

# מכר מכר

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

## מחיר למשתכן

מפרט זה מותאם לדרישות המפרט המחייב משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 10, 8.12.16

שם האתר:	פארק הנחל- באר שבע
דגם:	1D
מס' חדרים:	3 חדרים
בנין, קומה ודירה:	בניינים B A קומה 5: מס' דירה 18
מגרש/בניין מס':	522 בניינים B,A

אביסרור משה ובניו בע"מ

שם החברה

תאריך עדכון: 25/9/19

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

## תוכן עניינים

### פרק א. פרטי זיהוי

- סעיף 1: כתובת המבנה ומיקום המגרש.
- סעיף 2: בעל הקרקע והזכות שהקונה רוכש.
- סעיף 3: מיקום הדירה בבניין, מחסן וחניה.
- סעיף 4: תיאור הדירה.
- סעיף 5: שטח הדירה ואופן חישוב שטחה.
- סעיף 6: פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי, ואופן חישובם.
- סעיף 7: סטיות קבילות.
- סעיף 8: פרטי אדריכל מתכנן הבנייה.
- סעיף 9: פרטי מהנדס אחראי לתכנון השלד.

### פרק ב'. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה.
- סעיף 2: חומרי הבניין והגמר.
- סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
  - סעיף 3.1: גובה הדירה.
  - סעיף 3.2: (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
  - סעיף 3.3: ארונות מטבח ורחצה.
  - סעיף 3.4: מתקן לתליית כביסה.
  - סעיף 3.5: (טבלה 3), רשימת דלתות, חלונות ותריסים.
  - סעיף 3.6: (טבלה 4), מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים.
  - סעיף 3.7: (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת.
- סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה.
- סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן.
- סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
  - סעיף 6.1: חניה.
  - סעיף 6.2: פיתוח המגרש.
- סעיף 7: מערכות משותפות.
  - סעיף 7.1: מערכות גז.
  - סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש.
  - סעיף 7.3: אוורור טבעי במרתפי חניה.
  - סעיף 7.4: מערכת מזוג אויר מרכזית.
  - סעיף 7.5: מערכת מיזוג אויר בחדרים לשימוש הדיירים.
  - סעיף 7.6: תיבות דואר.
  - סעיף 7.7: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
- סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית.
- סעיף 9: רכוש משותף.
  - סעיף 9.1: תיאור הרכוש המשותף.
  - סעיף 9.2: חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף.
  - סעיף 9.3: בית משותף (רישום ופרטים).
  - סעיף 9.4: שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
  - סעיף 9.5: סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.
  - סעיף 9.6: שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשרותים המחייבים בקשר אליו.
  - סעיף 9.7: החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

תוכן עניינים זה הינו עקרוני בלבד לצורך הבנת המפרט - תוכן מפרט המכר והסדר המוצג במפרט הוא הגובר על תוכן העניינים

### נספחים

- נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
- נספח ב' הערות כלליות.
- נספח ג' טבלאות זיכויים.
- נספח ד' הוראות ראשוניות לתחזוקה ושימוש

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

		כניסה:	אביסורו בפארק	פרוייקט:	אביסורו משה ובניו בע"מ	
		דירה מס':	50	יח"ד למגרש:	522	מגרש:
		קומה:	25	יח"ד לבניין A:		
		מס' חניה:	25	יח"ד לבניין B:	1	מהדורה
		מחסן: (במידה ומוצמד)	05/11/2019	תאריך הדפסה	26/9/19	תאריך עדכון:

## "מפרט מכר"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974

(תיקון התשס"ח – 2008, ותיקון התשע"ה – 2015)

בעניין חיובים וזיכויים שונים

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

נספח לחוזה בין: אביסורו משה ובניו בע"מ

לבין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מתאריך: \_\_\_\_\_

## א. פרטי זיהוי

1. ישוב: באר שבע רחוב ומס' בית: יקבע ע"י הרשות המקומית בהמשך.

1.1 גוש מס': 38463 חלקות מס' 1 (חלק), 2 (חלק)

גוש ארעי: 38602 חלקות 1 (חלק)

מגרשים: 421,522,611,313.

1.2 התכנית החלה במקום: 605-0225284

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

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.

2.2 תקופת החכירה: 98 שנים, תחילת תקופת החכירה: 08.05.2017

3. דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה")

4. בדירה: כניסה, חדר דוור, מטבח, פינת אוכל, 1 חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), שרותי אורחים, מרפסת שירות, מרפסת שמש חדר דוור

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: כ-83.82מ"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 השמש, בינה לבין שטח משותף

בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית אחרת.

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- (2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- (ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
- (ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- (ד) בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).
- (ה) **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:** ראה סעיף 9.4 בחלק ב', ושאינו כלול בשטח הדירה.

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

- 6.1 **מרפסת שמש בשטח<sup>(1)</sup>:** כ- 11.96 מ"ר מקורה  
[קירי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) - הנמצא קומה אחת מעל בלבד],
- 6.2 **חניה** כמסומן בתכנית מכר ובדף מס' 3 למפרט (הצמדה תעשה ע"פ הסכם עם הרוכש. מיקום החנייה ככל שהוצמדה תהיה לפי סימון החנייה בתוכנית המכר המצ"ב (יש לצרף תכנית שטחי החנייה עם סימון מקום החנייה המוצמדת), חניות בקומת קרקע/ פיתוח לא מקורות, חניות בחניון תת קרקעי מקורות.
- 6.3 **מחסן - דירתי בשטח<sup>(2)</sup>:** אין (באם יוצמד – יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- 6.4 **מרתף דירתי בשטח<sup>(3)</sup>:** אין.
- 6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** אין.
- 6.6 **חצר מוצמדת לדירה בשטח<sup>(4)</sup>:** אין.
- 6.7 **אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם** (מהות ושטח). מסתור כביסה: כמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלס רצפת המסתור יהיה נמוך ממפלס רצפת הדירה).

**הערה:** על שטח המסומן בתוכניות המכר כשטח משותף חיצוני לבניין בחזית שטחי המסחר בקומת קרקע, בכפוף לאישור הרשות המקומית, החברה תהיה רשאית לתת שימוש מסחרי כגון: דוכנים, סגירת חורף, שולחנות וכסאות, שימשיות וצלונים וכו' בצורה ובמיקום לפי החלטתה.

### הערות לחישובי השטחים:

- "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.  
מובהר כי "מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.
- שטחו של מחסן,** הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
- 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 יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
- שטחה של גינה כולל,** את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

## 7. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- סטיות במידות המצוינות בתוכניות המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר), המפורטים בסעיפים 5, ו-6 לעיל.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה (אביזרים קרי: אריחים, חלונות, דלתות, תריסים, קבועות שרברבות, ארונות).

## 8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): מילוסבסקי אדריכלים

טלפון: 03-7316888 פקס: 03-7316885 כתובת: בן גוריון 59, בני ברק  
דוא"ל: [guy@milosARC.co.il](mailto:guy@milosARC.co.il)

## 9. שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): א.ד. כהן מהנדסים בע"מ

טלפון: 08-6490730 פקס: 08-6490943 כתובת: שדרות שז"ר 31, באר שבע  
דוא"ל: [diana@adcohen.co.il](mailto:diana@adcohen.co.il)

## ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזריה

- \* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
- \* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי התקפים למועד קבלת היתר הבניה

## 1. תיאור הבניין

- 1.1 בנין מגורים "רב משפחתי" אחד מתוך 2 בניינים דומים (B,A) הכולל קומת מרתף (משותפת ל- 2 הבניינים) תת קרקעי לחניה ושרות. קומת מסחר (קרקע), קומת מגורים ומשרדים ועוד 6 קומות מגורים.
- 1.2 בכל בניין: 25 דירות למגורים, סה"כ 50 דירות למגורים בכל המגרש; דירות<sup>(\*)</sup>, הכוונה למגורים בלבד. בבניין יש דירות \ שלא למגורים (מסחר/משרדים).

<sup>(\*)</sup> לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד - 1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה"- חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

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

1.3

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (7)	כינוי או תיאור קומה
<p>יתכן שינוי במיקום מערכות/ מתקנים, בין קומות מרתף/ קרקע.</p> <p>חדר חשמל (חדר טראפו) לפי תכנית.</p> <p>יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בניין סמוך או ימוקמו בבניין סמוך וישרתו את הבניין.</p> <p>יתכן ומערכות שונות פרטיות/משופות הממוקמות בבניין ישרתו מסחר ומשרדים בבניין ו/או בבניין סמוך ולהפך.</p> <p>יתכן מערכות פרטיות/משופות, לשימוש המסחר/משרדים שיעברו בפירים לגובה הבניין.</p> <p>בקומות 1-1, קרקע, 1, וגג קומה 1 ימוקמו מנועי מזגנים המשמשים מסחר ומשרדים במיקום ע"פ הנחיות יועצים פינוי אשפה ע"י מיכלים לאשפה טמונה בפיתוח ובכפוף להיתר. ובכפוף לסעיף 8.7.</p> <p>בחלק משטח תקרת הדירה תיתכן מרפסת קומה מעל ע"פ תכנית והיתר בניה</p>	<p><b>בכל בניין:</b> מבואה קומתית (כניסה), מעלית, חדר מדרגות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות ובכפוף להיתר בניה.</p> <p><b>משרדים:</b> מבואת כניסה (לובי), חדרי מדרגות, מעלית, מחסנים. יתכנו מנועי מזגנים המשמשים מסחר ומשרדים במיקום ע"פ הנחיות יועצים.</p> <p><b>כללי:</b> חניות מגורים מסחר ומשרדים בהתאם לחלוקה שתקבע ע"י יועצים והחברה, מסעות, מחסנים, מעברים חדרי חשמל ומעבר כבל' חשמל ושרות.</p> <p><b>חדרי מערכות ומתקנים טכניים כגון:</b> מאגרי מים וחדרי משאבות, וכו' שימוש ייעודי חדרי מערכות ומתקנים טכניים יקבע ע"פ יועצי החברה, חדר גנרטור משמש מסחר ומשרדים וחניונים ו/או יעוד ושימוש יקבע ע"פ יועצי החברה מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות ובכפוף להיתר הבניה.</p>	---	-1	קומת מרתף (משותפת לשני הבניינים ולמסחר ומשרדים)
	<p><b>מגורים:</b> מבואת כניסה (לובי), חדר מדרגות, מעלית, חדר עגלות/אופניים, מחסנים.</p> <p><b>מסחר:</b> חנויות, מחסנים, מרחבים מוגנים (ממ"מ), פרוזדורים, מחסנים, מתוכנן מרכול – סופר עם גלריה, אזורי העמסה ופריקת סחורות מסחר, מרחבים מוגנים מוסדיים.</p> <p><b>משרדים:</b> מבואת כניסה (לובי), חדרי מדרגות, מעלית,</p> <p><b>כללי:</b> חניות מסחר ומשרדים בהתאם לחלוקה שתקבע ע"י יועצים והחברה, אזורי אצירת אשפה (דחסן ומיכלים ניידים)- לשימוש משרדים ומסחר, חדר שנאים, כניסת רכבים למרתף, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות ובכפוף להיתר הבניה.</p>	---	קרקע	קומת כניסה לבניין (משותפת לשני הבניינים)
	<p><b>משרדים:</b> שטחים משרדים, מרפסות שמש משרדים, חדרי שירותים, מרחבים מוגנים מוסדיים, יתכנו מחסנים, חדרי מדרגות, מעלית.</p> <p><b>מגורים:</b> מגורים, מחסנים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, חדר לרווחת הדיירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות ובכפוף להיתר הבניה.</p>	3	1	קומת מגורים ומשרדים (משותפת לשני הבניינים)

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין <sup>(1)</sup>	כינוי או תיאור קומה
בחלק משטח תקרת הדירה תיתכן מרפסת קומה מעל ע"פ תכנית והיתר בניה יתכן מערכות פרטיות/משותפות, לשימוש המסחר/משרדים שיעברו בפירים לגובה הבניין.	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, יתכנו מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות ובכפוף להיתר בניה.	4	2	קומת מגורים
	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, יתכנו מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות ובכפוף להיתר בניה.	4 (בכל קומה)	3-6	קומות מגורים
	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, יתכנו מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות ובכפוף להיתר בניה.	2	7	קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)
	מבואה קומתית, חדר מדרגות, חדרים טכניים, מערכות סולאריות, יתכנו מעבי מזגנים עבור דירות מקומה 7 בכפוף להנחיות יועצים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות – למגורים/למסחר/למשרדים), לפי דרישת המתכננים ו/או הרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	7	סך הכל קומות למגורים
במניין הקומות נכלל הגג העליון (הראשי).			9	סך הכל קומות בבניין

## הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה
- (ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
- (ג) כינוי מס' הקומות במפרט הינו נומינלי. כינוי הקומות בפועל עשוי להשתנות כגון: קרקע, ביניים, א', ב'.. וכו' ו/או בשיטה המקובלת בחב' המעליות.
- (ה) חלק /או כל שטח מרפסות דירות מס': 1,2,3\_ בבנינים: B,A\_\_ ממוקמות על גג קומת מסחר, בגג המסחר מתוכננות מערכות טכניות למיזוג אויר /עיבוי / מערכות קירור/ מפוחים/ ומתקנים נוספים לפי הנחיות היועצים המשמשות את הנכסים המסחריים /מרכול ולדיירים לא תהיינה בענין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכר /ואו שוכרי ומחזיקי הנכסים המסחריים/המרכול ו/או מי מטעמם.
- (i) בהתאם לתוכנית 605-0225284 החברה שומרת לעצמה הזכות לתכנן בפרוייקט גם חלקים לשימוש מלונאי.

## 1.4 חדר מדרגות משותף (ראשי)

מספר חדרי המדרגות בכל בניין: 1. אפיון כל חדר מדרגות: מקורה ממפלס קומת מרתף עד למפלס הגג. חדרי מדרגות נוספים: 2 עבור המשרדים, מקורים, 1 ממפלס קומת מרתף לקומת משרדים מקומת משרדים עד לגג משרדים מדרגות חיצוניות לא מקורות לפי תכנית. ואחד מקורה ממפלס קומת הקרקע לקומת משרדים,

1.5 מעליות: יש; מספר המעליות בכל בניין: 1; מספר התחנות למעלית: 9; מעלית נוספת: יש, כמות: 1, עבור המשרדים ו/או מסחר, 1 כמות: עבור מסחר/ מרכול משרדים ו/או לפי החלטת החברה והיועצים מספר נוסעים למעלית המגורים: 8; מנגנון פיקוד שבת<sup>(2)</sup>: אין.

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

1.6 עמדת שומר: אין.

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

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה:** רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת, לפי תכנון מהנדס השלד.
- 2.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע:** חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045 **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1 **ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.**
- 2.3 **רצפה ותקרת קומתית:** חומר: בטון מזוין. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1.
- 2.4 **גגות הבניין:** חומר: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד. **שיפועי ניקוז ואיטום:** לפי הנחיות היועץ. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045.
- 2.5 **קירות חוץ:** מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית, ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות). באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, או לוחות גבס או בלוק תאי, צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי. **עובי:** לפי החלטת המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045.
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
- 2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או חיפוי קשיח בחזיתות טיח דקורטיבי ו/או משולב
- 2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים;
- 2.6.3 **חיפוי אחר:** קרמיקה, אלומיניום זיגוג, בטון צבוע, אלמנטים דקורטיביים (G.R.C או דומה), טיח, או משולב. באדני חלונות (בחזיתות חיצוניות בלבד) ומעקות, חומר דומה לקירות חוץ או אבן טבעית ו/או טיח. האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות:** חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (איטונג ו/או גבס ו/או אחר) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1..
- קיר הפרדה בין מרפסות (ככל שיש):** חומר: בטון ו/או בלוק ו/או משולב
- 2.8 **חדר מדרגות ראשי (למגורים):**
- 2.8.1 **קירות מעטפת:** חומר: בטון מזוין או בנוי או משולב. **עובי:** לפי חישובי מהנדס; הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
- 2.8.2 **גימור קירות פנים:** חומר: חיפוי בשיפולים + טיח + צבע אקרילי עד התקרה, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. חיפוי בשיפולים כדוגמת הריצוף, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. **עד לגובה:** תקרה. **גימור תקרה:** חומר: טיח + סיד סינתטי
- 2.8.3 **מדרגות ופודסטים:** מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו (צמנט לבן), בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות ומשטחי הביניים (פודסטים) ופסים מחוספסים כנגד החלקה. הכל בהתאם לת"י 2279.
- 2.8.4 **מעקה/ מאחז יד:** מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), בהתאם לת"י 1142,
- 2.8.5 **עליה לגג:** באמצעות חדר המדרגות.



# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

2.9 מבואה (לובי) קומתית (למגורים):

גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר: גימור קירות פנים יהיו בחיפוי קשיח, קרמיקה או גרניט פורצלן לפחות עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק") עד לתקרה.  
גימור תקרה: חומר: טיח + צבע מלבין סינטטי "בעל תו תקן ירוק" (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).  
ריצוף: גרניט פורצלן, 60/60 ס"מ

2.10 מבואה (לובי) כניסה ראשית (למגורים):

גימור קירות פנים: חומר: אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק").  
גימור תקרה: חומר: טיח + סיד סינטטי ("בעל תו תקן ירוק"), ו/או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית. (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע טיח מעל תקרה זו)  
ריצוף: חומר: אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר, והעומדים בתקן הישראלי למניעת החלקה.

תיבות דואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון ובניה ות"י 816, בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

2.11 עבודות גמר חניה מקורה: גימור קירות חניה: טיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינטטי, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.

גימור תקרה: חומר: בטון צבוע במלבין סינטטי, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.

גימור רצפת חניה מקורה: גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מוחלק ו/או באבן משתלבת,

גימור חניה חיצונית לא מקורה: ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.

2.12 חדרים לשימוש משותף:

חדרים/סכנים (ככל שיהיו), חדר אופנים/עגלות וכדומה.

גימור קירות: טיח + סינטטי דוגמת פוליסיד, (למעט גומחות, ארונות חשמל,

מים וכו'). גימור תקרה: בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי ו/או טיח צבוע במלבין סינטטי ו/או תקרת משנה ו/או משולב. בחדרים

סכניים – בטון צבוע בצבע סינטטי. כל הצבעים, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.

גימור רצפה: אריחי טראצו או פורצלן או משולב.

הערות:

1. צביעת קירות/תקרה יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.

2. ריצוף בבניין (בדירות ובשטחים המשותפים) יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.

2.13 דלת כניסה לבניין: יש, דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

דלת יציאה, נוספת לבניין: יש. למילוט מחדר מדרגות בקומת קרקע.

2.14 דלתות חדר מדרגות: דלתות אש, כולל מחזיר שמן.

דלתות חדרים סכניים (ככל שיהיו): דלתות פח. דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף: תאור, חומר וכמות, לפי תכנון האדריכל.

2.15 דלתות לובי קומתי: אין.

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- 2.16 תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים/סניפים, חדרים וחלקים משותפים: יש בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.
- 2.17 ארונות חשמל, גז ומים: חומר: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.
- 2.18 תאורה במחסנים דירתיים (ככל שיהיו): הזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן או למונה הדירתי אליו משייך המחסן, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו.
- 2.19 חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי תכנון מהנדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך ו/או ימוקמו בבניין הסמוך וישרתו גם הבניין, בכפוף לאישור הרשויות השונות).
3. תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)

3.1 גובה הדירה\*:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: כ- 2.64 מ'.

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה בדירות בקומת 1 בלבד כ- 3.52 מ'

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה בדירות בקומת 6,7 בלבד כ- 2.76 מ'  
 גובה חדרי שרות ופרוזדור: לא פחות מ- 2.05 מ';  
 \*גובה מחסן דירתי (באם נרכש): לא פחות מ- 2.05 מ';

\*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 טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה. (ראה פרוט יתר בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו).

תיאור	חומר קירות (1)	גמר קירות ותקרות (2) ומידות אריחי חיפוי (4) (בס"מ)	ריצוף (3) וחיפוי (4) מידות אריחים (בס"מ)	הערות
כניסה	בטון, בלוקי בטון /בלוק בטון תאי	ראה (2)	ראה (3)	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור	בטון, בלוקי בטון /בלוק בטון תאי	ראה (2)	ראה (3)	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	בטון, בלוקי בטון /בלוק בטון תאי	ראה (2)	ראה (3)	חיפוי בגובה 60 ס"מ לפחות, מעל משטח ארון תחתון. למעט אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה (4)	
פינת אוכל	בטון, בלוקי בטון /בלוק בטון תאי	ראה (2)	ראה (3)	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	בטון, בלוקי בטון /בלוק בטון תאי	ראה (2)	ראה (3)	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים וחדר ארונות בדירות שיש	בטון, בלוקי בטון /בלוק בטון תאי	ראה (2)	ראה (3)	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (הורים) (מקלחת) בדירות שיש	בטון, בלוקי בטון /בלוק בטון תאי ( )	חיפוי קרמיקה טיח+ סיד סינטטי עד לתקרה	ראה (3)	חיפוי קירות לגובה משקוף הדלת לפחות. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה (4)	
חדרי שינה	בטון, בלוקי בטון /בלוק בטון תאי	ראה (2)	ראה (3)	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה (3)	ראה פרוט בהערות בהמשך.

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

חדר רחצה (כללי) (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון /בלוק בטון תאי	ראה (2)	ראה (3)	חיפוי קירות לגובה משקוף הדלת לפחות. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה (4)	
שירותי אורחים	בטון, בלוקי בטון /בלוק בטון תאי	ראה (2)	ראה (3)	חיפוי קירות עד גובה 1.50 מ'. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה (4)	
מרפסת שרות	ראה (1)	ראה (2)	ראה (3)	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שמש	בטון, בלוקי בטון /בלוק בטון תאי	ראה סעיף 2.6	ראה (3)	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	בטון, בלוקי בטון /בלוק בטון תאי	ראה (2)	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון /בלוק בטון תאי	טיח. גימור קירות צבע אקרילי. גימור תקרה סיד סינטי.	גרניט פורצלן	
			לבחירת היזם/קבלן עד כ- 0.2 מ"ר	

## הערות והבהרות לטבלה:

- (1) **חומר קירות:** חוץ: בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי. מסתורי קולטנים, הנמכות וכו' יתכן ויבוצעו ע"י לוחות גבס (בדופן פנים של קירות מתועשים/מתועשים למחצה - ככל שיהיו כאלה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי 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/ בלוק תאי / בחדרי רחצה בכל מקרה יבנו הקירות בבלוקים המוגדרים ע"י היצרן "כעמידים למים" או מבלוקי בטון".
- (2) **גמר קירות:** טיח + צבע אקרילי.  
**בממ"ד** לפי הנחיות פקוד העורף. צביעה בצבע אקרילי. גוון: לבן.  
**גמר תקרות:** טיח + סיד סינטי. גוון: לבן.  
**גמר קירות בחדרי רחצה** (בתחום ללא חיפוי): צבע אקרילי.  
**כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.**
- (3) **ריצוף:** סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-9, אריחים מסוג גרניט פורצלן לבחירה מבין לפחות 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים לפחות אחד מהם בגוון בהיר - ניטרלי. במידות 60/60 ס"מ 45/45 ס"מ 33/33 ס"מ. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.
- **ריצוף בחדרי רחצה/ שירותים/ מרפסת שירות:** סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-10 וברצפת תא מקלחת R-11, אריחים מסוג גרניט פורצלן לבחירה מבין לפחות 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר - ניטרלי. מידות האריחים 33/33 ומתוך סוגי הריצוף בסדרות ובדוגמאות שהוצגו לדייר כדלקמן. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמאות/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.
- **ריצוף במרפסת שמש:** סוג א'. לבחירת הרוכש מבין לפחות 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים לפחות אחד מהם בגוון בהיר - ניטרלי. מידות האריחים 33/33 ומתוך סוגי הריצוף בסדרות ובדוגמאות שהוצגו לדייר כדלקמן. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. (במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח, אין צורך בשיפולים).
- (4) **חיפוי בחדר רחצה ושירותים:** סוג א'. קרמיקה - לבחירת הרוכש מבין לפחות 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים לפחות אחד מהם בגוון בהיר - ניטרלי. במידות 25/33 ס"מ או 30/60 ס"מ (חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר לפחות עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי).

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

בהסכמת הקונה המוכר יהיה רשאי להציע אריחים המידות דומות למפרט וכן במידות נוספות 20/50 ס"מ, 33/33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה. לצנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות. הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

**חיפוי במטבח:** חיפוי קירות קרמיקה - סוג א'. לבחירת הרוכש מבין לפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים לפחות אחד מהם בגוון בהיר-ניטרלי 30/60 ס"מ. בגובה 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** (ככל שנרכש): מסוג גרניט פורצלן לבחירת הקבלן/יזם. שטח אריח בודד עד כ-0.20 מ"ר.

(5)

### הערות:

**בחירת הרוכש/דייר –** למניעת ספק יודגש כי פריטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים וברזים. (רק במידה ובפרויקט 2 ספקים).

**מעקה –** בנוי/ אלומיניום + זכוכית מחוסמת, או משולב. יבוצע בכפוף להנחיות התקן בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142. סוג/ חומר המעקה במרפסות השמש יכלול להשתנות מדירה לדירה וגם באותה דירה, עפ"י הנחיות היתר ויועצי הפרויקט.

**איטום –** הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין / חדרים סמוכים.

**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 (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (עד 20 ס"מ גובה/רוחב).

**חיפוי / חיפוי קירות –** גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה או עד גובה "אריחים שלמים" ו/או לפי החלטת החברה. ובכל מקרה לא יפחת מהנחיות המפרט המחייב. לצנרת גלויה יבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות. **פרופיל פינות בחיפוי –** יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורכם פחות מ-60 ס"מ, לפי החלטת החברה.

**אריחי אבן טבעית (ככל שיוקנו בשטח המשותף/פרטי)** - יש לשים לב להוראות הבאות מתוך ת"י 5566 חלק 2, לפיהן היות שהאבן היא חומר טבעי, עלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם. כמו כן, גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה עלול להשתנות בחלוף הזמן, ולפיכך עשוי להיות שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למטרות תחזוקה.

**ליטוש/הברקה –** למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה.

**פרגולה, קורה/ות –** (ככל ותבחר החברה להתקין, ומבלי שהדבר יחייב בסימון בתוכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או אלומיניום ו/או משולב,

**שיפולים –** (פנלים) מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, 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 צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).**

### 3.3 ארונות:

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבת לכיור (במקרה של כיור התקנה תחתונה), חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של הכיור / הכנה לכיריים מובנות) כולל: פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ מעובד (סנדוויץ'), וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון עץ (סנדוויץ') מעובד או MDF. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ לפחות. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ לפחות מעל סף הרצפה. בתחתית הארון הגבהה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. הארון יכלול יחידת מגירות ברובח 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומקו. ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה".

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

**ידידות:** מתכת. **ציפוי חיצוני:** פורמייקה. לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים לפחות (מהם אחד לבן ואחד בהיר ניטרלי) שיוצגו ע"י החברה ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידי החברה. **ציפוי פנימי וגמר מדפים:** פורמייקה ו/או מלמין בגוון לבן.  
**(1) מידות:** ראה הערה בהמשך;

**מחיר לזיכוי בעד ארון מטבח:** ראה נספח ג

**משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון:** תיאור: לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות 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 כיוור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו יקבע ע"י המוכר (הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח ככל הנדרש כולל אף מים בכל היקף המשטח. לא יינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה).

**מידות:** לפי ארון המטבח חלק תחתון.

**גוון:** יוצגו ע"י המוכר ו/או ספק שיבחר על ידי החברה/המוכר תציג בפני הקונה 3 גוונים לפחות (אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי). לוחות השיש/אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד.

**3.3.2 ארון מטבח עליון:** אין

הערה: מסיבות של תכנון המטבח הספציפי המוכר יהיה רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח עליון. במקרה זה לא יותר ארון מטבח עליון פינתי. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לארון המטבח התחתון. גובהו של הארון העליון 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. הארון יכלול לפחות מדף אחד אחד לכל אורכו.

**מחיר לזיכוי בעד ארון מטבח:** ראה נספח ג

**3.3.3 ארונות אחרים (ציין):** בחדר רחצה (כללי), ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח, **בידידות:** 80 ס"מ לפחות. הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה. משטח העבודה אינטגרלי מחרס/ שיש/ ניא קוורץ משולב בכיור, **ציפוי חיצוני:** פורמייקה **ציפוי פנימי:** פורמייקה ו/או מלמין. **גוון:** לפי החלטת החברה.

**מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה:** ראה נספח ג

**הערות:**

**(1) מדידת אורך ארון תחתון 5 מטר אורך.** המדידה לאורך הקיר (פינה ככל שקיימת מחושבת פעמיים באורך הארון). חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות. סטיות עד כ- 5% במידות אורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.

**(2) במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי,** על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתחי גישה לקולטן/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתח/ים אלו לצורך תחזוקה.

**(3) תכנון הארון לצורך התקנה של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה.**  
- החליט הקונה שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות של מים וניקוז למדיח תחת הכיור.

**3.4 מיתקנים לתליית כביסה:**

פתח בקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה.

**מיתקן לתליית כביסה (קטנה):** 2 מוטות ממתכת (מגולוונים) ניצבים כולל גלגלות, 5 חבלי כביסה פלסטיק, באורך מינימלי של 160 ס"מ, או מתקן מתרומם באורך מינימלי של 120 ס"מ כולל חבלי כביסה באורך של לא פחות מ- 8 מטר סה"כ.

לדירות הגן; אפשר שיוותקן מתקן שווה ערך בחצר. **מתקן ש"ע לתליית כביסה בחצר או במרפסת משמעו מתקן ממתכת**

מגולוונת על קיר המבנה במקום מוצנע ושאינו נצפה בחזיתות המבנה.

המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימלי של 160 ס"מ. החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV וניתנים למתיחה.

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

בדירות הגן בלבד - הדייר יהא רשאי עפ"י החלטתו להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע.

מסתור כביסה: אלומיניום ו/או חומר אחר ו/או משולב. הכל לפי דרישות ת"י 5100.

הערה: בחלל מסתור הכביסה יתכן ויותקן גם יחידת העיבוי של המזגן/ים, במקרה זה עלולה להיווצר הפרעה לתליית פריטי כביסה גדולים.

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ)

הערה: יתכנו שינויים במיקום הפתחים, במידות הפתחים, בסוג הפתיחה ובכיוון הפתיחה ובכמות הפתחים. בכל מקרה, מידות המעברים החופשיים בדלתות ושטח החלונות לא יפחת מהגדרש בתקנות התכנון והבניה. ראה גם הערות נוספות בהמשך.

חדר	דלתות			חלונות			תריסים		
	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר ומידת הפתח (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כ.ע.כ/נגרר/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר ומידת הפתח (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כ.ע.כ/נגרר/כיס/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר ומידת הפתח (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כ.ע.כ/נגרר/כיס/אחר)
כניסה	1	פלדה בטחון	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---
	95/205-								
חדר דיור	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	---	---	---	1	אלומ'+פוליאו ריתן מוקצף	גלילה חשמלי
	275/210-						275/210		כולל גיבוי ידני
מטבח	---	---	---	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1	אלומ'+פוליאו ריתן מוקצף	גלילה ידני
	---			125/110			125/110		
חדר ארונות	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	---								
חדר שינה 1	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1	אלומ'+פוליאו ריתן מוקצף	גלילה ידני
	80/200			115/110			115/110		
ממ"ד (משמש כחדר שינה 4)	1	פלדה לפי הג"א	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ לפי הנחיות הג"א	1	אלומ'+פוליאו ריתן מוקצף	נגרר לכיס.
	כ 70/200			כ-100/100			100/100		
ח. רחצה כללי (אמבטיה)	1	עץ + צוהר/צו-אור	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נטוי (קיפ)	---	---	---
	80/200			כ-40/85					
שרותי אורחים	1	עץ + צוהר/צו-אור	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נטוי (קיפ)	---	---	---
	70/200			כ-55/85					

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

תריסים		חלונות			דלתות			חדר	
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/ אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)
נגרר כ.ע.כ	אלומיניום+פוליאוריתן מוקצף	אלומיניום	1 155/110	---	---	---	ציר רגילה	עץ	1 80/200
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פח	1 70/200

הערה:

בדלת שירותי אורחים (בדירות שיש) ומרפסת שירות יתכן ויבוצע צוהר.

חלון חילוץ קומתי המצוין בתכנית המכר המציגה את כל קומת הבניין מותנה באישור כיבוי אש, ייתכן ומיקומו ישונה בהתאם לדרישות כיבוי אש.

הערות לטבלה ואחרות:

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

א. **דלת עץ** = דלת עץ לבודה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 ובפתיחת ציר רגילה. הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית

הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. **אלומיניום** = אלומיניום, **סוג פרופיל**: לפי הנחיות יועץ האלומיניום, **ציר רגילה** = סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת

(נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה+ משתפלת, **ניגרר כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גילויטינה** = כנף בתנועה אנכית,

**תריסים**: בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת.

עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. בחדר דיור ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם

מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני. **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי.

ב. **דלתות/חלונות**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/

חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.

ג. **חלונות/ ווטרינות** (למעט ממ"ד), מאלומיניום עם זיגוג שקוף כפול (Double Glazing) רגיל/בטיחותי לפי דרישות התקן, המורכבים משני לוחות

זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות, עם מרווח אוויר בעובי של 6 מ"מ או אחר לפי תכנון). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו

תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי

מתקין מורשה מטעם היצרן. בממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוג עם כנף/ים פלדה, לפי הנחיות פקוד העורף. **רשתות**: אין. במסילות לכל

החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

ד. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע

המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.

**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;

ה. **בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות)**, תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב")

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

1. **אזור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, ודרישות כיבוי אש.
2. **דלת כניסה**. דלת פלדה (ביטחון) רב בירחית, תואמת לתקן ישראל 5044 סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה (פנורמית/טלסקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור. גמר לגוון לפי בחירת המוכר.
3. **דלת כניסה ודלת ממ"ד** ציפוי וניל, ו/או צבע בתנור בלבד יתכן וגימור דלת הכניסה בדירות הגן יהיה שונה מיתר דלתות הכניסה בפרייקט. לפי הנחיות פיקוד העורף ורשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.
4. **דלת אש בקרבה או בכניסה לדירת גן**: לפי הנחיות כיבוי אש יתכן ודלת הכניסה לדירות הגן תשמש גם כדלת אש ( ייתכן שתידרש פתיחתה כלפי חוץ). לחילופין תותקן כנף דלת אש נפרדת משולבת במשקוף דלת הכניסה הרגילה או בסמיכות ופתיחתה תהיה כלפי חוץ (סגירה ידנית או אוטומטית במצב חרום, לפי דרישות יועץ הבטיחות ורשות הכיבוי).
5. **מכלולי דלתות פנים**: 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 בהתאם לסוג משקוף הדלת. גמר צבע או פורמייקה או ציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים. בהיקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר תואם לדלת כולל פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי אמבטיה / מקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" וצוהר/ צו-אור, מזוגג בכנף הדלת. **גוון**: לבחירת הרוכש מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מהם לבן), שיוצגו על ידי החברה ו/או הספק/ים שיבחרו/ו על ידה.
6. **פתח חילוץ** – בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע.
7. **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.
8. **מידות** – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות בניה 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 אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.



# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה 3.6

(ראה גם הערות לאחר טבלה זו)

מיתקן	מיקום	מטבח	שירותי אורחים בדירות שיש	חדר רחצה הורים בדירות שיש	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	אחר
כיור מטבח (בודדת/כפולה)	מידות (בס"מ)	ראה הערה (א) 40/60 בודד/ 80/46 כפולה	---	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---	---
	זיכוי	אין	---	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	---	40/50	משולב בארון	---	---
	סוג	---	---	א'	ראה סעיף 3.3.3	---	---
	זיכוי	---	---	אין	ראה נספח ג'	---	---
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	---	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---	---
	זיכוי	---	---	אין	---	---	---
אסלה וארגז שטיפה <sup>(ב)</sup>	מידות (בס"מ)	---	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	---	---	---
	סוג	---	א'	א'	---	---	---
	זיכוי	---	אין	אין	---	---	---
אמבט/ מקלחת <sup>(ב)</sup>	מידות (בס"מ)	---	---	לפי הת"י 2279 (מקלחת)	70/170 (אמבטיה)	---	---
	סוג	---	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (אמבטיה אקרילית או פח,	---	---
	זיכוי	---	---	---	אין	---	---
סוללה למים קרים /חמים לכיור, מהמשטח <sup>(ג,ד)</sup>	דגם	פרח/מערבל	פרח/מערבל	פרח/מערבל	פרח/מערבל	---	---
	סוג	א'	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי	אין	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים <sup>(ה)</sup>	דגם	---	---	---	פרח מערבל <sup>(ה)</sup>	---	---
	סוג	---	---	---	א'	---	---
	זיכוי	---	---	---	ראה נספח ג'	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים <sup>(ה)</sup>	דגם	---	---	---	---	---	רב-דרך (אינטרפון דרך 3) או סוללה <sup>(ה)</sup>
	סוג	---	---	---	א'	---	---
	זיכוי	---	---	---	ראה נספח ג'	---	---

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מיתקן	מיקום	מטבח	שירותי אורחים בדירות שיש	חדר רחצה הורים בדירות שיש	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	אחר
חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז <sup>(n)</sup>	---	---	---	---	---	יש	---
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממיבש כביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה	---	---	---	---	---	יש	---
הכנה חיבור למים וניקוז, לחיבור מדיח כלים <sup>(s)</sup> (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח)	יש	---	---	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)	אין	---	---	---	---	---	---
נקודת גז לבישול <sup>(a)</sup> (הכנה)	1	---	---	---	---	---	---
נקודת גז לחימום מים <sup>(a)</sup> (הכנה)	---	---	---	---	---	---	---

## הערות לטבלה ואחרות:

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

(א) כיור מטבח (בודדת במידות 40/60 ס"מ או כפולה 80/46 ס"מ): לבחירת הקונה, חומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה, בהתקנה שטוחה.

כיור בחדר רחצה כללי (אמבטיה): שולחני אינטגרלי לפי יצרן / ספק שיבחר ע"י החברה, כיור חדר רחצה (הורים): חרס מידות כ-40/50 ס"מ. תוצרת לפי בחירת החברה. כיור נטילת ידיים: חרס, מידות: לפי יצרן.

(ב) אסלה: מונחת. ארגז שטיפה: חרס מונבלוק, דו כמותי (בעל קיבולת הדחה קצרה של 3 ליטר וארוכה של 6 ליטר) עפ"י ת"י 1385. כיסוי

אסלה: (מושב) כבד בעל צירי נירוסטה.

אמבטיה: תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפניות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל..

מקלחת: משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח; ולפי תכנית

(ג) סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכום). לקערת מטבח: דגם: פרח/מערבל, בציפוי כרום ניקל, פיה בגובה כ- 25 ס"מ לפחות ולעומק 20 ס"מ לפחות. לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ ככל שישנה ועומדת בדרישות ת"י 1385 ושיוצגו ע"י החברה ו/או ספק שיבחר על ידה.

(ד) סוללה למים קרים/חמים, לכיור/י רחצה (כולל חסכום): דגם: פרח/מערבל בציפוי כרום ניקל, פיה באורך כ- 15 ס"מ לפחות ולעומק 15 ס"מ לפחות, לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ ככל שישנה. ועומדת בדרישות הת"י 1385, שיוצגו ע"י החברה/קבלן ו/או הספקים שיבחרו על ידה.

כיור נטילת ידיים (בשירותי אורחים): מים קרים בלבד.

(ה) סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכום): באמבטיה: דגם: מהקיר – מערבל, בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

למקלחת: דגם: מהקיר – מערבל/רב דרך (3), בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ. לבחירת הרוכש לפני ביצוע בכפוף לנספח ג', לבחירה מתוך לפחות 3 סדרות כשאחת תוצרת הארץ ככל שישנה שיוצגו ע"י החברה/קבלן ו/או הספקים שיבחרו על ידה ועומדת בדרישות הת"י 1385.

(ו) התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת: חיבור לביוב, וברזי ניל.

(ז) גוון הקבועות: לבן.

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

(ט) הכנה למדיח כלים כוללת: ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.

(י) מידות: בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי ו/או מתקן ו/או אביזר ומצוינות מידות של הכלי בס"מ, הרי אלו משוערות, המידות הסופיות הינן בהתאם למידות הספק ו/או היצרן, שנבחרו ע"י החברה.

(יא) הכנה לנק' גז: באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

(יב) **מים קרים:** מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית

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

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

**רב-דרך (אונטרפויץ) =** חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.

(יד) יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו').

שינוי מהאמור לעיל (לאחר קבלת החזקה בדירה) כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום הקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטים ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.

(טו) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיפוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקות מדבקות המיועדות למניעת החלקה.

(טז) ככל שמיקום הכיריים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיריים הכוללים מנגנון לניתוק זרימת הגז במקרה של כיבוי לא רצוני של הבה/ות הבישול.

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

3.6.1 **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 למעט בממ"ד. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, אמבטיה כללית ו/או במרפסת שרות ו/או במסדרון

. מיקום מיועד למעבה במסתור כביסה ו/או בגג עליון, , יתכן ו/או בפנטהאוזים בגג הבניין

### הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר, או שסומנו ומאילוצי תכנון יותקנו במיקום שונה מהתוכנית.

בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

3.6.2 **חימום מים:** הספקת מים חמים לדירות באמצעות מערכת סולארית תהיה לפי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579 לרבות גיבוי חשמלי לדוד המים החמים והתקן קוצב זמן לחימום המים הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני הפעלה.

לדירות שלהם לפי הוראות כל דין לא ניתן לספק מים חמים באמצעות מערכת סולארית, יעשה חימום המים באמצעות דוד מים חמים. **מכל אגירה (דוד) למים חמים בקיבולת:** 150 ליטרים; **מיקום הדוד:** במקום מוסתר אך נגיש כגון מסתור כביסה או במרפסת שירות או בסמוך לה או גג עליון לפי תכנון מהנדס האינסטלציה. כל זאת בתנאי שישמר שטח פנוי של 1.7 מ"ר לתליית כביסה.

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. מכונת כביסה (הל"ת-תיקון אוג'2007).

3.6.4 **ברז "דלי":** אין.

3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש (מיקום לפי החלטת החברה).

3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** פלדה מגולוונת, פקסגול, PPR, S.P. ו/או אחר, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה,

**דלוחין:** פלסטי או אחר, **שפכים:** פלסטי או אחר.

3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש.

3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

הערה:

מחיר הדירה כולל צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי. מחיר הדירה אינו כולל תשלום עבור מחברים, מאריכים, התאמות, ברזי ניתוק, פיקדון מונה, מיסים, ריכוז מונים, פיקדון מלאי ותשלומים נוספים הנדרשים לצורך התקנת המונה והמונה עצמו לחיבור הגז, אותם ישלם הקונה ישירות לחב' הגז המורשית ע"י החברה לפעול בבניין.

3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל ותקשורת (ראה הערות לאחר טבלה זו)

מחיר זיכוי לנקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון, ראה נספח ג'

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלוויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	-	-	-	- פעמון+ לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה ללובי - קומתי/חדר מדרגות. - לוח חשמל דירתי. - ארון תקשורת כולל שקע. - ארון טלפון/טלוויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	1**	1	תריס חשמלי - תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס (ראה גם מרפסת)
פרוזדור	1*** (כולל מפסק מחליף)	1	-	-	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	4 (אחד מהם כפול, אחד מהם מוגן מים בדרגת IP44 ואחד מהם מוגן בדרגה רגילה)	-	3 (י) (תנור, מדיח, מקרר)	-	מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור ולמקרר.
חדר שינה הורים 1	1 (כולל מפסק מחליף)	4 (שניים ליד המיטה)	-	1	1	- אינטרקום נק' שמע/דיבור בלבד
חדר ארונות	1	-	-	-	-	-
חדר רחצה הורים (מקלחת)	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	-
ממ"ד/ ח. שינה	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	-	1	1	לפי תקנות פיקוד העורף
חדרי שינה	1	3	-	1	1	-
חדר רחצה (אמבטיה)	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	+ התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון.
מרפסת שרות	1 (מוגן מים)	-	-	2 מוגן מים (מכונת כביסה, מייבש כביסה)	-	-

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
שירותים	1	-	-	-	-	בהעדר חלון, הכנה לנק' אוורור מכני + מפסק היכן שנידרש.
מרפסת שמש	1 (מוגן)	-	1 (מוגן) IP44	-	-	* כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני.
מחסן (ככל שהוצמד)	1	1	-	-	-	-
מסתור כביסה	-	-	-	1 (פקט הכנה למזגן)	-	-

\* תריס חשמלי- במקומות בהם מתוכנן תריס גלילה בלבד ורק ביציאה למרפסת שמש מחדר דויר.

\*\* בחדר דויר מתוכנן שקע כח כהכנה למזגן /או לכל שימוש אחר לפי בחירת הדייר (שקע מזגן בלבד ללא הכנות מזגן שמתוכננות במיקום לפי המוצג בתכניות)

\*\*\* בפרוזדור באורך 3 מטרים, או פרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות+ מחליף.

## הערות לטבלה ואחרות

- (א) **נקודת מאור קיר/ תקרה** = בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.
- (ב) **בית תקע מאור (רגיל)** = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל יכול להיות מחובר עם עוד שקעים. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"ר לפחות.
- (ג) **בית תקע מאור (רגיל) מוגן מים**: שקע בודד עם כיסוי, הניזון מזרם חשמל רגיל יכול להיות מחובר עם עוד שקעים (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"ר לפחות.
- (ד) **נקודת מאור הדלקה כפולה**= תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.
- (ה) **בית תקע מעגל נפרד** = "שקעים" הנמצאים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאינם בהכרח נקודה/ות "כוח".
- (ו) **בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר**= בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.
- (ז) **נקודת טלויזיה/טלפון/חוף/תקשורת (מחשב)**= 3 נקודות ביחד (קומפלט) או לחוד וכוללות נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים/אינטרנט. נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז התקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר.
- (ח) **נקודת טלפון פנים (אינטרקום)**= נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה למבנה או לעמדת שומר לפי העניין).
- (ט) **נקודת כח** = בית תקע כוח על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- (י) **"הכנה"**= באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. הכנה לנק' תקשורת (מחשב) מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (באחריות הדייר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חימום לא מסופקים ע"י החברה. ההכנה לתנור חימום כוללת שקע מוגן מים.
- (יא) **מחליף**= נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (יב) **יתכנו שינויים במיקום הנק'** בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.
- (יג) **בדירת מגורים הכוללת חיבור תלת פאזי**= תותקן נקודת תלת פאזית בארון המטבח, ומיועדות לכיריים. הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 2.5/5. הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית שקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.

(מובהר 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/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש. בחדר מדרגות גם מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה.

גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש. לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- 3.7.2 **טלפון חוץ:** נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- 3.7.3 **פעמון: סוג:** לחצן. **ציליל:** זמזם, או אחר לפי החלטת החברה.
- 3.7.4 **אביזרי הדלקה/שקע:** סוג: סטנדרט, לפי דרישות הת"י.
- 3.7.5 **לוח חשמל דירתי** (כולל השארת מקום פנוי ל-6 מודולים) **ולוח תקשורת דירתי** (כולל שקע רגיל), **בתוך הדירה:** יש **מיקום:** לפי תכנון מהנדס החשמל. **מפסקי פחת:** יש. **שעון שבת:** אין.
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי:** יש. כולל קוצב זמן.
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי:** תלת פאזי: 25 × 3 אמפר. (מחיר הדירה אינו כולל הזמנה והתקנת מונה אשר יוזמן ויותקן ע"י וע"ח הקונה).
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום:** יש, **מיקום:** (אינטרקום כולל מסך- כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשמע ודיבור בחדר שינה הורים).
- 3.7.9 **מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת):** אין.
- 3.7.10 **הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה:** הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה). לחילופין אנטנת צלחת מרכזית בבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי ערוץ 1,2, 33 ורדיו F.M (ללא ממיר דירתי אשר ירכש ע"י הקונה מספק שרות זה).
- 3.7.11 **מיתקנים אחרים:**
- אוורור חלל המחויב באוורור מכני לפי תקנות, יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או ש"ע.
  - 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 כל רכיב המודד זרם חשמלי, יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה.
  - הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה/ מבואת כניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ', הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת ואת עלותם הכספית.
  - תריס חשמלי כולל נקודת חשמל להפעלת התריס. ראה גם תריסים בטבלת פתחים סעיף 3.5.
  - ארון תקשורת כולל שקע.
  - ארון טלפון/ טלוויזיה.

## 4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

### 4.1 מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי אין.

1. הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול:  
מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;
2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות" צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5\*3 ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
3. התקנת שרול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים.
6. \*באישור פיקוד העורף, תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד. במקרה זה ההכנה תכלול:  
- נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל.  
- צנרת ניקוז מים, מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור ייסגר במכסה.  
- מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר ע"פ התכנון.  
- כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג האויר.

\* וככל שפיקוד יאשרו "מחבר" המאפשר חיבור המזגן המיני מרכזי של הדירה גם לממ"ד, לא תעשה הכנה נפרדת למזגן עילי בממ"ד.

### 4.2 מזגן מפוצל: אין,

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- 4.3 מיזוג אויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.
- 4.4 תנור חימום הפועל בגז: אין.
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: אין. תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן. (בחדרי רחצה).
- 4.6 רדיאטורים: אין.
- 4.7 קונבקטורים חשמליים: אין.
- 4.8 חימום תת רצפתי: אין.
- 4.9 מיתקנים אחרים: אין.
5. \*סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:
- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם נרכש): יש.
- 5.2 גלאי עשן: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.
- 5.3 מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): יש.

\* התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ו/או שיסומנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.

