

צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974
תוספת

מפרט'

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973



נספח לחוזה בין בובליל נכסים בע"מ

לבין _____

מתאריך _____

א. פרטי זיהוי:

1. יישוב נהריה, רחוב _____ בית מס' _____

1.1 גוש מס' 21209 חלקה מס' 4,5;

2. בעל הקרקע בובליל נכסים בע"מ;

הזכות שהקונה רוכש בדירה: בעלות.

2.1 שם המחכיר: רמ"י;

2.2 תקופת החכירה 98 תחילת תקופת החכירה 2018

3. דירה מס' 11

בניין 2

קומה א מעל קומת קרקע.

4. בדירה: מבואה, חדר דוור, פינת אוכל, 4 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד), המשמש כחדר, פרוזדור, מטבח, מזווה, חדר/חדרי רחצה, שירותים, מרפסת שירות, מקום מוצנע לתלייה חיצונית של כביסה (לא כלול החישוב שטח הדירה).

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.

¹ פורסם ק"ת תשל"ד מס' 3120 מיום 24.1.1974 עמ' 583.

הוחלף ק"ת תשס"ח מס' 6649 מיום 24.2.2008 עמ' 532 – צו תשס"ח-2008; תחילתו שלושה חודשים מיום פרסומו.

תוקן ק"ת תשע"ה מס' 7507 מיום 16.4.2015 עמ' 1142 – צו תשע"ה-2015; תחילתו שלושה חודשים מיום פרסומו.

(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 ייכללו 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 שמש¹ בשטח _____ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח _____ מ"ר;

6.2 חניות בשטח כולל _____ מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);

6.3 מחסן דירתי² בשטח _____ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

6.4 מרתף דירתי³ בשטח 0 מ"ר;

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח 0 מ"ר;

6.6 גינה מוצמדת לדירה⁴ בשטח 0 מ"ר;

6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): מסתור כביסה בגודל של _____ 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 התוספת 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 המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

4. שטחה של גינה כוללת את שטח הקירות התומכים בהיקפה; 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 לעניין שטחה של גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.

(ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפורט ומידות האבזרים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל) – איגור מלמד

טלפון: 04-8650045 פקס כתובת: רח' קדיש לוז 4/68, קרית מוצקין

דואר אלקטרוני: malamoud.arch@gmail.com

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) סרוז זלניק

טלפון 04-8110208 פקס כתובת יוכבד 8 חיפה

דואר אלקטרוני: sergio.zelnik@gmail.com

- ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה
- * המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
- כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.
1. תיאור הבניין
 - 1.1. רב משפחתי .
 - 1.2. בבניין 2 - 58 דירות דירות למגורים ;
 - 1.3. טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	כינוי או תיאור קומה
מספר קומות מרתף	אין	0----	----0-----	קומות מרתף
	חניה/מגורים/מבואה(לובי כניסה)/חדרים לשימוש כלל הדיירים/אחר.....	-----	-----	קומת כניסה
	מגורים	משתנה	4	קומות טיפוסיות
	מגורים	משתנה	1	קומת גג (פנטהאוז)
			6	סך הכל קומות למגורים
			6	סך הכל קומות בבנין

* 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 1 ; איפיון כל חדר מדרגות: סגור (לבחור את המצב הנכון לכל חדר מדרגות)

1.5. מעליות: יש ; מס' מעליות: 1 ; מספר תחנות: 6 ; מס' נוסעים למעלית: 6 ; מהירות המעליות 1 מ' / ש'.

קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים . על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא . רצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי 27 מ"מ לפחות ותקרת התא תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

עמדת שומר: אין

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1. שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס ; שיטת הבניה: קונבנציונלי

2.2. רצפה ותקרה קומתית: חומר בטון+בלוקים עובי לפי תוכנית מהנדס ס"מ ; שיטת הבניה: לפי תוכנית מהנדס ; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): חומר פלציב עובי 0.6 ס"מ.

2.3. תקרת קומה עליונה: חומר: בטון; עובי 23 ס"מ לפי תוכנית מהנדס; בידוד תרמי

- (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר עובי 3 ס"מ.
- 2.4. גג הבניין: חומר בטון: לפי תוכנית מהנדס עובי 23 ס"מ;
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר עובי 3 ס"מ
- 2.5. קירות חוץ: חומר לפי תוכנית מהנדס עובי כ- 20 ס"מ לפי תוכנית מהנדס. שיטת הבניה: לפי תוכנית מהנדס; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר לפי תוכנית מהנדס עובי לפי תוכנית מהנדס ס"מ.
- 2.6. גימור קירות חוץ:
- 2.6.1. חיפוי עיקרי: אבן החיפוי משולב עם חומרים אחרים (שליכט צבעוני, טיח אקרילי, וצבע) לפי הנחיות אדריכל;
- 2.6.2. טיח חוץ (תיאור) לפי הנחיית אדריכל משולב עם חיפוי אבן;
- 2.7. קירות הפרדה בין הדירות: חומר בלוק ו/או בטון עובי 20 ס"מ.
- 2.8. חדרי מדרגות:
- 2.8.1. קירות מעטפת: חומר בטון עובי על פי הנחיות מהנדס קונסטרוקציה;
- 2.8.2. גימור קירות פנים: חומר בלוק עד לתקרה; חיפוי בשיפולים [פנלים] כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.
- 2.8.3. מדרגות: מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן 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: מתכת בהתאם לת"י 1142.2.8.5 עליה לגג: קיימת (תאר) בעזרת חדר מדרגות
- 2.9. מבואה (לובי) קומתית.
- גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח, קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע עד לתקרה; גמר התקרות יבוצע בטיח וסיד סנטטי.
- ריצוף: ריצוף ייעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן.
- 2.10. מבואה (לובי) כניסה:
- 2.10.1. גימור קירות פנים: חומר - חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן **לפחות** עד לגובה משקוף הדלת, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע עד לתקרה, גימור התקרות: יהיה בסיד סנטטי ולא תיקרת משנה ולא תיקרה דקורטיבית.
- ריצוף: חומר - אבן נסורה (שיש) או גרניט פורצלן, שטח אריח בודד לא יפחת מ 0.64 מ"ר.
- 2.10.2. דלת כניסה לבניין: יש; -דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן. כמות 1;
- 2.11. מרתף חניה: אין; טיח פנים: אין; חומר אחר ----- (פרט);
גימור רצפת מרתף: אין (לפרט)
3. תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)
- 3.1. גובה הדירה:
- גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ 2.55 מ';

גובה פרוזדור: לא פחות מ' 2.1 מ';

צו תשנ"ה-2015

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

תאור	חומר קירות ומחיצות פנים	גמר קירות ותקרות	ריצוף/חיפוי קירות*	הערות
חדר דיור	בטון + בלוקים (בטון/ בטון תאי)	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן 60*60 ס"מ	
חדר שינה הורים כולל חדר ארונות אם קיים בתוכנית.	בטון + בלוקים (בטון/ בטון תאי/ גבס/ איטונג)	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן 60*60 ס"מ	
חדרי שינה	בטון + בלוקים (בטון/ בטון תאי/ גבס/ איטונג)	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן 60*60 ס"מ	
ממ"ד	בטון	קירות: טיח לפי הנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן 60*60 ס"מ	
פרוזדור	בטון + בלוקים (בטון/ בטון תאי/ גבס/ איטונג)	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן 60*60 ס"מ	

<p>חיפוי קיר: קרמיקה 60=H מעל לאורך משטח העבודה כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1..1 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח+ צבע אקרילי</p>	<p>ג. פורצלן 60*60 ס"מ חיפוי קיר קרמיקה 30*60, ס"מ 25*50, לבחירת הדייר</p>	<p>קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי</p>	<p>בטון + בלוקים (בטון/ בטון תאי/ גבס/ איטונג)</p>	<p>מטבח</p>
--	--	---	--	-------------

חדר אמבטיה/ מקלחת	בטון + בלוק בטון/ איטונג בכל מקרה הבלוק יהיו עמידים במים	חיפוי קרמיקה עד לגובה משקוף קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	רצפה ג. פורצלן 33*33, 45*45 33*25 ס"מ לבחירת הדייר חיפוי קיר קרמיקה 30*60, 25*50 ס"מ לבחירת הדייר
חדר שירותים (אם קיים בתוכנית מכר הדירה).	בטון + בלוק בטון/ איטונג	חיפוי קרמיקה עד לגובה 1.50 מ' קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן 45*45, 33*33 33*25 לבחירת הדייר חיפוי קיר קרמיקה 30*60, 25*50 ס"מ לבחירת הדייר
מרפסת שירות	בטון + בלוקים (בטון/ בטון תאי/ גבס/ איטונג)	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן 33*33 45*45 33*25 ס"מ לבחירת הדייר
מחסן	בטון + בלוקים (בטון/ בטון תאי/ גבס/ איטונג)	קירות: טיח + צבע אקרילי תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן 60*60 ס"מ, ג. פורצלן, 33*33 ס"מ
מרפסת שמש	בטון	קירות: אבן דוגמת כלל החזיתות + טיח ושליכט צבעוני תקרה: טיח + סיד סינתטי	ג. פורצלן 33*33, ס"מ 45*45 33*25 לבחירת הדייר

הערות והבהרות לטבלה:

חומר קירות: קירות חוץ: בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי (בדופן פנים של קירות מתועשים/מתועשים למחצה - ככל שיהיו כאלה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, או בלוק תאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלוונטית לרבות בת"י 1045: בידוד תרמי של בנייני מגורים).

קירות הפנים (חלוקה פנימית): יהיו מ: בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס. בחדרי רחצה בכל מקרה יבנו הקירות בבלוקים המוגדרים ע"י היצרן "כעמידים למים".

גמר קירות: טיח + צבע אקרילי העומדים בתקנים הרלוונטים. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף+צבע אקרילי. גוון: לבן. גמר תקרות: טיח + צביעה בסיד סינתטי. גוון: לבן.
גמר קירות בחדרי רחצה ושירותים (בתחום ללא חיפוי): טיח + צבע אקרילי. כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תן תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

ריצוף בדירה: סוג א'. גרניט פורצלן 60*60 ס"מ העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות. לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחת מהן היא בגוון בהיר – ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגוון מבריק חלקית (lappato). בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמאות/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. ריצוף במרפסת שמש: 33*33, 45*45, 33*25 ס"מ המתאימים בגודלם ליצירת שיפועי ניקוז, ובדרגת ההחלקה שאינה פחותה לריצוף חשוף לגשם. (במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח, אין צורך בשיפולים).
חיפוי בחדרי רחצה ושירותים: סוג א'. רצפה: . ג. פורצלן 33*33, 45*45, 33*25 ס"מ, חיפוי קיר קרמיקה 30*60, 25*50 ס"מ. קרמיקה - לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, לבחירה בין 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירת מגורים, לפחות אחת מהן היא בגוון בהיר – ניטרלי.

במידה ואריח לריצוף 25/33 אינו ניתן לאספקה (עפ"י אישור והצהרת הספק)
על המוכר להציע אריח מלבני או אריח ריבועי דמוי פרקט במידות לבחירתו – נבחר - 33/33 ס"מ וסדרה אחת 60/60 ס"מ סדרה אחת, 120/23 ס"מ שתי סדרות.

חיפוי במטבח: , חיפוי קיר קרמיקה 30*60, 25*33 ס"מ. בגובה כ- 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון). 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.
ריצוף במחסן: מסוג גרניט פורצלן על פי בחירת המוכר. . ג. פורצלן 60*60 ס"מ, ג. פורצלן 45*45, 33*33 ס"מ.
סוגי הריצוף: יעמדו בדרישות ת"י 2279: חדרי מגורים R-9, חדרי רחצה R-10, רצפת תא מקלחת R-11.
מילוי המישקים: יהיה ברובה בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח או אפור, לפי בחירת הלקוח מתוך מגוון שיציג המוכר.

הערות כלליות:

מעקה – בנוי, מתכת, אלומיניום, מזוגג, או משולב לפי החלטת האדריכל. בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.
הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ- 2 ס"מ.
ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך עד גובה לפי כל דין.
פרופיל פינות בחיפוי – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC באם יש פינות קמורות שאורכם פחות מ- 60 ס"מ, לפי החלטת החברה.
ליטוש/הברקה - למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה.
פרגולה, קורה/ות – (רק באם תחליט החברה לבצע ולא בהכרח יסומן במדויק ו/או בכלל, בתוכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל.
שיפולים – (פנלים) בגובה 7 ס"מ, מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).
מרווחים (פוגות) – לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות.

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

3.3 ארונות:

ארון מטבח ותחתון: גוף הארון, כולל דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של הכיור, הכנה לכיירים מובנות, (תושבות וחיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה) הכנה למדיח כלים.

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ סנדוויץ בעובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ דיקט בעובי 5-6 מ"מ לפחות. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ סנדוויץ או MDF או לחות פוסטפורמינג.

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 (סוקל) בגובה כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובהו ולכל עומקו. המגירות תיהנה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.

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

ציפוי חיצוני: פורמייקה או פוסטפורמינג בגוון לבחירת הרוכש מתוך חמישה גווני שונים שיוצגו לרוכש, אחד מהם בגוון לבן ואחד בגוון בהיר ניטרלי, +ידידות מתכת.

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה בגוון לבן.

מידות אורך הארון: האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין: דירת 2.5 חדרים - 3.5 מ"א, דירות 3 ו-4 חדרים - 5 מ"א, דירת 4.5 חדרים ומעלה - 6 מ"א.

בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א של ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא 5 מ"א ואורך ארון המטבח העליון יהא 2 מ"א.

החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר, יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן: 1. הארון יהא רציף והמשכי ללא פינות. 2. גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות, ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי ש[תיחת האונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלאפה)]. 3. ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו. 4. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

תיכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמלים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

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

3.3.2 **משטח עבודה:** לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) העונה לדרישות התקנים הרלוונטים ת"י 4440, 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 יבחר על ידי החברה הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.

גוון: לבחירת הקונה מגוון מתוך 3 גוונים לכל הפחות אחד מהם יהיה בהיר ניטרלי.

3.3.3 **ארונות אחריים (ציין):** בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ), MDF, או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

במרפסת השירות פתח לאויר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למיתקן תליית הכביסה.

הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 צול.

מיתקן חיצוני לתליית כביסה בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מ ינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה

מפלסטיק. ניתן שאורך המיתקן יהיה קטן מ- 160 ס"מ ובתנאי שיותקן מיתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ120

ס"מ והאורך המצטבר של חבלי ה כביסה לא יפחת מ800 ס"מ החבלים יהיו איכותיים , עמידים לקרינה UV וניתנים , למתיחה .

מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד ע"פ תקן ישראלי 5100 .

ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה .

בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף של מהגשם של הבניין . מפלס עליון

של המשטח יהיה נמוך ב30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה.

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

צו תשנ"ה-2015

תריסים				חלונות*			דלתות*			חדר
סוג	חומר	חומר	כמות	סוג	חומר	כמות	סוג	חומר	כמות	
פתיחה	שלבים	(עץ	ומידה	פתיחה	(עץ	ומידה	פתיחה	(עץ	ומידה	
(ציר /		אלומינ		(ציר /	אלומיניום /		(ציר /	אלומיניום /		
כנף על		יום /		כע"כ /	מתכת /		כנף על	מתכת /		
כנף /		מתכת		נגרר /	אחר)		כנף	אחר)		
נגרר /		/		כיס /			(להלן-			
כיס /		אחר)		אחר)			כע"כ)			
חשמלי							נגרר /			
ת							כיס /			
אחר/							אחר)			
-	-	-	-	-	-	-	ציר	פלדה בטחון	1	
							רגילה		100/210	
גלילה	פח במילוי	אלומי	1	נגרר	אלומי	1	ציר	לבודות לפי	1	
	פולאוריטאן		140/105	כע"כ	לפי מפרט	140/105-	רגילה	מפרט אחיד	80/205	
גלילה	פח במילוי	אלומי	1	נגרר	אלומי	1	ציר	לבודות לפי	1	
	פולאוריטאן		120/105	כע"כ	לפי מפרט	120/105	רגילה	מפרט אחיד	80/205-	
נגרר	פח תואם	אלומי	1	נגרר נגרר	אלומי	1	ציר	מתכת לפי	1	
	פיקוד העורף		100/100	כע"כ	תואם	100/100	רגילה	מפרט אחיד	80/200	
גלילה	פח במילוי	אלומי	1	נגרר נגרר	אלומי	1	-	-	-	
	פולאוריטאן		120/105	כע"כ	לפי מפרט	120/105				
				קיפ	אלומי	1	נגרר	לבודות לפי	1	
					לפי מפרט	60/80-		מפרט אחיד	70/205	
					אחיד					

-	-	-	-	נגרר כע"כ	אלומי לפי מפרט אחיד	1 120/60-	ציר רגילה	לבודות לפי מפרט אחיד	1 80/205-	חדר אמבטיה
גלילה	פח במילוי פולאוריטאן	אלומי	1 150/105	נגרר כע"כ	אלומי לפי מפרט אחיד	1 150/105-	ציר רגילה	לבודות לפי מפרט אחיד	1 80/205-	מרפסת שירות
גלילה חשמלי וידני.	פח במילוי פולאוריטאן	אלומי	1 200/210	-	-	-	נגרר	אלומי לפי מפרט אחיד	1 200/210-	חדר דוור
-	-	-	-	-	-	-	ציר רגילה	מתכת לפי מפרט אחיד	1 80/200-	מחסן
-	-	-	-	-	-	-	ציר רגילה	לבודות לפי מפרט אחיד	1 70/205-	חדר שירותים (אם קיים בתוכניות המכר של הדירה)

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

דלתות פנים - דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבודות בהתאם לת"י 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 שווה ערך בכל היבט תפקודי חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. היקף הדלת (קנט) מצופה ב3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23. בעל הלבשות פולימרי או עץ כולל פסי אטימה בגמר ובגוון תואם לדלת. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמיקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים. בחדרי האמבטיה ומקלחת הורים מנעול סיבובי דמוי "תפוס – פנוי" וצוהר/צו אור בכנף דלת. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.

גוון - 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.

אלומי = אלומיניום, **סוג פרופיל וגוון** - לפי החלטת האדריכל, **ציר רגילה** = סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **ניגור כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה** = כנף בתנועה אנכית, **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי (ניבוי ידני אחד, לגלילה חשמלית, רק באם מוגדר פתח חילוץ ו/או לפי החלטת החברה).

חלונות - יהיו מאלומיניום עם זיגוג כפול (Glazing Double). המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אוויר של 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם יהיו בעל ת"י ואביזרים מקוריים ובכללם: סרגלי זיגוג אטמי גומי EPDM צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו ע"י מתקין מורשה מתאם היצרן. בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית. הזכוכית תהיה שקופה או עמומה ("חלבית"), עפ"י החלטת האדריכל.

חלון הממ"ד יהי חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף.

חלון חדר הדירור יהיה בעל ויטרינה מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף . בחדר הדירור ובפתחים מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית. בכל החלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת. במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון ובתריס. פתחי הדירה למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח יהיו בעלי תריסים.

בהיעדר חלון ו/או דלת מזוגגת (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) יותקן אוורור מכני. **בתריסי גלילה או הזזה** - יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פולאוריטן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח ולהוראות היצרן. **אוורור המחסן** - יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת ו / או רפפות קבועות, לפי דרישות כיבוי אש.

יתכן שינויים ותוספת של חלקי זיגוג קבוע.

דלת כניסה לדירה - דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (בטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים הננעלים לפחות בארבעה כיוונים ומופעלים על יד מנגנון גליל התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עיניית הצצה פנורמית / טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון ובהתאם לבחירת המוכר.

דלת הכניסה לממ"ד - דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף. בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.

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

לפי דרישות פיקוד העורף: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיצור הפרעה מקומית. מידות 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 הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.

מידות – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי הענין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח לפתחים אילו, כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

3.6 טבלה מס' 4 – מיתקני תברואה וכלים סניטרים

צו תשנ"ה-2015

מיקום	מיתקן	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
		מטבח	יציאה לחצר	חדר מקלחת הורים	חדר אמבטיה	מרפסת	אחר
1. קערת מטבח	מידות סוג	60X40					
		חרס/ חומר סילי קוורץ / קוורץ / גרניט / נירוסטה.					

						זיכוי בשקלים חדשים	
					80X46	מידות	2. קצרת מטבח כפולה
					חרס/ חומר סילי קוורץ / קוורץ / גרניט / נירוסטה.	סוג	
						זיכוי בשקלים חדשים	
		לפי מידות יצרן	לפי מידות יצרן			מידות	3. קצרת רחצה
		אינטגרלי	אינטגרלי			סוג	
						זיכוי בשקלים חדשים	
	לפי התוכנית					מידות	4. כיור לנטילת ידיים
						סוג	
						זיכוי בשקלים חדשים	
		מונו בלוק עם מושב כבד ומיכל הדחה דו כמותי בעל קיבולת 3 / 6	מונו בלוק עם מושב כבד ומיכל הדחה דו כמותי בעל קיבולת 3 / 6			מידות	5. אסלה
		חרס	חרס			סוג	
						זיכוי בשקלים חדשים	
		70/170				מידות	6. אמבט
		אקרילי				סוג	
						זיכוי בשקלים חדשים	
		דגם מערבל מיקסר	דגם מערבל מיקסר		מיקס- פרח ברז , המטבח יהיה מסוג ברז נשלף	תוצרת ודגם	7. סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח
		מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה				סוג	8. סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
		200				זיכוי בשקלים חדשים	
						סוג	9. מקלחת ראש קבועה
						זיכוי בשקלים חדשים	
			אינטרפוז 3 דרך מיקס מהקיר			סוג	10. סוללה למקלחת

11. הכנה לחיבור למכונת כביסה						1 נקודת מים קרים במרפסת שירות
12. הכנה לחיבור מייבש כביסה						1 הכנה במרפסת שירות
13. הכנה לחיבור מדיח כלים				1		
14. נקודת גז לבישול				1		
15. נקודת גז לחימום						

הערות לטבלה ואחרות:

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

כיור מטבח: במטבח תותקן בהתקנה שטוחה לפי בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 60/40 ס"מ או קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, לבחירת הקונה מחרס/חומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה.

כיור אמבטיה וחדר מקלחת (אינטגרלי) – לפחות 40/80 – כמידת הארון

משטח המקלחת לא יפחת מהמידות ע"פ הנדרש מהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח.

אסלת שירותים: תהיה מחרס מונובלוק ומיכל הדחה מחרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר ע"פ ת"י 1385 כיסוי אסלה: (מושב) פלסטיק קשיח בעל צירי נירוסטה.

סוללות למים חמים וקרים: כל הסוללות יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבלי מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 סדרות כאשר אחת מהם תוצרת הארץ ככל שישנה ועומדת בדרישות הת"י 1385. בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור. ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.

בחדר המקלחת – תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפוף 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ

בחדר אמבטיה – תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאת תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

גוון הקבועות: לבן.

הכנת חיבור למכונת כביסה הכוללת: מים קרים, מים חמים (הל"ת- תיקון אוג' 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים.

הכנה למדיח כלים במטבח הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת המטבח.

הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חימום עבוד צינור פליטת אדים בקוטר 4 צ" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.

נשלף = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. פרח = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.

מערבלי (מיקסר) = ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.

3- דרך (אינטרפוף) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת.

לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנת כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות. הקירות הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטים למניעת מעבר מים לחלקי בניין / חדרים סמוכים. הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיפוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקת מדבקות המיועדות למניעת החלקה. ככל שמיקום הכיריים

לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיריים הכוללים מנגנון לניתוק זרימת הגז במקרה של כיבוי לא רצוני של להבה/ות הבישול.
(יובהר בזאת כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צוין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

- 3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר: צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש), ארון למחלקי מים במיקום לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או בחדר האמבטיה ו/או במסדרון, עפ"י. מיקום מיועד למעבה, בגג עליון ו/או במסתור כביסה, לפי החלטת מהנדס החברה.
- 3.6.2 חימום מים באמצעות מערכת סולארית משותפת מאולצת לרבות גיבוי חשמלי ומאיץ חימום (חמם) לדוד המים החמים והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. דוד למים חמים בקיבולת: 150 ליטרים; מיקום הדוד: בחלל מסתור כביסה או גג עליון.
- 3.6.3 חיבור מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטרים לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים, אמבטיה ולמעט אסלות.
- 3.6.4 ברז גן: אין.
- 3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: יש במיקום לפי תכנון יועץ האינסטלציה.
- 3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים פלדה פלסטיק. דלוחין פלסטיק; שופכין פלסטיק; כל הצנרת בהתאם לדרישות התקן ובהתאם לתוכניות מתכנן האינסטלציה.
- 3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד ההכנה לנקודת הגז במטבח: יש
- 3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש

3.7 טבלה מס' 5 – מיתקני חשמל

צו תשנ"ה-2015

מיקום	נקודת מאור / קיר / תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר

פעמון + לחצן 2. אינטרקום 3. מפסק תאורה לחדר מדרגות 1. לוח חשמל דירתי כולל סגירה) ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) S. ארון תקשורת כולל שקע .. ארון טלפוןיה/טלוויזיה					1	1	כניסה לדירה או מבואה
תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמללהפעלת התריס	1	1			3	2	חדר דיור ופינת אוכל
בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף					1	1	פרוזדורים
מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.		3, כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות	2		4	1	מטבח
	1	1			4 (שניים ליד	1 כולל מפסק מחלף	חדר שינה עיקרי (הורים)

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלוויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
	למנורה	המיטה)				
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורך	3		1		לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1	
חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)		1	1 (בית תקע לתנור		בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון

הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק היכן שנידרש					1	שירותים
		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש			1 (מוגן מים)	מרפסת שירות
תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני			1		1 (מוגן מוגן מים-מים)	מרפסת שמש
כאשר מדובר במחסנים שאינם צמודי דירות, אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו.			1		1	מחסן
		1 (פקט)הכנה למדגן				מסתור כביסה

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 ממ"ר לפחות;			22	מתקני חשמל הגדרות
---	--	--	----	-------------------------

מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן :	23.1	23	מנתקי חשמל
23.1.1 שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים			
23.1.2 נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.			
23.1.3 בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.			
23.1.4 גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר ; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדרתי חד-פאזי 1X40 אמפר.			
23.1.5 בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5 * 2.5 ; הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.			
23.1.6 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.			
23.1.7 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.			
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		24	מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל
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.			

הנחיות למילוי הטבלה :

3.7.1 חדר מדרגות: בכל קומה -2----- נקודות מאור יש גופי מאור יש ;

- לחצני הדלקת אור יש לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות: אין.
- 3.7.2 טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 פעמון: סוג יש צליל רגיל
- 3.7.4 מפסיקי זרם: סוג ----- תוצרת -----
- 3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש; מיקום ע"פ הנחיות החשמלאי
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש: כן
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי: חד-פאזי 3X25 אמפר,
- 3.7.8 מערכת אינטרקום: כן מיקום: כניסה לדירה או מבואה
- 3.7.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור: מיקום: -----
- 3.7.10 מיתקנים אחרים (פרט): ארון תקשורת כולל שקע
- 3.7.11 בפרוזדור מעל 3 מטרים או בפרוזדור הכולל פנית "ר" 2 נקודות מאור לפחות ומפסק מחליף.
- 3.7.12 בית תקע כח תלת פאזי עבור כיריים חשמליות.
- 3.7.13 מיקום בתי התקע במטבח יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח, בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
- 3.7.14 בחדרי רחצה ואמבטיה בית תקע לתנור חימום+התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון.

4. מיתקני קירור / חימום בדירה:

- 4.1 .1.1 מיזוג אוויר מרכזי: בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיני מרכזית אחת (תלת פאזי, אשר תכלול: מיקום למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או 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 בין המיקום המתוכנן למאייד ועד למיקום המתוכנן למעבה. שקע כוח מעגל נפרד 2.5 * 3. ניקוז המאייד למחסום ריצפה או לניקוז במסתור הכביסה. ככל שע"פ קביעת מהנדס מיזוג האוויר תיכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה בהמצאות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגנים מפוצלים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל צנרת גז, וצנרת ניקוז מים.
- 1.2 .1.2 מזגן מפוצל: אין; בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הריצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הריצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכל בהתאם לתיכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.
- 1.3 .1.3 מזגן דירתי: אין
- 1.4 .1.4 תנור חימום הפועל בגז / דלק נוזלי: אין
- 1.5 .1.5 תנור חימום הפועל בחשמל: אין
- 1.6 .1.6 רדיאטורים: אין
- 1.7 .1.7 קונבקטורים חשמליים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין.
- 1.8 .1.8 חימום תת רצפתי: אין.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

- 5.1 גלאי עשן עצמאי: יש; גלאי עשן עצמאי אחד בכל דירה, באזור המסדרון;

- 5.2 מטף כיבוי: יש; מיכל 3 ק"ג, אחד בכל דירה;
5.3 מערכת סינון דירתי במרחב הדירתי המוגן: יש;

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין): בהתאם לתקן. 149 חניות מחוץ למגרש;
0 חניות במרתף חניה, מספר מרתפי חניה 0;
0 חניות במקום אחר (לפרט) 0;
6.1.2 חניה לנכים: יש
6.1.3 גמר פני החניה: אבנים משתלבות
6.1.4 גישה לחניה מהכביש.
6.1.5 מספר חניות לדירה _ צמודות לדירה; מיקום: בתחום המגרש (על פי סימון בתכנית מצורפת)-

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 שבילים: חומר גמר: אבנים משתלבות
6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות ע"פ האדריכל
6.2.3 גינה משותפת: אין; (על פי סימון בתכנית מצורפת)
6.2.4 רשת השקיה: אין.
6.2.5 גינה צמודה לדירה: אין; יציאה לגינה מחדר: -----
6.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה: -----
6.2.7 משטח מרוצף בגינה הדירתי: אין שטח ----- מ"ר (על פי סימון בתכנית מצורפת)
6.2.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר בטון בגובה ממוצע של ע"פ תוכנית המהנדס מ'
6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר -----

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 גז מרכזי: צובר גז שכונתי.
7.1.2 צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש
7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש
7.2 סידורים לכיבוי אש:
7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: אין
7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: אין
7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): אין
7.2.4 גלאי עשן: אין
7.3 אורורר מאולץ במרתפי חניה: אין
7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין
7.5 תיבות דואר: (תאר) יש מיקום ע"פ התוכנית

- 7.6 מיתקנים אחרים: תאר -----
8. חיבור המבנה למערכות תשתית
- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש; מונה מים לגינה: יש
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש; אם אין, פתרון הביוב הוא: מרכזי (לפרט).
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; לא 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, תקשורת מחשבים וכדומה): יש (ציין את החיבורים הרלבנטיים); לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
- 8.7 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.

9. רכוש משותף

- 9.1 תיאור הרכוש המשותף:
- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: -----
- 9.1.2 קומה מפולשת: אין; מספר קומות מפולשות -----
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין; מיקום המחסנים ע"פ התוכנית (יש לצרף תכנית עם סימון המיקום)
- 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 1
- 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק: כמות ----- מיקום ----- שטח -----
- 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/צלחת לוויין, קולטי שמש, דודים; חדר מכונות למעלית, מאגר מים (להקיף בעיגול את המתקן הרלבנטי), משאבות סיחרור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף (לפרט) -----
- 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 לחדר/ים טכני/ים
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית)
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט.
- 9.2.12 חלק אחר: פרט -----

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:

- 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: 85/100
- 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: ועד הבניין יחליט לגבי תחזוקת הבניין לאחר 24 חודשים הראשונים מיום המסירה. 24 חודשים הראשונים תיהיה חברת ניהול והדיירים מתחייבים לשלם בהתאם למחיר שיסכם הקבלן מול חברת הניהול.
- 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו חלוקה לפי כמות דירות בהתחשב בכך שדירות הגן לא משתתפות במעלית ומשתתפות כ-60 אחוז מהתשלום שישלמו שאר הדיירים (היות ואין שימוש במעלית או בחדר מדרגות)

תאריך 11/11/2021

חתימת המוכר

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 בבניין 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 בניה 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 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 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 ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

נספח ג' – ריכוז טבלת זיכויים

הערות מיוחדות .

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 12 (11.12.2017)
2. המחירים הנקובים בטבלת הזיכויים כוללים מע"מ.

מקרא :

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

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יחידת מידה	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	ארונות מטבח כולל משטח עבודה (שיש), כיור מטבח, סוללה לכיור, חיפוי קרמיקה בגובה 60 ס"מ	קומפלט	מ"א	1000	6 מ"א לדירת 5 חדרים 5 מ"א לדירת 3 ו 4 חדרים	5000/6000
3.6	סוללת ברז לכיור רחצה	קומפלט	פריט	200	1	200
3.6	סוללת ברז לאמבטיה	קומפלט	פריט	200	1	200
3.6	סוללת ברז למקלחת (אינטרפון 3 דרך) כולל נקודת מים, מזלף, צינור ומוט לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	200	1	200
3.7	בית תקע רגיל	קומפלט	יח'	125	1	125
	נקודת טלפון חוץ	קומפלט	יח'	75	1	75
3.5	כנף הדלת למרפסת השירות. (חובה לבצע משקוף בפתח).	קומפלט	יח'	750	1	750

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 12 - 11.12.2017].
תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-
תגברנה ההוראות.