

מותנה בהיתר בניה

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

"מפרט מכר" – מאסט

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973

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

בעניין חיובים וזיכויים שונים

* הפרט יותאם לכל טיפוס הדירות לאחר אישורו

שם הפרויקט: " לאטי רמת רבין "

בניין: 1

דירה מס': 4

טיפוס: E 1

מס' חדרים: 5

קומה: 1

(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

נספח לחוזה בין: ספייס בניה ויזמות בע"מ

לבין: _____ ת.ז. _____

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

_____ ת.ז. _____

מתאריך: _____



א. פרטי זיהוי

1. ישוב: כרמיאל רמת רבין רחוב: בית מס': _____
1.1 גוש מס': 19875 חלקה מס': 4.11.

2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל.
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.
2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל / אחר: _____
2.2 תקופת החכירה: 98 שנים תחילת תקופת החכירה: _____

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), פרוזדור, 2 חדרי רחצה (חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים), מרפסת שירות, שירותי אורחים, מרפסת.

5. שטח הדירה: _____ מ"ר

שטח הדירה הוא: _____ מ"ר כמצוין בתוכנית המכר 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 תכנית אחרת. כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- (2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
(ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
(ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

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

- 6.1 מרפסת שמש בשטח¹⁾ _____ מ"ר כמפורט בתוכנית המכר
- 6.2 חניה כמפורט בתוכנית המכר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת).
- 6.3 מחסן בשטח²⁾ _____ מ"ר כמפורט בתוכנית המכר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- 6.4 מרתף דירתי בשטח³⁾ אין.
- 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין.
- 6.6 חצר מוצמדת לדירה בשטח⁴⁾ אין.
- 6.7 אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח). מסתור כביסה: כמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלס רצפת המסתור לא תהיה נמוכה ממפלס רצפת הדירה).

הערות לחישובי השטחים:

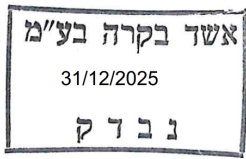
1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת

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 הרחוב 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 הרחוב 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"): גבי שוורץ
טלפון: 048371844 **פקס:** 048620045 **כתובת:** דרך יפו 145 חיפה
דוא"ל: mor@arch-sb.com

9.

שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): עודד אילני
טלפון: 04-9909949 **כתובת:** יעד ד.ג. משגב 20155
דוא"ל: oded.oilany@gmail.com

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 והתקנות, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.

1. תיאור הבניין

- 1.1 בנין מגורים "רגיל"
 - 1.2 **בבניין:** 9 דירות למגורים.
 בבניין, דירות^(*), 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 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין (ד)	כינוי או תיאור קומה
	מגורים (דירות גן), מבואת כניסה (לובי), מחסנים, חדר מדרגות, מעלית, מתקנים ומעליות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות	2	קרקע	קומת הכניסה לבניין
	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים ומתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות	2	01	קומת מגורים 1
	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים ומתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות	2	02	קומת מגורים 2
	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים ומתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות	2	03	קומת מגורים 3
	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים ומתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות	1	04	קומת מגורים 4
	גג טכני - מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות	-	-	גג עליון
	-	-	05	סה"כ קומות למגורים
	סה"כ קומות בבניין		05	סה"כ 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) החברה זכאית לפי שיקול דעתה או הנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות. אך זכויות הרוכש לא תפגענה.
- (ד) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.

1.4 חדר מדרגות משותף

מספר חדר/י המדרגות בבניין: 1; אפיין כל חדר מדרגות: מקורה ממפלס קומת מרתף עד למפלס הגג.
חדרי מדרגות נוספים: אין.

1.5 מעליות: יש. מספר המעליות: 1; מספר התחנות לכל מעלית: 5. מהירות 1 מ'/ש:

מספר נוסעים לכל מעלית: 6 מנגנון פיקוד שבת^(*): אין

המעלית ותאים לדרישות התקן הישראלי למעליות-24.81 ותהיה חשמלית ללא ואו חדר מכונות.

פיקוד המעלית יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים)

קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותתוקן בה תאורה ישירה או עקיפית.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה:** רגילה, מתועשת משולבת,
- 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.
- 2.4 **גגות הבניין:** חומר: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד.
- שיפועי ניקוז ואיטום:** לפי הנחיות היועץ. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045:
- 2.5 **קירות חוץ:** מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית, ו/או קירות בניינים (יתכן שילוב מס' שיטות. באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, או בלוק תאי **עובי:** לפי החלטת המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045:

2.6 גימור קירות חוץ:

- 2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** יהיו ע"פ התנאים בהיתר הבנייה.
- 2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים ע"פ התנאים בהיתר הבנייה; (בעיקר במרפסות, מסתורי כביסה, בגגות, קורות, שטחים מקורים, עמודים וכו').

- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות:** חומר: בטון מזוין, בלוקי בטון, בלוק תאי (4/או איטונג) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.
- קיר הפרדה בין חצרות / מרפסות:** חומר: אבן טבעית, אבן מלאכותית, חיפוי קשיח.

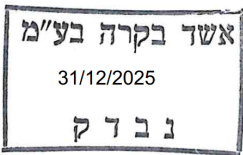
2.8 חדר מדרגות:

- 2.8.1 **קירות מעטפת:** חומר: בטון מזוין או בניו או משולב. **עובי:** לפי חישובי מהנדס;
- 2.8.2 **גימור קירות פנים:** חומר: חיפוי בשיפולים פאנלים כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
- גימור תקרה:** חומר: גמר התקרות הבניות יבוצע בטייח וסיד סינטטי טיח 2 שכבות, הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעליות יבוצע ע"פ הוראות כל דין.
- 2.8.3 **מדרגות:** בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטיים ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים נגד החלקה.
- ריצוף משטחים:** הריצוף בין המדרגות למשטחים יהיה אחיד.
- 2.8.4 **מעקה/ מאחז יד:** מתכת ו/או בניו ו/או משולב (לרבות מאחז יד),
- 2.8.5 **עליה לגג:** דרך חדר מדרגות (גג ראשי).
- 2.8.6 **בידוד אקוסטי:** הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע ע"פ הוראות כל דין.