## 6. עבודות פיתוח ושונות:

- 6.1 חניה
- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה לכל הבניינים: לפי היתר הבניה. מספר מרתפי חניה: 1.
- חניות במקום אחר (לפרט): יש. בתחום המגרש בפיתוח;
- 6.1.2 חניה לנכים (פרטית/משותפת): יש, מספר חניות: לפי היתר הבניה מיקום: כמצוין בתוכנית המכר. הכל בכפוף להנחיות יועצת התנועה, והיתר הבניה
- 6.1.3 גמר רצפת החניה מקורה: ראה סעיף 2.11. גמר רצפת חניה לא מקורה: בטון / אבנים משתלבות. מערכת תאורה: יש.
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.
- 6.1.5 מספר חניות לדירה: חניה אחת לפי ההסכם ולפי המצוין בדף מס' 3 מיקום: לפי סימון בתוכנית המכר.
- 6.1.6 מחסום בכניסה לחניה: אין,
- 6.2 פיתוח המגרש
- 6.2.1 בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לכל בניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [ לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין], ומואר בעל גימון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.
- 6.2.2 שבילים/מדרגות: חומר גמר: בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ הריצוף יהיה ככל הניתן בעל גוון בהיר.
- 6.2.3 משטחים מרוצפים: יש. חומר גמר: אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/.
- 6.2.4 חצר משותפת: יש. (על פי סימון בתכנית מצורפת). צמחיה: יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) גימון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- חצר, מעל תקרות בטון. (כולה). מעל תקרת בטון מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים-יש להיעזר ביעוץ מקצועי לשם כך).
- 6.2.5 רשת השקיה משותפת: יש. כולל ראש מערכת ממוחשב.
- 6.2.6 חצר, צמודה לדירות הגן: אין דירות גן.
- הערה: סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות פרטיות (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית.
- 6.2.7 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירות גן: אין דירות גן.

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

6.2.8 משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן: אין דירות גן.

6.2.9 גדר בחזית/ות של המגרש: חומר: לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות.

בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת

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

## 7. מערכות משותפות

### 7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי באמצעות מערכת גז טבעי (ממקור ריכוז מרכזי/ אזורי ועד הבניין) / צובר גז תת קרקעי, בתאום שיקבע עם חברת הגז ולפי החלטת היועצים, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי מערכת גז טבעי (ממקור ריכוז מרכזי/ אזורי ועד הבניין) כאמור, הינם בבעלות חברת הגז.
- 7.1.2 צנרת גז ממקור מרכזי לדירה: יש;
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש. מיקום: ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

### 7.2 סידורים לכיבוי אש:

- 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: ככל שידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.2 מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים: ככל שידרש ע"י דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.4 עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן: יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.5 גלאי עשן: ככל שידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

הערה: כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

### 7.3 אזורר מאולץ במרתף חניה: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

פתחי אזורר בחניונים: בפיתוח מתוכננים פתחי אזורר במיקום וגודל ע"פ הנחיות יועצים, פתחי האזורר חשופים ויתכן מעבר מים, גשם ואור. כמו כן החניות הממוקמות מתחת לפתחים מקורות חלקית,

7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות): אין.

7.5 מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש הדיירים: אין.

7.6 תיבות דואר: לכל דירה, 1 לועד הבית, 1 לדואר שגוי. מיקום: תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה

לכל בניין, או במקבץ אחד לכל הבניינים ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

### 7.7 מיתקנים אחרים:

גנרטור, מערכות סניקה ומשאבות מים, ח. שנאים, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדר/ים לשימוש כלל הדיירים בבניין ו/או לשימוש מסחר ומשרדים בלבד ולטובת בניינים סמוכים, או בבניינים סמוכים לטובת הבניין וכו'. שימוש יעוד מתקנים אלה ע"פ המתואר בטבלה מס' 1 ובהתאם להנחיות היועצים מיקום וכמות: לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

## 8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי לבית: יש; מונה מים נפרד לחצר: לפי הנחיות הרשות המקומית.



# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל; יש. לא כולל התקנת מונה אשר תחול באחריותו ועל חשבונו של הקונה.
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים.
- 8.5 חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט): אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.
- 8.7 מתקנים לאצירת אשפה: יש (מכלים טמונים ו/או עגלות אשפה בפיתוח) לשימוש מגורים מסחר ו/או משרדים ובכפוף להיתר בניה. פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.
9. רכוש משותף (מגורים/מסחר/משרדים)
- 9.1 תיאור הרכוש המשותף:
- 9.1.1 מקומות חניה משותפים: אין.
- 9.1.2 קומה מפולשת חלקית (קומת כניסה ועמודים, פתוחה חלקית): אין.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: לפי החלטת בחברה, כמו כן יתכנו מחסנים למסחר ומשרדים.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש. בשטח: לא פחות מ-16 מ"ר.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות (מספר): 1 לכל בניין.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות: 1 לכל בניין.
- 9.1.8 גג משותף: לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט: אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.
- 9.1.10 חדר דודים משותף: אין.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש. שטח ללא גיבון: יש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: חדרי מערכות לרבות תקשורת וחדרים טכניים, מרכז מחזור אשפה ומתקני אשפה וכמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.
- 9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:
- 9.2.1 חדרי מדרגות, (מילוט).
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומת כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים (משותפים).

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג. כגון – קולטים, חדרים טכניים, מ"א מכונות מפוחים ולפי דרישת היועצים והיתר הבנייה

9.2.10 מעליות.

9.2.11 ממ"ק/מקלט. יש עבור שטחי המסחר/משרדים.

9.2.12 חלק אחר: קומות חניון למעט חניות פרטיות, חדרים טכניים וחלקים ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

### 9.3 בית משותף

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
  - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
  - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
  - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
  - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

### 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הדירה (כהגדרתה ואופן חישובה כמפורט במפרט מכר זה פרק א' סעיף 5) לשטח של כל יחידות הדיור בבניין, זאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש לפי שיקול דעת המוכר ו/או כפי שיידרש על ידי כל רשות מוסמכת. בחישוב חלקה של כל דירה בבית ברכוש המשותף לא יילקחו בחשבון השטחים הצמודים לדירה (כהגדרתם במפרט זה פרק א' סעיף 6).

### 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

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

### 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

יהיה על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה. הרוכש מאשר כי ידוע לו ומוסכם עליו כי באם לא ימכרו דירה/ות בפרויקט, הרי במקרה כזה ועד מכירת דירה/ות אלו תשא החברה בעלות של שליש הוצאות האחזקה של הבית המשותף (ועד בית), בגין כל דירה/ות, כפי שיחויבו דירה/ות דומות בפרויקט.

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

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

- מקומות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה (פרט להצמדות מסחר ומשרדים בכפוף להחלטת החברה).
- שטחי המסחר ושטחי המשרדים מוצאים מהרכוש המשותף
- המחסנים יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה של החברה. וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.
- מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).
- חדר השנאים תקשורת וכו' מוצא מהרכוש המשותף.

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- כל זכויות הבניה אשר אושרו ו/או יאושרו לבנייה במגרש לפי התב"ע, ולפי כל תכניות בניין עיר נוספת החלה ו/או שתחול על הקרקע, וכן זכויות בניה עתידיות שיווצרו על פי תכניות בניין עיר שיאושרו בעתיד.
- ככל שבעת רישום הבית המשותף לא יוצמדו כל החניות ו/או המחסנים לדירות, יוצמדו החניות והמחסנים לדירה שבבעלות המוכרת.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.  
נספח ב' הערות כלליות  
נספח ג' טבלאות זיכויים  
נספח ד' הוראות ראשוניות לתחזוקה ושימוש

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

## נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חיצוניות) 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.
  - 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
  - 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
  - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
  - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
  - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין<sup>(1)</sup> תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
  - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.
  - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
  - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
  - (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
  - (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

<sup>(1)</sup> סרב הרוכש הראשון לקבל לידי התוכניות והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למסורם בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

## נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

### הערות כלליות למבנה ולדירה

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
2. החברה תהא פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה (לא סלולרית) בבניין ו/או אנטנה מרכזית אם התקינה בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה כבלים ו/או צלחת לוויין, בכפוף להוראות כל דין.
3. הקונה מתחייב לפעול בעצמו ו/או באמצעות וועד הבית, ולנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המרתף, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קינון חרקים.
4. מערכות כאמור ויכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות.
5. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה.
6. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
7. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
8. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
9. לא יבוצעו עבודות בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו בטרם נמסרה הדירה לקונה.
10. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
11. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא פחות מן הקבוע במפרט.
12. באם יוספקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
13. המוכר לא יהיה אחראי אחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שיגרמו לחומרי הבניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין, וזאת בין לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן, כל האחריות בגין אלה כולל לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה, הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל תחול על הקונה בלבד.
14. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
15. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט.
16. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים.
17. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
18. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות. ובכל מקרה זכויות הרוכש לא תיפגענה.
19. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.
20. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.
21. למען הסר ספק, מוסכם, כי אם הדירה נרכשה בשלבי בנייה מתקדמים, או בשלבי סיום הבנייה, וכבר נבנו, הותקנו והורכבו פריטים בדירה, הרי במקרה של סתירה בין הכתוב במפרט המכר לבין הביצוע בפועל, תהיה עדיפות מרעית למצב הקיים בדירה בעת רכישתה, באופן שהמוכר ו/או הקבל לא יהיה זכאי לתשלום בעבור תוספות ו/או שינוי, והקונה לא יהיה זכאי לכל זיכוי בגין השינוי שנעשה.

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

22. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 10 - 8.12.2016], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
23. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.
24. שיוך ויעוד שטחים ו/או מתקנים טכניים ומערכות לשימוש מגורים/מסחר/משרדים ו/או שטחים עם זכות מעבר המוצג בתכניות מכר אינו סופי ויקבע ע"פ הנחיות החברה והיועצים

### נספח ג' – טבלאות זיכויים

## ריכוז טבלאות זיכויים

### הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 10 - 08.12.2016
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.
3. לרוכש תימסר הודעה לגבי תחום המועדים באשר לרצונו לנצל זכותו לשינויים כאמור בנספח זה, על הרוכש להשלים את בקשתו לביצוע שינויים ו/או בחירת תגמירים ו/או זיכויים לפחות שלושה חודשים טרם מועד הביצוע, במידה והדירה תימכר לאחר ביצוע השלמת כל העבודות ו/או בחירות, לדייר לא תינתן אפשרות בחירה. . אי הודעת רוכש הדירה עד המועד האמור תתקבל כוויתור לזכותו זו על פי כל דין.
4. למניעת ספק יודגש כי לא יאושרו שינויים שאינם עומדים בדרישת הרשויות, בחוק ובתקנים ו/או פוגעים בבטיחות ו/או גורמים לעיכוב בהתקדמות העבודה או השלמת הבניין וקבלת אישורי אכלוס.
5. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים, ובחירת הרוכש (הדייר) להתקשר עם ספק מטבחים אחר שאינו ספק החברה, התקנת המטבח תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.
6. החברה תבחר ספקים על פי שיקול דעתה לאספקת פריטי גמר, קבועות ואביזרים. יודגש שלמניעת עיכובים בתהליכי העבודה ובלוחות הזמנים להשלמת הבניה, לא תתאפשר הבאה ושימוש של מוצרים שאינם מספקים שנבחרו על ידי החברה ולא מדגמי סטנדרט הפרויקט, למען הסר ספק דייר הבוחר לקבל זיכוי (רק לגבי הפריטים בנספח ג' מצ"ב) הרכבת הפריט המשודרג יתבצע ע"י ועל חשבון הדייר לאחר איכלוס ומסירת הדירה.
7. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לענין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי מהאמור במפרט המכר.
8. במקרה של ציון פריט מתומחר לזיכוי בנספח זה ושאינו מצוין במפרט המכר, לא ינתן כל זיכוי בגינו.
9. במידה ובפרוייקט 2 ספקי מטבחים החברה היא זו שתחליט מי מבין הספקים יספק מטבח סטנדרט לדייר הבוחר מטבח סטנדרטי.
10. מחיר הזיכויים הנקובים בנספח זה הינם אך ורק לצורך קבלת זיכוי כספי מהחברה. למניעת ספק יודגש שזיכוי אצל ספק המוצרים לצורך שדרוג ו/או שינוי פריט סטנדרטי באם יאושר ע"י החברה, לא יקבל הדייר זיכוי בגין עבודה.

### מקרא:

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

קומפלט - חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.

פריט - פריט אחד בודד.

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

## נושא: ארונות מטבח, רחצה - מחיר בגין זיכוי בלבד

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	בדירות 3.3,5.4: זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארון תחתון, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	---	---	5,000
3.3.1	בדירות 4.5,5.5,5.6: זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארון תחתון, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	---	---	5,812
3.3.3	ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	600	---	

## נושא: קבועות שרברבות ואביזרים - מחיר בגין זיכוי בלבד

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	110		
3.6	סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	130		

הערות:

1. כל המחירים כוללים זיכוי פריט+התקנה

## נושא: חשמל/ תקשורת - מחיר בגין זיכויים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.7	נקודת מאור קיר/ תקרה - זיכוי	קומפלט	פריט	72		
3.7	בית תקע מאור - זיכוי	קומפלט	פריט	78		
3.7	נקודת טלפון - זיכוי	קומפלט	פריט	50		

הערות לטבלאות החשמל/תקשורת:

1. ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.

2. מחיר המחירון חשמל/תקשורת מתייחסים לזיכויים לפני ביצוע.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

### נספח ד' – הוראות ראשוניות לתחזוקה ושימוש, למבנה ולדירה

1. **הנחיות לתחזוקה ושימוש** – חוברת מקיפה בדבר הנחיות תחזוקה ושימוש, תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה.
2. **מגבר אנטנה ל-T.V** - יחובר למערכת החשמל המשותפת של הבית, וזו שתשרת את דירות הפרויקט או חלק מהן. עלות השימוש בחשמל של המגבר תהיה חלק מהוצאות הבית המשותף.
3. **איטום מרתף** - הקונה מתחייב לפעול בעצמו ו/או באמצעות וועד הבית, ולנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המרתף, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קינן חרקים.
4. **הבדלים בין אריחים** - באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים" וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה.
5. **שינוי בחלקי בניין** - מערכת שלד הבניין (עמודים, קירות נושאים, קירות בטחון וכו'), אינם בהכרח מסומנים בתוכניות המכר. כמו כן לא מסומנים בתוכניות נתיבי מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי הנעשה ע"י הקונה לאחר קבלת החזקה(הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
6. **הגישה לתחזוקה וניקוי** - של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוצץ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גגות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה וביצוע מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
7. **ביצוע עבודות תחזוקת שבר ותחזוקה מונעת** - הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) המחייבים ידע מקצועי, אר ורק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
8. **מעבר בשטח פרטי** - לצורך תחזוקה וניקיון גגות, וקירות בחזיתות הבניין, הקונה יאפשר מעבר בשטחים פרטיים (חדרים ומרפסות), לרבות קשירת פיגומים, סנפלינג, הנחת ציוד מכני וכלים, הכל כמקובל בנסיבות העניין.
9. **הדרכה לטיפול שוטף במערכות** - במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרומכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת, על נציגות הבית חלה החובה לזמן בסמוך לקבלת החזקה במבנה, את נציגי היצרנים ו/או החברות ספקיות הציוד או המתקינות הציוד, לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
10. **שינויים בתקופת הבדק והאחריות** - בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מכר (דירות), אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בניין שלא בהסכמת המוכר.
11. **אחסון חומרים רעילים** - חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריות פתוחות או סגורות.
12. **אסורה החניה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), במכפיל חניה מכניים הכוללים בור (פיר) הנמוך ממפלס פני הקרקע/פיתוח הסמוכים למתקן (באם אלו קיימים).**

### הערות כלליות לדירה

13. **דירות גן** - סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות פרטיות (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית.
14. **כלים סניטריים** - החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה (לאחר קבלת החזקה), עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3.
15. **התקנת מערכות מזוג אוויר** - באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 55dB (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
16. **התקנת תעלות למיזוג אוויר** - לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות [חגורות, עמודים, תאורה, מתזים (לרבות התאמתם למצב החדש) וכו'].
17. **איסור ביצוע פעולות** - הקונה מצהיר שהוסבר שחל עליו איסור מוחלט לבצע כל שינוי הנוגע לצד חיפוי של הדירה ו/או הפוגעים בחזיתו או במראהו או ברכוש המשותף או בשלד הבניין, בייעוד חדרים ו/או במהלכי צנרת ו/או הריסה ו/או שינויים בשכבות הריצוף ו/או הבניה ו/או התקנת מערכות, לרבות התקנת רמקולים, מסכי T.V פלזמה וכד', שקועים בתוך קירות הפרדה בין דירות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהם בכדי לגרום למטרדי רעש ורעידות לדירות שכנות, באופן שתהיה חריגה מעל רמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות.



# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

18. **מערכות כיבוי והתראה** - מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש. בכל מקרה של צורך בשינוי מיקומם או בעקבות חסימתם, יש להיעזר ביעוץ מקצועי.
19. **אריחים רזרביים** - בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
20. **אורור המרחב המוגן (ממ"ד/ממ"ק)** - יש לאורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
21. **חלון חילוף** - יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוף חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעת חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוף, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוף.

### הערות כלליות אחרות

22. **נסיעה ברכבים כבדים** - על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
23. **אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.**
24. **בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתפים.**

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה