

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

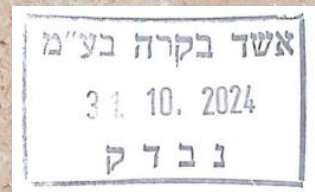
מחיר מופחת

משהב"ש מהדורה 1 – 25.10.20

שכונה מזרחית עכו	
B1	בניין
271	מגרש
12	דירה מס'
A1	דגם
ד	קומה
5	מספר חדרים

עמאד טאהא עבודות בניין ופיתוח בע"מ

תאריך עדכון: 30.03.20



מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

תוכן עניינים

פרק א. פרטי זיהוי

- סעיף 1: כתובת המבנה ומיקום המגרש (1.1-1.2).
סעיף 2: בעל הקרקע והזכות שהקונה רוכש (2.1-2.2).
סעיף 3: מיקום הדירה בבניין, מחסן וחניה.
סעיף 4: תיאור הדירה.
סעיף 5: שטח הדירה ואופן חישוב שטחה.
סעיף 6: פרט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי, ואופן חישובם (6.1-6.7).
סעיף 7: סטיות קבילות (א-ג).
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 (1.1-1.6).
סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.19).
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 (3.3.1-3.3.3).
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 (3.6.1-3.6.8).
סעיף 3.7: (טבלה 5) מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11).
סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).
סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).
סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
סעיף 6.1: חניה (6.1.1-6.1.6).
סעיף 6.2: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.8).
סעיף 7: מערכות משותפות.
סעיף 7.1: מערכות גז (7.1.1-7.1.3).
סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).
סעיף 7.3: אזורור 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 (8.1-8.7).
סעיף 9: רכוש משותף.
סעיף 9.1: תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).
סעיף 9.2: חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12).
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.

נספחים

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

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

שכונה מזרחית עכו	
B1	בניין
271	מגרש
12	דירה מס'
A1	דגם
ד	קומה
5	מספר חדרים

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: עמאד טאהא עבודות בניין ופיתוח בע"מ

בין: עמאד טאהא עבודות בניין ופיתוח בע"מ

פ.ח 513416917

(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לבין: _____ ת.ז. _____ (להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

_____ ת.ז. _____

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

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

1.1 גוש מס': 21221 (לשעבר 18058) חלקה מס': 1000-25 מגרשים: 38-271

1.2 התכנית החלה במקום: תב"ע תמל/1042

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 שנה תחילת תקופת החכירה: 14.12.2021

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

3. דירה מס' 15 וקומה: ה' (להלן "הדירה")
4. בדירה: מבואה, חדר דיוור, מטבח, חדר שינה 1, חדר שינה 2, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד), חדר הורים, מקלחת הורים, חדר אמבטיה ראשי, מרפסת שירות, שירותי אורחים, מרפסת שמש.
5. שטח הדירה הוא: _____ מ"ר. המחושב לפי כללים אלה:
- (א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה –
- (1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת 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 יכלול 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 (1): _____ מ"ר.
- 6.2 חניה לא מקורה מס': _____ בשטח _____ מ"ר, חניה מקורה מס': _____ בשטח _____ מ"ר. (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);
- 6.3 מחסן דירתי בשטח (2): _____ מ"ר.
- 6.4 מרתף דירתי בשטח (3): אין.
- 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין.
- 6.6 בדירות גן: חצר מוצמדת בשטח (4): אין מ"ר (ראה תכנית החצר המוצמדת לרבות רחבה/ות מרוצפות ואחר);
- 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 ומפלט רצפת המסתור יהיה נמוך ממפלט רצפת הדירה).

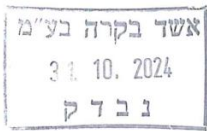
הערות לחישובי השטחים:

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. 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.
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;

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'



מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

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 לעניין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.

(ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): נסמה ח'ורי דור אדריכלים.

טלפון: 054-3100055 פקס: 15346554777 כתובת: מרג' אבן עאמר, נצרת.

דוא"ל: Nesma@gdurr.com

9. שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): זמורוד חסן

טלפון: 0506309577 כתובת: ג'וליס 24980.

דוא"ל: Eng.zmorod@gmail.com

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין,

* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה

1. תיאור הבניין

1.1 הבניין הינו בניין כחלק ממתחם מגורים "רב משפחתי" של ארבעה מגרשים אשר כוללים ארבעה בניינים זהים בנוסף במגרשים 270 ו-271 וארבעה בניינים מטיפוס אחר במגרשים 203 ו-204 בנוסף למרתף חניה משותף, פיתוח ומתחם חניה משותף המתחם כולל כניסת רכבים אחת לאזור החניה העילי בנוסף לשתי כניסות למרתף חניה תת קרקעית שכולל גם מחסנים ומבואות לכל הבניינים. הבניינים יבנו במקביל או בשלבים. לכל בניין ישנם שתי כניסות ראשיות של הולכי רגל אחת בחזית הבניין הראשית והשנייה מאזור החניה מתוך המגרש.

1.2 בכל אחד מהבניינים: 25 דירות למגורים במגרש של שני בניינים 50 יח' דיור^(*), הכוונה למגורים בלבד;

^(*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד - 1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים,

לעסק, או לכל צורך אחר.

1.3

1.4 טבלה מס' 1 - פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

בכל בניין:

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשר בקרה בע"מ

31.10.2024

נדק

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין ^(*)	כינוי או תיאור קומה
	קומת חניה ומחסנים, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות	-	מרתף	קומת מרתף
	מגורים, מבואה קומית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות, מחסנים	2	קרקע	קומת הכניסה לבניין
	מגורים, מבואה קומית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות, מחסנים	3 (בכל קומה)	1-7	קומות מגורים
	מגורים, מבואה קומית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות, מחסנים	2 (בכל קומה)	8	קומת מגורים עליונה פנטהאוז
	מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
	---	---	9	סך הכל קומות למגורים
	במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).	---	10	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)].

1.4 חדר מדרגות משותף (ראשי) בכל בניין:

מספר חדר/י המדרגות בכל בניין: 1; אפיון כל חדר מדרגות: ממפלס תת קרקעי עד קומת מגורים עליונה. חדר מדרגות נוספים: אין.

1.5 מעליות בכל בניין: יש; המעליות תתאם לדרישות התקן הישראלי למעליות מס' 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. מספר המעליות בכל בניין: 2; מספר התחנות למעלית: 10. מספר נוסעים למעלית: 13,8; מנגנון פיקוד שבת^(*): אין.

גימור כל תא: קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה מעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקפת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכובה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה. פיקוד המעלית/יות: יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). במידה ובקבוצה תהיינה שלוש מעליות או יותר יהיה הפיקוד פיקוד "יעד".

מהירות המעלית נקבעת בהתאם למספר הקומות: 1.6 מ'/ש'.

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 (בכל בניין):

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה:** בשיטה הקונבנציונאלית 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 ותקרה 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.
- 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:** בניה קונבנציונאלית 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 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 דוגמת קרמיקה, או דמוי עץ, הכל לפי התנאים בהיתר הבניה,
- 2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים; הכל לפי התנאים בהיתר הבניה,
- 2.6.3 **חיפוי אחר:** 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 בלוקי תאי (איטונג ו/או אחר) ו/או משולב או זכוכית, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ האקוסטי, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.
- קיר הפרדה בין מרפסות (ככל שיש): חומר וגובה:** בטון ו/או בלוק ו/או משולב או זכוכית, גובה לפי תכנון האדריכל.
- 2.8 **חדרי מדרגות:**
- 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) כדוגמת הריצוף + 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 לחדרי המדרגות והמעלית 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 מהלך מדרגות או סולם ביתי עם פתח שירות.
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**
- 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 אקרילי עד לתקרה (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי)
- 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:**

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

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

2.12 חדרים לשימוש משותף:

חדרים/ים טכניים (ככל שיהיו) וכדומה.

גימור קירות: טיח צבוע בצבע סינטטי דוגמת פוליסיד, (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). **גימור תקרה:** בחדרים טכניים - בטון צבוע בצבע סינטטי, או טיח וצבע סנטטי. כל הצבעים, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
גימור רצפה: טראצו או פורצלן או משולב או בטון.
אצירת אשפה: מוטמנים לפי הנחיות הוועדה ומחלקת תברואה והנחיות הוועדה לתכנון ובניה.

הערות:

- צביעת קירות/תקרה יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- דרגת מניעת ההחלקה של הריצוף בחלקי הבניין השונים (בדירות ובשטחים המשותפים) יהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.

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

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

דלתות חדרים טכניים: לפי תכנון והיתר הבניה.

2.15 דלתות לובי קומתי: אין.

2.16 תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים: יש.

בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות/מבואה קומתי ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות/מבואה קומתי.

2.17 ארונות חשמל, גז ומים: חומר: פח מכופף צבוע בתנור (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי עיצוב האדריכל.

2.18 תאורה במחסנים דירתיים: ראה כמפורט בטבלת החשמל.

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 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-2.50 מ'.

גובה חדרי שרות ופרוזדור: 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).

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי מעל משטח ארזן תחתון	ראה ⁽⁴⁾	אין	
פינת אוכל	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי גרניט פורצלן	ראה ⁽⁴⁾	אין	
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי גרניט פורצלן	ראה ⁽⁴⁾	אין	
מרפסת שרות	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
רחבה מרוצפת	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה סעיף 2.6	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	אין	אין	ראה סעיף 3.4

הערות והבהרות לטבלה:

⁽¹⁾ חומר קירות:

קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/בלוקי בטון/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 / מינרלי).

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.

קירות חוץ: בבניה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה קונבנציונאלית, בטון, בלוק בטון, בלוק תאי או איטונג או 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 בכל מקרה יבנו

הקירות בבלוקים המוגדרים ע"י היצרן "כעמידים למים" או בלוקי בטון.

⁽²⁾ גמר קירות/תקרות:

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

גמר הקירות בבניה קונבנציונאלית יהיה טיח+צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות. גמר תקרה יהיה טיח+טיד סינטטי.
במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי.
כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.

גמר קירות במרפסות:

גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף.
עיצוב מעקות המרפסות: (באם לא נקבע אחרת בהוראות החלות על המגרש). מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית.
כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

ריצוף:

(3)

בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314 : אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 0.5% (כיניו: Bla) האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה
לכל 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 או לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושימוש בדירות מגורים, אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי. לאריח המיועד לריצוף - 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 המרפסות, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה. בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.
סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 4.3.3 – 2279 התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:
חדרי מגורים – 9; חדרי רחצה – 10; R רצפת תא מקלחת – R11

ריצוף בכל הדירה (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.

ריצוף בחדרי רחצה/מרפסת שמש: המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשתי מידות שונות לפחות לדוגמה, אריח במידות 30X30 ס"מ ואריח במידות 33X33 ס"מ. במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע, בנוסף לשתי המידות האמורות, אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר

ריצוף במחסנים: אריחים מסוג פורצלן במידות עפ"י בחירת המוכר.

חיפוי קירות:

(4)

חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות.
המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, לדוגמה אריח במידות 30X60 ס"מ, אריח במידות 50X20 ס"מ ואריח במידות 50X25 ס"מ. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

בחדרי רחצה: חיפוי קירות עד גובה קו משקוף הדלת מעל החיפוי ועד לתקרה: טיח + צבע אקרילי הכולל הגנה מפני עובש ופטריות
בחדר השירותים (באם קיים בדירה): חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ'. מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.

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 1.5 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.

לצנרת גלויה אנכית או אופקית בכל חלקי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר חיפוי זהה לגמר התקרות. הקירות, הרצפות והניזקים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים.

הערות:

איטום: הקירות, הרצפות והניזקים באזורים הרטובים יאטמו 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 ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד גובה המותר על פי כל דין.

חיפוי קירות – גובה חיפוי הקירות יעשה עד לדגובה המצויין 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. לריצוף טראצו נדרש מרווח של 1 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.
- בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
- גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
- גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
- דלתות הארון תהיינה עשויות מעץ לבד (סנדוויץ) / MDF / לוחות פוסטפורמינג.
- הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומקו. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- 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 ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים המפורטים להלן:
 - ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת.
 - ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.
- סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר כמפורט להלן:
 - ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 5 גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון ניטרלי.
 - ציפוי 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. לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול את הנדרש בסעיף 17.1.8 ברז, חיבור עתידי של המדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל (כנדרש בפרק החשמל של המפרט).

(1) מידות:

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 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 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 הספקים שיבחרו/ו על ידו. המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי. (לוחות האבן טבעית או אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד).

3.3.2 ארון מטבח תחתון:

דירת 2 – 2.5 חדרים: ארון מטבח 3.5 מ"א

דירת 3, 4: ארון מטבח 5 מ"א

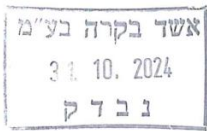
בדירות 4.5 חדרים ומעלה: 6 מ"א

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

החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר 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'



מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

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 לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה. כל חלקי הארון יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.
מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה: אין.

הערות:

- (1) מדידת אורך מטבח תחתון המזערי יהיה לפי פירוט סעיף 3.3.2 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. מידות ארון עליון לפי סוף 3.3.2.
- (2) במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתחי גישה לקולטנים משותפים. יש לאפשר גישה לפתחים אלו לצורך תחזוקה.
- (3) באחריות הקונה לדווח על בחירתו על פי לוח זמנים שהחברה תקבע ובמועד בו תנחה החברה את הרוכש.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

- ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה.
- 3.4.1 מיתקן לתליית כביסה: בעל זרועות מתכת (מגולוונות) וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק. ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ.
 - 3.4.2 לדירות הגן/גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת שמש, שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימלי של 160 ס"מ.
- בדירת הגן הדייר יהיה רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף.
 - 3.4.3 בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.
 - 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 שיוקז 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.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ). ראה גם הערות נוספות בהמשך.

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
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פלדה בטחון	1 90q205	כניסה
גלילה חשמלי תוספת גיבוי ידני	אלומי	אלומי	2 240/205 160/100	נגרר כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	2 240/205 160/100	---	---	---	חדר דיור
גלילה חשמלי	אלומי	אלומי	1 160/100	נגרר כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 160/100	---	---	---	מטבח
גלילה חשמלי	אלומי	אלומי	1 160/100	נגרר כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 160/100	ציר רגילה	עץ	1 70/205	חדר שינה הורים 1
נגרר לכיס.	אלומי	אלומי	1 100/100	ציר רגילה או כ.ע.כ. לפי הנחיות הג"א	אלומי מזוגג	1 100/100	דלת הזזה	פלדה לפי הג"א	1 70/200	ממ"ד (משמש כחדר שינה 2)
כנף אחת או שתיים, פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררת/ים לכיס. לפי הנחיות הג"א.				---	---	---	---	---	---	
גלילה חשמלי	אלומי	אלומי	160/100	נגרר כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 160/100	ציר רגילה	עץ	1 70/205	חדר שינה 2
גלילה חשמלי	אלומי	אלומי	2 160/100 100/100	נגרר כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	2 160/100 100/100	ציר רגילה	עץ	1 70/205	חדר שינה 3
---	---	---	---	---	אורור מכני	---	ציר רגילה	עץ	1 70/205	שירותי אורחים
---	---	---	---	---	אורור מכני	---	ציר רגילה	עץ	1 70/205	ח. רחצה כללי
---	---	---	---	כיפ	אלומי מזוגג	1 30/60	ציר רגילה	עץ	1 70/205	ח. רחצה הורים
---	---	---	---	פתיחה צרית	אלומי מזוגג	1 80/100	ציר רגילה	עץ + פתח אורור	1 70/205	מרפסת שרות

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

הערות לטבלה ואחרות:

- א. **ביאורי מילים:** 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 (ידי) 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 ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן 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 הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן. יש לקחת בחשבון שידרש להמציא אישור מכון התקנים הישראלי על עמידת הדלת בהוראות התקן הרלבנטי ובנוסף אישור והצהרת היצרן/הספק/יבואן של הדלתות על התאמת הדלתות לכל הוראות המפרט (בעברית). דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה. בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה. בדלת פנים לבודה - כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת HPL/CPL פורמייקה, מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי - חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר, החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת - קנט (יהיה מצופה ב-3 צדדים לפחות. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לתקן ישראלי מס' 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. **בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת. דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא ייפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה. דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכולל כמפורט בת"י 5044. "אמצעי נעילה נגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר: 1. סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראלי, ת"י - 1635 סורגים לפתחים בבניינים 2. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי 1 (3.1) מנעול ביטחון בעל בריחים המופעלים על-ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי 4. 2 (4) (תריס גלילה חשמלי. בדלת יציאה למרפסת שאיננה סגורה בתריס או בחלון הפרשי הגבהים במשטחי רצפה הסמוכים לסף הדלת לא יעלה על 60 מ"מ. בכפוף לקבוע בתקנות התכנון והבניה, ניתן שהפרש הגבהים האמור לא יעלה על 80 מ"מ. הוראה זו לא תחול על המבנים הקבועים בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאיו ואגרות סעיף 3.2.1.5 ס"ק (ב) ו-(ג).. גוון דלתות הפנים: גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.**
- ה. **חלונות** (למעט ממ"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 ואבזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. **חלון חדר הדויר:** יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוג ונגרר כנף על כנף. **חלון בממ"ד:** יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוג עם כנף פלדה נגרר, בהתאם להוראות פקוד העורף העדכנית.
- ו. **רשתות:** בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- ז. **תריסים:** פתחי הדירה, למעט חדרים אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה, ומטבח 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.

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- ח. **אזור לאוויר החוץ** - בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אזור ישר 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.
- י. **בחדרי רחצה (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 סוג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כ"פתח חילוץ" יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
- 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. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אזור מעוגלים 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.
- 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 העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

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

מיתקן	מיקום		מטבח	חדר רחצה הורים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	שירותי אורחים	מרפסת שרות	אחר
	מידות (בס"מ)	סוג						
כיור מטבח (בודדת/כפולה)	מידות (בס"מ)	קצרת מטבח בודדת 40/60 או כפולה 80/46 (ראה הערה א)	---	---	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---	---	---
	זיכוי ש"	ראה נספח ג'	---	---	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	משולב בארון	---	משולב בארון	---	כיור במידות 35/26.5	---	---
	סוג	ראה סעיף 3.3.3	---	ראה סעיף 3.3.3	---	---	---	---
	זיכוי ש"	אין	---	אין	---	אין	---	---
אסלה וארגז שטיפה ^(ב')	מידות (בס"מ)	ראה הערה (ב)	---	ראה הערה (ב)	---	ראה הערה (ב)	---	---
	סוג	א'	---	א'	---	א'	---	---
	זיכוי ש"	אין	---	אין	---	אין	---	---
כיור שטיפת ידיים	מידות (בס"מ)	---	---	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---	---	---
	זיכוי ש"	---	---	---	---	---	---	---

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

(ב) **אסלה:** אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו 17.1.3 בלוק). לבחירת המוכר האם האסלה תהיה תלויה או מונחת. מיכל ההדחה יהיה מחרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה מקסימלית של 1 ס"מ, 40 ס"מ בהתאמה. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות.

אמבטיה: במידות 70/170 ס"מ. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם לכל דין.

מקלחת: שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ-0.72 מ"ר; גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח; בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף. תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).

(ג) **כל הסוללות למים קרים וחמים** יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.

- **בכירי הרחצה ובכירי המטבח** יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות הלהן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.
- **בתא המקלחת:** תותקן סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפופ 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.
- **בחדר האמבטיה:** 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 (ככל שידרש)

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

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

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, ביקורת או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות ע"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, ע"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... בידוד קולטני ביוב בכפוף לת"י 1004 חלק 4 והנחיות יועץ האקוסטיקה.

הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, 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.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- 3.6.2 **חימום מים:**
- 3.6.2.1 מערכת לאספקת מים חמים לכל דירות המגורים בבניין תהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה (תכנ הבנייה) (תברואה), תש"ף - 2019* ולהוראות כל דין.
- 3.6.2.2 במערכות אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. ("שעון שבת").
- 3.6.2.3 מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה קומתית או על גג המבנה. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.
- 3.6.2.4 **מיכל אגירה (דוד) למים חמים בקיבולת:** בדירת 3 חדרים- 120 ליטרים לפחות, בדירות 4,5,6 חדרים- 150 ליטרים;
- 3.6.2.5 **מיקום הדוד:** תכנון מהנדס האינסטלציה. **מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה קומתית או על גג המבנה. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.**
- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. כיוור נטילת ידיים.
- 3.6.4 **ברז "דלי":** ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.
- 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.
- דלוחין:** פלסטי, שפכים: פלסטי.
- 3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש.
- 3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

הערה:

סידור באמצעות צובר/ים תת קרקעיים/ים מרכזיים או בלונים בתיאום עם חברת הגז או במיקום הקיים במגרש והמתואר בתכנית המגרש, במידת הצורך תינתן במגרש זיקת הנאה מתאימה לחברת הגז, לעניין הנחת צנרת הגז ותחזוקה. מיקום ההכנה בדירה במטבח הינו לפי החלטת החברה.

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 במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	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 טלפון/טלוויזיה
חדר דירור ופינת אוכל	2	3	-	1	1	תוכנן תריס חשמלי - תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס (ראה גם מרפסת שמש)

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלוויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
פרוזדור	1	1	-	-	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	2 (בדרגת הגנה IP44)	4 (בדרגת הגנה IP44) לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	4, כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת.	-	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	-
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	-	1	1	לפי תקנות פקע"ר
חדר רחצה הורים	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	בית תקע לתנור חימום. אורור מכני + מפסק היכן שנידרש
כל חדר שינה משני (ילדים)	1	3	-	1	1	-
חדר רחצה (אמבטיה)	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון. אורור מכני + מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)	-	-	2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש	-	-
מרפסת שמש/גינה	1 (מוגן)	-	1	-	-	כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני. במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודות מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחת 16 מ"ר ידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודת המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסיק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלוויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
מחסן מוצמד לדירה	1	1	-	-	-	כאשר מדובר במחסנים שאינם צמודי דירות, אין מניעה מבחינת משב"ש שהזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן, להתאמה בין המוכר והיזם.
מסתור כביסה (באם קיים)	-	-	-	1 (פקט הכנה למזגן)	-	-
גינה דירית	1	-	1	-	-	בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודות מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה. ההזנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי.

הערות לטבלה ואחרות

מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן.

- (א) **בית תקע כוח במעגל משותף** הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף) לכל היותר שני בתי תקע, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
- (ב) **"בית תקע כוח במעגל נפרד"** = הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- (ג) **"בית תקע לתנור חימום באמבטיה"** – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ² בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
- (ד) **"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד"** – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 3X16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- (ה) **"בית תקע במעגל מאור משותף"** – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.
- (ו) **"תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים"** הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות P 44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.
- (ז) **נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון** – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול נדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
- (ח) **"נקודת מאור"** – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה.
- (ט) **נקודת דוד חשמלי**, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 מ"מ² בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- (י) .
- (יא) .
- (יב) מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראליים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/המערכת המפורטים לעיל ולהלן.
- (יג) כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.
- (יד) בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
- (טו) גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדרתי חד-פאזי 1X40 אמפר.
- (טז) מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- (יז) **מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל** בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי; המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מבוסס על רכיב המודד זרם (חשמלי) שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי; יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה העברית בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית. למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם" "מונה חכם" – מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין) דרך מחשב או אפליקציה (אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.

- 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)**. יש, לתאורת חדר/י מדרגות, לובי כניסה ומעברים משותפים.
- 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.
- 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:** יש.
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי:** יש. כולל קוצב זמן.
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי:** תלת פאזי: 3 x 25 אמפר.
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום:** יש. מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין. **מיקום:** יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור 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).
- 3.7.11 **מיתקנים אחרים:**
- בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורור ישיר לקיר חוץ לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.
-

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מתקני קירור / חימום, בדירה:

4.

מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי אין.

4.1

- מערכת מיזוג אוויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אוויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה .
- מיקום הכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היועץ כאמור . תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשויות).
- בדירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן. תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשויות):
1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;
 2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת(בעובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ)ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 25*3A ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה", מחוץ לקיר יהיה עם צנרת עודפת של 0.5 מטר עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.
 3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.
 4. מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים . המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון עפ"י מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.
 - 5 בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת תבוצענה הכנות נוספות להלן: א. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות כאמור בסעיף 25.2 למערכת מיזוג מיני מרכזית נפרדת בכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה). ב. הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף" ובנוסף, בכל חדר, אשר אורך מהלך התעלה השרשונית מהמיקום המתוכנן למאייד של המיני-מרכזי הדירתי ועד אליו, הינו יותר מ-4.50 מטר. ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזגן לרבות" • צמה" של צנרת נחושת) מבודדת כמו בסעיף 25.2.2) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה • שקע כוח מעגל נפרד בקיר קירבת מוצא ה"צמה" (16*1 • A); ניקוז המאייד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה • מוצא ה"צמה" למאייד יכלול מחוץ לקיר 0.5 מטר צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל ;
 - ג. הכנה כאמור בסעיף ב' לעיל להתקנת מזגן עילי/ מפוצל למרחב המוגן הדירתי בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקניים , ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית , העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.

4.2 מזגן מפוצל: אין.

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.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

4.7 קונבקטורים חשמליים: אין.

4.8 מערכת חימום תת רצפתי, 80-120 קק"ל/מ"ר: אין.

4.9 מיתקנים אחרים: אין.

5. *סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:

5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: ככל שידרש ע"י רשות הכבאות.

5.2 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): במחסנים: ככל שידרש ע"י רשות הכבאות.

5.3 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): במרתף חניה: ככל שידרש ע"י רשות הכבאות.

5.4 גלאי עשן: ככל שידרש ע"י רשות הכבאות.

5.5 מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): יש.

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

6.1.1 סך הכל מקומות חניה תת קרקעי ועלי לכל הבניינים: לפי נספח תנועה מאושר, לפי היתר בניה.

6.1.2 חניה לנכים (פרטית/משותפת): יש, מספר חניות: לפי היתר הבניה מיקום: כמצוין בתוכנית המכר.

חנייה לנכים כמסומן בתכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, תימכר לרוכש דירה נכה (עם הצגת תג נכה רשמי מטעם משרד התחבורה), ובהעדר רוכש נכה, בין כלל דירי הבית וגם לדיר שאינו נכה.

6.1.3 גמר רצפת חניה לא מקורה: בטון מוחלק/ אבנים משתלבות. מערכת תאורה: יש.

6.1.4 גמר רצפת חניה מקורה/מרתף חניה: בטון מוחלק. מערכת תאורה: יש.

6.1.5 גישה לחניה תת קרקעית: דרך רמפה מהכביש הראשי.

6.1.6 גישה לחניה לא מקורה: דרך הכביש הראשי.

6.1.7 מספר חניות לדירה: אחת לפחות. מיקום: לפי סימון בתכנית המכר.

6.1.8 מחסום בכניסה לחניה: אין.

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 ומואר [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין] עם גיבון מלווה לצידו בשטח רצוף של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי ורצוף של לפחות 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים.

6.2.2 שבילים/מדרגות: חומר גמר: בטון/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית הריצוף יהיה ככל הניתן בעל גוון לפי בחירת האדריכל.

6.2.3 משטחים מרוצפים: יש. חומר גמר: אבנים משתלבות/ אבן טבעית.

6.2.4 חצר משותפת: יש. (על פי סימון בתכנית מצרפת). צמחיה: יש. (על פי תכנית אדריכל הפיתוח) גיבון חסכוני במים בהתאם

להנחיות משרד החקלאות. חצר מעל תקרות בטון (כולה)

6.2.5 מערכת השקיה במגרש כולל ראש מערכת ממוחשב: יש. לפי תכנית פיתוח. במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת

ממוחשב. גיבון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.

6.2.6 חצר, צמודה לדירות הגן: יש; יציאה לחצר מחדר: לפי תכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח

לא מגובן וללא מערכת השקיה.

הערה: סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות פרטיות (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת

סידור הגינה הפרטית.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

6.2.7 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירות גן: יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזבים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).

6.2.8 משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן: 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, ותכנית יועץ הפיתוח. 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: 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 בלוגי 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 אוורור מאולץ בחניונים: לפי דרישת רשות הכבאות או לפי תכנון.

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 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. מיקום: תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

7.7 מיתקנים אחרים:

לפי דרישות הרשויות והיתר הבניה.

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.

8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

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

8.7 מתקן/ים לאצירת אשפה: יש. מכלים טמונים בפיתוח, לפי היתר הבניה.

פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 מקומות חניה משותפים: באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר.
- 9.1.2 קומה מפולשת חלקית (קומת כניסה ועמודים, פתוחה חלקית): אין.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות (מספר): 1 (בכל בניין).
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות: 2 (בכל בניין), הכנה לפיקוד שבת.
- 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: יש.
- 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 גיבוי: 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 בתוכנית המכר.

9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

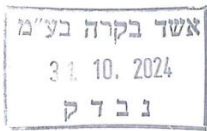
- 9.2.1 חדרי מדרגות, (מילוט).
- 9.2.2 חדרי טכניים.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומת כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות ככל יבוצע.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים (משותפים).
- 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, מחסנים, וחדרים 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 המתייחס לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
- הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
 - שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
 - שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחוייבים בקשר אליו;
 - סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
 - 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.

חתימת המוכר

חתימת הקונה



מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

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 המחויבים בקשר אליו:

בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות

א. עמדות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה.

ב. המחסנים יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה של החברה.

ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).

ד. חדר השנאים (ככל שיש במגרש) מוצא מהרכוש המשותף.

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.

נספח ב' הערות כלליות.

נספח ג' טבלת זיכויים.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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 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.

לפי הנחיות משהב"ש, להלן תוכניות נוספות שיש למסור לרוכש:

- בעת החתימה על הסכם המכר ולא יאוחר ממועד ביצוע עבודות הגמר במבנה המוכר ימסור לרוכש תכניות כמפורט להלן. תכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש על פי כל דין. מסירת התכניות כלולה במחיר למ"ר דירת.
- א. חשמל ותקשורת: החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתי הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת אורור / מזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.
- ב. אינסטלציה סניטרית: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתי הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (מים / קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.
- ג. מיזוג אוויר: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת בדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים, הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

- כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי,
- מיתקן לאנטנת תק' (מס' 3) תש"ע-2010.
- בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני 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 בלא תשלום.
- במקומות בהן עוברות מערכות כגון מים, ניקוז, חשמל/תקשורת, מיזוג אוויר וכו', הן עלולות לשנות את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות.
- באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
- בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
- 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 במיתקני 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.
- חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
- במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
- מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא פחות מן הקבוע במפרט.
- באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
- חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכופות 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.
- 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.
- נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
- אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.
- במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' [מפרט מחייב מופחת מהדורה מס' 1 (25.1.2020) תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
- כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.



מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

נספח ג' – טבלת זיכויים

הערות מיוחדות

- ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר מופחת מהדורה 1 - 25.10.2020.
- 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 משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,600 ₪ מ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה, ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים (רב-דרך (אינטרפוז) לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ₪ 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

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'