2.9 מבואה (לובי) קומתית:

- גימור קירות פנים מבואה קומתית:** חומר: גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, אבן נסורה, קרמיקה רגילה, גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טייח וצבע אקרילי עד לתקרה.
- גימור תקרה:** חומר: טיח + סיד סינטטי.
- ריצוף:** המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה, גרניט פורצלן.
- ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור ו (צד חיצוני בלבד).

מבואת מרתף: כמו מבואה קומתית. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).



2.10 מבואה (לובי) כניסה ראשית:

גימור קירות פנים: גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, **כדוגמת** אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקוף דלת הכניסה מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.

גימור תקרה: חומר: טיח + סיד סינטטי ו/או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית

ריצוף: המבואה יהיה באבן נסורה או גרניט פורצלן.

סוג ומידות: שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר.

ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

פרוזדורים למחסנים ולחדרים סמוכים: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד, עד תקרה ו/או תקרת משנה.

2.11 **חניה מקורה: יש. גימור קירות חניה:** טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינטטי. **גימור תקרה:** חומר: בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי.

גימור רצפת חניה: בטון מוחלק או אבן משתלבת.

פרוזדורים לחדרים טכניים ואחרים: קירות ותקרה: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד,

2.12 חדרים לשימוש משותף:

חדרים/ים לרווחת דירים במתחם

חדרים כגון: חדרים טכניים, אשפה וכו'.

גימור קירות: טיח + צבע אקרילי עד לתקרה.

גימור תקרה: טיח וסייד סינטטי.

גימור רצפה: בטון מוחלק או גרניט פורצלן או טראצו.

חדרי אשפה: גימור ריצפה וחיפוי קירות יעשה בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

הערות:

א. במחסנים ובאזורים טכניים וכן מעל תקרות משנה, טיח + צבע אקרילי.

ב. צביעת קירות/תקרה תהיה בגוון לבן.

ג. בעניין האבן הטבעית ראה גם הערה לאחר טבלה 2.

2.13 **דלת כניסה לבניין:** דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן. תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין והיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תיכנון ובנייה ות"י 816. בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין(באם ישנה עפ"י תוכנית) תהיה אלומיניום מזוגת.

2.14 **דלתות חדר מדרגות:** דלתות אש/עשן סגירה אוטומטית/ ידנית לפי החלטת יועץ בטיחות ואישור כיבוי אש

דלתות חדרים טכניים: דלתות פח

2.15 **דלתות לובי קומתית:** דלתות אש.

2.16 **תאורה:** בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים

וחלקים משותפים: יש. **סוג וכמות:** עפ"י החלטת האדריכל/המהנדס ודרישות הרשויות.

בבניין המגורים יהיה לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

2.17 **ארונות למערכות:** חומר: פח מכופף צבוע בתנור (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל ואדריכל הפיתוח.

2.18 **תאורה במחסנים דירתיים:** במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות

יועץ החשמל להציג פתרון/ על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק

החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים.

2.19 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות:** יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי

החלטת החברה (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין וישרתו גם בבניין/ים סמוכים, בכפוף לאישור הרשויות השונות).

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

3.1 גובה הדירה*:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: כ- 2.55 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).

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 (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון (1)	טיח	ראה (3)	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון (1)	טיח	ראה (3)	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח (מתחם)	בטון, בלוקי בטון	טיח	ראה (3)	ראה נספח ג'	---

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
לא נפרד)		--	ראה ⁽⁴⁾	---	
פינת אוכל (מתחם) (לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון	טיח	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	בטון, בלוקי בטון	טיח	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון	טיח	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון	טיח	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	חיפוי קירות עד גובה התקרה.
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	---	
חדרי שינה ⁽²⁾	בטון, בלוקי בטון	טיח	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
שירותי אורחים	בטון, בלוקי בטון	טיח	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	חיפוי קירות בגובה 1.50, או עד סיום אריח שלם. ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (כללי) (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון	טיח	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	חיפוי קירות עד גובה התקרה.
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	---	
מרפסת שירות	בטון, בלוקי בטון	טיח	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	מעקה: ראה הערה בהמשך.
מסתור כביסה	בטון, בלוקי בטון	טיח	אין	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון או	טיח גימור צבע פוליסיד	פורצלן	ראה נספח ג'	עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס.

הערות והבהרות לטבלה:

⁽¹⁾ חומר קירות: בטון/בלוקי בטון/-/בלוק תאי (או משולב).

⁽²⁾ גמר קירות: טיח. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף.

צביעה בצבע אקרילי גוון: לבן. כל צבעי תיקרות וקירות פנים יהיו בעלי תו תקן ירוק מטעם מכון התקנים הישראלי.

גמר תקרות: טיח. צביעה בפוליסיד. גוון: לבן

⁽³⁾ ריצוף חדרי מגורים: סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות R9 אריחים מסוג גרניט פורצלן. המוכר יציג לדייר אריחים לריצוף

הדירה במידה 80*80 ס"מ, 12 דוגמאות / גוונים התואמים לדוגמאות / גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם

בגון בהיר נטרלי לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO) וע"פ דרישות ת"י 2279.

יהיו בהתאם למפורט להלן, מידות אריחים הן לבחירת המוכר.
 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.
 בכל מידת אריח לריצוף יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

חדר	מידות האריח (ס"מ)	כמות הדוגמאות אפשריות לבחירה	הוראות נוספות
חדרי רחצה, מרפסות שמש, מרפסות שירות.	לפחות שלוש מידות שונות, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי.	12 לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח	1. על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים. 2. אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמיו פרקט" 3. למרפסת שמש – אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון דוגמא תואמת לגוון דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה. 4. במרפסות השמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות. 5. במפרסת שירות המצרפות למטבח, הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר במטבח. 6. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.

(4) חיפוי חדרי רחצה:

חיפוי הקירות יהיה מארחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלוונטיות.
 בחירת סוג האריח לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר.
 יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.
 המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי.
 מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.
 גובה חיפוי הקירות עד תקרה.

(5) חיפוי מטבח: בגובה 50 ס"מ או 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה. הגובה לבחירת הקונה.

כאשר התנור אינו ביחידת BI - חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מעל הריצוף).
 מעל החיפוי והקירות: טיח + צבע אקרילי.

(6) ריצוף במחסנים: אריחים מסוג פורצלן במידות עפ"י בחירת המוכר

* במרפסת שירות המצורפת למטבח, הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח.

הערות כללי:

* בכל מידת אריח בריצוף/חיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם והגוון שנבחרו ע"י הקונה.
 * לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנת כולל בידוד אקוסטי (עם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הדירות.

מעקה – אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך

בשיפולים .

הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות, בגובה לפי כל דין. **פרופיל פינות בחיפוי** – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורכם פחות מ-60 ס"מ, לפי החלטת החברה.

אריחי אבן טבעית (ככל שיותקנו בשטח המשותף/פרטי)– (מתוך ת"י 5566 חלק 2), ...יש להביא בחשבון שהאבן היא חומר טבעי, שעלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם. בנוסף נאמר בתקן זה.... גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה משתנה עם הזמן, ולפיכך יהיה שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למטרות תחזוקה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע
ליטוש/הברקה - למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה.
פרגולה, קורה/ות – (רק באם תחליט החברה לבצע ולא בהכרח יסומן במדויק ו/או בכלל, בתוכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל.
שיפולים – (פנלים) בגובה 7 ס"מ לפחות מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים.
 חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).
מרווחים (פוגות) – לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות.
 לריצוף טראצו 1 מ"מ לפחות.

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

3.3 ארונות:

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** גוף הארון, כולל דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של הכיור, הכנה לכיריים מובנות, (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה) הכנה למדיח כלים. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ סנדוויץ וגב הארון יהיה מעץ דיקט. דלתות הארון עץ סנדוויץ / MDF / לוחות פוסטפורמינג. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ. גובה : סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף. בתחתית הארון הגבהה (סוקל) בגובה כ-8-6 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. כל יחידות הארון התחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור, תהינה עם מגירות. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה. ארון המטבח התחתון יכול להיות פינה אחת בלבד, עם נדרש, ולא יותר. אורך צלע ארון לא תפחת מ 60 ס"מ לפחות בחזית הארון. ביחדת הפינה של הארון יתקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף לדוגמת מג'יק קורנר או ש"ע.

גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 ס"מ לפחות.

ציפוי חיפוי: פורמיקה / פוסטפורמינג. לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים שונים (אחד מהם לבן ואחד בהיר נטרלי) שיוצגו על ידי החברה. ידיות מתכת.

ציפוי פנימי וגמר מדפים: פורמיקה או מלמין בגוון לבן.

מידות אורך הארון: האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין: דירות 2.5 חדרים: 3.5 מ"א, דירות 3.5 ו-4 חדרים 5 מ"א, דירות 4.5 חדרים ומעלה 6 מ"א המטבח יתוכן כך שמידת רוחב הנישה/ המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא

להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיעודו

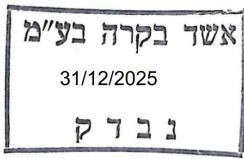
להתקנת הכילים החשמליים המובנים (ללא חללים ולרבות ההכנות הנדרשות). מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח,

פינת. מחושבת פעמיים באורך הארון חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיוצא בזה למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך

הארונות . . .

רק בדירות 4.5 חדרים ומעלה הקבלן רשאי לתכנן חלופות לאורך המינימאלי הנדרש לארון מטבח תחתון להלן:

חלופה ג		חלופה ב		חלופה א		
ארון תחתון	ארון BUILT in	"אי / חצי אי"	ארון תחתון	ארון עליון	ארון תחתון	
0.60 מטר נטו	5.40 מ"א	2 מ"א	5 מ"א	2 מ"א	5 מ"א	אורך מזערי
200 ס"מ לפחות		בהתאם לארון תחתון		75 ס"מ לפחות		גובה מזרעי



חלופה א

- תוכן ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן:
1. גובה ארון מטבח ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן, הרוכש בחר להפחית את לגובה 50 ס"מ.
 2. הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות. גובהו של הארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות.
 3. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי ממעלה (מנגנון קלפה)
 4. ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
 5. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

חלופה ב

"אי" - במצב זה רוב ארון המטבח התחתון מסודר לאורך הקירות כאשר אחת הצלעות איננה צמודה לקיר אלה נצבת באופן עצמאי, עם משטח מעליה וארון מתחתיה שיהיה תואמים לסטנדרט של ארון המטבח.

במצב של חצי "אי" ארון המטבח והשטח העליון המשכיים אל הארון אינו צמוד לקיר. חלופה זו איננה אפשרית במצב שבו ארון המטבח כבר כולל פינה. "אי/חצי אי" יתכנו בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון לרבות משטח העבודה.

חלופה ג

"ארון BUILT IN" – יחידת ארון גבוהה הכוללת מקום לתנור מובנה לתנור מובנה במידות סטנדרטיות (רוחב, גובה ועומק) ללא משטחי שיש, מגירות מתחת למיקום המתכונן לתנור וארונות לפתיחה מעליו. מבנה, עומק וגמר ארון "BUILT IN" יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון. מידות הנטו תתאים למידה הסטנדרטית של תנור מובנה.

3.3.3 משטח עבודה : 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 ש"ע) העונה לדרישות התקנים הרלוונטים ת"י 4440 עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו יבחר על ידי החברה הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח
גוון : לבחירת הקונה מגוון דוגמאות, 3 גוונים לכל הפחות ואחד מהם יהיה בהיר נטרלי.

3.3.4 הרוכש יהא רשאי לותר על המטבח כולל משטח עבודה, חיפוי, ברז וכיור וזאת על פי נספח ג' – טבלת זיכויים.

3.3.5 ארונות חדרי הרחצה : בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עץ סנדוויץ, MDF

או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח באורך 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים, בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות לחות מוגברים.

בתנאי

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

במפרסת השירות פתח לקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למיתקן תליית הכביסה.

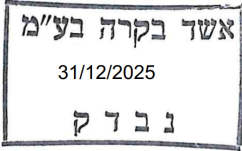
הכנה למיבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 צול כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.

מיתקן לתליית כביסה: מיתקן חיצוני לתליית כביסה בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק. ניתן שאורך המיתקן יהי קטן מ160 ס"מ ובתנאי שיותקן מיתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ800 ס"מ החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינה UV וניתנים למתיחה.
 לדירות גן / גג אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת שמשמעו מיתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצע שאינו נצפה בחזיתות המבנה המיתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המיתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימלי של 160 ס"מ.
 הגישה לתליית כביסה בחצר תהיה ממפרסת השירות.

מסתור כביסה (ככל שמתוכנן): תיאור: יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס 5100.

בחלל מסתור הכביסה יתכננו יתכננו מתקן תליית הכביסה, מערכות טכניות כדוגמאות אלו הנדרשות לחימום מים, והכנות למעבים למערכות מיזוג האוויר הדירתיים. מיקום המערכות הטכניות יהיה כך שבהיקפו של מתקן התליה, לכל צידיו ולכל גובה חלל. מסתור הכביסה, ישמר מרחק פנוי של 40 ס"מ לפחות. 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. תוכנן מסתור הכביסה במרחק 3 מטר מקיר המבנה ניתן להקטין את מידות. . . משטח ההפרדה בתנאי שיכלול:

- א. המשטח מתחת למתקן תליית הכביסה לפחות באורך 1.6 ס"מ ולפחות בעומק 80 ס"מ.
- ב. משטח מתחת לכל המעבים המתוכננים בעומק 60 ס"מ.
- ג. דרך גישה סבירה למעבים.



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

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

תריסים				חלונות			דלתות			---
סוג פתיחה (ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ כ/ נגרר/כיס/)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פלדה בטחון	1 100/210	כניסה
גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני	אלומ' מוקצף	אלומ'	1 280/210	---	---	---	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 280/210	חדר דיור
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 120/105	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 120/105	---	---	---	מטבח
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 160/165	נגרר כ.ע.כ. חלק תחתון קבוע	אלומ' מזוגג	1 160/165-	ציר רגילה	עץ	1 86/210	חדר שינה הורים 1
נגרר לכיס.	אלומ' מוקצף	אלומ'	1 100/100	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 100/100	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א	1 80/200	ממ"ד
כנף פלדה נגד הדף ורסיסים, הנגררת לכיס.				---	---	---	---	---	---	
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 120/105	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 120/105	ציר רגילה	עץ	1 86/210	ח. שינה 2
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 120/105	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 120/105	ציר רגילה	עץ	1 86/210	ח. שינה 3
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומ' מזוגג	1 70/100	ציר רגילה	עץ	1 76/210	ח. רחצה הורים
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומ' מזוגג	1 70/100	ציר רגילה	עץ	1 76/210	ש.אורחים
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומ' מזוגג	1 70/100	ציר רגילה	עץ	1 86/210	ח. אמבטיה
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 140/105	ציר רגילה	עץ	1 86/210	חדר שירות
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	עפ"י תקן	1 76/210	מחסן (ככל שקיים בדירה)

הערות לטבלה ואחרות:

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

- (א) **דלת עץ** = דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדודות בהתאם לת"23 או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575, ובפתיחת ציר רגילה . הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות... כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד, ו/או מילוי אחר שווה ערך בכל הייבט תפקודי חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר. ציירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. היקף הדלת (קנט) מצופה ב3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מ"ס 23 או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575. בעל הלבשות פולימרי או עץ כולל פס אטימה בגמר ובגוון תואם לדלת. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמיקה או בציפי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים. בחדרי האמבטיה ומקלחת הורים מנעול סיבובי דמוי "תפוס – פנוי" וצוהר/צו אור בכנף דלת . . **גוון**: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.
- (ב) **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל וגוון**: לפי החלטת האדריכל, **ציר רגילה**= סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה+ משתפלת, **ניגרת כ.ע.כ** = כנף נגרת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גילויטינה** = כנף בתנועה אנכית, **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי (גיבוי ידני אחד, לגלילה חשמלית, רק באם מוגדר פתח חילוץ ו/או לפי החלטת החברה).
- (ג) **דלתות/חלונות**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/ חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.
- (ד) **דלת יציאה לגינה**: תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2 הכל כמפורט בת"י 5044.
- אמצעי נעילה נגד פריצה**: בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה לבחירת המוכר 1. סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות ת"י 1635 /סורגים לפתחים בבינינים 2. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התיכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (1) 3. מנעול ביטחון בעל ארבעה בריחים המופעלים ע"י מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התיכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2) 4. תריס גלילה חשמלי.
- (ה) **החלונות** יהיו מאלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing). המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אויר של 6 מ"מ או אחר לפי תכנון)... החלונות ורכיבם יהיו בעל ת"י ואביזרים מקוריים ובכללם: סרגלי זיגוג אטמי גומי EPDM ציירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו ע"י מתקין מורשה מתאם היצרן.
- חלון הממ"ד יהי חלון מסוג אלומיניום מזוג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף.
- חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה מסוג אלומיניום מזוג ונגרר כנף על כנף.
- בחדר הדיור ובפתחים מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית במסילות כל החלונות יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת
- במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס.**
- בפתחי הדירה למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח יהיו בעלי תריסים.
- (ו) **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגת** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) יותקן אוורור מכני.
- (ז) **בתריסי גלילה או הזזה**: יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פולאורטין מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח ולהוראות היצרן. **בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות)**, תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב"). נעילת דלתות בחדרי רחצה ושירותים: מנעול סיבובי דמוי "תפוס/פנוי".
- (ח) **אוורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי דרישות כיבוי אש.

- (ט) **יתכן שינויים** ותוספת של חלקי זיגוג קבוע.
- (י) **דלת כניסה** דלת פלדה (ביטחון) רב בריחית תואמת לת"י 5044 : סגר ביטחון פנימי נוסף , עינית הצצה פנורמית /טלסקופית , מערכות צירים ,מגן צילינדר , ידית נעה ורוזטות , מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ, כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור , גוון ע"פ בחירת אדריכל .
- (יא) **דלת ממ"ד** דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף(מידת פתח אור).במהלך פתיחת דלת לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא יפתח 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 בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.
- (יב) **פתח חילוץ-ככל** שיוגדר ע"י הרשות המוסמכת שממ"ד ופתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
- (יג) **לפי דרישות פיקוד העורף:** דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.
- מידות** – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי הענין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

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

*מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויתקנו בהתאם לתקינה הישראלית ת"י 1205 על כל חלקיו.

מיתקן	מיקום	מטבח	שירותי אורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	אחר
כיור מטבח (יחיד/כפול)	מידות (בס"מ)	ראה הערה א'	---	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---	---
	זיכוי ש	יש	---	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	---	משולב בארון ראה סעיף 3.3.4	משולב בארון ראה סעיף 3.3.4	---	---
	סוג	---	---	א'	א'	---	---
	זיכוי ש	---	---	אין	אין	---	---
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	---	כיור 40	---	---	---	---
	סוג	---	א'	---	---	---	---
	זיכוי ש	---	אין	---	---	---	---
אסלה וארגז שטיפה ^(ב')	מידות (בס"מ)	---	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	---	במקלחת הכללית תתוקן אסלה תלויה
	סוג	---	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי ש	---	אין	אין	אין	---	---
אמבט/ מקלחת	מידות (בס"מ)	---	---	לפי תכנון האדריכל (מקלחת)	170/70 (אמבטיה)	---	---
	סוג	---	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (ראה סעיף ה')	---	---
	זיכוי ש	---	---	אין	אין	---	---
סוללה למים קרים / חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח	דגם	פרח-מערבל	פרח	פרח מערבל	פרח מערבל	---	---
	סוג	א'	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי ש	יש	יש	יש	יש	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם	---	---	---	סוללה	---	---
	סוג	---	---	---	א'	---	---
	זיכוי ש	---	---	---	יש	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	דגם	---	---	אינטרפוך 3 דרך	---	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---	---
	זיכוי ש	---	---	אין	---	---	---
חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז	---	---	---	---	---	יש	---

מיתקן	מיקום	מטבח	שירותי אורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	אחר
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול אויר חם , למייבש כביסה			---	---	---	יש	---
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כויר המטבח)		יש	---	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)		---	---	---	---	---	---
נקודת גז לבישול (הכנה)		1	---	---	---	---	1 מרפסת/גינה.
נקודת גז לחימום מים (הכנה)		---	---	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

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

- (א) **כויר מטבח:** במטבח תותקן בהתקנה שטוחה ע"פ בחירת הקונה קערת מטבח בודדת 40/60 ס"מ /קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ , מחסר / אקרילי / נירוסטה. (לפחות דגם מכל מכל חומר) סה"כ יוצגו לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות. **כויר רחצה שולחני (אינטגרלי) באמבטיה ובמקלחת הורים משולב עם ארונית אמבטיה ע"פ סעיף 3.3.4 לעיל.**
- (ג) **אסלת שירותים:** תהיה מחסר מונטבולוק ומיכל הדחה מחסר דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר ע"פ ת"י ישראלי 1385. האסלה תהיה אסלה מונחת. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 דגמים של אסלות מנוחות /תלויות . האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלוונטי. גובה פנים העליונים של האסלה יהיה : 39 ס"מ בסטייה מקסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה) .
- (ד) **כל הסוללות למים חמים וקרים** יהיו בציפוי כרום ניקל , דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים /קרים בעזרת ידית אחת) ויכלולו חסכמים . על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 סדרות כאשר אחת מהם תוצרת הארץ ככל שישנה ועומדת בדרישות ת"י 1347. בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס- פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור. מידות ברז המטבח תהיינה : עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ מידות ברז כויר רחצה תהיינה : גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ .
- (ה) **בחדר המקלחת** – תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפּוץ 3 דרך) מיקס מהקיר , כולל צינור שרשורי , מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף . או לחילופין לפי בחירת הדייר , זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ . **בחדר אמבטיה** תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאת תחתית למילוי האמבטיה וחוץ צינור שרשורי, מתלה מתכוונן , מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. **אביק** (צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון). **האמבטיה** תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני , בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה , הכל בהתאם לכל דין .
- (ו) **התקנת כוירים וארז'י שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל.
- (ז) **גוון הקבועות:** לבן.
- (ח) **הכנת חיבור למכונת כביסה ולמייבש כביסה כוללת:** נקודת מים (קרים) , חיבור לניקוז, הזנה חשמל ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת . אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה .
- (ט) **הכנה למדיח כלים במטבח הכוללת** ברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת המטבח.
- (י) **הכנה לנק' גז:** צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
- (יא) **מים קרים:** מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
- (יב) **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.
- 3-דרך (אינטרפּוץ) =** חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת .
- (יג) **קונדנסר =** בהעדר חיבור ליניקת אויר חם/לח, ממייבש הכביסה יש להשתמש במייבש כביסה הפועל בשיטת קונדנסר. בשיטה זו הלחות הנפלטת בעת תהליך הייבוש נפלטת כמים אל מיכל איסוף המחייב ריקון בעת הצורך. למניעת ספק יודגש שעדיין נפלט אויר חם לחלל הדירה בסמוך למכונה.
- (יד) לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנת כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות . הקירות הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין / חדרים סמוכים.
- (טו) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקת מדבקות המיועדות למניעת החלקה.

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

(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).

- 3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** צנרת ופתחי ביקורת לקולטני בויב (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.
- 3.6.2 **חימום מים:** מערכת לאספקת מים חמים לכל הדירות בבניין תהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (תכן הבנייה) (תברואה) תש"ף 2019 ולהוראות הדין. במערכות אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט מזערי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני הפעולה ("שעון שבת"). מיכל לחץ לאריגת 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.
- דוד למים חמים בקיבולת:** 150 ליטרים . **מיקום הדוד:** בחלל מסתור כביסה באופן שלא יפגע בתליית הכביסה ובגישה החופשית למתלה . הכביסה .
- 3.6.3 **חיבור מים חמים וקרים לכלים:** קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת וכיור נטילת ידיים ולמעט אסלות.
- 3.6.4 **ברז "דלי":** ביציאה לחצר בדירות הגן וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי".
- 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, גינה/מרפסת: יש**
- 3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה: יש.**

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת; טלויזיה; נקודת; תקשורת נקודת .טלפון סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1			1.פעמון + לחצן 2.אינטרקום 3.לחצן תאורה . לחדר המדרגות

4.לוח חשמל דירתי . כולל סגירה ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה 5.ארו לתקשורת . טלפוניה/טלוויזיה כולל בית תקע בתוכו						
תוכנן תריס חשמלי תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס	1	1		3	2	חדר דיור ופינת אוכל
בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות +מחליף				1	2	פרוזדורים
מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.		4 כ"א במעגל נפרד, עבור מדיח, תנור + מקרר תלת פאזי 1 עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	2 בדרגת הגנה IP44	1	מטבח
1 נקודת מאור בחדר ארונית.	1	1		4 (שניים ליד המיטה)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	חדר שינה עיקרי (הורים)
לפי תקנות פקע"ר	1	1		3	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	ממ"ד
	1	1		3	1	חדר שינה משני (ילדים 2X)

אחר	נקודת טלוויזיה נקודת תקשורת נקודת טלפון סה"כ 3 נקודות	בית תקע כוח במעגל נפרד	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע במעגל מאור משותף	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	מיקום
1.בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי		1 בית תקע לתנור חימום		1 בדרגת הגנה	1 מנורה מוגנת	חדר רחצה אמבטיה

עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי - ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן - מחוץ לחדר האמבטיה				IP44	מים	
הכנה לנקודה לאורור מכני מפסק היכן + שנידרש					1	שירותים אורחים
		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש			1 מנורה מוגנת מים	מרפסת שירות
תריס חשמלי + מפסק מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת 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 אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים (וכו'ו) מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת				1	1	מרפסת שמש
אחר	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון סה"כ 3 נקודות	בית תקע כוח במעגל נפרד	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע במעגל מאור משותף	נקודת מאור /קיר תקרה כולל מפסק	מיקום
במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ				1	1	מחסן

החשמל להציג פתרון/ פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים						
		1 פקט הכנה למזגן				מסתור כביסה
בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת 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				1 בדרגת) הגנה IP44	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה	גינה דירתית (ככל שיש)

הערות לטבלה ואחרות

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:

כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלוונטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.

בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.

גודל החיבור הדירתי יהיה תלת פאזי 25*3 אמפר בדירה הכוללת עד 2 חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד פאזי 40*1 אמפר.

(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/הקומתי באמצעות 16 אמפר עם אופיין מכשירים.

(ב) "בית תקע 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 לאמבטיה** - בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
- (ד) **"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד"** - הינו תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ מושחלים באמצעות צנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מאז 16*3 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- (ה) **"בית תקע במעגל מאור משותף"** - הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב - נקודות מאור ובתי התקע, עשוי במוליכים 1.5 מ"מ, מושלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. ההגנה בלוח באמצעות מאז 10 אמפר.
- (ו) **"תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים"** - הינה תוספת בגין אביזר אטימה בדרגה אטימות "אי פי" 44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות ולא ישירות.
- (ז) **"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון"** - 3 נקודות כוללת כבילה יעודית על - פי תקנות, מגיעה קומפלט וכוללת נקודת טלפוניה, שידור חובה, כאמור ואפשרות לקליטת שידורים כבלים. הכל נדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
- (ח) **"נקודת מאור"** - נקודה לתאורה על התקרה או בקיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית מנורה ונורה.
- (ט) **"נקודת דוד חשמלי"** - תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 מ"מ בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.
- (י) **מערכת אינטרקום** הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת כניסה הראשית לבניין יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

- 3.7.1 **חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש. גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש.**
- 3.7.2 **לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש. ראה סעיף 2.16. קיים מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות.**
- 3.7.3 **טלפון חוץ: הכנת שרולים (צינורות) בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).**
- 3.7.4 **פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם,**
- 3.7.4 **אביזרי הדלקה/שקע: סוג: סטנדרט, לפי דרישות התקן הישראלי.**
- 3.7.5 **לוח חשמל ולוח תקשורת דירתיים, בתוך הדירה: יש מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת: יש כולל שקע בארון תקשורת. השארת מקום פנוי עבור 6 מודולים בלוח.**
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי: יש + שעון קוצב זמן.**
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 3 x 25 אמפר.**
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום: יש, מיקום: כמפורט בטבלה 5. מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין, יש למקם את נק' האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.**
- 3.7.9 **מערכת טלויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.**
- 3.7.10 **הכנה לקליטת שידורי טלויזיה: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלויזיה רב ערוצית**
- 3.7.11 **מיתקנים אחרים:**

בחדרי שירות, בחדרים סניטרים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה תרים / ואו בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

חיבור לתריסים חשמליים בסלון. ראה גם תריסים בטבלת פתחים בסעיף 3.5.

בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתיית. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתיית אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (3 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.

4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

- 4.1 מערכת מיזוג אויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה מיקום ההכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היועץ כאמור. תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשוריות).
- 4.2 בכל דירה 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 שרשוריות).

מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת) בעובי ביזוד 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*3 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. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסימנת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה. 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.

4.3 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 על/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף" ובנוסף, בכל חדר, אשר אורך מהלך התעלה השרשורית 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" (1*16) . 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 על/ מפוצל למרחב המוגן הדירתי בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקינים, 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.

- 4.3 מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.
- 4.4 תנור חימום הפועל בגז: אין.
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודת הכנה לתנור חימום הכוללת צינור עם חוט משיכה ושקע מוגן.
- 4.6 רדיאטורים: אין.
- 4.7 קונבטורים חשמליים: אין.
- 4.8 חימום תת רצפתי: אין.
- 4.9 מיתקנים אחרים: אין.

5. *סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:

- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: ככל שידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם נרכש): ככל שידרש ע"י רשות הכבאות.
- 5.2 גלאי עשן: ככל שידרש ע"י רשות הכבאות.
- 5.3 מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): יש.

6. עבודות פיתוח ושונוות:

- 6.1 חניה
- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה: לפחות חניה אחת לדירה על פי תוכנית יועץ והייתר. כולם: בתחום המגרש.

חניות : במפלס הקרקע ע"פ תוכנית והיתר .

- 6.1.2 **חניה לנכים (פרטית/משותפת):** יש, **מיקום:** כמצוין בתוכנית המכר.
חנייה לנכים כמסומן בתוכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, היזם יעשה מאמץ להצמיד חניה נגישה לקונה המוגדר כבעל מוגבלות.
- 6.1.3 חניון לא מקורה : הרצפה תהיה מאבן משתלבת.
- 6.1.4 **גישה לחניה מהכביש:** יש.
- 6.1.5 **מספר חניות לדירה:** לפי ההסכם (צמודות לדירה) **מיקום:** לפי סימון בתוכנית המכר.
- 6.1.6 כל החניות המתוכננות בתחום המגרשים תוצמדנה לדירות המתוכננות במגרשים או תתוכננה כחניות אורחים . חניות שהוגדרו .
כחניות אורחים יהיו חלק מהרכוש המשותף .
- 6.1.7 כל החניות המוצמדות לדירה תהינה עצמאיות למעט מקרה של שתי חניות לדירה שבו מותר חניה עוקבת אחרת
- 6.1.8 **מחסום בכניסה למתחם ולמרתף החניה:** הכנה בלבד.

6.2 פיתוח המגרש

- * במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.
* גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
* בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין] עם גינון מלווה לצידו בשטח רצוף של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי ורצוף של לפחות 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים.
- * ככל שתוכננה חניה עלית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.

- 6.2.1 **שבילים / מדרגות: חומר גמר:** בטון/ גרנוליט / אבנים משתלבות/ אבן טבעית/אחר ו/או משולב
- 6.2.2 **משטחים מרוצפים/חצר פנימית (פארק):** יש. **חומר גמר:** אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אחר ו/או משולב, לרבות ספסלי ישיבה, עמודי תאורה,
- 6.2.3 **חצר משותפת:** יש.(על פי סימון בתכנית מצורפת). **צמחיה:** יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח).
חצר, מעל תקרות בטון. (כולה). מעל תקרת בטון מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים-
6.2.4 חצר, צמודה לדירה/ות הגן:
- * יציאה ראשית לגינה תתוכנן מחדר הדיור (הסלון) ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים יש לתכנן את היציאה מפרוזדור או מחדר אחר.
* יובהר כי יציאה ראשית לגינה איננה יכולה להיות מחדר שרות / אזור שירות: חדר רחצה, ח. ארונות, מרפסת שרות וכו'.
* בכל יציאה ראשית לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ- 2.50 מ'.
* בכל יציאה נוספת יש לתכנן משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1.20 מטר ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.
יציאה לחצר מחדר: לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה)

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

- 6.2.5 **פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן:** יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב'ים, צנרת, שוחות וכו').
חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).
- 6.2.6 **משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן:** יש, בשטח (על פי סימון עקרוני בתכנית המכר).
- 6.2.7 **גדר בחזית/ות של המגרש: חומר:** בניו ו/או בטון ו/או אבן לקט ו/או מסלעות ו/או אבן נסורה ו/או מתכת, ו/או רשת ו/או משולב.
בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.
- 6.2.8 **קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה):** אין. **ריצוף: חומר:** לפי הנחיות התכנון.
- 6.2.9 בנוסף לאמור לעיל וככל שתהיה חצר המתוכננת מעל חלל בניו כדוגמת חניון, מרכז מסחרי או מרתף יותקן גינון במשטחי מצע מנותק. עומק המצע המנותק יהיה בהתאם לתכנון אדריכל נוף ויתאים לסוג השתילה המתוכננת (שיחים, עצים וכו'). בכל מקרה, עומק המצע לא יפחת מ- 40 ס"מ. יש לוודא כי כל פרטי ומערכות האיטום, הניקוז ותאי הביקורת וההשקיה יבטיחו איטום, ניקוז והשקיה תקינים לאורך זמן.

7. מערכות משותפות

- 7.1 מערכת גז:
- 7.1.1 **הכנה לאספקת גז:** סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת-קרקעי 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 ומכלי הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.
- 7.1.2 **צנרת גז ממקור מרכזי לדירה:** יש;
- 7.1.3 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה:** יש. **מיקום:** ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

7.2 סידורים לכיבוי אש:

- 7.2.1 **מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.2 **מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים):** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.4 **עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.5 **גלאי עשן:** לפי דרישות 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 **מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות):** אין.
- 7.4 **מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש הדיירים:** אין.
- 7.5 **תיבות דואר:** תיבות דואר: משולב במכלול ויטרינית כניסה ראשית/נפרד / התקנה על הקיר. 1 לכל דירה, 1 לועד הבית, 1 לדואר שגוי. **מיקום:** בקומת הכניסה הראשית ו/או בריכוז אחר לכל הבניינים, לפי הנחיות הרשות המקומית המוסמכת
- 7.6 **מיתקנים אחרים:** מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדר/ים לשימוש כלל הדיירים בבניין ולטובת בניינים סמוכים, או בבניינים סמוכים לטובת הבניין וכו'. **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:** אין.
- 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, כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.
- 8.7 **בחדר אשפה:** מיכלים ניידים, וברז מים. מיקום חדר האשפה, לפי היתר הבניה. עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה יעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.
פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

9. רכוש משותף**9.1 תיאור הרכוש המשותף:**

- 9.1.1 **מקומות חניה משותפים:** באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר.
- 9.1.2 **קומה מפולשת (קומת כניסה ועמודים, פתוחה):** אין.
- 9.1.3 **מחסנים שאינם צמודים לדירות:** לפי החלטת בחברה.
- 9.1.4 **מבואה (לובי) בקומת כניסה:** יש.
- 9.1.5 **מבואה (לובי) קומתית:** יש.
- 9.1.6 **חדרי מדרגות (מספר):** 1.
- 9.1.7 **פיר מעליות:** יש. **מעליות:** יש. **מספר מעליות:** 1.
- 9.1.8 **גג משותף:** לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש.
- 9.1.9 **ממ"ק/ מקלט:** אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.
- 9.1.10 **חדר דודים משותף:** אין.
- 9.1.11 **מיתקנים על הגג:** יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, משאבות סחרור, מערכות למזוג אוויר, מאגר מים, 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:** כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.

9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 **חדרי מדרגות, (מילוט).**
- 9.2.2 **קומה טכנית.**
- 9.2.3 **גישה לחניה משותפת.**
- 9.2.4 **לובי בקומת כניסה.**
- 9.2.5 **לובי קומתי.**
- 9.2.6 **גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.**
- 9.2.7 **גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.**
- 9.2.8 **גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים (משותפים).**
- 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:** ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

9.3 בית משותף

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

- 9.4 **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:**
 יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הדירה (כהגדרתה ואופן חישובה כמפורט במכר זה פרק א' סעיף 5) לשטח של כל יחידות הדירור בבניין, זאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש לפי שיקול דעת המוכר ו/או כפי שיידרש על ידי כל רשות מוסמכת. בחישוב חלקה של כל דירה בבית ברכוש המשותף לא יילקחו בחשבון השטחים הצמודים לדירה (כהגדרתם במפרט זה פרק א' סעיף 6).
- 9.5 **סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:**
 יהיה על פי הקבוע בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969.
- 9.6 **שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:**
 יהיה על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה.
 לגבי דירה שטרם נמכרה רשאי המוכר לפטור עצמו רק מאותו חלק של הוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך. אין המוכר רשאי לפתור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של החזקת הרכוש 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. מקומות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה ובכפוף להתחייבות המוכר בהסכם זה.
 ב. המחסנים בבניין 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 שקיים) מוצא מהרכוש המשותף.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

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

נספח א' – מסמכים נוספים יצורפו לקונה במעמד חתימת החוזה

- 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.

10.1.7 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 דירתי. * חשמל ותקשורת: החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתי הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניןן לרבות למערכת אוורור / מזוג אויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.

* אינסטלציה סניטרית: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתי הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים / קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.

* 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.

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 ⁽¹⁾ 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.

1. 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).

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות למבנה ולדירה

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי,
3. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ,
4. מיתקן לאנטנות תק' (מס' 3) תש"ע-2010
5. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיבידואלית (אק"א).
6. 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.
7. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.

8. תיתכן העברה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואוורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
9. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה.
10. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).

הערות כלליות לדירה

11. 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.
12. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
13. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל אולם לא תיגרם פגיעה או הפרעה לתליית הכביסה אך שטחם לא יפחת מן הקבוע במפרט.
14. באם יסופקו ויוקמו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60dB (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
15. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
16. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
17. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן. באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ). המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
18. 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 ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. מיקומם העקרוני מסומן בתכניות המכר.
19. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.

הערות כלליות למגרש ולפיתוח

20. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
21. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתוזזות סומיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו, הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
22. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
23. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
24. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' [מפרט מחייב מחיר מטרם מהדורה 4.1 11.02.2022], 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.

]

נספח ג' – טבלת זיכויים

הערות מיוחדות

1. רוכש הדירה יהיה רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב ללא תמורה / זיכוי כספי אלה אם נאמר אחרת בגין פריטים אלו בלבד יהיה ברוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי.
2. הזיכוי שיינתן לדייר יהיה עפ"י המחירים הנקובים להלן וכוללים מע"מ.

נושא: ארונות מטבח/ דלתות

סה"כ	כמות	מחיר זיכוי בש"ח כולל מע"מ	יח'	חומר/ עבודה	תיאור	סעיף במפרט המכר
	ע"פ גודל הדירה	1600 ₪ 1 מ"א	מ"א	קומפלט	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	3.3.1
	1	1000 ₪	1	חומר	דלת כניסה למרפסת שירות : זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	3.5

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סה"כ	כמות	מחיר זיכוי ליח' בש"ח כולל מע"מ	יח'	חומר/ עבודה	תיאור	סעיף במפרט המכר
	1	300 ₪	יח'	חומר	סוללות למים בחדרי רחצה : כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפוס) לא ניתן לקבל זיכוי.	3.6

נושא: חשמל/ תקשורת

סה"כ	כמות	מחיר זיכוי ליח' בש"ח כולל מע"מ	יח'	חומר/ עבודה	תיאור	סעיף במפרט המכר
	1	125 ₪	פריט	קומפלט	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד /כח	3.7 (ב)

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה