

# מפרט מכר

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

## מחיר למשתכן

משהב"ש מהדורה 12 – 11.12.2017

שם האתר: אביסרור למשתכן באר יעקב

מס' חדרים: 5 חדרים

דגם: \*C

קומה ודירה: לפי טבלה בעמוד 3

בניין: 3

מגרש: 212

אביסרור משה ובניו בע"מ

תאריך עדכון: 7.1.21



## **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 מאולץ 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' טבלת זיכויים.



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

אביסרור למשתכן באר יעקב										שם פרויקט :					אביסרור משה ובניו בע"מ			
*C		טיפוס דירה :		לפי סימון טבלה מטה		דירה מס':		83		יח"ד למגרש:		213		מגרש:				
5		מס' חד' :		לפי סימון טבלה מטה		קומה:		70		יח"ד לבניין 2:								
						מס' חניה:		13		יח"ד לבניין 1:		1		מהדורה				
						מחסן(במידה ומוצמד):		05/09/2021		תאריך הדפסה		7/1/21		תאריך עדכון:				
קומה																		
		16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
						48	44	40	36	32	28	24	20	16	12	8		דירות מס'

**“מפרט מכר”**

**לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974**

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

**בעניין חיובים וזיכויים שונים**

**(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)**

נספח לחוזה בין: אביסרור משה ובניו בע"מ (להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לבין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מתאריך: \_\_\_\_\_

**א. פרטי זיהוי**

1. ישוב: באר יעקב. רחוב ומס' בית: יקבע ע"י הרשות המקומית בהמשך.
  - 1.1 גוש מס': 4244. חלקות מס' 2 (בחלק), 8 (בחלק), 9 (בחלק). מגרשים: 213, 212, 204, 203, 103.
  - 1.2 התכנית החלה במקום: תמל/1019.
2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י).
  - 2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
  - 2.2 תקופת החכירה: 98 שנים. תחילת תקופת החכירה: 20.08.2018 ועד ליום 19.08.2116.
3. דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה")
4. בדירה: כניסה, חדר דוור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, שירותי אורחים, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), מרפסת שירות ומרפסת שמש (יציאה מחדר דוור).

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

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: 127.75 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 השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית אחרת.
- כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- (2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- (ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
- (ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- (ד) בחישוב השטח ייכללו 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>:** 16.10 מ"ר, מקורה.
- (קיריו הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד),
- 6.2 **חניה מס':** כמסומן בתוכנית המכר ובדף מס' 3 למפרט (הצמדה תעשה על פי הסכם עם הרוכש, מיקום החניה ככל שהוצמדה תהיה לפי סימון החניה בתוכנית המכר המצ"ב (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת), חניות בקומת הקרקע/פיתוח (באם קיימות) לא מקורות, חניות בחניון תת קרקעי מקורות.
- 6.3 **מחסן דירתי בשטח<sup>(2)</sup>:** מוצמד רק לדירות ברשימה מטה, דירה שאינה ברשימה מטה לא יוצמד לה מחסן (באם יוצמד – יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד).

מס' דירה:	מחסן בשטח (מ"ר):	מס' דירה:	מחסן בשטח (מ"ר):	מחסן בשטח (מ"ר):
8	כ- 7.56 מ"ר	32	כ- 8.01 מ"ר	
12	כ- 7.42 מ"ר	36	כ- 6.14 מ"ר	
16	כ- 6.89 מ"ר	40	כ- 7.68 מ"ר	
20	כ- 6.42 מ"ר	44	כ- 6.19 מ"ר	
24	כ- 6.42 מ"ר	48	כ- 6.09 מ"ר	
28	כ- 6.15 מ"ר			

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: ככל שמסומן בתוכנית המכר (יתכן ומפלס רצפת המסתור יהיה נמוך ממפלס רצפת הדירה).

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

### הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. **שטחו של מחסן**, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול 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 יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
4. **שטחה של חצר כולל**, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

### 7. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של חצר 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 וכמויות האבזרים במפרט ומידות וכמויות האבזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה (אבזרים קרי: אריחים, חלונות, דלתות, תריסים, קבועות שרברבות, ארונות).

### 8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ.

טלפון: 03-7316888 פקס: 03-7316885 כתובת: בן גוריון 59, בני ברק.

דוא"ל: office@milosarc.co.il

### 9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן "המהנדס"): צבי אברמוביץ מהנדסים.

טלפון: 03-6347402 פקס: 03-6347403 כתובת: התעשייה 10, אור יהודה.

דוא"ל: zvi@za-eng.co.il

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

**ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים**

- \* 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 הרשמי והתקנות, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
1. תיאור הבניין
- 1.1 בנין מגורים רב משפחתי "רב קומות", המכונה "בניין 3", אחד מתוך 4 בניינים שייבנו בחלקם צמודים/מחוברים זה לזה (בניין תעסוקה/משרדים, בניין 4 "גבוה", בניין 5 "גבוה" ובניין 3 "רב קומות"). בניין 3 כולל קומת קרקע בחלקה לובי מגורים ומסחר ועוד 16 קומות למגורים. ארבעת הבניינים נמצאים מעל 2 קומות מרתף תת קרקעי לחניה ושירות משותף לארבעתם. הבניינים יבנו במקביל או בשלבים לפי החלטת החברה, וירשמו כבית משותף אחד. (בניין תעסוקה/משרדים כולל קומת קרקע לתעסוקה/משרדים ולמסחר ועוד 4 קומות לתעסוקה/משרדים. בניינים 4,5 כל אחד כולל קומת קרקע בחלקה למגורים ומסחר+קומת מגורים/גלריה, ועוד 5 קומות למגורים)
- 1.2 בבניין (3): 62 דירות למגורים; בבניין 4: 17 דירות למגורים; בבניין 5: 17 דירות למגורים; דירות<sup>(\*)</sup>, הכוונה למגורים בלבד; בבניין יש דירות שלא למגורים כמו כן מתוכננים בפרויקט שטחים (מסחר/תעסוקה/משרדים).
- (\*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד - 1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה"- חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.
- הערה: בכל מקום שכתוב תעסוקה הכוונה למשרדים
- 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

**קומות מרתף משותפות לכל הבניינים:**

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין <sup>(*)</sup>	כינוי או תיאור קומה
מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים. מערכות שונות המצוינות לעיל בבניין אחד ו/או בסמוך לו ישרתו גם הבניינים הסמוכים ו/או ימוקמו בבניינים הסמוכים וישרתו את הבניין. יתכן שינוי במיקום מערכות/מתקנים, בין קומות מרתף/קרקע. יתכן ומערכות שונות פרטיות/משופות הממוקמות בבניין ישרתו מסחר ומשרדים בבניין ו/או בבניין סמוך ולהפך. יתכן מערכות פרטיות/משותפות, לשימוש המסחר/תעסוקה/משרדים שיעברו בפירים לגובה הבניין. יתכן בקומות 1-1, קרקע, 1, וגג קומה 1, ימוקמו מנועי מזגנים המשמשים מסחר	<b>בכל בניין (לא כולל בניין משרדים):</b> מבואה קומתית (כניסה), מעלית/יות, חדר/י מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות ובכפוף להיתר בניה. <b>כללי:</b> חניות מגורים, מיסעות, מעברים (בהתאם לחלוקה שתקבע ע"י יועצים והחברה), מחסנים, פירים, חדר חשמל ומעבר כבלי חשמל ושרות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות ובכפוף להיתר בניה. <b>חדרי מערכות ומתקנים טכניים כגון:</b> מאגרי מים וחדר משאבות, שימוש ויעוד מסחר/תעסוקה/משרדים, מגורים וחינוכים ו/או לפי החלטת והנחיות היועצים.	---	-2	קומת מרתף (משותפות לכל הבניינים, פרט למשרדים)
	<b>בכל בניין:</b> מבואה קומתית (כניסה), מעלית/יות, חדר/י מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות ובכפוף להיתר בניה. <b>מסחר/תעסוקה/משרדים:</b> מבואה קומתית (כניסה),	---	-1	קומת מרתף (משותפות לכל הבניינים)

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין <sup>(*)</sup>	כינוי או תיאור קומה
ותעסוקה/משרדים במיקום ע"פ הנחיות יועצים <b>חדר חשמל (חדר טרפו) מפלס 1- לפי תכנית</b>	מעלית, חדר מדרגות, יתכנו מנועי מזגנים המשמשים מסחר ותעסוקה/משרדים במיקום ע"פ הנחיות יועצים. <b>כללי:</b> חניות מגורים ומסחר/תעסוקה/משרדים (בהתאם לחלוקה שתקבע ע"י יועצים והחברה), מסעות, מעברים, מחסנים, חדרי חשמל/מוני חשמל ומעבר כבלי חשמל ושרות, לפי דרישת המתכננים והרשויות ובכפוף להיתר בניה. <b>חדרי מערכות ומתקנים טכניים כגון:</b> מתוכנן גנרטור עבור חניונים ומגורים ו/או מסחר ו/או משרדים בשימוש ותפקוד בכפוף להנחיות והחלטת היועצים יתכנו חדרי מערכות ומתקנים טכניים לפי דרישת המתכננים והרשויות ובכפוף להיתר בניה.			

### בניין 3

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין <sup>(*)</sup>	כינוי או תיאור קומה
<b>בפיתוח:</b> יתכנו חניות חיצוניות, מיסעות, רחבות, צובר גז עבור מגורים ומסחר בשימוש ותפקוד כפוף להנחיות היועצים. חדרי אשפה בקומת קרקע מתחת לקומה 1 מתוכננת תקרה גבוהה לפי תכנית	<b>למגורים:</b> מבואת כניסה (לובי), פרזדור, מעליות, חדרי מדרגות, חדר לרווחות הדיירים, חדר עגלות, מחסן, חדרי אשפה (דחסנית ומחזור), חדר טכני. <b>למסחר:</b> שטחים למסחר לרבות מחסנים, מרחבים מוגנים, חדר אשפה, יתכן שטח פריקה וטעינה. <b>כללי:</b> מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר) לפי דרישת המתכננים והרשויות ובכפוף להיתר בניה.	---	קרקע	קומת הכניסה לבניין
יתכנו מרפסת שמש/גג מעל גג בניין התעסוקה/משרדים. יתכן בחלק משטח תקרת הדירה תיתכן מרפסת שמש קומה מעל ע"פ תכנית והיתר בנייה	מגורים, מבואה קומתית, פרזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, מצנחת אשפה (שוט), פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר) לפי דרישת המתכננים והרשויות ובכפוף להיתר בנייה.	4 (בכל קומה)	1-15	קומות מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, פרזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, מצנחת אשפה (שוט), מחסן, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר) לפי דרישת המתכננים והרשויות ובכפוף להיתר בנייה.	2	16	קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)
---	חדרי מדרגות, מאגרי מים וחדר משאבות, מערכות סולאריות בכפוף לסעיף 3.6.2, חדר לטיפול במצנחת אשפה, פירים, מפוחים, מערכות סינון, מנועי מנדפים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות למגורים ו/או למסחר), מנועי מזגנים, דודי מים, לפי דרישת המתכננים והרשויות ובכפוף להיתר בנייה.	---	---	גג עליון (ראשי)

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין <sup>(ד)</sup>	כינוי או תיאור קומה
	גג מעל גג טכני ראשי יתכנו מערכות סינון, מנועי מנדפים, מפוחים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות למגורים ו/או למסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות ובכפוף להיתר בנייה.	---	---	גג עליון
---	---	---	16	סך הכל קומות למגורים
במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי) והגג העליון			19	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.
- (ד) **בגג מבנה המשרדים/תסוקה מתוכננות מערכות מיזוג אויר מעבים, מגדלי מים, מפוחים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות – למסחר/למשרדים(תעסוקה)) (באם יהיו), לפי דרישת המתכננים והרשויות ובכפוף להיתר בניה.**
- (ה) **זיקת הנאה לטובת הציבור:** הודע לקונה כי בשטחי הקולונדות ו/או מדרכה (בחזית הבניין לפי המוצג בתכנית) שתיבניה בקומת הקרקע של כלל הבניינים תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי, המאפשרת לציבור הרחב גישה לשטחים אלו וזאת בהתאם להוראות התב"ע החלה על המקרקעין ובכפוף לאמור בהסכם מכר.
- (ו) **במגרש 212 מתוכננים סה"כ 4 בניינים – 3 בנייני מגורים, 1 בניין לתעסוקה - הבניינים יבנו בחלקם צמודים זה לזה לפי תכנית והיתר בנייה**
- (ז) **במפרסות שמש דירות 61,62 ייתכן ויוצב ג'קוזי שיופוק ע"י הדייר ועל חשבונו בכפוף להיתר בנייה ו/או אישור היועצים ו/או לפי החלטת החברה, במיקום שיואשר ע"י החברה ו/או היועצים ו/או אחר לפי החלטת החברה.**
- באחריות הדייר לפעול לפי ההנחיות/תקנות בטיחות.**

### 1.4 חדר מדרגות משותף בבניין:

- מספר חדרי המדרגות:** בבניין 3: 2. אפיין כל חדר מדרגות: מקורה ממפלס קומת מרתף 2- עד למפלס הגג. **חדרי מדרגות נוספים בבניין:** אין ו/או לפי תכנית והיתר בנייה. (כמו כן מתוכננים חדרי מדרגות נוספים בבניינים הסמוכים)
- 1.5 **מעליות בבניין:** יש; המעליות תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות מס' 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. **מספר המעליות:** 3; **מספר התחנות לכל מעלית:** 19;
- מספר נוסעים לכל מעלית:** 8, 8, 13; **מנגנון פיקוד שבת**<sup>(ז)</sup>: יש (באחת בלבד).
- פיקוד המעלית/יות:** רק בבניינים בהם מתוכננות 3 מעליות ומעלה פיקוד מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). במידה ובקבוצה תהיינה שלוש מעליות או יותר יהיה הפיקוד פיקוד "יעד". (ולא יתוכנן פיקוד יעד בבניינים בהם מתוכננת מעלית אחת).
- גימור כל תא:** קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר באחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.



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

### מהירות המעלית נקבעת בהתאם למספר הקומות:

בבנין עם קומות 15-23 – מהירות 2 מ' / ש'  
הכל בכפוף להנחיות היועצים

#### 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.
- 2.3 **רצפה ותקרת קומתית: חומר:** בטון מזוין. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1. **ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.**
- 2.4 **גגות הבניין: חומר:** בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון, לפי תכנון מהנדס השלד. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד. **שיפועי ניקוז ואיטום:** לפי הנחיות היועץ ודרישות התקנים הרלוונטיים. **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 בניינים (יתכן שילוב מס' שיטות). מתועשת/מתועשת למחצה, בשילוב רגילה לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש/מתועש למחצה, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, לוחות גבס, בלוקי גבס, או בלוק תאי (איטונג או אחר), או בלוק בטון, הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית. **עובי:** לפי תכנון המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045. **צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.**
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
  - 2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או חיפוי קשיח ו/או חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה ו/או טיח דקורטיבי ו/או משולב. הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.
  - 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.
  - 2.6.4 בקומות המשרדים מתוכנן קיר מסך (אלומיניום זכוכית) היקפי במיקום ע"פ תכנית. בחלק מהדירות ו/או שטחי משרדים ו/או שטחי מסחר ו/או בשטחים ציבוריים ו/או מועדון דיירים הנמצאים בתחום קומות אלה יתכן ויבוצע קיר מסך(אלומיניום זכוכית) עם או ללא חיפוי/סגירה מבפנים / (תתכן סגירה חלקית). כמו כן יתכנו פתחים המשולבים בקיר מסך. יבוצע לפי תכנון סופי של האדריכל ובכפוף להנחיות היועצים. באם מדובר בדירות יתכן רק במקרים בהם מתוכנן בניין משרדים מחובר לבניין מגורים לפי תכנית.
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות: חומר:** בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק גבס ו/או לוחות גבס ו/או בלוק תאי (איטונג ו/או אחר) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ האקוסטי, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.
- 2.8 **קיר הפרדה בין מרפסות (ככל שיש): חומר וגובה:** בטון ו/או בלוק ו/או משולב לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון האדריכל. **חדר מדרגות (מגורים):**

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

- 2.8.1 **קירות מעטפת: חומר:** בטון מזוין או בנוי או משולב. **עובי:** לפי חישובי המהנדס; הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
- 2.8.2 **גימור קירות פנים: חומר:** חיפוי בשיפולים (פנלים) + טיח וצבע אקרילי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי) עד לתקרה.
- גימור תקרה: חומר:** טיח וסיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי).
- 2.8.3 **מדרגות:** המדרגות יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות ומשטחי הבניים (פודסטים) ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- 2.8.4 **בידוד אקוסטי:** הבידוד האקוסטי לחדר/ המדרגות והמעלית/יות יבוצע על פי כל דין.
- 2.8.5 **מעקה/ מאחז יד:** מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), בהתאם לת"י 1142.
- 2.8.6 **עליה לגג:** באמצעות חדר המדרגות. עליה לגג העליון (מעל חדר המדרגות) באמצעות סולם ולפי הנחיות היועצים.
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית בבניין:**
- גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר:** גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי) עד לתקרה.
- גימור תקרה: חומר:** טיח + סיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי). במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו. **ריצוף:** אבן נסורה או גרניט פורצלן.
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית בבניין:**
- גימור קירות פנים: חומר:** חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, ולפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי).
- גימור תקרה: חומר:** טיח + סיד סינטטי ("בעל תו תקן ירוק"), ו/או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
- ריצוף: חומר:** אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר, והעומדים בתקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.
- 2.11 **חניה מקורה: גימור קירות חניה:** בטון טבעי ו/או טיח ו/או משולב, צבוע במלבין סינטטי. **גימור תקרה: חומר:** בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי. **גימור רצפת חניה:** בטון במסעה משופעת בין הקומות. בטון מוחלק במסעה לא משופעת, כולל סימון חניות, מספור ושילוט לפי הנחיות יועץ התנועה.
- גימור חניה חיפויית לא מקורה (ככל ותוכנן):** ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.
- פרוזדורים למחסנים, לחדרים טכניים ואחרים: קירות ותקרה:** טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד.
- 2.12 **חדרים לשימוש משותף:**
- חדר לרווחת דירים (ככל שיתוכנן ויבוצע):** גימור רצפה וקירות ואבזור כללי, לפי החלטת החברה.
- חדר עגלות, חדרים טכניים (ככל שיהיו) וכדומה.
- גימור קירות:** טיח צבוע בצבע סינטטי דוגמת פוליסיד, או חיפוי/ציפוי אחר, לפי תכנון האדריכל (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, לפי תכנון האדריכל. בחדרים טכניים - בטון צבוע בצבע סינטטי.
- גימור רצפה:** אריחי קרמיקה או טראצו או פורצלן או משולב, לפי תכנון האדריכל.
- חדרי אשפה:** עבודות גמר של רצפת חדר דחסנית יעשה בקרמיקה ו/או בבטון מוחלק צבוע ו/או בטראצו, שאר חדרי האשפה (לרבות חדרי אשפה קומתיים (חדרי מצנחת אשפה), אריחי קרמיקה או טראצו או פורצלן או משולב. הכל בהתאם לדרישות כל דין והנחיות היועצים.
- הערות:**
- כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.**
- 2.13 **דלת כניסה ראשית בבניין:** דלת הכניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

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

- 2.14 דלתות חדר מדרגות: דלתות אש, כולל מחזיר שמן. דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף: תאור, חומר וכמות, לפי תכנון. דלתות חדרים טכניים: דלתות פח. דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף: תאור, חומר וכמות, לפי תכנון.
- 2.15 דלתות לובי קומתי: יש. דלתות אש/עשן, כולל מחזיר שמן ובכפוף להנחיות יועץ כיבוי אש.
- 2.16 תאורה, בכניסה לכל בניין מגורים, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיות, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים: יש.
- בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות/מבואה קומתית.
- 2.17 ארונות חשמל, גז ומים: חומר: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי עיצוב האדריכל.
- 2.18 תאורה במחסנים דירתיים (ככל וקיימים): חיבור הזנות החשמל של כל המחסנים למונה נפרד, או לחילופין התקנת מונה נפרד לכל מחסן, או למונה הדירתי אליו משויך המחסן עפ"י בחירת המוכר והחלטתו.
- 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).
- 2.20 מספר כל בניין: בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

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

#### 3.1 גובה הדירה\*:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 2.60 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 <sup>(1)</sup>	גמר קירות ותקרות <sup>(2)</sup> ומידות אריחי חיפוי <sup>(4)</sup> (בס"מ)	ריצוף <sup>(3)</sup> וחיפוי <sup>(4)</sup> מידות אריחים (בס"מ)	הערות
כניסה	בטון, בלוקי בטון תאי <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור	בטון, בלוקי בטון תאי <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	בטון, בלוקי בטון תאי <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	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 <sup>(4)</sup>	
פינת אוכל	בטון, בלוקי בטון תאי <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	בטון, בלוקי בטון תאי <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון תאי <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה	בטון, בלוקי בטון תאי <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה <sup>(3)</sup>	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון תאי <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	חיפוי קירות לגובה משקוף הדלת לפחות טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה טיח + צבע אקרילי עד לתקרה תקרה: טיח+סייד סינתטי	ראה <sup>(4)</sup>	

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

תיאור	חומר קירות <sup>(1)</sup>	גמר קירות ותקרות <sup>(2)</sup> ומידות אריחי חיפוי <sup>(4)</sup> (בס"מ)	ריצוף <sup>(3)</sup> וחיפוי <sup>(4)</sup> מידות אריחים (בס"מ)	הערות
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון תאי <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>  חיפוי קרמיקה טיח + צבע אקרילי עד לתקרה תקרה : טיח+סייד סינתטי	ראה <sup>(3)</sup>	חיפוי קירות לגובה משקוף הדלת לפחות טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
			ראה <sup>(4)</sup>	
שיחתי אורחים(בדירות שיש)	בטון, בלוקי בטון תאי <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>  חיפוי קרמיקה טיח + צבע אקרילי עד לתקרה תקרה : טיח+סייד סינתטי	ראה <sup>(3)</sup>	חיפוי קירות עד לגובה 1.50 מ' טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
			ראה <sup>(4)</sup>	
מרפסת שחת	בטון, בלוקי בטון תאי <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שמש	בטון, בלוקי בטון תאי <sup>(1)</sup>	ראה סעיף 2.6	ראה <sup>(3)</sup>	חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	בטון, בלוקי בטון תאי <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי או מחסן מוצמד (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון תאי <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	עובי קירות מחסן לפי תכנון האדריכל/המהנדס ולפי כל דין

### הערות והבהרות לטבלה:

#### (1) חומר קירות:

קירות ומחיצות הפנים (חלוקה פנימית) בדירה יהיו עשויים מ: בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן:

- עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות.
- רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות.
- בידוד "2 בצפיפות של לחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינראלי).
- מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:
- 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות).

פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ספק הלוחות.

יצרן ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.

מסתורי קולטנים, הנמכות וכו' יתכן ויבוצעו ע"י לוחות גבס ו/או מסתורי סגירה.

**קירות חוץ:** בטון/בלוקי בטון/בלוקי תאי. מסתורי קולטנים, הנמכות וכו' יתכן ויבוצעו ע"י לוחות גבס. בבניה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה המתועשת / מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק תאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בת"י 1045: "בידוד תרמי של בניינים". בכל מקרה, בחדרי רחצה יבנו הקירות בבלוקים המוגדרים ע"י היצרן "כעמידים למים" או מבלוקי בטון.

#### (2) גמר קירות/תקרות:

**גמר הקירות:** טיח + צבע אקרילי. במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פקוד העורף + צבע אקרילי. **גוון:** לבן.

**גמר תקרות:** טיח + סייד סינטטי. במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פקוד העורף + צבע אקרילי. **גוון:** לבן.

**גמר קירות בחדרי רחצה ושירותים** (בתחום ללא חיפוי): צבע אקרילי.

#### קירות במרפסות:

גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף.

**עיצוב מעקות המרפסות:** (באם לא נקבע אחרת) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית. ויבוצע בכפוף להנחיות התקן בגובה לא פחות מדרישות ת"י 1142. סוג/חומר מעקה מרפסות השמש יתכן וישתנה מדירה לדירה וכן בדירה עצמה, עפ"י הנחיות היתר ויועצי הפרויקט.

**כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.**

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

### (3) ריצוף:

לכל מערכות החדרים בדירה יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן), סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים. לכל מידת אריח, המיועד לריצוף, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO). המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים - פוגות, בין אריחים). אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.

### **לכל מידת אריח, המיועד לריצוף חדרי רחצה מרפסת שמש ומרפסת שרות :** המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 5 סדרות של ריצוף ו-3

- דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.
- **ריצוף בכל הדירה** (למעט חדרי רחצה, מרפסת שירות ומרפסת שמש): אריחים במידות 60/60 ס"מ. סוג א'. אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן). העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-9 לפחות, כולל שרותי אורחים (במידה ומתוכננים) R-9 לפחות.
  - בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה
  - **ריצוף בחדרי רחצה ומרפסת שירות:** לבחירת הדייר ממידות 33/33 ס"מ סוג א'. אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן). העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות ובדרגת התנגדות להחלקה - בחדרי רחצה ומרפסת שרות R-10, וברצפת תא מקלחת R-11 לפחות. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.
  - **ריצוף במרפסת שמש:** לבחירת הדייר ממידות 33/33 ס"מ, סוג א'. אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן). העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-10 לפחות. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.
  - **ריצוף במחסן** (דירתי או ככל שהוצמד): אריחים במידות עפ"י בחירת המוכר.

### (4) חיפוי קירות:

לכל מידת אריח, המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים - פוגות, בין אריחים). אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.

- **בחדרי רחצה ושירותים:** סוג א'. אריחים מסוג קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן). במידות 25/33 ס"מ או 30/60 ס"מ. המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות 50X20 ס"מ או 33X33 ס"מ ללא שינוי במחיר הדירה.
- חיפוי קירות בחדר/י רחצה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה - טיח + צבע אקרילי.
- בחדר השירותים חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ'. מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.
- לצנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.
- **חיפוי במטבח:** 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.
- 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 הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים.

### **הערות:**

**בחירת הרוכש/דייר – למניעת ספק יודגש כי בחירת הרוכש תעשה אך ורק ממבחר של ספק אחד ולא תינתן האפשרות לבחור**



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

מוצרים שונים מספקים שונים (במידה וקיימים 2 ספקים), כל הפריטים יבחרו אך ורק אצל ספק אחד.

**איטום:** הקירות, הרצפות והנקזים באזורים הרטובים ייאטמו לפי הוראות הדין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

**הפרשי מפלסים** – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים, ייתכן הפרש של עד כ-2 ס"מ.

ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (עד 20 ס"מ גובה/רוחב), לפי תכנון האדריכל. **חיפוי קירות** - גובה חיפוי הקירות יעשה עד לגובה המצוין בטבלה לפחות, או עד גובה "אריחים שלמים".

**פרופיל פינות בחיפוי** – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורכן פחות מ-60 ס"מ, לפי החלטת החברה.

**ליטוש/הברקה** - למניעת ספק יודגש כי החברה לא תבצע ליטוש ו/או הברקה של הריצוף בדירה.

**פרגולה, קורה/ות** – באם תותקן, לפי החלטת החברה, מובהר כי לא בהכרח תסומן, במדויק ו/או בכלל, בתוכנית המכר, וככל שתותקן תהיה עשויה מעץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או אלומיניום ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל.

**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 אם צוין כך בטבלה או בסעיף אחר במפרט מכר זה)

3.3 ארונות:

### 3.3.1 ארון מטבח תחתון:

- הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של הכיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.
- עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ.
- גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף.
- גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
- גב הארון יהיה מעץ לבוד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
- דלתות הארון תהיינה עשויות מעץ לבוד (סנדוויץ) / MDF / לוחות פוסטפורמינג.
- הארון יכלול יחידת מגירות ברוב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומק. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.
- ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מג'יק קורנר או שווה ערך.
- סוגי חיפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים המפורטים להלן:
  - חיפוי פנימי: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת.
  - חיפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.
- גווי החוץ של המטבח יהיו לבחירת הקונה מתוך גוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר כמפורט להלן:
  - חיפוי פנימי: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 5 גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון ניטרלי. שיוצגו ע"י החברה ו/או הספקים שיבחרו על ידי החברה.
  - חיפוי פנימי: בגוון לבן.
- תכנון והתקנה 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 החשמליים המובנים (ללא חללים) לרבות ההכנות הנדרשות.

**מחיר לזיכוי בעד ארונות המטבח, משטח העבודה, הכיור, הסוללה, החיפוי: ראה נספח ג'.**

(1) מידות: ראה הערה בהמשך;

**משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון: תיאור:** לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ מאבן טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין),

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

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 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).  
**גוון:** לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו ע"י המוכר ו/או הספק/ים שיבחרו/ו על ידו. המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי. (לוחות האבן טבעית או אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד).  
**מידות: לפי ארון מטבח תחתון.**

### 3.3.2 ארון מטבח עליון:

**הערה:** בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי המוכר יהיה רשאי לתכנן להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא 5 מ"א ואורך המטבח העליון יהיה 2 מ"א. יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן:

- הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
- גובהו של הארון העליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מגנון קלפה).
- ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
- מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

**מחיר לזיכוי בעד ארונות המטבח, משטח העבודה, הכיור, הסוללה, החיפוי: ראה נספח ג'.**

(1) **מידות: ראה הערה בהמשך;**

3.3.3 **ארונות אחרים (ציין):** בכל אחד מחדרי רחצה 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 מינימלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור.

**מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה: אין.**

### הערות:

(1) **מידת אורך כללית של ארונות מטבח: בדירת 3 ו-4 חדרים: 5 מטר אורך, בדירת 4.5 ומעלה: 6 מטר אורך.**

. מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח. פינה 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 נתונה **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.

### 3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה.

3.4.1 **מיתקן לתליית כביסה (קטנה):** בעל זרועות מתכת (מגולוונות) וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק. ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ.

3.4.3 בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.

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

- 3.4.4 **מסתור כביסה:** יהיה מחומר עמיד העומד בת"י מס' 5100. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ. בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה.
- 3.4.5 ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שיישמר שטח פנוי של 1.7 מ"ר לתליית כביסה.

3.5 **טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ). ראה גם הערות נוספות בהמשך.**  
**הערה:** יתכנו שינויים במיקום הפתחים, במידות הפתחים, בסוג הפתיחה ובכיוון הפתיחה ובכמות הפתחים. בכל מקרה, מידות המעברים החופשיים בדלתות ושטח החלונות לא יפחת מהנדרש בתקנות התכנון והבניה.

---		דלתות			חלונות			תריסים	
חדר	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כ"כ/נגרר/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגרר/כיס/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כ.ע.כ./נגרר/כיס/חשמלי/אחר)
כניסה	1	פלדה בטחון	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---
	95/205			---					
חדר דיור	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	---	---	---	1	אלומ'	גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני
	275/210			275/210					
חדר דיור	---	---	---	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	1	אלומ'	גלילה חשמלי
	---			195/110-					
מטבח	---	---	---	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	1	אלומ'	גלילה ידני
	---			90/110-					
חדר שינה 1 הורים	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	1	אלומ'	גלילה ידני
	80/200			145/110					
ממ"ד (משמש כחדר שינה 2)	1	פלדה לפי הג"א	ציר (רגילה) פתיחה חוץ	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ. לפי הנחיות הג"א	1	אלומ'	נגרר לכיס.
	80/200			100/100					
חדר שינה 3	1	עץ	ציר רגילה	---	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	1	אלומ'	גלילה ידני
	80/200			145/110-					
חדר שינה 4	1	עץ	ציר רגילה	---	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	1	אלומ'	גלילה ידני
	80/200			145/110-					
חדר רחצה כללי	1	עץ + צוהר/צו-אור	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נטוי (קיפ)	---	---	---
	80/200			55/110-					
חדר רחצה הורים	1	עץ + צוהר/צו-אור	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נטוי (קיפ)	---	---	---
	70/200			55/100					

נספחים א', ב', ג'

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

תריסים			חלונות			דלתות			---	
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)	חדר
---	---	---	---	איורור ע"י וינטה			ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	1 70/200	ש. אורחים
נגרר כ.ע.כ	אלומ'	אלומ'	1 165/100	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוג	1 165/100	ציר רגילה	עץ	1 כ-80/200	מרפסת שרות
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פח לפי החלטת החברה	1 75/200	מחסן דירתי (באם יוצמד)

הערות לטבלה ואחרות:

- א. **ביאורי מילים (הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה):** אלומ' = אלומיניום, ציר רגילה = סוג פתיחה, קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = פתיחה רגילה + משתפלת, **ניגרר כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה** = כנף אחת בתנועה אנכית על כנף קבועה, **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה (ידני) 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.
- ג. **דלת הכניסה לדירת המגורים** - תהיה בהתאם למפורט להלן: דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים הננעלים לפחות בארבעה כיוונים ומופעלים על ידי מנגנון גליל התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: 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 בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון לפי בחירת המוכר.
- ד. **דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:** דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה. הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט מחומר עמיד למים 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 כנף הדלת – (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות והדבקים – עמידים למים. **גמר הדלתות:** יהיה בצבע או פורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים. **משקוף הדלת:** יהיה בהתאם לתקן ישראלי 23, בעל הלבשות פולימרי או בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי האמבטיה, המקלחת והשירותים, מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנו" וצוהר/צו-אור בכנף הדלת. **גוון דלתות הפנים:** יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן. בדלתות למרפסת שרות ולשירותי אורחים (באם קיים) יתכן ויבוצע צוהר.
- ה. **חלונות** (למעט מ"מ"ד): חלונות מסוג אלומיניום 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 משני הצדדים, עם מרווח אוויר של 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. **חלון חדר הדיור:** יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוג ונגרר כנף על כנף. **חלון במ"מ"ד:** יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוג עם כנף פלדה נגרר, בהתאם להוראות פקוד העורף העדכניות.
- ו. **רשתות:** אין. בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- ז. **תריסים:** פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח (הכל לפי הקיים בתיאור הדירה) יהיו בעלי תריסים. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. בחדר דיור יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.
- ח. **אוורור לאוויר החוץ** - בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לאוויר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יבוצע צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי.
- ט. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. דגם הפרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.

נספחים א', ב', ג'

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

- י. **בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות)**, תותקן זכוכית בטיחותית, שקופה או עמומה ("חלב"), לפי תכנון האדריכל.
- יא. **אזור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אזור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי הנחיות יועץ הבטיחות ודרישות כיבוי אש.
- יב. **דלת כניסה לדירה/ות בקומת היציאה מהבניין**: לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.
- יג. **פתח חילוץ** - בחלון ממ"ד ו/או חלון בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כ"פתח חילוץ" יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה. חלון חילוץ קומתי המצוין בתוכנית המכר המציגה את כל קומת הבניין מותנה באישור כיבוי אש, ייתכן ומיקומו ישונה בהתאם לדרישות כיבוי אש.
- יד. **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 ו/או 2 כנפיים לפתיחה. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אזור מעגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האזור 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.
- טו. **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.

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה - ראה גם הערות לאחר טבלה זו.

מיתקן	מיקום	מטבח (א)	שירותי אורחים	חדרי רחצה (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שרות	אחר
כיור מטבח (בודדת/כפולה)	מידות (בס"מ)	40/60 בודד , 80/46 כפול (א)	---	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---	---
	זיכוי נש	ראה נספח ג'	---	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	---	משולב בארון	משולב בארון	---	---
	סוג	---	---	ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3	---	---
	זיכוי נש	---	---	אין	אין	---	---
כיור לנטילת ידיים (א') (ג')	מידות (בס"מ)	---	ראה הערה (א)	---	---	---	---
	סוג	---	א'	---	---	---	---
	זיכוי נש	---	אין	---	---	---	---
אסלה וארגז שטיפה(ב')	מידות (בס"מ)	---	ראה הערה (ב)	ראה הערה (ב)	ראה הערה (ב)	---	---
	סוג	---	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי נש	---	אין	אין	אין	---	---
אמבט/ מקלחת(ב')	מידות (בס"מ)	---	---	מקלחת ראה הערה (ב)	אמבטיה 70/170 ראה הערה (ב)	---	---
	סוג	---	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (אמבטיה אקרילית או פח)	---	---
	זיכוי נש	---	---	אין	אין	---	---

נספחים א', ב', ג'



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

מיתקן	מיקום	מטבח (א)				שירותי אורחים	חדרי רחצה (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שרות	אחר
		דגם	סוג	זיכוי שטח	ראה הערה (ג)					
סוללה למים קרים / חמים לכיור, מהמשטח <sup>(א)</sup>	דגם	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	---	---	---
	סוג	א'	א'	א'	א'	א'	א'	---	---	---
	זיכוי שטח	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---	---
סוללה לאמבטיה (למים קרים וחמים) <sup>(א)</sup>	דגם	---	---	---	---	---	ראה הערה (ג)	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---	א'	---	---	---
	זיכוי שטח	---	---	---	---	---	ראה נספח ג'	---	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים <sup>(א)</sup>	דגם	---	---	---	ראה הערה (ג)	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	א'	---	---	---	---	---
	זיכוי שטח	---	---	---	ראה נספח ג'	---	---	---	---	---
חיבור מים (קרים) למכונת כביסה		---	---	---	---	---	---	יש	---	---
חיבור לניקוז והזנת חשמל <sup>(1)</sup>		---	---	---	---	---	---	יש	---	---
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה <sup>(1)</sup> כולל הזנת חשמל, תריס הגנה ומשקולת סגירה.		---	---	---	---	---	---	יש	---	---
הכנה חיבור למים וניקוז, לחיבור מדיח כלים <sup>(1)</sup> (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח).		יש	---	---	---	---	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)		אין	---	---	---	---	---	---	---	---
נקודת גז לבישול <sup>(ה)</sup> (הכנה)		1	---	---	---	---	---	---	---	---
נקודת גז לחימום מים <sup>(ה)</sup> (הכנה)		---	---	---	---	---	---	---	---	---

### הערות לטבלה ואחרות:

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

- (א) **כיור מטבח:** במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה. המוכר יציג לבחירת הקונה: קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ או קערה כפולה במידות 80/46 ס"מ. חומר הקערה לבחירת הקונה: חרס / סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה. **כיור רחצה שולחני (אינטגרלי):** במידות לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה. **כיור נטילת ידיים (באם נדרש בהנחיות משהב"ש):** חרס. במידות 25/40 ס"מ.
- (ב) **אסלה:** אסלת שירותים תהיה מחרס "מונו-בלוק" (מונחת) **מושב האסלה:** כבד, בעל צירי נירוסטה. **מיכל הדחה:** חרס דו כמותי (בעל קיבולת הדחה קצרה של 3 ליטר וארוכה של 6 ליטר) עפ"י ת"י 1385.
- אמבטיה:** במידות 70/170 ס"מ. האמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפנינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלון. לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמאיל.
- מקלחת:** שטח תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2272 עם שיפועים לניקוז המשטח ולפי תוכנית (לא תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת).
- (ג) **כל הסוללות למים קרים וחמים** יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערביל /מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים חמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו "חסכמים". לבחירת הקונה מתוך 3 סדרות למים חמים העומדים בכל דרישות התקינה הרלוונטית בארץ.
- **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 רחצה תהינה גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.
  - **ברז נטילת ידיים (באם נדרש בהנחיות משהב"ש):** דגם: מערביל מיקסר, בציפוי כרום ניקל.

נספחים א', ב', ג'

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

- **בתא המקלחת:** תותקן סוללה למים חמים וקרים - רב דרך (אינטרפוך 3 דרך), מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. או לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.
  - **באמבטיה:** תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.
  - (ד) **התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל.
  - (ה) **גוון הקבועות:** לבן.
  - (ו) **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל. **הכנה למייבש כביסה:** הזנת חשמל, פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש הכביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה.
  - (ז) **הכנה למדיח כלים כוללת:** ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
  - (ח) **הכנה לנק' גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
  - (ט) **מים קרים:** קרי מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
  - (י) **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 (אונטרפוך) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.**
  - (יא) **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.
  - (יב) יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו'). שניו 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 לגרור הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטים ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.
  - (יג) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקות מדבקות המיועדות למניעת החלקה.
  - (יד) 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.
- (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. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, חדר רחצה כללי ו/או במרפסת שרות ו/או במסדרון ו/או אחר, עפ"י החלטת החברה. מיקום מיועד למעבה מיקום מוצנע ומוסתר לפי המוצג בתכנית והחלטת החברה והיועצים. בידוד קולטני ביוב בכפוף לת"י 1004 חלק 4 והנחיות יועץ האקוסטיקה.

### 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.

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

- 3.6.2 **חימום מים:** הספקת מים חמים לדירות באמצעות מערכת תהיה לפי הוראות כל דין. מערכת סולארית: יש, **רק ל-7 קומות עליונות בלבד**, **קומות 10,11,12,13,14,15,16 ולפי הנחיות היועצים;** התקנתה תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579.
- 3.6.2.1 לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) הכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן (טיימר) הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.
- 3.6.2.2 לדירות שלהם לפי הוראות כל דין לא ניתן לספק מים חמים באמצעות מערכת סולארית (ראה 3.6.2), יעשה חימום המים באמצעי חימום אחרים, ובלבד שהמים המסופקים באמצעותם עומדים בתקנים הקיימים בבניינים. לרבות התקן קוצב זמן לחימום המים (טיימר).
- 3.6.2.3 נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן לפי המחמיר מבניהם.
- 3.6.2.4 **מיכל אגירה (דוד) למים חמים בקיבולת:** בדירת 3 חדרים - 120 ליטרים, בדירות 4,5,6 חדרים - 150 ליטרים;
- 3.6.2.5 **מיקום הדוד:** במקום מוסתר אך נגיש כגון במרפסת שירות או בסמוך לה ו/או במסתור כביסה ו/או גג עליון לפי תכנון מהנדס האינסטלציה.
- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. כיור נטילת ידיים.
- 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.

מובהר בזאת כי בהתאם לס' 59 (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית שנועדו לשמש את כל בעלי הדירות או חלקם, למעט מיכל, מונה או וסת הניתנים לפירוק, יהיו חלק מהרכוש המשותף.

### 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 רגיל, דרגת הגנה IP44	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 לחדר מדרגות. - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת כולל שקע. - ארון טלפוניה/טלוויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	1	1	תוכנן *תריס חשמלי - תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס (ראה גם מרפסת שמש)
פרוזדור	1	1	-	-	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	4	2	3, כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר +1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות	-	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי התקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה 1 עיקרי (הורים)	1 (כולל מפסק מחליף למנורה)	4 (שניים ליד המיטה)	-	1	1	-

נספחים א', ב', ג'

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

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה, כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל, דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	-	1	-	לפי תקנות פקע"ר
חדר רחצה הורים	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	בית תקע לתנור חימום.
חדר שינה משני (ילדים)	1	3	-	1	1	-
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	בית תקע לתנור חימום+ התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון.
שירותי אורחים(במידה ויהיו)	1	-	-	-	-	בהעדר חלון, הכנה לנק' אזור מכוני + מפסק היכן שנידרש.
מרפסת שרות	1 (מוגן מים)	-	-	2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש	-	-
מרפסת שמש	1 (מוגן)	-	1	-	-	ביטרינה יציאה למרפסת *כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני.
מחסן (ככל שהוצמד)	1	-	1	-	-	כאשר מדובר במחסנים שאינם צמודי דירות, אין מניעה מבחינת משהב"ש שהזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו.
מסתור כביסה	-	-	-	1 (פקט הכנה למזגן)	-	-

\*תריס חשמלי- בחדר דיור בלבד.

**הערות לטבלה ואחרות**

- (א) "בית תקע כח במעגל נפרד" = שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח ולמפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- (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"מ לפחות.
- (ג) בית תקע מאור (רגיל) מוגן מים: שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל יכול להיות מחובר עם עוד שקעים (קרי שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.
- (ד) נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון = 3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול נדרש על פי כל דין. ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים/אינטרנט. נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז התקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- (ה) נקודת מאור בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.
- (ו) נקודת מאור הדלקה כפולה= תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף ה' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף ה'.
- (ז) בית תקע רגיל עם דרגות הגנה IP44 או אחר= בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.
- (ח) בית תקע כח במעגל נפרד = בית תקע על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסיק זרם נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.

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

- (ט) "הכנה" = באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. הכנה לנק' תקשורת (מחשב) מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר.
- (י) **הכנה לחימום** = 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) **בדירת מגורים הכוללת חיבור תלת פאזי** = תותקן נקודת תלת פאזית בארון המטבח, בארון תחתון באזור שמתחת למקום המתוכנן לכיריים (או ביחידה הסמוכה). 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 צוין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

3.7.1 **חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש.**

**גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש. לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית או חדר המדרגות (באם אין מבואה): יש. שעון שבת (משותף): אין.**

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. צליל: 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 לפחות לצורך הרחבה בעתיד) ולוח תקשורת דירתי (כולל שקע רגיל),**

**בתוך הדירה: יש. מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת: יש. שעון שבת דירתי: אין.**

3.7.6 **נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי: יש. כולל קוצב זמן.**

3.7.7 **גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 3 × 25 אמפר לפחות. בדירה הכוללת עד שני חדרים 1 × 40 אמפר לפחות (מחיר הדירה אינו**

**כולל הזמנה והתקנת מונה אשר יוזמן ויוותקן ע"י וע"ח הקונה).**

3.7.8 **מערכת אינטרקום: יש. אינטרקום כולל מסך- כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשמע ודיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.)**

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). לחילופין**

**אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי חובה ל-TV ורדיו (ללא ממיר דירתי**

**מיתקנים אחרים: 3.7.11**

- בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

- 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 (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה. הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה, במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.

- תריס/ים חשמלי/ים כולל נקודת חשמל להפעלת התריס/ים, לרבות מנגנון פתיחה ידני ראה גם בטבלת פתחים סעיף 3.5 (תריס ויטרינה חדר הדיור בלבד).

**4. מתקני קירור / חימום, בדירה:**

4.1 **מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי אין.**

הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול:



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

1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במרפסת שרות או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;
  2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3\*2.5 ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכולה הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
  3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
  4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
  5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים.
- 4.2 **מזגן מפוצל:** אין. בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה, השירותים והמטבח) תבוצע צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים (מפוצל). למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר (במיקום ע"פ הנחיות יועצים). צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.
- ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצלים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
- \*הערה:** ככל שקיימת מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים) בדירה, והרוכש ירצה להתקין מערכת מיזוג אוויר לרבות הנמכת תקרה (מסתור), מחויב הרוכש להתאים את גובה הספרינקלרים (ראשי/ המתזים) להנמכת תקרה זו.
- 4.3 מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.
  - 4.4 מערכת הסקה הפועלת על ידי תנור גז דירתי עם רדיאטורים למים, בעלת אפשרות להפרדת חימום מים וחימום הדירה: אין.
  - 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: אין. בחדרי המקלחת ואמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.
  - 4.6 קונבקטורים חשמליים: אין.
  - 4.7 מערכת חימום תת רצפתי, 80-120 ק"ק"ל/מ"ר: אין.
  - 4.8 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): ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.
  - 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 שיוסמנו 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. בקומות המרתפים. מספר מרתפי חניה: 3. כולם: בתחום המגרש; חניות במקום אחר (לפרט): לפי הנחיות היועצים והיתר הבניה.
    - 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 חניה לא מקורה: בטון/ אבנים משתלבות (רגיל/דשא/משולב), לפי הנחיות האדריכל. מערכת תאורה: יש. גמר רצפת החניה מקורה: ראה סעיף 2.11.
    - 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.

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

6.1.6 מחסום בכניסה לחניה: אין ו/או לפי החלטת החברה.

### 6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 **רחבת כניסה חיצונית:** בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין], ומואר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.
- 6.2.2 **שבילים/מדרגות: חומר גמר:** בטון/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אחר, לפי תוכנית האדריכל הריצוף יהיה ככל הניתן בעל גוון בהיר.
- 6.2.3 **משטחים מרוצפים:** יש. **חומר גמר:** אבנים משתלבות/ אספלט/ אבן טבעית/ אחר, לפי תוכנית האדריכל.
- 6.2.4 **חצר משותפת:** יש. (על פי סימון בתכנית מצורפת). **צמחיה:** יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) גיבון 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 **מערכת השקיה משותפת במגרש כולל ראש מערכת ממוחשב:** יש.
- 6.2.6 **חצר, צמודה לדירת הגן:** לא מתוכננת בבניין דירות גן; **יציאה לחצר מחדר:** לא מתוכננת בבניין דירות גן (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מגובן וללא מערכת השקיה.
- 6.2.7 **פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירת גן:** יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).
- 6.2.8 **משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירת הגן:** יש, בשטח לא פחות מ-7 מ"ר. ובעומק לפחות של 2.5 מ'. ככל שיש יציאה נוספת לחצר הפרטית יהיה משטח מרוצף בעומק מינימלי של 1.20 מ' ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.
- 6.2.9 **גדר בחזית/ות של המגרש: חומר:** לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות.
- בגובה ממוצע** לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.
- 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 צובר/י גז תת-קרקעי ו/או מיכלי גז, בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר/י הגז ו/או מיכלי הגז 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 בחדר/י 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):** ככל שידרש ע"י 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 **אזור מואלץ בחניונים:** ככל שידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

**פתחי אזור בחניונים:** בפיתוח מתוכננים פתחי אזור במיקום וגודל ע"פ הנחיות יועצים, פתחי האזור חשופים ויתכן מעבר מים, גשם ואור. כמו כן החניות הממוקמות מתחת לפתחי האזור מקורות חלקית.

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

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

- 7.5 מערכת מיזוג אויר בחדרים לשימוש הדיירים: אין.
- 7.6 תיבות דואר: לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. מיקום: תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לכל בניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.
- 7.7 מיתקנים אחרים:  
גנרטור, מערכות סניקה ומשאבות מים, חדר שנאים (טרפו), מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), יתכנו מפוחי אוורור פינוי עשן בחדר מדרגות, חדרים לשימוש כלל הדיירים בבניין ו/או לטובת בניינים סמוכים, או בבניינים סמוכים לטובת הבניין וכו' (באם יהיו).  
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.
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל; יש. לא כולל התקנת מונה, אשר באחריות ועל חשבון 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: ע"י דחסנית. מצנחת אשפה (שוט) ופתח קומתי: יש, (בקומות המגורים).  
מיקום למחזור אשפה: יש, ובכפוף להיתר בניה  
פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.
9. רכוש משותף (למגורים ו/או למסחר ו/או לתעסוקה/משרדים, לפי העניין).
- 9.1 תיאור הרכוש המשותף:
- 9.1.1 מקומות חניה משותפים: אין ו/או לפי הנחיות יועצים.
- 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..
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות בבניין (מספר): 2.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות בבניין: 3.
- 9.1.8 גג משותף: לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט: אין. יש בדירות 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, חדרי אשפה וכמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכנית המכר.
- 9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:
- 9.2.1 חדר/י מדרגות, (מילוט).
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומת כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.

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

- 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).
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.
- 9.2.10 מעליות.
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט. (אין-יש מרחבים מוגנים בדירות).
- 9.2.12 חלק אחר: קומות חניון למעט חניות פרטיות ומחסנים, 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 המחוייבים 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:

בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות.

### 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 המחוייבים בקשר אליו:

בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות ובהתאם לתקנון שירשם, עם רישום הבית המשותף.

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

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

- א. שטחי המסחר ובניין התעסוקה/משרדים, יוצאו מהרכוש המשותף, לפי קביעתה הבלעדית של החברה.
- ב. עמדות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה.
- ג. המחסנים יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה.
- ד. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).
- ה. חדר השנאים (ככל שיש במגרש) מוצא מהרכוש המשותף.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.  
נספח ב' הערות כלליות.  
נספח ג' טבלת זיכויים.

נספחים א', ב', ג'

## מפרט נערך לפני קבלת היתר 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 תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
  - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
  - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
  - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
  - (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
  - (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

<sup>(1)</sup> סרב הרוכש הראשון לקבל לידי התוכנית 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).

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
2. מתקן לאנטנות תק' ( מס' 3 ) תש"ע-2010 בבנין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה , לפי תקן ישראלי , ת"י 799 . מתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א) . הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלי תשלום.
3. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
4. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
5. 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.
6. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
7. 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, ו/או לפי הנחיות סעיף 2.1.8.
8. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא פחות מן הקבוע במפרט.
9. באם יוספקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
10. 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 מבטון האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
11. 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.
12. 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.
13. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
14. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות. ובכל מקרה זכויות הרוכש לא תיפגענה.
15. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.
16. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.
17. **למען הסר ספק, במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שסעיף מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם , לא תתאפשר בחירה . הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו . לרוכש לא תהיה כל טענה בעקבות בחירת הקבלן .**
18. . במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 12 – 11.12.2017]תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכלל דין
19. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז ("להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

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

### נספח ג' – 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 לעיל כוללים מע"מ.

#### מקרא:

יח' - יחידה.

מ"א - מטר אורך.

נושא	תכולה	ערך כללי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך המשטח, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,000 ₪ מ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה, ומקלחת (לפי הקיים בפועל בדירה)	200 ₪ ליחידה
נקודת טלפון	---	75 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח).	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	750 ₪ ליחידה

---

---

---

---

---

---

---

---

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'



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

### הערות כלליות לדירה

1. בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי הנעשה ע"י הקונה לאחר קבלת החזקה(הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
2. **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.
3. **התקנת מערכות מזוג אוויר** - באם יסופקו וייתקנו 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.
4. **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'].
5. **מערכות כיבוי והתרעה** - 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.
6. **אריחים רזרביים** - בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
7. **אוורור המרחב המוגן (ממ"ד/ממ"ק)** - 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 מבטון האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
8. **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.
9. **השפעות ססמיות על חומרי גמר** (מיסעות, מעברים, שבילים וכו') - יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לחומרים אלו. הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה