

מפרט "נספח טכני"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973

נספח ג' לחוזה בין

_____ לבין: _____

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי:

1. ישוב: עפולה.

1.1. גוש מס' _____ חלקה מס _____

1.2. לחילופין כאשר אין פרצלציה:

1.2.1. מגרש: _____

1.2.2. תב"ע מפורטת: _____

2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל הזכות שהקונה רוכש בדירה : חכירה

3. בניין _____ קומה _____ דירה _____

4. בדירה: מבואה, סלון, פינת אוכל, _____ חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד) המשמש

כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, _____ חדרי אמבטיה, _____ בתי שימוש, מרפסת שירות, מרפסת שמש כ

– _____ מ"ר.

5. אחר: _____

6. שטח הדירה

6.1. שטח הדירה הוא כ- _____ מ"ר

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

6.1.1. מרפסת שמש¹ בשטח כ- _____ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח כ- _____ מ"ר.

6.1.2. חניות: מספר _____ (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);

6.1.3. מחסן דירתי² מספר _____ שטח כ- _____ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום

המחסן המוצמד);

6.1.4. בדירות גן בלבד - גינה מוצמדת לדירה⁴ בשטח _____ מ"ר;

6.1.5. אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות

ושטח): _____

7. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל): "אס או אדריכלים".

כתובת: קיבוץ שער העמקים

8. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) ראובן קורלר בע"מ.

כתובת: שקנאי 15, עפולה. טלפון: 052-281-7535.

פרק א': דירת המגורים

1. הגדרות רכיבי הדירה:

- "בית תקע כוח במעגל נפרד" – שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק.
- "בית תקע רגיל" – שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים של 1.5 מ"ר לפחות;
- "בית תקע רגיל מוגן מים" – שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים של 1.5 מ"ר לפחות.
- "חדר מקלחת" – חדר כולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה
- "חדר אמבטיה" – חדר הכולל אמבטיה במידות 70/170, אסלה וכיור רחצה.
- "נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות, מגיעה כיחידה כוללת לחדר אשר כוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים.
- "נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי);
- "קרמיקה" – לעניין עבודות גמר, קרמיקה או גרניט פורצלן;
- "שטח" – השטח הנמדד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה בין הציפויים של הקירות / אלמנטים בנויים התוחמים את השטח;

2. רכיבי דירת המגורים

- דירת מגורים תכלול, לכל הפחות, את מערכת החדרים כמפורט להלן:
מטבח, פינת אוכל חדר דיור, חדר/חדרי שינה, חדר/חדרי רחצה/שירותים, פתרון מיגון באמצעות מרחב מוגן דירתי (בהתאם לדרישות פיקוד העורף), מעברים ו/או פרוזדורים, מרפסת שירות / מקום מוצנע לתלייה חיצונית של כביסה.

3. הגדרות שטח מזערי לחדרי דירת המגורים

- השטח המזערי של חדרי הדירה, ככל שנדרשים לבנייה לפי התכנית המצורפת לטופס המפרט יהיה כמפורט להלן:

(א) חדר רחצה: מרחב שימוש בחזית הקבועות בהתאם לכל דין;

(ב) מרפסת שירות: בדירות 2 חדרים ומעלה – שטח 3.2 מ"ר נטו. למיבש כביסה וגישה ותליית כביסה חיצונית.

(ג) ככל שתוכננה מרפסת סוכה – רוחבה המזערי יהיה 0.2 מ"א לפחות, ושטחה לא יפחת מ-7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה);

4. מספר חדרי רחצה בדירת המגורים

- מספר חדרי הרחצה בדיקה יהיה כמפורט להלן:

מספר חדרים בדירה	4	5 ומעלה
חדר מקלחת	+	+
חדר אמבטיה	+	+
חדר שירותים		+ עם כיור קטן

4. עבודות גמר

עבודות הגמר, יבוצעו בהתאם למפורט להלן:

ריצוף	גמר תקרה	גמר קירות	
סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. (אריחים מסוג קרמיקה, פורצלן, טראצו, שיש) שטח אריח בודד עד 0.36 מ"ר אלא אם צוין אחרת.	טיח + סיד סינתטי	טיח+ צבע אקרילי; כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי	כל מערכות החדרים בדירה, אלא אם כן מופיע פירוט אחר בלוח זה
	טיח + סיד סינתטי	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	ממ"ד
	טיח + סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה ובגובה 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	מטבח
שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר	טיח + סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי.	חדר מקלחת, חדר אמבטיה
שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר	טיח + סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי טיח + צבע אקרילי.	חדר שירותים
גרניט פורצלן לבחירת הקונה; שטח אריח בודד - 0.18 מ"ר.	טיח + צבע סינתטי	טיח + צבע אקרילי	מחסן
במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח ללא צורך בשיפולים.		דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית חוסמת או בנוי כדוגמת החזית.	מרפסות

5. ביצוע עבודות גמר

עבודות הגמר יבוצעו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
 (א) סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279- התנגדות להחלקה ולא יפתחו מהמפורט להלן:
 (1) חדרי מגורים- R-9;

- (2) חדרי רחצה - R-10;
 (3) רצפת תא המקלחת - R-10;
 (ב) הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח;
 (ג) מידת האריח המצוינת לעיל היא המידה המרבית של שטח אריח בודד;
 מידת האריח יכול שתהיה קטנה משטח זה ובכל מקרה תהיה לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר;

- כל מערכות החדרים בדירה:
 אריחים במידות 60X60 ס"מ, 45X45 ס"מ, 33X33 ס"מ;
 חיפוי קירות: אריחים במידות 25X33 ס"מ, 60X30 ס"מ;
 (ד) סוגי ריצוף וחיפוי: לבחירת הקונה מתוך אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר, ובהתאם למפורט להלן:
 (1) המוכר יציע לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים מכל סוג, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי;
 (2) הדגמים אשר יציע המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים;
 (ה) לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות;
 (ו) הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים;

6. ארון מטבח תחתון:

- ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
 (א) הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודות גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים;
 (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 (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון;
 (ה) לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ העומד בדרישות 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין) או לחילופין אבן קיסר ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם;
 בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר;
 הקונה ראשי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח;
 (ו) משטח העבודה במטבח: לבחירת הקונה מתוך מגוון של דוגמאות שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

7. מבנה ארון מטבח תחתון:

- מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
 (א) גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט;
 (ב) שאר חלקי הארון יהיו עשויים עץ סנדוויץ' MDF;
 (ג) הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו.
 (ד) ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה";

8. אורך מזערי של ארונות מטבח:

- דירת 3 חדרים ומעלה – 5 מ"א;
 דירת 4.5 חדרים ומעלה 6 מ"א;
 (א) מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח, פינה מחושבת פעמיים באורך הארון;
 (ב) חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים, וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות;

9. ציפוי ארונות המטבח:

- סוגי ציפוי ארונות יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
(א) ציפוי חיצוני: פורמייקה, ידיות מתכת.
(ב) ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה;

10. גווי הציפוי לארונות המטבח:

- סוגי הציפוי וגווי יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן:
(א) ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי;
(ב) ציפוי פנימי: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 2 סוגים שונים אחד מהם בגוון לבן.

11. ארון חדר אמבטיה:

- באחד מחדרי הרחצה בדירה יהיה ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח באורך מינימלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס/ שיש/ ניאו קוורץ משולב כיור;

12. מרפסת שירות:

- מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן:
(א) פתח לקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית כביסה.
(ב) הכנה למייבש כביסה, ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל;
(ג) הכנה למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל;
(ד) 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 לא יפחת מ- 800 ס"מ; מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100 ; לדירות גן/גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/ מרפסת;

13. דלת הכניסה בדירת המגורים:

- דלת הכניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן:
(א) 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;
(ב) משקוף בנייה מפלדה מגולוונת של 1.25 מ"מ לפחות;
(ג) כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור;
(ד) דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר;

14. דלתות הפנים:

- דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:
(א) דלתות הכניסה לחדרים יהיו לפי תקן ישראלי מס' 23, ובפתיחת ציר רגילה;
כל דלתות הפנים תהיינה עמידות למים לרבות התקנת מסגרת עמידה למים לפחות ב-5 ס"מ התחתונים של כנף הדלת.
(ב) כנף הדלת תהיה עשויה משני לוחות מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי פלקסבורד, צירי פיפ כפולים מתכוננים; היקף הדלת (קנט) מצופה ב- 3 צדדים לפחות.
(ג) גמר הדלתות יהיה בצבע או פורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש, עם ידיות מתכת משני הצדדים;
(ד) משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן הישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ, כולל פס אטימה, בגמר תואם לדלת; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
(ה) בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו אור בכנף הדלת;
(ו) דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף;

15. גוון דלתות הפנים:

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

16. חלונות ותריסים:

- חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:
(א) חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (DOUBLE GLAZING), המורכבים משני לוחות זכוכית לפחות בעובי מינימלי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אוויר של 6 מ"מ או אחר לפי התכנון;
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 מורשה מטעם היצרן;

- (ב) חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף;
- (ג) חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוג ונגרר כנף על כנף;
- (ד) פתחי הדירה למעט חדרי האמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח יהיו בעלי תריסים;
- (ה) 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.
- (ו) בחדר הדיור ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית או לחילופין תריס כנף על כנף;
- (ז) במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס;
- (ח) במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחרת;
- 17. מתקני תברואה וכלים סניטריים:**

- מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן:
- (א) אסלות, סוללות למים חמים וקרים וכיורים;
- (ב) אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אימייל;
- (ג) חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות;
- (ד) כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.
- (ה) בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס או פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; מידות ברז המטבח תהיינה: עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.
- (ו) במטבח תותקן על פי בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ/קערת מטבח כפולה 80/46 ס"מ, מחרס / חומר סילי קוורץ / קוורץ גרניט / נירוסטה;
- (ז) תבוצע הכנה למדיחי כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח;
- (ח) אסלת שירותים תהיה מחרס מונבולוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר עפ"י ת"י 1385;
- (ט) כיורי הרחצה בחדר האמבטיה והמקלחת יהיו מחרס במידות של כ- 40/50 ס"מ;
- (י) משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח;
- (יא) בחדר המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (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 ס"מ.
- (יב) ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה;

18. מערכת סולארית:

- הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579, ולפי ההנחיות המפורטות להלן:
- (א) לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה;
- (ב) מכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה;
- (ג) נפח מכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מביניהם:
- (1) יחידת דיור בת 3 חדרים 120 ליטר
- (2) יחידת דיור בת 4 חדרים 150 ליטר

19. מערכות הגז:

- (א) מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי.
- (ב) 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.

20. מתקני חשמל מיקום:

מיקום מתקני החשמל יהיה בהתאם לטבלה המפורטת להלן:

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן ממים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה, נקודת תקשורת, נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				- פעמון+ לחצן - אינטרקום - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת כולל שקע - ארון טלפונים/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1 (למזגן)	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס.
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות+ מחליף.
מטבח	1	6 אחד מהם כפול, אחד מהם מוגן מים בדרגת IP 44 ואחד מהם מוגן בדרגה רגילה		1 (לתנור)	ללא נקודת טלויזיה	מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור ולמקרר
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3				לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1	
חדר רחצה/ חדר אמבטיה	1 (מוגן ממים)		1	1 (הכנה לתנור+ מפסק)		הכנה לתנור חימום+ התקן קוצב זמן לדוד שמש במיקום עפ"י התכנון
שירותים	1					הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 (מוגן ממים)			2 (מוגן מים) למכונת		

		כביסה ולמייבש.				
מרפסת שמש	1 (מוגן)	1 IP 44 (מוגן)				כולל תריס חשמלי+ מפסק+ מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1					
מסתור כביסה		1 (פקט) הכנה למזגן				

21. מתקני חשמל:

- מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:
- (א) שקעים, מפסקים, ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים;
- (ב) נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסאת 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- (ג) בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
- (ד) גודל החיבור הדירתי יהיה תלת פאזי 25X3 אמפר בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד פאזי 40X1 אמפר;
- (ה) בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 2.5*5: הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.
- (ו) מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין, יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה;

22. מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל:

- בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי.
- המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.
- המערכת תכלול:
- יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור אלחוטי; צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.

23. מתקני קירור וחימום:

- מתקני הקירור והחימום יהיו כמפורט להלן:
- הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי אשר תכלול:
1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;
 2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
 3. התקנת 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.
- 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 מפוצלים ליתר חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
- (א) בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין ;
- (ב) בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודת הכנה לתנור חימום הכוללת צינור עם חוט משיכה ושקע מוגן;

פרק ב': בניין המגורים

1. תיאור בניין המגורים

- בניין המגורים יכלול את הרכיבים והשטחים הציבוריים כמפורט להלן:
- קומת כניסה, מבואה ראשית משותפת (לובי כניסה) בכניסה הראשית לבניין הכולל חדר מדרגות משותף ל- 4 יח"ד ומעלה: היה ולבניין שתי קומות כניסה, יציין המוכר איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין;
- שטח לובי הכניסה יקבע בהתאם לחדר המדרגות המשותף ליחידות הדיור.
- לעניים זה, "שטח הלובי הכניסה" הוא שטח פתוח שאינו כולל את שטח המדרגות, מעלית, או שטח סגור סמוך אחר.
- חניה לפי הנחיות תב"ע, תקן תקף והוראות החוזה.

2. מבואה ראשית:

- בכניסה הראשית לבית המגורים המשותף הכולל חדר מדרגות משותף ל- 4 יח"ד ומעלה תתוכנן מבואה ראשית משותפת וסגורה שתכלול:
- (א) דלת כניסה ראשית לבניין עם פתיחה מבוקרת.
- (ב) גישה נוחה למעליות ולמדרגות.
- (ג) גישה ישירה לתיבות דואר.
- שטח המבואה הראשית לא יפחת מ- 0.8 מ"ר ליח"ד או מהמצוין מטה עפ"י הגבוה מבניהם:
- בבניין הכולל 4 קומות ומטה- 10 מ"ר;
- בבניין הכולל 5-9 קומות- 14 מ"ר;
- בבניין הכולל מעל 9 קומות- 20 מ"ר;
- לעניים זה, "שטח המבואה הראשית" (לובי הכניסה) הוא שטח פתוח שאינו כולל את שטח המדרגות, מעלית או שטח סגור סמוך אחר;

3. ריצוף בניין המגורים

- ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.

4. גימור קירות חוץ

- עבודות גימור קורות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה.

5. גימור תקרות וקירות פנים

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

6. עבודות גמר מבואת כניסה

- עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:
- גמר קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
- גימור התקרות יהיה בסייד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
- ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה או אריחים מסוג גרניט פורצלן שטח אריח בודד לא יפחת מ 0.64 מ"ר;
- דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
- תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.
- בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

7. עבודות גמר חדרי מדרגות

- עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן:
- בבנייני מגורים עד 4 קומות: חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ', מעל החיפוי הקשיח טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
- בבנייני מגורים מעל 4 קומות – חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת ריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה;
- גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסייד סינתטי.

8. עבודות גמר המדרגות

- עבודות הגמר של מדרגות בניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:

- מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצ'ו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מפוספסים כנגד החלקה.
- בידוד אקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.

13. עבודות גמר המבואה קומתית

- עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות מפורט להלן:
- גימור קירות הפנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, בעל החיפוי הקשיח יבוצע טייח וצבע אקרילי עד לתקרה.
- גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.
- ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או קרמיקה רגילה או בגרניט פורצלן.

14. עבודות גמר מרתף וחניה

- עבודות הגמר של החניה יהיו בהתאם למפורט להלן:
- גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי;
- גימור רצפת החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת;
- עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין;

15. מתקני חשמל בבניין מגורים

- מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:
- בבניין המגורים יהיו לחתן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

16. פיתוח המגרש

- במגרש תותקן רשת השקייה בעלת ראש מערכת ממוחשב.
- גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
- בחצר הצמודה לדירה תבוצע יציאה לגינה מחדר אל משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר.
- בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין.
- הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין) ומואר בעל גינון לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.
- הריצוף יהיה ככל הניתן בעל גוון בהיר.

חתימת הקונים	תאריך	חתימת המוכר
_____	_____	_____
_____	_____	_____