תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי. גמר תקרה- טיח+סיד סינתטי. קירות פנימיים (חלוקה פנימית) יהיו מ: בטון/בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס.	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי מאושפרים באוטוקלב ו/או בלוקי גבס ו/או בלוקי פוליאש. במעטפת הדירה בלבד, ו/או לוחות גבס.	1.מבואה
---	---	כני"ל	כני"ל	כני"ל	כני"ל	2.חדר דיוור
---	---	כני"ל	כני"ל	כני"ל	כני"ל	3.חדר שינה הורים מס' 1
---	---	כני"ל	כני"ל	כני"ל	כני"ל	4.פינת אוכל (מתחם לא נפרד)
ריצוף ממ"ד גבוה ביחס למפלס ריצוף פרוזדור. חדר שינה/	---	כני"ל	כני"ל	גמר קירות ממ"ד- בהתאם להנחיות פיקוד העורף+צבע אקרילי. גמר תקרה- טיח+סיד סינתטי.	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	6.ממ"ד חדר שינה מס' 2

טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	תיאור (אם יש)
הערות	ריצוף- מחיר לזיכוי 2 למ"ר בשקלים חדשים	מידות האריחים	ריצוף***	גמר קירות ותקרות**	חומר קירות*	
---	---	כנייל	כנייל	גמר קירות-טיח+צבע אקרילי; כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי"תו תקן ירוק"מטעם מכון התקנים הישראלי. גמר תקרה- טיח+סיד סינתטי. קירות פנימיים (חלוקה פנימית) יהיו מ: בטון/בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס.	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי מאושפרים באוטוקלב ו/או בלוקי גבס ו/או בלוקי פוליאש. במעטפת הדירה בלבד, ו/או לוחות גבס.	7.פרוזדור
פתוח-ע"פ תכנית	---	כנייל	כנייל	חיפוי קירות מטבח בקרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון). 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. גמר תקרה- טיח+סיד סינתטי. קירות פנימיים (חלוקה פנימית) יהיו מ: בטון/בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס.	כנייל	8. מטבח
---	---	כנייל	כנייל	חיפוי קירות חדר מקלחת וחדר אמבטיה- בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה- טיח+צבע אקרילי. גמר תקרה- טיח+סיד סינתטי. קירות פנימיים (חלוקה פנימית) יהיו מ: בטון/בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס.	בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים "כעמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.	10. חדר אמבטיה
---	---	כנייל	כנייל	חיפוי קירות חדר שירותים- בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ'. מעל החיפוי- טיח+צבע אקרילי. גמר תקרה- טיח+סיד סינתטי. קירות פנימיים (חלוקה פנימית) יהיו מ: בטון/בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס.	כנייל	11. חדר שירותים
מקורה/לא מקורה/ מקורה חלקית - ע"פ תכנית.	---	כנייל	כנייל	גמר קיר/מעקה מרפסת (אם יש)- דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין שיפולים.	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי מאושפרים באוטוקלב. מעקה- בנוי ו/או בסיס בנוי עם חלק עליון אלומיניום וזכוכית מחוסמת. פרגולה/מצללה/קורות- באם מופיעה בתכנית המוכר- סוג גוון וחלוקה על פי אישור הרשות.	13. מרפסת /משטח מרוצף בדירות הגן
חיפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6 לעיל.	---	כנייל	כנייל	גמר קירות-טיח+צבע אקרילי; כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי"תו תקן ירוק"מטעם מכון התקנים הישראלי. גמר תקרה- טיח+סיד סינתטי. קירות פנימיים (חלוקה פנימית) יהיו מ: בטון/בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס.	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון- תאי מאושפרים באוטוקלב ו/או בלוקי גבס ו/או בלוקי פוליאש. במעטפת הדירה בלבד, ו/או לוחות גבס.	16. פינת שירות
---	---	ריצוף מחסן (אם יש)- גרניט פורצלן/טרצו לבחירת הקבלן/היזם. שטח אריח בודד עד כ-0.20 מ"ר.	---	גמר קירות מחסן (אם יש)- טיח+צבע אקרילי.	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי איטונג ו/או בלוקי גבס.	21. מחסן מוצמד (אם יש)

הנחיות למילוי הטבלה:

- * חומר קירות: בלוקי בטון/בלוקי גבס/לוחות גבס/ כמצויין בטור א' בטבלה.
** גמר קירות: טיח/לוחות גבס / ; כמצויין בטור ב' בטבלה.
גמר תקרות: טיח+סיד סינתטי / כמצויין בטור ב' בטבלה.
*** ריצוף: אריחי טרצו/גרניט פורצלן- כמצויין בטור ג' בטבלה.

הערות לטבלה מס' 2

* לצנתר גלויה תהא סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות. הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

ריצוף/חיפוי:

סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י- 2279 התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: (1) חדרי מגורים R-9; (2) חדרי רחצה R-10; (3) רצפת תא מקלחת R-11; הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר

הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח.

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; (2) כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים;

* ריצוף מחסן (אם יש), ריצוף מרפסת/ות/משטח מרוצף בדירת גן (אם יש) - בגוון אחד לפי בחירת האדריכל.

* הפרשי מפלסים (סף מונמך/מוגבה) - בספי דלתות כניסה לחדרי רחצה, ממ"ד, יציאה למרפסות/ חצרות, בסף כניסה לדירה - בהתאם לתקנות ועד 6 ס"מ.

* במקרה של תקרה מונמכת, ו/או גמר תקרה בלוחות גבס, לא יבוצע טיח ע"ג התקרה הקונסטרוקטיבית

* גוון צבע וסיד: לבן.

* ר-ריצוף אינו כולל ברשימת פריטים לזיכוי כספי במכרז מחיר למשתכן.

3.3 ארונות:**3.3.1**

ארון מטבח תחתון: תיאור הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים; 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 הגבחה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון; גוף הארון יהיה מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט; שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ'/MDF; הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומקו; ביחידות הפינה (אם יש) של הארון יותקנו "פתרונות פינה"; **מידות** האורך המזערי של ארון המטבח לא יפחת מהמצוין: דירת 3חדרים ו-4 חדרים - 5 מ"א; דירת 4.5 חדרים ומעלה - 6 מ"א.

מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח;

פינה (אם יש) מחושבת פעמיים באורך הארון; חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות;

ציפוי חיצוני פורמייקה. המוכר יציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי

ציפוי פנימי מלמין או פורמייקה גוון לבן;

דלתות: חומר וציפוי סנדוויץ'/MDF; ציפוי חיצוני: פורמייקה. ידיות מתכת

מדפים: חומר וציפוי עץ מסוג סנדוויץ'; ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה גוון לבן;

משטח עבודה: חומר עובי ומידות לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ 2 ס"מ - מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם; המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר; הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח;

משטח עבודה במטבח: 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.

מחיר לזיכוי בעד ארון כולל משטח עבודה, חיפוי מעל משטח העבודה, כיור וברז - כמפורט בנספח ג' למפרט זה - **מחירון פריטים מתומחרים** בשקלים חדשים;

3.3.2 ארון מטבח עליון: אין

3.3.2 א' ארון חדר רחצה: תיאור ומידות

באחד מחדרי הרחצה בדירה יהיה ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס/שיש/ניאו קוורץ משולב בכיור; מחיר לזיכוי בעד ארון כולל כיור אינטגרלי וברז- כמפורט בנספח ג' למפרט ז - מחירון פריטים מתומחרים בשקלים חדשים;

3.4 מיתקנים לתליית כביסה לרבות פתח לקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה :

מיתקן לתליית כביסה: תיאור ומידות מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ- 160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ- 120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ- 800 ס"מ; לדירות ג/ג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת ;

מסתור כביסה: תיאור חומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100; מידות ע"פ תוכנית, ובגובה על פי אישור הרשות.

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

תיאור	טור א'- דלתות			טור ב'- חלונות			טור ג'- תריסים		
	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/רוחב)	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/רוחב)	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/רוחב)
1.מבואה	ציר רגילה	פלדה ⁴ (ביטחון)	1 כ-90/205	---	---	---	---	---	---
2.חדר דיור בדירה טיפוס 3B,3B-GAN	נגרר כע"כ	אלומיניום מזוגג	1 כ-210/210	נגרר כע"כ	אלומיניום מזוגג	1 כ-130/100	נגרר כע"כ	אלומיניום	2 כגודל ויטרינה וחלון בתוספת ארגז תריס גלילה
2.חדר דיור בדירה טיפוס 3A,3AM	נגרר כע"כ	אלומיניום מזוגג	1 כ-220/210	---	---	---	---	אלומיניום	1 כגודל ויטרינה בתוספת ארגז תריס גלילה
3.חדר שינה הורים מס' 1	ציר רגילה	עץ לבודה	1 כ-80/205	נגרר כע"כ	אלומיניום מזוגג	1 כ-130/100	נגרר כע"כ	אלומיניום	1 כגודל חלון בתוספת ארגז תריס גלילה
7.ממ"ד - חדר שינה מס' 2	ציר רגילה פתיחת חוץ	מתכת ³ -דלת הדרך דירתית לפי הג"א	1 כ-70/200	לפי הנחיות הג"א	אלומיניום מזוגג	1 כ-90/90	נגרר לכיס	אלומיניום	1 כ-90/90
10.מטבח	---	---	---	נגרר כע"כ	אלומיניום מזוגג	1 כ-130/100	---	---	---
12.חדר אמבטיה	ציר רגילה	עץ+צוהר	1 כ-80/205	---	---	---	---	---	---
14.חדר שירותים בדירה טיפוס 3A,3AM	ציר רגילה	עץ+צוהר	1 כ-80/205	קיפ	אלומיניום מזוגג בזיגוג אטום	1 כ-50/100	---	---	---
14.חדר שירותים בדירה טיפוס 3B,3B-GAN	ציר רגילה	עץ+צוהר	1 כ-80/205	---	---	---	---	---	---
18.פינת שירות	ציר רגילה	עץ לבודה	1 כ-80/205	נגרר כע"כ	אלומיניום מזוגג בזיגוג אטום	1 כ-145/95	---	---	---
מחסן מוצמד (אם יש)	ציר רגילה	מתכת לפי דרישות כיבוי אש	1 כ-80/205	---	---	---	---	---	---

הנחיות למילוי הטבלה:

- דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של כל אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסך כל הדלתות המצוינות בטבלה.
 - יש לציין כמות בכל חדר.
 - יש לציין במפורש את החומר.
 - יש לציין סוג הפתיחה: רגילה, נגרר, גלילה, חשמלית
 - דלת כניסה לדירה: חומר: ראה סעי' 1 בטבלה סוג פתיחה: ראה סעי' 1 בטבלה סוג נעילה: ראה סעי' 1 בטבלה

הערות לטבלה מס' 3:

- ² תהא אפשרות לפתיחה בגיבוי ידני. בפתח שיוגדר בתכנית כפתח חילוץ קומתי- אין להתקין סורג קבוע.
- ³ דלת הממ"ד תקנית, בגמר וינורית או צבע בתנור, בגוון לבן.
- ⁴ תתכן דלת אש לפי דרישות כיבוי אש.
- * אלומ' = גוון ממניפת RAL לפי החלטת האדריכל.
- ציר = פתיחה רגילה, קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), דריי קיפ = פתיחה רגילה ומשתפלת, נגרר כע"כ = כנף נגררת על כנף, גליוטינה = כנף בתנועה אנכית גלילה = תריס נגלל בכיוון מעלה/מטה באמצעות רצועה או מנוע חשמלי.
- * יתכן ושולי כנפי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.
- דלת הכניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן:
- דלת פלדה (ביטחון) רב-בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, 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 בחיפוי ויניל או צביעה בתנור.
 - דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.
- דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:
- דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, ובפתיחת ציר רגילה; הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי 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 וידיות מתכת משני הצדדים.
 - משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ, כולל פס אטימה, בגמר ובגוון תואם לדלת; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
 - בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצהר/צו-אור בכנף הדלת.
 - דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
 - גוון דלתות הפנים לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.
- חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:
- חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח עם אויר של 6 מ"מ או אחר לפי תכנון); 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.
 - חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף.
 - חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.
 - פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.
 - 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.
 - בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

3.6 טבלה מס' 4 - מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה

מיתקן	מיקום		טור א'	טור ב'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
	מידות (בס"מ)	סוג	מטבח	חדר שירותים	חדר אמבטיה	פינת שירות	הערות
1. קערת מטבח	מידות (בס"מ)	סוג	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.	---	---	---	סבונה: אין
			---	---	---	---	---
2. קערת מטבח כפולה - חלופה לסעיף 1 לעיל	מידות (בס"מ)	סוג	כנ"ל	---	---	---	סבונה: אין
			---	---	---	---	---
3. קערת רחצה	מידות (בס"מ)	סוג	---	ראה סעיף ב. 3.3.2 א'	---	---	סבונה: אין
			---	---	---	---	---
5. אסלה	מידות (בס"מ)	סוג	כ- 40/65 לפי יצרן	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	---	---	מחזיק נייר טואלט: אין
			---	---	---	---	---
6. אמבט	מידות (בס"מ)	סוג	---	---	70/170	---	---
			---	---	אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפירות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמאיל.	---	---
7. סוללה למים קרים וחמים לקערה מהמשטח	תוצרת ודגם	מידות (בס"מ)	כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בצפיף כרום ניקל, דגם מערבלי מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) יכללו חסכמים; המוכר יציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.	---	---	---	---
			כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בצפיף כרום ניקל, דגם מערבלי מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) יכללו חסכמים; המוכר יציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.	---	---	בכירי הרחצה ובכירי 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.	---
זיכוי בשקלים חדשים	---	---	כמפורט בנספח ג' - מחירון פריטים מתומחרים	---	כמפורט בנספח ג' - מחירון פריטים מתומחרים	---	---

מיקום	מיתקן				
	מטבח	טור א'	טור ב'	טור ד'	טור ה'
8.סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	---	---	---	בחדר האמבטיה תותקן כחלופה 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.	---
זיכוי בשקלים חדשים	---	---	---	כמפורט בנספח ג'- מחירון פריטים מתומחרים	---
11.הכנה לחיבור למכונת כביסה ^ג	---	---	---	הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל.	---
12.הכנה לחיבור מייבש כביסה	---	---	---	הכנה למייבש כביסה; ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל;	---
13.הכנה לחיבור מדיח כלים	---	---	---	תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.	---
14.נקודת הכנה לברז גז לבישול	---	---	---	ראה סעיף ב. 3.6.7	---

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

הערות לטבלה מס' 4:

¹ קבועות סניטריות אינן כלולות ברשימת פריטים לזיכוי כספי במכרז מחיר למשתכן.

* התקנת קבועות סניטריות כוללת: חיבור לאספקת מים ולביוב.

* גוון הקבועות, לבן.

* סיווג - סוג א' לפי סיווג יצרן.

- 3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה** יתכן מחלקי מים במיקום לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. נקי' ניקוז הכנה למזגן/ים.
- 3.6.2 **מים חמים: מערכת סולרית: יש/** הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולרית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579, ולפי ההנחיות המפורטות להלן:
- דוד בקיבול** נפח מכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מבניהם: ליחידת דיור בת שלושה חדרים- 120 ליטר; ליחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר- 150 ליטר;
- לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה;
- מיקום הדוד:** מכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה - **לפי התכנית**;
- מערכת סולרית - מאולצת מרכזית**
- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים (אם יש):** חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיוור רחצה ולמעט כיוור לנטילת ידיים ואסלות, לרבות הכנה למכונת כביסה
- 3.6.4 **ברז גינה: כן בדירת גן- ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.**
- 3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה: יש**
- 3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים מתכת ו/או פלסטי דלוחין פלסטי ו/או מתכת שפכים פלסטי ו/או מתכת**
- 3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז עד נקודת הכנה לברז הגז במטבח: יש** מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי.
- 3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה: יש** בעת האיכלוס, באם הרוכש יהיה מעוניין להתחבר לגז, יישא הרוכש בתשלום לחברת הגז עבור התקנת מונה ווסת דירתיים ותשלום הפקדונות עבורם, ובתשלום עבור ברז/י גז לנקודת/ות ההכנה לברז/י הגז, וכן במקדמה עבור מלאי גז ככל שתידרש על ידי חברת הגז.

טבלה מס' 5 - מתקני חשמל בדירה 3.7

מיקום / תיאור		א. נקודת מאור קיר/תקרה בהדלקה אחת כולל מפסק				ב. בית תקע רגיל				ג. נקודת מאור מחליף קיר/תקרה בהדלקה אחת כולל מפסק			
		טור א.1 נקודת מאור	טור א.2 זיכוי בשקלים חדשים	טור א.3	טור א.4	טור ב.1 תקע רגיל	טור ב.2 זיכוי בשקלים חדשים	טור ב.3	טור ב.4	טור ג.1 נקודת מאור	טור ג.2 זיכוי בשקלים חדשים	טור ג.3	טור ג.4
1.מבואה	1												
2.חדר דיור	2												
5.ופינת אוכל													
3.חדר שינה הורים מס' 1	---												
6.ממ"ד חדר שינה מס' 2	1 לפי הנחיות פיקוד העורף												
7.פרוזדור	1												
8.מטבח	1												
10.חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)												
11.חדר שירותים	1												
13.מרפסת דיור	1 (מוגן מים)												
בדירות למעט דירות גן	1 (מוגן מים)												
15.פינת שירות	1 (מוגן מים)												
19.מחסן מוצמד (אם יש)	1												
21.גינה צמודה דירתית בדירת גן	1 (מוגן מים)												

מיקום / תיאור		ד. נקודת טלוויזיה / כבלים			ה. בית תקע כוח במעגל נפרד				ו. בית תקע רגיל מוגן מים/בדרגת הגנה IP 44			
		טור ד.1 נקודת טלוויזיה	טור ד.2	טור ד.3	טור ה.1 בית תקע	טור ה.2 זיכוי בשקלים חדשים	טור ה.3	טור ה.4	טור ו.1 בית תקע	טור ו.2 זיכוי בשקלים חדשים	טור ו.3	טור ו.4
23.חדר דיור	1											
26.ופינת אוכל	1											
24.חדר שינה הורים מס' 1	1											
27.ממ"ד חדר שינה מס' 2	1											
29.מטבח	---											
31.חדר אמבטיה	---											
34.מרפסת דיור	---											
בדירות למעט דירות גן	---											
36.פינת שירות	---											
40.מחסן מוצמד (אם יש)	---											
42.גינה צמודה דירתית בדירת גן	---											

* כפוף לאישור כיבוי אש

מיקום	תיאור	ז. נקודת טלפון חוץ כולל נקודה למחשב		ח. נקודת טלפון פנים		
		טור 1.ז	טור 2.ז	טור 1.ח	טור 2.ח	טור 3.ח
43.מבואה	---	---	---	כמצויין בסעי' ב. 3.7.8	---	---
44.חדר דיור 47.ופינת אוכל	1	---	---	---	---	---
45.חדר שינה הורים מס' 1	1	---	---	כמצויין בסעי' ב. 3.7.8	---	---
48.ממ"ד חדר שינה מס' 2	1	---	---	---	---	---

מיקום	תיאור	תריס חשמלי	אורור 3 מאולץ	הכנה למזגן 5 מיני מרכזי	הכנה למזגן 6 עילי	נקודה לדוד	הכנה לנקודת תקשורת	נק' לכיריים חשמליים
64.חדר דיור	בדירה טיפוס : 3B,3B-GAN : 1 + 1 כולל מפסק ומנגנון פתיחה ידני	---	---	---	---	---	נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.	---
65.ממ"ד חדר שינה מס' 2	---	---	---	---	1	---	---	---
66.מטבח	---	---	---	---	---	---	נקודה תלת פאזית בארון המטבח מתחת למקום המתוכנן לכיריים ; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 2.5*5 ; הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדיירתי.	---
67.חדר שירותים	בדירה טיפוס 3B,3B-GAN	---	1	---	---	---	---	---
68.חדר אמבטיה	---	---	1	---	---	---	---	---
69.מסתור כביסה	---	---	---	1-פקט הכנה	---	1	---	---

הנחיות למילוי הטבלה: יש לציין בכל משבצת את הכמות.

הגדרות:

- "בית תקע כוח במעגל 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 ללוחות;
- "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 ללוחות;
- "נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" - 3 נקודות, מגיעה כקומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת-בין מחשבים, נקודת טלוויזיה- 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);
- "הכנה" קרי צינור וחוט משיכה.

הערות לטבלה מס' 5:

- * שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.
- * מיקום נקודות החשמל ואביזרים נלווים בחללים השונים לפי החלטת יועץ החשמל.
- * במבואה - פעמון+לחצן, אינטרקום ומפסק תאורה למבואה קומתית.
- * לוח חשמל/תקשורת (טלפוניה/טלוויזיה) דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה).
- * לוח תקשורת דירתי כולל שקע.
- * בלוח חשמל ותקשורת דירתי, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
- * בממ"ד- הכל לפי תקנות פקע"ר.
- * במטבח- מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח.
- * יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור ולמקרר.
- * בחדר רחצה/אמבטיה- בית תקע לתנור חימום.
- * התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון.
- * במחסן המוצמד לדירה (אם יש)- הזנה מהרכוש המשותף. במחסן הגובל בדירה (אם יש)- הזנה מהדירה.
- * המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים-הזנה מהרכוש המשותף.
- 1 שינוי ו/או תוספת אינם כוללים במכרז 'מחיר למשתכן'.
- 2 כל התשלומים לחב' הטלוויזיה עבור חיבור ו/או ממיר יבוצעו ע"י הדייר ישירות לחברות הטלוויזיה וספקי הציוד.
- 3 מפוח לאורור מכני- צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי, יופעל יחד עם מתג תאורה.
- 5 כמצויין בסעי' ב. 4.3 להלן.
- 6 כמצויין בסעי' ב. 4.2 להלן.

- 3.7.1 **חדר מדרגות**: בכל קומה 2 נקודות מאור 2 גופי מאור; בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר מדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה הקומתית;
- 3.7.2 **טלפון חוץ**: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 **פעמון**: סוג לחצן צליל לפי יצרן
- 3.7.4 **מפסיקי זרם**: סוג פלסטק תוצרת מקומית
- 3.7.5 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה**: יש/ מיקום לפי תכנית
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד חשמלי**: כן
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי**: תלת-פאזי 3X25 אמפר
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום**: כן/לא כוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; **מיקום**: במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה

3.7.9 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור**: לא

3.7.10 **מיתקנים אחרים**

1. מסנן בממ"ד ע"פ דרישות פיקוד העורף.
2. התקן קוצב זמן לדוד המים, הכולל מפסק המאפשר לתכנון מראש את זמני ההפעלה במיקום עפ"י התכנון.
3. 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 בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה/במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.

4. מתקני קירור / חימום בדירה:

- 4.1 **מיזוג אוויר מרכזי**: אין/
- 4.2 **מזגן מפוצל (עילי)**: אין - **הכנות בלבד**; **מיקום ההכנה**: בממ"ד; **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;
- 4.3 **מזגן דירתי (מיני מרכזי)**: אין-**הכנות בלבד**; **מיקום ההכנות**: לפי הנחיות מהנדס מזוג האוויר (הכנות בלבד כוללות):
 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 3 * 2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול 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, גז וצנרת ניקוז מים.
- 4.4 **תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי**: אין
- 4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל**: אין- **הכנה בלבד**, בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.
- 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- על פי דרישות כיבוי אש:
5.1	מערכת כיבוי אש אוטומטית יש.
5.2	גלאי עשן עצמאי יש.
5.3	מטף 3 ק"ג אבקה יש ע"פ הנחיות כיבוי אש.
6.	עבודות פיתוח ושונות:
6.1	חניה
6.1.1	סך הכל מקומות חניה (לבניינים מס' 1-4): <u>227 בתחום המגרש</u> ; אין חניות מחוץ למגרש. <u>כמות חניות במרתף חניה כמסומן בתכנית</u> , מספר מרתפי חניה <u>3</u> ; אין חניות במקום אחר;
6.1.2	חניה לנכים: יש/ מספר <u>5 מיקום לפי תכנית</u>
6.1.3	גמר פני החניה: גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת.
6.1.4	גישה לחניה מהכביש.
6.1.5	מספר חניות לדירה לפחות <u>1</u> צמודה לדירה; מיקום: בתחום המגרש/מרתף- חניה (על פי סימון בתכנית מצורפת).
6.2	פיתוח המגרש
6.2.1	שבילים: חומר גמר: בטון/ואו אבנים משתלבות בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבנין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין) ומואר בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. הריצוף יהיה, ככל הניתן, בעל גוון בהיר.
6.2.2	משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות ו/או בטון
6.2.3	גינה משותפת: יש; (על פי סימון בתכנית מצורפת) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
6.2.4	רשת השקיה: יש. במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.
6.2.5	גינה צמודה לדירת גן בלבד: יש; תתכן מעל תקרה בנויה. יציאה לגינה בדירת גן בלבד מחדר: ע"פ תכנית
6.2.6	פירוט מערכות בגינה הצמודה: אדמת גן מעל הקרקע; מצע טוף מעל תקרה בנויה
6.2.7	משטח מרוצף בגינה הדירתית בדירת גן בלבד: יש שטח כמצויין בתכנית המבד מ"ר (על פי סימון בתכנית מצורפת) ולא פחות מ- 7 מ"ר.
6.2.8	גדר בחזיתות של המגרש: חומר גדר קלה על גבי מסד בניו ו/או גדר בנויה- הכל על פי אישור הרשויות, בגובה משתנה עפ"י תכניות ודרישת הרשויות.
7.	מערכות משותפות
7.1	מערכת גז:
7.1.1	גז מרכזי: צובר/י לאספקת גז מרכזי לבניין- ע"פ אישור הרשויות
7.1.2	צנרת גז-מצובר גז עד לדירה: יש
7.1.3	צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש
7.2	סידורים לכיבוי אש: ע"פ הנחיות כיבוי אש.
7.2.1	מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: יש ע"פ הנחיות כיבוי אש.
7.2.2	מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות ובלובאים קומתיים: יש ע"פ הנחיות כיבוי אש
7.2.3	מערכת כיבוי אוטומטית- מתזים (ספרינקלרים): יש ע"פ הנחיות כיבוי אש.
7.2.4	גלאי עשן: יש ע"פ הנחיות כיבוי אש.
7.3	אוורור מאולץ במרתפי חניה: יש על פי החלטת המהנדס ודרישת כיבוי אש.
7.4	מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין
7.5	תיבות דואר: (תאר) חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816 מיקום בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין
7.6	מיתקנים אחרים: תאר מעליות, חדר/י אשפה ותכולתם, לרבות דחסנית על מערכותיה/ מתקניה ושוט אשפה ותכולתו, מתקני חניית אופניים, גנרטור, מאגרי מים, משאבות, קולטי שמש וצנרת סולרית, מפוחים, חדר לשימוש הדיירים, וכל מערכת/ציוד/רכיב/ תשתית משותפת.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית
- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש; מונה מים לגינת הבית: אין;
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש;
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה.
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר); לא כולל קו טלפון.
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים ותקשורת מחשבים): יש (ציון את החיבורים הרלבנטיים); לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: לפי הוראות התב"ע והנחיות הרשות המקומית.
- 8.7 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה. עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין;
9. רכוש משותף
- 9.1 תיאור הרכוש המשותף:
- 9.1.1 סך כל מקומות חניה משותפים לרכב ולאופנועים: לפי תכנית
- 9.1.2 קומה מפולשת: 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
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות 2 בכל בניין.
- 9.1.8 גג משותף - לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט: כמות אין
- 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון תשתית לאנטנה לא סלולארית/לצלחת לוויין, קולטי שמש, יתכנו דוודים פרטיים, חדר משאבות ומאגר מים ללהקיף בעיגול את המיתקן הרלבנטי, משאבת סחרור, מפוחים, חדר שירות שוט אשפה, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין בנוסף, יתכנו מעבי מזגנים פרטיים.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף לובי כניסה, לובאים קומתיים, רמפות ומיסעות גישה לחניות, גנרטור, משאבות, חדר/י אשפה ותכולתם לרבות דחסנית על מערכותיה/מתקניה ושוט אשפה ותכולתו, מעליות מעליות, הכנה למחסום בכניסה לחניה, חדר לשימוש הדיירים, וכל מערכת תשתית משותפת- הכל על פי המסומן בתכנית המכר ואישור הרשות.
- 9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:
- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומות כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים
- 9.2.9 חלק הגג- התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, יתכנו דוודי שמש, מערכות טכניות כמפורט בסעיף ב' 9.1.11).
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט. אין.

בית משותף

9.3

- (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.

9.3.1 רישום הבית המשותף על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ועל פי הוראות

הסכם המכר.

9.3.2 החברה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים להתחבר לקווי התשתית של הבניין, וכן להשתמש בחלקים משטחי הרכוש המשותף של הבניין והחלקה לצורך העברת חומרים וציוד שידרשו לצורך הקמת בניינים נוספים בחלקה ו/או בחלקות סמוכות והקונה מתחייב לאפשר את פעולות החברה כלעיל ולהימנע מכל הפרעה לחברה בקשר עם כך. האמור ייעשה בתיאום מראש עם הרוכש. ככל שכתוצאה מהאמור ייגרם נזק ליחידת הדיר או לרכוש המשותף תתקן החברה כל נזק כנ"ל ותחזיר את מצב יחידת הדיר או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן.

9.3.3 ככל שבאחת מהדירות בכל קומה בבנין, בהתאם למסומן בתוכניות, ימוקם חלון/דלת חילוף אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חירום לצורך מעבר ומילוט, הקונה אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוף מתחייב כי לא ייקבע סורג בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוף או מחלון/דלת החילוף לדירה. החברה תהא רשאית לכלול הוראה בהתאם בתקנון הבית המשותף.

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

9.4 **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה:**
יהיה לפי יחס שטח רצפתה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף.

9.5 **סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:**
יהיו על פי הקבוע בחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969, ובכפוף להוראות הסכם המכר.

9.6 **שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו**
9.6.1 יהיו על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה, ובכפוף לאמור בהסכם המכר.

9.6.2 על אף כל האמור בחוזה המכר על נספחיו, בהוצאות החזקת המערכות, הרכיבים והשטחים המשותפים המשרתים חלק מהדירות ו/או הצמדותיהן בבית המשותף, יישאו רק בעלי הדירות שהמערכות, הרכיבים והשטחים משרתים את דירותיהם ו/או את הצמדותיהם.

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

א. חניות, מחסנים, מרפסות, חצרות הצמודה/ות לדירה/ות, זכויות בנייה קיימות ו/או עתידיות. הקונה ייתן זכות מעבר לשטח משותף ו/או מערכת משותפת על פי הצורך.

ב. חדרים טכניים מיוחדים (ככל שיש) כגון: חדר שנאים, חדר תקשורת, חדר בזק וכו'.

ג. כל שטח ו/או זכות הניתנים ע"פ דין להצמדה לאיזו מדירות הבית המשותף ו/או לנותני שרות עבור הבית המשותף או בתים סמוכים.

מצ"ב: נספח א' - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות.

נספח ג' - מחירון פריטים מתומחרים לפי סעיף 3 (א1) בחוק המכר.

יהווה עדכון למפרט מכר לפי סעיף 3 (ז) בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973, באם יידרש.

נספח א - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1: 50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1: 100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה
- 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1: 100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1: 100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1: 200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף ו/או אלמנטים קונסטרוקטיביים ו/או קירות שהוגדרו על ידי רשויות הג"א כקירות הדף.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1: 100.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1: 250 הכוללת סימון גינה משותפת, חצרות צמודות וכיוצ"ב.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר 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.

נספח ג' - מחירון פריטים מתומחרים לפי סעיף 3 (א1) בחוק המכר - לפי הנחיות מכרז מחיר למשתכן. הווה עדכון למפרט מכר לפי סעיף 3 (ז) בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973, באם יידרש.

שם האתר : מורשת מודיעין - מחיר למשתכן

דירה מס' : _____
 בניין מס' : _____ (בתכנית העמדה)

נספח לחוזה בין בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ לבין _____
 (להלן "המוכרת" או החברה")
 (להלן "הרוכש" או "הקונה")

ריכוז טבלת זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד-1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה-2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ו/או חיובים אחרים.
 2. המחירים הנקובים להלן אינם כוללים מע"מ.
 3. המחירים הנקובים בנספח זה צמודים למדד תשומות הבניה, מדד הבסיס : המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר.
 4. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלה (במסגרת הליך שינויי דיירים) (להלן : "מועד ההודעה"), ימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/הקבלן בתוך 30 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר ובכל מקרה לפחות 60 ימים קודם למועד ההודעה האחרון ובלבד שלא ייקבע מועד מוקדם משישה חודשים מיום סיום שלב ביצוע יסודות הבניין.
 5. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד התאריך האמור ובכפוף למתן הודעת תזכורת ע"י הקבלן בתום התקופה וארכה בת 7 ימים למסירת הודעה כאמור, תתקבל כוויתור לזכותו זו על פי כל דין.
 6. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים וככל שנבחר ע"י הרוכש ספק מטבחים שאינו ספק החברה, התקנת המטבח תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.
 7. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לענין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי/שינוי מהאמור במפרט המכר.
 8. פריטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא : כלים סניטריים וברזים.
 9. מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים מהפריטים/המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה על נספח זה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור, כשינויים מוסכמים במפרט המכר.
- מקרא: יח'-יחידה. מ"ר-מטר מרובע. מ"א-מטר אורך.
 חומר-חומר לבן (האבזור עצמו בלבד). קומפלט-חומר לבן+חומר שחור+עבודה.

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
-----------------	-------	------------	-----	----------------------	------	------

ארון מטבח, ארון אמבטיה

זיכוי לכלל ארונות המטבח (לרבות משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח).						
ב. 3.3.1	ארונות מטבח	קומפלט	יח'	4,881		
ב. 3.3.2 א'	ארון אמבטיה כולל כיור אינטגרלי	קומפלט	יח'	600		

סוללות למים

ב. 3.6						
	סוללה לכיור מטבח	קומפלט	יח'	102		
	סוללה לכיור רחצה			96		
	סוללה לאמבטיה			126		

נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון

ב. 3.7 (א) נק מאור						
ב. 3.7 (ב)	נק בית תקע	קומפלט	יח'	72		
ב. 3.7 (ז)	נק טלפון			78		
				48		

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

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

חתימת הקונה

תאריך

חתימת המוכר