

"מפרט"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973

אשד בקרה בע"מ
ג ב ד ק
חתימה:
תאריך: 02/08/21
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ואו המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

נספח לחוזה בין _____
לבין : ש.י.ן ישועה בע"מ, ח.פ. 511429755
מתאריך : _____

א. פרטי זיהוי:

1. ישוב מגדל העמק בשכונת שכונה מערבית בפרויקט מחיר למשתכן
1.1. גוש מס' 17010 חלקה 28,29 מגרש מס' A495, A494
2. בעל הקרקע: ר.מ.י
הזכות שהקונה רוכש בדירה : חכירה.
3. דירה מס' 4(B) קומה - שניה
4. בדירה : חדר דיור, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, יחידת הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד)
פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה ושירות, חדר מקלחת וחדר שירותים (ראה טבלה מספר 2 בהמשך).
5. **שטח הדירה¹**
שטח הדירה³² הוא _____ מ"ר המחושב לפי כללים אלה :
(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה⁴.
לענין 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 ממנו עולה מהלך המדרגות.
(ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

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

- 6.1 מרפסת שמש בשטח _____ מ"ר: מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח: _____ מקורה באופן מלא (יותאם לדירה ספציפית) _____ מ"ר
- 6.2 חניה מקורה/ לא מקורה בשטח: _____ מ"ר
- 6.3 מחסן דירתי בשטח _____ מ"ר
- 6.4 מרתף דירתה בשטח: _____ מ"ר
- 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: _____ מ"ר
- 6.6 גינה מוצמדת לדירה בשטח: _____ מ"ר.
- 6.7 שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי: _____ מ"ר

הערות לחישוב 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 בהיקפה⁵;
תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיה ממפרט זה:
- (א) סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו- 6 ובין השטח למעשה;
ואולם לענין שטחה של גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.
8. שם עורך הבקשה להיתר יורי פוצ'ינסקי (להלן האדריכל) טלפון 04-8204079,
פקס 04-8204078, כתובת- החרושת 5 נשר,
9. שם האחראי לתכנון השלד ראובן קורלר (להלן המהנדס) טלפון 052-2817535, פקס 04-6492580,
כתובת- חפציבה ת.ד. 245,

ב. תאור הבנין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבנין או שטחים ברכוש המשותף.
כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי כאשר יש כזה.

1. תאור הבנין

- 1.1 רב-משפחתי
1.2 בבנין 53_494 יח"ד 48_495 דירות למגורים.
1.3 **טבלה מספר 1 – פירוט הקומות בבנין וייעודה של כל קומה**

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה**
	מבואה (לובי כניסה) / מגורים / שטחי שירות ומחסן ועד הבית / חשמל/גז/מעלית	8	1	קומת כניסה/קרקע
	מגורים		5_495 5_494	קומות טיפוסיות
	מגורים		6_494	קומה
			6_495 7_494	סך הכל קומות למגורים
			קרקע + 7_494 - 6_495	סך הכל קומות בבנין
			קומות מגורים	
	מחסנים		1	קומת מרתף

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבנייה.

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבנייה
(ב) כינוי מס' הקומות במפרט הינו נימנילי, כינוי הקומות בפועל עשוי להשתנות כגון: קרקע, ביניים, א', ב' וכו' / או בשיטה המקובלת בחבק המעליות

1.4 חדרי מדרגות:

- מס' חדרי מדרגות בבנין 3; איפיון כל חדר מדרגות: סגור, מגיע לגג, מוגן
1.5 **מעלית:** יש; מס' המעלית מגרש 494 -
1.6 בניין 1 - 2 מעליות, מס' תחנות 8, מס' נוסעים 8,8 מהירות 1.0 מ/ש'
1.7 בניינים 2,3 - 2 מעליות, מס' תחנות 7, מס' נוסעים 8,8 מהירות 1.0 מ/ש'
1.8 מגרש 495 - בניין 1 - 2 מעליות, מס' תחנות 7, מס' נוסעים 8,8 מהירות 1.0 מ/ש'
1.9 בניינים 2,3 - 2 מעליות, מס' תחנות 6, מס' נוסעים 8,8 מהירות 1.0 מ/ש'
מניין הקומות ימדד מהמפלס הנמוך ביותר של הבנין. קומת מגורים, קומת חניה וקומת עמודים מפולשות נחשבות במניין הקומות. דירת דופלקס עליונה בת שתי קומות תיחשב כקומה אחת. לא תהיה בבנין קומה שאינה משוררת על ידי כל המעליות. היציאה מהמעלית והכניסה לדירה יהיו באותו מפלס. מכל דירה תהיה גישה, בכל קומה, לכל המעלית בבנין.

המעלית תתאים לדרישות הת"י למעליות - 24.81 ותהיב חשמלית ללא ו/ או עם חדר מכונות, פיקוד המעלית יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). קירות התא יצופו פלב"ס מלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. רצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות, תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

1.10 עמדת שומר: אין

2. חומרי הבנין ועבודות גמר⁸:

- 2.1. **שלד הבנין**: לפי תכניות⁹ המהנדס; שיטת הבנייה: קונבנציונלי
- 2.2. **רצפה ותקרה קומתית**: חומר בטון עובי כ-18 ס"מ; שיטת הבנייה: קונבנציונלי; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): חומר פלציב עובי כ-0.6 ס"מ או אחר עפ"י החלטת יועץ אקוסטי.
- 2.3. **תקרת קומה עליונה**: חומר: בטון; עובי כ-18 ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר עובי כ-3 ס"מ או אחר עפ"י החלטת יועץ תרמי.
- 2.4. **גג הבנין**: חומר: בטון עובי לפי חישובי מהנדס השלד; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר עובי עפ"י קביעת מהנדס בכפוף לדרישות התקן
- 2.5. **קירות חוץ**: חומר בלוק איטונג בעובי 22 ס"מ או אחר עפ"י החלטת קונסטרוקטור. שיטת הבנייה: קונבנציונלית; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר בגשרי קור עובי כ-2 ס"מ או אחר עפ"י החלטת יועץ תרמי. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י דין
- 2.6. **גימור קירות חוץ**:
 - 2.6.1. חיפוי עיקרי: שליכט צבעוני, טיח בטון וצבע.
 - 2.6.2. טיח חוץ טיח בטון ושליכט צבעוני במקומות שיקבעו ע"י האדריכל.
 - 2.6.3. חיפוי אחר: בהתאם להיתר הבניה
- 2.7. **קירות הפרדה בין הדירות**: חומר בטון/בלוקי בטון/תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן: עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות, רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים/זכוכית/מינארלי) מכל צד של מחיצת 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.
- 2.7.1. בכל מקרה, בחדרי רחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן מבלוק בטון
- 2.8. **חדרי מדרגות ראשי**:
 - 2.8.1. קירות-מעטפת: חומר בטון/בלוק עובי כ-20 ס"מ עפ"י החלטת קונסטרוקטור.
 - 2.8.2. גימור קירות פנים: חיפוי בשיפולים + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה; גימור התקרות: טיח וסיד סינטטי;
 - 2.8.3. מדרגות: אבן נסורה עם שיפולים תואמים ופסים מחוספסים נגד החלקה לפי תקן ישראלי 1554 חלק 2 ריצוף משטחים: גרניט פורצלן או טרצו לפי בחירת אדריכל.
 - 2.8.4. מעקה: עמודונים אנכיים חומר מתכת;
 - 2.8.5. עליה לגג: יש דרך חדר מדרגות.
- 2.9. **מבואה (לובי) קומתית**: גימור קירות הפנים אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות ומעל

טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ; גימור התקרות : טיח וסיד סינטטי + תיקרה מונמכת להעברת מערכות (אם יהיה צורך) ריצוף גרניט פורצלן ;
2.10. מבואה (לובי) כניסה:

2.10.1 גימור קירות פנים : אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן עד לגובה

משקופי דלתות הכניסה לפחות ומעל טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ;

גימור התקרות : טיח וסיד סינטטי ; תקרה דקורטיבית

ריצוף גרניט פורצלן ;

2.10.2 דלת כניסה לבניין : ראשית 1 ; מאלומיניום מזוגגת, בעלת שליטה חשמלית

הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן ; משניות ; דלתות בטחון או דלתות

אש על פי הנחיית מהנדס הבטיחות.

2.10.3 תקרה מונמכת להעברת מערכות (אם יהיה צורך)

2.11. מרתף חניה : אין. גימור קירות פנים מרתף : טיח פנים : אין

גימור רצפת מרתף : אין.

גימור רצפת החניות : אין.

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

3.1. גובה הדירה :

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה : לא פחות מ - 2.5 מ' ;

גובה פרוזדור : לא פחות מ - 2.05 מ' ;

גובה מרתף המשמש לא למגורים : לא פחות מ 2.05 מ', למעט מתחת לתקרות מונמכות, בליטות,

קורות, מערכות וכדומה אך לא פחות מהדרוש בתקינה.

*הערה: למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה. בכל מקרה גובה

הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי דירה על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימלי הקבוע

על פי דין.

3.2-3.3. טבלה מספר 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה

תיאור	טור א	טור ב	טור ג	טור ד	טור ה
	חומר קירות	גמר קירות ותקרות	ריצוף	מידות האריחים	הערות
1. מבואה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	קירות : טיח : גמר : צבע אקרילי תקרות בלבד : טיח+סיד סינטטי	גרניט פוצלן סוג א'	60*60 ס"מ	ראה הערה
2. פרוזדור	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס	קירות : טיח : גמר : צבע אקרילי תקרות בלבד :	גרניט פוצלן סוג א'	60*60 ס"מ	ראה הערה

			טיח+סיד סינטטי		
ראה הערה	60*60 ס"מ	גרניט פוצלן סוג א'	קירות : טיח : גמר : צבע אקרילי תקרות בלבד : טיח+סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס	3.חדר דיוור
ראה הערה	60*60 ס"מ	גרניט פוצלן סוג א'	קירות : טיח : גמר : צבע אקרילי תקרות בלבד : טיח+סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס	4.חדר שינה הורים
ראה הערה	60*60 ס"מ	גרניט פוצלן סוג א'	קירות : טיח : גמר : צבע אקרילי תקרות בלבד : טיח+סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס	5.חדר שינה
	60*60 ס"מ	גרניט פוצלן סוג א'	לפי הנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	בטון מזויין	6.ממ"ד
	60*60 ס"מ	גרניט פוצלן סוג א'	קירות : טיח : גמר : צבע אקרילי תקרות בלבד : טיח+סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס	7.מטבח
	33*33 ס"מ	גרניט פוצלן	תקרות בלבד : טיח+סיד	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי	8.חדר רחצה הורים

	30*30 ס"מ	סוג א'	סינטי, קירות: חיפוי עד גובה קו משקוף הדלת לפחות, מעל החיפוי ועד לתקרה- טיח+צבע אקרילי גודל האריחים ראו הערות לטבלה זו	בטון תאי/ בלוקי גבס	
	33*33 ס"מ 30*30 ס"מ	גרניט פוצלן סוג א'	תקרות בלבד: טיח+סיד סינטי, קירות: חיפוי עד גובה קו משקוף הדלת לפחות, מעל החיפוי ועד לתקרה- טיח+צבע אקרילי גודל האריחים ראו הערות לטבלה זו	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס	9.חדר אמבטיה

10. מרפסת דיוור	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס	ראה סעיף 2.6 (גימור קירות חוץ) במרפסת גמר הקירות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נדרש אחרתעפ"י תנאי היתר הבניה) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלוונטי ס או בנוי כדוגת החזיתות	גרניט פוצלן סוג א'	33*33 ס"מ 30*30 ס"מ	
11. מרפסת שרות	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס	תקרות בלבד : טיח+סיד סינטטי, קירות : צבע אקרילי מידות אריחי חיפוי : אין	גרניט פוצלן סוג א'		

12 מחסן	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס	קירות ותקרות: טיח+צבע פוליסיד	גרניט פורצל 1	אריחים במידות עפ"י החלטת החברה	
---------	--	--	---------------------	--	--

הערות והבהרות לטבלה 2:

חומר קירות: בטון/ בלוקי בטון/ בלוק תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן: עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות, רוחב פרופילים 70 מ"מ לפחות. בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים/ זכוכית/ מינארלי). מכל צד של מחיצת גבס 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 לוחות. בחדרי רחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים "כעמידים למים" ע"י היצרן או מבלוקי בטון.

כל צבעי התקרות והקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון הת"י כל חלקי הדירה ומרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314: אריחים מיוצרים כבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 0.5% (כינוי BIA) האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. שיפולים" בגובה 7 ס"מ מחומר הריצוף למעט בשולי הקירות וחזיתות מחופים, בגב ארון המטבח, ארונות ואזורים טכניים, למעט במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח. ריצוף: גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-9, חדרי רחצה: R-10,

רצפת תא המקלחת: R-11

לכל מערכות החדרים בדירה:

אריחים במידות 60*60 ס"מ למעט חדרי רחצה, שרותי אורחים, מרפסת דיור, מחסנים **ריצוף בחדר רחצה, שירותים ומרפסת שרות, מרפסת דיור:** אריחים במידות 30*30 ס"מ, 33*33 ס"מ. במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות.

במחסנים מסוג פורצלן במידות לפי בחירת החברה

חיפוי חדר רחצה ושרותים: סוג א' קרמיקה – לבחירת סוג האריח הינה להחלטת החברה. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

חיפוי קירות בחדרי רחצה, שרותים ומטבח: המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות אחת מהן תהיה 30*60 ס"מ והמידות האחרות תוצענה מבין אלה: 50*20 ס"מ, 60*20 ס"מ, 60*15 ס"מ. המוכר יהא רשאי להציע בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות ללא כל שינוי במחיר הדירה.

חיפוי במטבח: בגובה 60 ס"מ לפחות לאורך משטח העבודה, 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. חיפוי בחדר אמבטיה ובחדר רחצה: חיפוי קירות במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד לגובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד התקרה: טיח+צבע אקרילי.

בחדר שירותים: חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי רחצה עד גובה 1.50 מ'. מעל החיפוי: טיח+צבע אקרילי.

לצנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות

גוון האריחים: לכל מידת אריח המיועד לריצוף החברה תציג לקונה 4 סדרות של ריצוף, ו-3 דוגמאות/ גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/ גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור מבריק חלקית (LAPPATO). המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים): אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט שך האריח שנבחר ע"י הקונה.

לכל מידת אריח המיועד לחיפוי החברה תציג לקונה 4 סדרות של ריצוף, ו-3 דוגמאות/ גוונים מגל סדרה התואמים לדוגמאות/ גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.

חיפוי קירות: גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצויין במפרט המחייב או עד גובה "אריחים שלמים", לפי החלטת החברה אך לא פחות מהמצויין במפרט.

מעקה: מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלוונטיים או בנוי כדוגמת החזית
בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142

3.3 ארונות¹⁰

3.3.1 ארון מטבח תחתון: בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח, כולל יחידת BI הארון יכלול דלתות, מגירות מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של הכיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נק' גז לבישול ונק' חשמל להצת), 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 הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
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, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. משטח עבודה במטבח יהיה 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.

מבנה ארון מטבח תחתון:

גוף הארון והמדפים יהיה מעץ לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות
גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ) /MDF/ לוחות פוסטפורמינג.
הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו, המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.
ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע

¹⁰ סותר את המפרט!!

האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמציין:

דירת 3 חדרים ו- 4 חדרים 5 מ"א

דירת 4.5 חדרים ומעלה 6 מ"א

- בדירת 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהיה רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח עליון כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהיה לפחות 5 מ.ף.א ואורך ארון המטבח העליון יהיה לפחות 2 מ"א
- החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר, יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן:
- (!) הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות
- (2) גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות, ניתן שהארון העליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה)
- (3) ארון מטבח עליון יכול לפחות מדף אחד לכל אורכו
- (4) מבנה וציפוי הארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

בדירת 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהיה רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח תחתון שאינו צמוד לקירות המטבח ("איי"/"חצי אי").

החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר לארון תחתון כדוגמת "איי"/"חצי אי", יתוכנן ארון זה בהתאם להוראות המפרט בתוספת גמר מלא בכל היקף הארון.

מידות אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח, פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכו' למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם בהחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות הכנות הנדרשות. לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול ברי, חיבור עתידי של מדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל (כנדרש בפרק החשמל של המפרט)

ציפוי ופרזול: ציפוי חיצוני: פורמאיקה/ פוסטפורמינג. ידיות מתכת. ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמאיקה.

סוגי ציפוי: ציפוי חיצוני: על המוכר להציג לפני הקונה לפחות 5 גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד בגוון בהיר ניטרלי. ציפוי פנימי: גוון לבן.

ארון מטבח עליון: אין

3.3.2 א. **ארונות בחדרי רחצה** (למעט חדר שרותים): יח' ארון תלוי או מונח לבחירת הקונה.

תיאור ארונות: גוף: סנדוויץ', MDF, או סיבית עמידה במים ברמה P 5 לפי תקן EN 310 מידות: באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות כולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס/ שיש ו/או נאו קוורץ משולב בכיור שמידותיו לפחות 25*45 ס"מ

3.3.2 ארונות אחרים: אין

3.4 מיתקנים לתליית כביסה – ממרפסת השירות

מיתקן לתליית כביסה: בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך 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. כל המתקנים והחבלים יהיו עמידים לקרינת UV למרפסת השירות יהיה פתח לאוויר חוץ, אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה. הפתח יהיה סגור בחלון הניתן לפתיחה. מובהר כח לא תתאפשר סגירה בתריס בלבד. מידות רוחב החלון ואופן פתיחתו יהיו כאלה המאפשרים לאדם בוגר תליית כביסה והגעה לכל רוחב מתקן תליית הכביסה ולא פחות מ-75 ס"מ והגישה מול הפתח תהיה פנייה לחלוטין

סף תחתון של הפתח לא יעלה על הגובה הנדרש עפ"י כל דין והתקנת מתקן תליית הכביסה תהייה בצמוד לסף התחתון של הפתח. לא יאושר להקים דוד דירתי/ מתרן אחר באופן שיפגע בתליית הכביסה או בגישה החופשית לכל אורך המתקן.

מסתור כביסה: צורה: סבכה. חומר: אלומיניום או פח העומד בת"י מס' 5100
מידות: עומק הנישה לתליית כביסה 60 ס"מ לפחות. בתחתי מסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון
שינוקז למערכת איסוף מי גשם של הבניין. המפלס העליון של המשטח יהיה נמוך ב- 30 ס"מ לפחות מפני מפלס
רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר
לתליית כביסה בגובה 1.3 מ' לפחות. יובהר כי החברה אינה אחראית לגודל ומספר רכיבי המערכות הטכניות
שיוקנו במרפסת השירות ע"י הרוכש

3.5 טבלה מספר 3¹¹ – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

- א. מידות הפתחים, כיווני הפתיחה ושיטת הפתיחה של החלונות/ הוויטרינות/ התריסים המפורטים בטבלה לעיל אינם סופיים – נתונים לשינוי בהתאם לשיטת הבניה/ דרישות התקן/ דרישות היועצים הטכניים/ ל ולפי הנחיות יועץ האלומיניום ודרישת הרשויות בהתאם לתנאי המכרז.
- ב. דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תנאים לסה"כ הדלתות המצוינות בטבלה.
- ד. מידות – המידות המפורטות בטבלה לעיל, הינן מידות משוערות בס"מ, והן מציינות מידות פתח בנייה בו מורכב הפריט (דלת או חלון או תריס). למען הסר ספק מצהיר הקונה כי – הוסבר לו, והוא הבין, כי המידות המפורטות אינן מבטאות מידות פתחים נטו, אלא מידות פתח בנייה בלבד, אשר יקטנו בפועל מפאת מרווחי התקנה, מידות של מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות ו/או פרופילים ההיקפיים למיניהם ו/או מלבני דלתות ו/או מסגרות של חלונות/וויטרינות/קירות מסך. המידה הסופית של פתחי אור (זיגוג) ו/או פתחי אוורור (מעבר אוויר נטו) הינה לפי קביעת האדריכל.
- ה. בכל מקום בו כתוב "תריס אלומיניום" הכוונה לשלבי אלומיניום כמצוין בתנאי המכרז.
- ו. דלתות פנים – בהתאם לתנאי המכרז.
- ז. יתכן סף בגובה שונה במעבר בין פנים הדירה למרפסת – בגובה לפי כל דין
- ח. בכניסה לממ"ד יתכן סף מוגבה לפי דרישת פיקוד העורף, רצפת חדרי רחצה/בתי שימוש תונמד ע"י סף מעבר מודרג ובכפוף לקביעת האדריכל.
- ט. בממ"ד יותקן ציוד כפי שיקבע עפ"י דרישת פיקוד העורף באישור הג"א שיתקבל לפרויקט.
- י. חומר הדלת והאביזרים לפי מפרט היצרן ולפי הדגם שנבחר לפרויקט בהתאם לתנאי המכרז.

תריסים				חלונות			דלתות*			חדר
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	
							רגילה	מתכת ביטחון תואמת לת"י 5044 פירוט מתחת לטבלה	1 100x210	1.מבואה
גלילה חשמלי +מנגנון פתיחה ידני	אלומי	אלומי	1 240x210	בעל ויטרינה וכ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 240x210				2.חדר דיור
גלילה	אלומי	אלומי	1 130x150	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 130x150	רגילה	לבידים על פלקסבו רד או ש"ע	1 80x210	3.חדר שינה הורים
גלילה	אלומי	אלומי	1 140x105	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 140x105	רגילה	לבידים על פלקסבו רד או ש"ע	1 80x210	4.חדרי שינה
גלילה	אלומי	אלומי	1 140x105	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 140x105				5.מטבח
					אלומי מזוגג		רגילה	לבידים על פלקסבו רד או ש"ע	1 80x210	6.חדר אמבטיה
				קיפ	אלומי מזוגג	1 70x80	רגילה	לבידים על פלקסבו רד או ש"ע	1 70x210	7.חדר רחצה הורים
גלילה	אלומי	אלומי	1 150x105	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 150x105	רגילה רגילה	לבידים על פלקסבו רד או ש"ע	1 80x210	8.מרפסת שרות

יא. סוג הזכוכיות בחלונות הדירה : חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), 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.

יב. אלומיניום- קליל F34 - אפור חם או RAL7037-Staubgrau

								ש"ע מתכת		
9.ממ"ד	1 80x200	פלדה אטומה	רגילה	1 100x100	פלדה	נגרר חד/דו כנפי לתוך כיס/שני כיסים כ.ע.כ	1 100x100	אלומי	אלומי	נגרר חד/דו כנפי לתוך כיס/שני כיסים כ.ע.כ
10.מחסן	1 2.10*0.80	מתכת ו/או רפפה	רגילה							

הערות: לטבלה מס' 3

דלת כניסה לדירה: דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים 1.1.13 חבויים ומופעלים על-ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט 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 25.1 מ"מ לפחות.

כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור.

דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

דלת כניסה לממד: תהיה דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף

דלתות חדרי רחצה ואמבטיה: הגנה מפני תנאי לחות, מנעול דמוי "תפוס פנוי" וצוהר בכנף הדלת.

דלתות פנים: כל דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השרות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבודות בהתאם לת"י 23 ובפתיחת ציר רגילה.

גמר הדלתות: בצבע או פורמייקה או ציפוי חיצוני מתועש. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס/ פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים.

משקוף הדלתות: בעל הלבשות פולימרי או עץ, בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים, בהתאם לת"י 23
כנף הדלת תהיה עשויה משני לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי -חוזק, אקוסטיקה, אחר. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף.
היקף כנף הדלת: (קנט) יהיה מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.

גמר הדלתות: בצבע או פורמייקה או ציפוי חיצוני מתועש. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס/ פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים.

משקוף הדלתות: בעל הלבשות פולימרי או עץ, בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים, בהתאם לת"י 23
כנף הדלת תהיה עשויה משני לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי -חוזק, אקוסטיקה, אחר. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף.
היקף כנף הדלת: (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים.
גוון דלתות פנים: יוצגו בפני הקונה 3 גוונים לבחירה – אחד מהם לבן

החלונות: על פי מפרט בטבלה לעיל

החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים (סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו ע"י מתקין מורשה מטעם היצרן.

מידות התריסים: (באם קיימים) בהתאם למידות חלוף/ דלת

חלון ממ"ד: יהיה מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף עדכניות

תריסים: בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליארתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
כל הדלתות והחלונות בהם מופיע המילה מזוגג – הכוונה לזכוכית כפולה (פרט לחלונות בחדר רחצה לחדר הורים), בחדר אמבטיה ובממ"ד. זיגוג כפול יורכב משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ).

בחדר הדיור בכל הפתחים ובכל הפתחים ברוחב 2.5 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כפי שמפורט לעיל, עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.

בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

רשתות בחלונות: בכל חלונות הזזה יותקן רשת ע"ג נתיב מסילה נוסף

מחסן: (ככל שירכש ע"י הקונה) דלת פח ואיורור מאולץ

איורור המחסן (ככל שרכש מחסן) יעשה באמצעות איורור מאולץ לפי דרישות כיבוי אש ביציאה מחדרי המגורים למרפסות יתכן סף בגובה עד 6 ס"מ ממפלס ריצוף הדירה.

פתח חילוץ: בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה) אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף פתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ ייתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלוף/ תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה.

איורור ומערכת סינון בממ"ד: לפי דרישות פיקוד העורף: פתחי איורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאו פלדה (פלנצ'י), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האיורור תיצור הפרעה מקומית. מידו המערכת לפי מידות היצרן (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הקונה, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כח בכל מקרה של סתירה בין

המצויין בתוכנית המכר ו/ או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל **התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף**
** יתכנו שינויים במיקום, צורה, גודל ואופן הפתיחה של חלונות, דלתות, תריסים לפי דרישת אדרי' הבניין והיועצים הטכניים

3.6 טבלה מספר 4 - מיתקני תברואה וכלים סניטרים

זיכויים: ראה טבלת זיכויים

מיתקן	מיקום	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'
		מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות	אחר
1. קערת מטבח/ קערת מטבח כפולה בהתקנה שטוחה	מידות	בודד : 60*46 או כפולה 46*80 לבחירת הקונה				
	סוג	חרס/ אקרילי/ סילי קוורץ/ קוורץ גרניט/ נירוסטה לבחירת הקונה התקנה שטוחה כיור חרס כפול יהיה בהתקנה תחתונה				
2. קערת רחצה	מידות		ראה סעיף 4.3.4 כ- 50*40	ראה סעיף 4.3.4 כ- 50*40		
	סוג		חרס משולב בארון	חרס משולב בארון		
3. כיור לנטילת ידיים	מידות					
	סוג					
4. אסלה	מידות		גובה כ-40, רוחב כ-55 עומק כ-70 כולל מיכל סמוי	גובה כ-40, רוחב כ-55 עומק כ-70 כולל מיכל סמוי		
	סוג		מונובלוק מחרס מיכל הדחה סמוי דו כמותי	תלויה מחרס מיכל הדחה סמוי דו כמותי		
5. אמבט	מידות			70*170		
	סוג			אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני		
6. סוללה למים קרים וחמים לקערה	תוצרת ודגם	פרח מהמשטח מיקסר עם פיה נשלפת עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ	פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ ראה הערות לטבלה		

			ראה הערות לטבלה			מהקיר או מהמשטח
		מיקסר מהקיר עם יציאה תחתית למילוי האמבטיה וצינור שרשורי, מתלה מתכוונן מזלף+מוט החלקה טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ ראה הערות לטבלה			סוג	7. סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
			ראה הערה סעיף ח'		סוג	8. מקלחת ראש קבועה
			מיקסר מהקיר (אינטרפון) + צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מזלף+מוט החלקה טלסקופי, מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות או: זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ לבחירת הקונה		סוג	9. סוללה למקלחת
	נק' מים- יש מים קרים וחמים וחיבור ניקוז					10 הכנה לחיבור למכונת כביסה
	יש ראה הערות לטבלה בסעיף י'					11. הכנה לחיבור מייבש כביסה
				מים ודלוחין משולב בקערת מטבח – ברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת המטבח		12. הכנה לחיבור מדיח כלים

				יש: 1	13. נקי גז לבישול
					14. נקי גז לחימום

- (א) הכנת חיבור למכונת כביסה ומדיח כלים כוללת: מים קרים וחיבור לקו דלוחין או שופכין
- א. **אסלה:** גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה מקסימלית של 1 ס"מ (38, 40 ס"מ בהתאמה) על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות מידות האסלה עפ"י היצרן, מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה דו כמותי בעל קיבולת קצרה וארוכה של 3 ליטר ו- 6 ליטר. האסלה, לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385
- ב. חיבור מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים למעט אסלות.
- ג. כל הסוללות למים קרים וחמים יהיו בציפוי כרום ניקל דגם מערבלי מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) תוצרת: "מגדל" או "חמת" ויכללו חסכמים. לקונה תהיה בחירה לפחות מתוך 3 סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347 (ס' 1347) כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו אינטגרליים מחרס במידות כ- 40-50 ס"מ
- ד. בכיורי רחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח על מישור משטח העבודה או הכיור, ברז מטבח מסוג נשלף במידות להלן: עומק 20, גובה 25 (ס"מ)
- ה. מידות ברז כיור רחצה: גובה 15, עומק 15 (ס"מ)
- ו. גוון המתקנים: לבן
- ז. תא המקלחת: שטח הריצפה של תא מקלחת לא יפחת מהמידות עפ"י הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ- 0.72 מ"ר, גמר הריצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח. בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף. לא תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת.
- ח. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכל בהתאם לכל דין.
- ט. חיבור למיזבש: כולל מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.
- י. הכנה למכונת כביסה ולמיזבש כביסה: ההכנות יתוכננו כך שכל אחד יונח על הריצפה בנפרד (לא אחד מעל השני)
- הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים וחיבור לקו דלוחין או שפכים, הזנת חשמל
- 3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה: ברז גן במרפסת דיוור, הכנה לחיבור מים למקרר סגורה בפקק (הכנה בלבד)
- 3.6.2 מים חמים: מערכת סולרית המשולבת עם אלמנט עזר חשמלי; דוד קיבול 150 ליטרים; מיקום הדוד: בצמוד או בתוך מרפסת השירות או גג או אחר- לפי החלטת מהנדס אינסטלציה.
- 3.6.3 חיבור מים קרים וחמים קערות מטבח, כיורי רחצה, אמבטיה, מקלחת, כיור נטילת ידיים.
- 3.6.4 ברז "דלי" יש ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לכל דירה
- 3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: יש (לא כולל מונה) מיקום לפי בחירת החברה
- 3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים פלסטיק בהתאם לתוכניות מתכנן האינסטלציה דלוחין. פלסטיק; שופכין פלסטיק; כל הצנרת בהתאם לתקן.
- 3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד ההכנה לנקודת הגז במטבח: יש
- 3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש
- בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יותקן צינור מצוייד במאוורר מכני עד לקיר חוץ או פיר אוורור לגג, לרבות רפפת כיסוי

3.7 טבלה מספר 5 – מיתקני חשמל¹²:

מיקום	נק' מאור/ קיר תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה, נק' תקשורת, נק' טלפון סה"כ 3 נק'	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1			1. פעמון + לחצן 2. אינטרקום לחצן 3. תאורה לחדר מדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון תקשורת/ טלפונים/ טלויזיה כולל בית תקע בתוכו
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	1	1	תוכנן תריס חשמלי – תוספת נק' חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1			בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור כולל פניית "ר" 2 נק' מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	2	4	4	מיקום השקעים ובתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה
חדר שינה הורים	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 שניים ליד המיטה		1	

¹² א. מיקום נקודות ואביזרי החשמל יקבע על פי תכניות ביצוע סופיות ועל פי החלטת החברה בהתאם לתנאי המכרז.
ב. נקודת מאור חינה בית נורה ללא נורה וללא כיסוי (ארמטורה וכו') כולל מפסק נורה או למספר נורות.

ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3		1	1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה	1	3		1	1	
חדר רחצה/חדר אמבטיה	1 מנורה מוגנת מים	1 בדרגת הגנה IP44		1 בית תקע לתנור		בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
שירותים	1					הכנה לנק' לאורור מכני + מפסק היכן שנדרש
מרפסת שירות	1 מנורה מוגנת מים	1 בדרגת הגנה IP44		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	1 בדרגת הגנה IP44				תריס חשמלי+מפסק + מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נק' מאור ובית תקע כאמור בכל החזיתות עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נק' מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר מיקום נק' המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת (מפרט מחייב)
מחסן	1	1				במקרים בהם לא לכל הדירות הוצנודו מחסנים והאספקה תהיה מהמותקן הציבורי
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		

מתקני חשמל הגדות	22	הגדרות: בית תקע כוח במעגל משותף – הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. 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 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, הגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים. בית תקע לתנור חימום באמבטיה – בית תקע במעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ² בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מוחץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה. בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/ קומתי עשוי במוליכים 2.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 3*16 אמפר בעל אופיין מכשירים. בית תקע במעגל מאור משותף – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע עשוי במוליכים 1.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר. תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים – הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות. נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון – 3 נק' כוללת כבילה ייעודית ע"פ תקנות, מגיע קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נק' תקשורת בין מחשבים, נק' טלויזיה-חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש ע"פ כל דין. אין זה מהכרח שהנקודות- מוצאים יסתיימו בריכוז אחד. נקודת מאור – נק' לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה. נק' דוד חשמלי – תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 מ"מ² בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמוי, לרבות מפסק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.
מתקני חשמל ותקשורת	23	מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו ע"פ חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת) התקנים הישראליים וכל המסמכים האחרים ע"פ דין המחייבים את המתקן/ המערכת המפורטים לעיל ולהלן. כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית, כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה עתידית. גודל החיבור הדירתי יהיה תלת פאזי 3*25 אמפר. מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבנין. יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/ דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

הערות לטבלה:

מטבח:

יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור, למקרר.

נק' תלת פאזי לכיריים – בארון מטבח תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח חשמל וחיווט בכבל 2.5*5. הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית שקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.

חדר רחצה הורים: הכנה לתנור חימום כולל מפסק + שקע מוגן

חדר אמבטיה הכנה לתנור חימום כולל מפסק + שקע מוגן, התקן קוצב זמן לדוד שמש במיקום עפ"י תכנון.

נק' תקשורת: תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז התקשורת ועד נק' ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי

מתקני חשמל בממ"ד: בהתאם להוראת פקע"ר

נק' כוח ו/ או נקודת בית תקע המעגל נפרד – הינם חד פאזי בלבד

שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.

בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יח' מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה העברית בצורה ברורה. הצג יותקן בפנים הדירה, סמוך 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.

יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק' בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס חשמל אך לא פחות מהדרוש במפרט.

(מובהר בזאת כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה)

- 3.7.1 חדר מדרגות : בכל קומה, ברחבת המעלית והכניסה לדירות, 1 נקודות מאור עם לחצן הדלקת האור לקומה ולחצן הדלקה מתוך הדירה. מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות. במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר המדרגות. טלפון חוץ : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.2 פעמון : יש ; מסוג "זמזם של פטיה או ש"ע. צליל זמזם
- 3.7.3 מפסיקי זרם : יש מלבני תוצרת ישראל או ש"ע תקינים
- 3.7.4 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה : יש, במיקום בכניסה לדירה, עם שטח פנוי של 6 מודולים להרחבה בעתיד.
- 3.7.5 גודל חיבור דירתי תלת פאזי 25*3 אמפר
- 3.7.6 מערכת אינטרקום : כוללת פעמון ותשתית פנימית וחיצונית לאינטרקום דלת הכניסה הראשית לבניין. מיקום נקודת האינטרקום יהיה במבואה או הכניסה לדירה וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים
- 3.7.7 מיתקנים אחרים : הכנה לתקשורת כללית (צינור + חוט משיכה) בדירה בכל החדרים, מונה חשמל בכניסה לדירה
- 3.7.9

4. מיתקני קירור / חימום בדירה¹³:

- 4.1 מיזוג אוויר מרכזי : הכנה בלבד, למערכת מיני מרכזית אחת תלת פאזי, לפי פירוט המפרט האחיד ; יש :
- מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.
 - ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3 * 2.5, ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
 - התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקוע בקיר עם מכסה.
 - מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
 - מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים. אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השרות או בחלקי הדירה האחרים.
 - ככל שע"פ קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/ נים מפוצ/ ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
 - בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז להכנה להתקנת מזגנים עיליים/ מפוצלים. צנרת ניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הריצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכל בהתאם

לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסוגר עם פקק.

- למרחב המוגן הדירתי תבוצענה הכנות להתקנת מזגן עילי/ מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אביזרי אטימה תקינים, ברז סגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין לבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולרית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 המאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.
- יתוכנן ויבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.

- 4.2. מזגן מפוצל: אין
- 4.3. מזגן דירתי: אין
- 4.4. תנור חימום הפועל בגז / דלק נוזלי: אין
- 4.5. תנור חימום הפועל בחשמל: אין, הכנה בלבד לחדר רחצה ההורים ולחדר האמבטיה, נק' הכנה בלבד לתנור חימום הכוללת צינור עם חוט משיכה ושקע מוגן מים.
- 4.6. רדיאטורים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין
- 4.7. קונבקטורים חשמליים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין
- 4.8. חימום תת רצפתי: אין.
- 4.9. מתקנים אחרים: אין

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה¹⁴:

- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית אין. עפ"י הנחיות כיבוי אש
- 5.2 מערכת גלאי עשן: יש; גלאי עשן עצמאי אחד בכל דירה, עפ"י הנחיות כיבוי אש הערה: התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו לרבות חיפוי/ ציפוי עליהם, ככל שידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכניות המכר, ו/ או שיסומנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה¹⁵

- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין): 171 בתחום המגרש. ובהתאם לתוכנית היתר בניה
- 6.1.2 חניה לנכים¹⁶: יש; מספר 7 מיקום לפי תוכנית היתר. 4 חניות יוצמדו לרכוש המשותף.
- 6.1.3 גמר פני החניה: יש, אבן משתלבת;
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש;
- 6.1.5 חניה צמודה לדירה, יש ____; מיקום: עפ"י סימון בתוכנית מצורפת. כמפורט בהסכם המכר

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 שבילים: יש חומר גמר: אבן משתלבת/ בטון/ בטון גרנוליט/ ו/או אספלט, ו/ או אבן טבעית עפ"י החלטת החברה ודרישות הרשות, שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואה הכניסה לבניין) ומואר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילווצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש, יוקצה במקום אחר במגרש שטח חלופי של לפחות 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים.
- 6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גלם: אספלט או אבן משתלבת, אבן טבעית, לפי החלטת החברה ודרישות הרשות.
- 6.2.3 גינה משותפת: יש; עפ"י סימון בתוכנית מפורטת, גיבון חסכוני במים בהתאם להנחיות

משרד החקלאות.

- 6.2.4 רשת השקיה: יש; מערכת השקיה בעלת ראש ממוחשב
6.2.5 גינה צמודה לדירה: אין;
6.2.6 פרוט מערכות בגינה הצמודה: אין
6.2.7 משטח מרוצף בגינה הדירית: אין
6.2.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר בטון ו/או מתכת עפ"י דרישות הרשויות
6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת: אין

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 גז מרכזי: יש, צובר גז לאספקת גז מרכזי לכל דירה בבנין.
7.1.2 צנרת גז ממקור הספקת גז מרכזי עד לנקודת מיקום ההכנה למונה הגז לדירה: יש;
7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש, עד נקודת הגז הראשית במטבח;
7.2 סידורים לכיבוי אש:
7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: אין
7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: אין
7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): אין; יש רק בקומת המחסנים בלבד על פי הוראות מכבי אש.
7.2.4 גלאי עשן: אין;
7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: אין
7.4 מערכת מיזוג אויר מרכזית: אין.
7.5 תיבות דואר עפ"י תקן ישראלי 816 מלבניות בעלות חזית אלומיניום, יש; מיקום: בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבנין;
7.6 מתקנים אחרים: מספר בנין חיצוני מואר לפי דרישות הרשות המקומית, יש;

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש; מונה מים לגינה: אין.
8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש;
8.3 מתקני חשמל
8.4 יהיו לחצני הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות.
8.5 אם גישה לדירה מתוך מבואה קומתית אין מניע שהלחצן מתוך הדירה יהיה להדלקת התאורה המלאכותית במבואה הקומתית.
8.6 בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר/ חדר המדרגות, הכל כפוף לעמידה בכל דין.
8.7 בבנין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבנין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתונות.
8.8 חיבור הבנין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה.
8.9 הכנה לחיבור הבנין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר); לא כולל קו טלפון.
8.10 הכנה לחיבור הבנין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): יש לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
8.11 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, דרכי גישה כלולים.
8.12 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה

9. רכוש משותף¹⁷

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים¹⁸: 4
- 9.1.2 קומה מפולשת: אין
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירה: אין
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש
- 9.1.6 חדרי מדרגות: 1
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעלית: יש; מספר מעלית: 2
- 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין;
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: יש; מערכות טכניות משותפות, אנטנה/ צלחת לוויין, קולטי שמש, דודים, מאגר מים וככל שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש. למעט גינות מוצמדות לדירה/ ות
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של בית שהינן רכוש משותף: צובר גז, אשפה, מאגר מים, גנרטור (באם נדרש)

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית: אין
- 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 אנטנות, קולטים, דודי שמש, חדר מכונות למעלית)
- 9.2.10 מעלית
- 9.2.11 ממ"ק/ מקלט: אין
- 9.2.12 חלק אחר: אין

9.3 בית משותף:

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

- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
- (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
- (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
- (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
- (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;

- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
- פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:
- החברה תהיה רשאית וזכאית (אך לא חייבת) לקבוע ו/או לגרום לכך שתיכללנה בתקנון מוסכם ו/או בהסכם שיתוף, בין היתר, ההוראות המתאימות בעניינים שלהלן:
- 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה
- 9.4.1 ההוראות שתיקענה את הזכויות והיחסים ההדדיים בין בעלי היחידות במקרקעין, ההצמדות, החלקים הזכויות השונות, לרבות זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות, ההגבלות וההתחייבויות וזאת בכפוף להוראות ההסכם והדין..
- 9.4.2 רישום זיקות הנאה נהנות ו/או כפופות, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעורו של החלק ברכוש המשותף, כולו או חלקו, הצמוד לדירות והמחושב לפי היחס שבין שטח רצפת הדירה, כולל או לא כולל, לפי קביעת החברה, כל הצמדה לדירה, לבין הרצפה של כל היח' שבבית המשותף.
- 9.4.3 במקרה שהבית המשותף בו נמצאת הדירה מורכב ממבנים אחדים או מאגפים אחדים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת או מתקנים נפרדים (להלן: "בית מורכב") תהיה החברה רשאית וזכאית לקבוע בכל עת כי הרכוש המשותף, כולו או חלקו, שבתחומי כל מבנה או אגף יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה או אגף או שאחזקתו וניהולו יהיו נפרדים.
- 9.4.4 במקרים אלה תחול חובת ההשתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף, שבאותו מבנה או אגף, על בעלי הדירות שבאותו מבנה או אגף בלבד וכי בעלי דירות אלה יקיימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת לגבי מבנה או אגף, אולם אין בקביעה שבית מורכב יתנהל כאמור לעיל כדי לגרוע מהוראות החוק החלות על הרכוש המשותף בבית כאמור, שאחזקתו וניהולו לא הופרדו.
- 9.4.5 הובא לידיעת הקונים זכות החברה בדבר הפרדת אחזקתו וניהולו של הרכוש המשותף, כולו או חלקו, בבית מורכב כהגדרתו
- לעיל ומיפיים, באופן בלתי חוזר, את כוחה של החברה לקבוע כאמור וזאת כפי שתמצא לנכון, על פי שיקול דעתה הסביר, כמתאים בנסיבות העניין (זה המקום הנכון לפי ההקשר)
- 9.4.7 הוראות בדבר אופן חישוב החלקים ברכוש המשותף כאמור בסעיף 57 לחוק המקרקעין כדלהלן:
- 9.4.7.1 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה אל שטח הרצפה כל הדירות שבבית המשותף (להלן: יחס שטח הרצפות), בחישוב שיעורו של חלק כאמור לא יעברו את תחום חלקי המאה
- 9.4.7.2 בחישוב שטח הרצפה לעניין סעיף קטן 9.4.7.1 לא יובאו בחשבון שטחים של גזוטרואות ושל קירות חיצוניים, אלא אם נקבעה בתקנון הוראה אחרת.
- 9.4.8 הוצאות חלקים מהרכוש המשותף
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומההוראות הסכם המכר ונספחיו, הקונה מאשר כי נמסר לו שהשטחים המפורטים להלן לא יכללו במסגרת הרכוש המשותף וכי החברה רשאית, אך אינה חייבת, להצמיד שטחים אלו לדירות כלשהן.
- 9.4.8.1 כל שטחי החניה וכן שטחים נוספים בחניון, ו/או בקומות התת קרקעיות, בין שסומנו בתוכניות ובמפרט חכניות ובין אם לאו, למעט אותם שטחים המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, כמעברים משותפים.
- 9.4.8.2 כל השטחים המיועדים ע"י החברה לשימוש כמחסנים ו/או כשטחי אחסון, בין שסומנו בתוכניות ובמפרט כשטחים למטרות הנ"ל ובין אם לאו.
- 9.4.8.3 כל שטחי הגגות וכל שייבנה עליהם, למעט שטחי גגות המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, להצבת מתקנים משותפים.
- 9.4.8.4 כל החלקים הבלתי בנויים של החלקה, חצרות פרטיות, גינות, מרפסות מקורות, מרפסות לא. מקורות וקירות חיצוניים
- 9.4.8.5 חדר ו/או ארונות "בזק" ותקשורת וחלקים אחרים עפ"י דרישות הרשויות לרבות חברות החשמל והמים.
- 9.4.8.6 כל השבילים, מעברים, דרכי גישה, שטחים בקומת הכניסה וכיו"ב, למעט אותם שטחים המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, כמעברים ו/או שטחים משותפים.

- 9.4.9 הודע לקונה כי לחברה שמורה הזכות לכלול בשטחי הרכוש המשותף כל חלק מהשטחים שפורטו לעיל, באופן זמני או קבוע, אם תמצא החברה לנכון לעשות כן לפי שיקול דעתה הסביר.
- 9.4.10 הודע לקונה כי החברה תוכל להצמיד את חלקי הרכוש המשותף שהוצאו על ידה מכלל הרכוש המשותף ליחידה רישומית נפרדת, ולהותיר בידיה את הזכויות ביחידה כך שזו תיוותר כקניינה של החברה, ולה הזכות המלאה לנהוג בה מנהג בעלים, לרבות הזכות להצמיד ליחידה חלקים אחרים ברכוש המשותף וזכויות מכל סוג, לרבות זכויות בניה כמפורט בסעיף להלן, והכל בכפוף לאמור כל דין ובלבד שבקשר לזכויות בניה, אין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהחברה מכרה את כל הדירות בבנין.
- 9.4.11 כן הודע לקונה והוא מסכים כי החברה שומרת לעצמה את מלוא הזכות להצמיד את הרכוש המשותף המיוחס לה בבניין, כולו או חלקו, לדירה, לדירות או לכל חלק אחר בבניין, מעת לעת, בבת אחת או בחלקים, הכל כפי שתמצא החברה לנכון ובהתאם לשיקול דעתה הסביר, אך בכפוף להוראות כל דין. כמו כן, הודע לקונה והוא מאשר כי בכפוף להוראות הדין ובכפוף לכך שזכויותיו בהסכם לא תיפגענה החברה תוכל להשיב חלקים שהוצאו מן הרכוש המשותף, לרכוש המשותף, וככל שתעשה כך, הקונה ויתר בעלי הדירות בבית המשותף יהיו אחראים לרכוש שהוחזר לרכוש המשותף.
- 9.4.12
- 9.4.13 הוראות בדבר תיקון צו רישום הבית המשותף
- 9.4.13.1 הוגשה בקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף והתיקון והתיקון מתייחס לאחד המבנים בבית המשותף, תישלח הודעה מוקדמת לבעלי הזכויות בדירות באותו מבנה בלבד ויידרשו אישורים מבעלי הזכויות בדירות באותו המבנה בלבד. ההסכמות או האישורים הנדרשים ע"פ חוק המקרקעין, ככל ונדרשים, כולם או חלקם, מבעלי הזכויות בדירות הנמצאות במבנים האחרים בבית המשותף ניתנים בזאת מראש.
- 9.4.13.2 לעניין הוראות סימן ג' 1 לחוק המקרקעין, וכל בקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף שתוגש על פיהו, יהיו המבנים עצמאיים ונפרדים זה מזה באופן שחישוב מספר הדירות ושיעורי הרכוש המשותף הצמוד אליהם ייעשה לכל מבנה בנפרד ובמנותק מיתר המבנים.
- 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית ::
- 9.5.1 הסדרת הנושאים הקשורים למעבר וכן לשימוש ו/או לניצול כל שטח ו/או יחידה בבניין ו/או באגף ו/או בשטחי ברכוש המשותף, לרבות לשם בדיקה, אחזקה, טיפול, תיקון או החלפה וביצוע עבודות הקשורות, בין היתר, לצנרת, למתקנים ולמערכות, או כל חלק מהם, של הדירה ו/או של יחידות אחרות ו/או של הבניין ו/או של האגף ו/או של הרכוש המצורף.
- הוראות בדבר הפרדה למבנים :
- 9.5.2 בעלי הדירות בכל מבנה/ כניסה יקיימו אסיפה כללית נפרדת ויבחרו מתוכם נציגות נפרדת לאותו מבנה/ כניסה, אשר תהא מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ושיפוף הרכוש המשותף שבתחום אותו מבנה כניסה. לצורך כך, הסמכויות המוקנות לה תהיינה ע"פ פרק ו' לחוק המקרקעין.
- 9.5.3 חברי הנציגות של כל מבנה/ כניסה יבחרו מתוכם נציג אחד ל- "נציגות על" של הבית המשותף אשר תהא מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ושיפוף הרכוש המשותף השייך לכלל המבנים שבתחומי הבית המשותף. לצורך כך, הסמכויות המוקנות ל"נציגות העל" תהיינה ע"פ פרק ו' לחוק המקרקעין
- 9.5.4 קביעת אופי חזות הבניין בנוגע לסורגים ולפרגולות תתבצע ע"פ החלטת רוב דיירי הבניין.
- 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו :
- 9.6.1 שיעור ההשתתפות (לרבות פטור ו/או הנחה ליחידות מיוחדות כגון : חדר חשמל, חדק תקשורת וכו') בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו וסדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף
- 9.6.2 הוראות המגבילות ו/או המסדירות את ההתקשרות עם חברת הניהול, לרבות פעילות של חברת ניהול אחת בלבד לכל הפרייקט ואיסור על הפרדת ניהול ואחזקת החניונים והעסקת חברת ניהול נוספת לצורך כך והכל בהתאם לאמור בנספח יד להסכם.
- 9.6.3 הוראות בדבר קביעת השתתפות דיירי הבניין בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף כאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין, כאשר בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של

- הרכוש המשותף ולהבטחת השרותים המחוייבים ע"פ דין או המקובלים ע"פ הנוהג, לפי יחס שטח רצפות.
"החזקה תקינה"-שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבנייה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות.
- 9.7 חלק/ים המוצא/ים מהרכוש המשותף : קרקע הגינות בדירות גן (אם קיימות), מרפסות גג מוצמדות, חניות מוצמדות, מחסנים.
- 10.

.....		
חתימת המוכר	תאריך	חתימת הקונה

נספח א - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ - 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה
- 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.4 תכניות קומת כניסה /קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200 . המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בנייה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בענין:**
- (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 בבנין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבנין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בענין:**
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבנין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבנין 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 הבנין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסמיליה.
- (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.
- המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב לפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 14 28.11.2018
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ

מקרא:

יח' – יחידה

מ"ר – מטר מרובע

מ"א – מטר אורך

חומר – חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).

קומפלט – חומר לבן + חומר שחור + עבודה

פריט – פריט אחד בודד

נספח ג' טבלאות זיכויים

בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד זיכוי כספי:

נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון מטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכל כמוגדר במפרט זה	1000 ש"ח למ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוז) לא ניתן לקבל זיכוי	200 ש"ח ליחידה
נקודת טלפון		75 ש"ח ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/ כוח	125 ש"ח ליחידה
דלת כניסה	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד	750 ש"ח ליחידה

נספח ב -הערות:

- 1..החברה זכאית לפי שיקול דעתה הסביר או הנחיות המתכננים והיועצים והרשויות 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 תיפגענה.
- 2.מובהר כי גימור קירות חוץ, גימור קירות פנים, גימור תקרה, טיח וצבע, וריצוף בחדרים הטכניים ובחדרים לשימוש משותף יהא לפי קביעת האדריכל.
- 3.נקודת מאור הינה בית נורה וללא נורה וללא כיסוי (ארמטורה וכו') כולל מפסק לנורה או למספר נורות. מיקום ההכנות ליחידת מיזוג האוויר הסופי יקבע בתכניות ביצוע סופיות של הבניין.

3. הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי (באם ידרשו) יתכן ויחייב בליטות דמוי עמודים או קורות או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ובסמוך לרצפה ולקירות, שלא בהכרח יסומנו בתכניות המכר.
4. תיתכן התקנת מערכת כיבוי אש אוטומטית ומערכת גילוי עשן במחסנים, חדרים טכניים, לובי קומתי וכו' לפי קביעת המתכנן ודרישות הרשויות הרלוונטיות.
5. מובהר להלן כי חניות הנכים נכללות בסכום החניות הדרוש לפרויקט והן נמכרות כחניות פרטיות ככל חנייה אחרת בפרויקט.
6. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14 – 28.11.2018 (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.