

מותנה בהיתר בניה

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

"מפרט מכר" – מסטאר

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: "נהריה סער"

מגרש: 148

בניין: A

דירה מס': 19

טיפוס: N

מס' חדרים: 6

קומה: 7

(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

נספח לחוזה בין: ספייס בניה ויזמות בע"מ

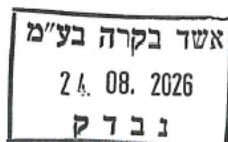
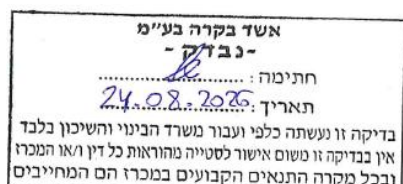
לבין: _____ ת.ז. _____

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

_____ ת.ז. _____

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי



1. ישוב: נהריה רחוב: בית מס': _____
1.1 גוש מס': 19932 חלקה מס': 20 חלקי: _____

2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל.

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 שם הממחיר: רשות מקרקעי ישראל / אחר: _____

2.2 תקופת החכירה: 98 שנים תחילת תקופת החכירה: 20.9.22

3. **דירה מס' וקומה:** (להלן "הדירה")
4. **בדירה:** כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, 3 חדרים שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד), פרוזדור, 2 חדרים רחצה (חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים), מרפסת שירות, מסתור כביסה/מערכות, שירותי אורחים, מרפסת שמש (יציאה מחדר דיור).

5. **שטח הדירה**

שטח הדירה הוא: 147.35 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 במרכז 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, תנאים ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

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

6.1 **מרפסות שמש בשטח** מ"ר. מתוכה **מרפסת השמש מקורה** [קירי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], **בשטח:** מ"ר.

6.2 **חניה** כמפורט בתוכנית המכר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת).

6.3 **מחסן דירתי בשטח** ²⁾ מ"ר כמפורט בתוכנית המכר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

6.4 **מרתף דירתי בשטח** ³⁾: אין.

6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** אין.

6.6 **חצר מוצמדת לדירה בשטח** ⁴⁾: 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 ומפלים 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
- 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 ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. **שטחו של מרתף**, הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל 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"):** משה ציון אדריכלים בע"מ
טלפון: 04-8331799 **כתובת:** דרך חיפה 37 קרית אתא.
דוא"ל: moshe@mzarch.co.il

9. **שם האחראי לתכנון השלד ("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 "גבוה"

1.2 **בבנין:** 20 דירות למגורים.

בבנין, 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
	מחסנים, חניות, מבואה קומתית, חדר מדרגות, מעליות, מתקנים ומערכות לפי דרישת המתכננים והרשויות	0	-1	קומת מרתף -1-
	מגורים (דירת גן), מבואת כניסה (לובי), , חדר מדרגות, מעליות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות ומסחר/מרפאות/מבנה ציבור.	1	קרקע	קומת הכניסה לבניין
	מגורים, מבואת קומתית, חדר מדרגות, מעליות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות ומסחר/מרפאות/מבנה ציבור.	1	1	קומת מגורים 1
	גג טכני - מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות	0	2	גג מסחר
	מגורים, מבואת קומתית, חדר מדרגות, מעליות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3	2-6	קומת מגורים 2-6
	מגורים, מבואת קומתית, חדר מדרגות, מעליות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	7	קומת מגורים 7
	מגורים, מבואת קומתית, חדר מדרגות, מעליות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	1	8	קומת מגורים 8
	גג טכני - מתקנים ומערכות טכניות לרבות של המסחר לפי דרישת המתכננים והרשויות	-	-	גג עליון
	-	-	9	סה"כ קומות למגורים
	סה"כ קומות בבניין		10	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)].

1.4 חדר מדרגות משותף

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

1.5 **מעליות:** יש. **מספר המעליות** 2 **מספר התחנות לכל מעלית:** 10. מהירות 1 מ'/ ש'.

מספר נוסעים לכל מעלית: 8 **מנגנון פיקוד שבת** (*) אין

המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות-24.81 ותהיה חשמלית ללא ולאו 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, 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 ישראלי מס' 1004 חלק 1.

2.3 **רצפה ותקרה קומתית:** **חומר:** בטון מזוין. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי 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. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד.
שיפועי ניקוז ואיטום: לפי הנחיות היועץ ודרישות התקנים הרלוונטיים. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045;
2.5 **קירות חוץ:** מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית, ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות. באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, או בלוק תאי **עובי:** לפי החלטת המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי 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:** 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 האקוסטי, 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. לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון אדריכל.

2.8 חדר מדרגות:

2.8.1 **קירות מעטפת:** **חומר:** בטון מזוין או בנוי או משולב. **עובי:** לפי חישובי מהנדס; הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע לפי הוראות כל דין.

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 לפי תכנון האדריכל ובהתאם 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 בנוי 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 עפ"י הוראות כל דין.

2.9 מבואה (לובי) קומתית:

גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר: גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח דוגמת אבן נסורה (שיש), או קרמיקה רגילה או גרניט

פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טייח וצבע אקרילי עד לתקרה.

גימור תקרה: חומר: סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.

ריצוף: המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או 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, ולפחות עד לגובה

משקוף דלת

הכניסה מעל החיפוי הקשיח יבוצע טייח 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 מ0.64 מ"ר. והעומדים בתקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.

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: טיח פנים או 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 לרווחת דירים במתחם

חדרים כגון: חדרים טכניים, אשפה וכו'.

גימור קירות: טיח + וצבע 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, טייח + צבע אקרילי.

ב. צביעת קירות/תקרה תהיה בגוון לבן.

צביעת קירות /תקרה יהיו מצבע בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

דרגת מניעת החלקה 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 המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת , 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 תכנון 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 מזוגגת .
- 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 קומתי:** 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/מבואה קומתית.
- 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 בניין/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- 2.7 מ';
גובה חדרי שרות ופרוזדור: לא פחות מ- 2.30 מ';
גובה מחסן דירתי (אם נרכש): לא פחות מ- 2.05 מ'.
גובה חניה מקורה (אם נרכשה): 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 לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון	טיח	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	---
		---	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'	אין

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
מרפסת שמש	בטון, בלוקי בטון	טיח	ראה (4)	אין	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 ולפי כל דין.

הערות והבהרות לטבלה:

- חומר קירות:** בטון/בלוקי בטון/-/ בלוק תאי /בלוקי גבס או לוחות גבס. בכל מקרה, בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
לוחות גבס ניתן להתקינם בתנאים להלן במצטבר:
1. עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות.
2. רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות.
3. בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים/זכוכית/מינרלי).
4. מכל צד של מחיצת גבס 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.
גמר קירות: בבניה הקונבנציונאלית יהיה טיח_+צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות.
גוון: לבן . כל צבעי תיקרות וקירות פנים יהיו בעלי תו תקן ירוק מטעם מכון התקנים הישראלי.
גמר תקרות: טיח+סייד סינטטי . במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף+צבע אקרילי. **גוון:** לבן
כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
גמר הקירות במרפסות: יהיה כדוגמת כלל החזיתות. אם לא נקבע אחרת בהוראות החלות על המגרש, מעקה המרפסת יהיה מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או מעקה בנוי כדוגמת החזית.
ריצוף חדרי מגורים: ⁽³⁾ 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 בגוון בהיר נטרלי לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית " (LAPPATO) וע"פ דרישות ת"י 2279 .
- ריצוף חדרי מגורים :** א. בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם ת"י 314 : אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת הינה גדולה 05%- (כינוי BIA) האריחים יהיו מסוג א העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת יצור בהתאם לדגם והגוון שנבחרו ע"י הקונה .
ב. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת יצור בגובה 7 ס"מ לפחות , אלה אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.
ג. סוגי הריצוף המותקנים הדירה ובבניין , לפי ייעודים , יעמדו בדרישות התקן הישראלי 2279 -התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן :
חדרים מגורים - R9
חדר רחצה – R10
רצפת תא מקלחת R11

- מידות אריחים לריצוף

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 אריח לריצוף (ס"מ)	כמות דוגמאות לבחירה	הוראות נוספות
כל הדירה למעט אם מצוין אחרת	80X80	12	1. הדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. 2. אחת מבען הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקית" LAPPATO 3. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר נייטרלי.

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 אפשריות לכל מידת אריח מידות האריח 33/33, 30/30, 15/60	1. על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים. 2. אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי 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. במידות 25/50,33/55,30/60.

⁽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. בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת: גובה חיפוי הקירות עד תקרה. בחדר שירותים: חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד לגובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי: 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 יצור 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.

לכל מידת אריח המיועד לחיפוי, המוכר יציד לקונה, לכל הפחות, 4 דוגמאות התואמות, לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אין להציע את אותם דוגמאות למידות של אריחים. סה"כ 12 דוגמאות. המוכר יציג לקונה בחירה בין 2 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 או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת יצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. **מעקה** – אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטיים 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 – אם תותקן תהיה עשויה מעץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב, לפי הנחיות התכנון המאושר.

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.

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

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 לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות. וגב הארון יהיה מעץ דיקט בעובי 5-6 מ"מ לפחות. 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, תהיינה עם מגירות. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה. ארון המטבח התחתון יכלול 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 חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים שונים (אחד מהם לבן ואחד בהיר נטרלי) שיוצגו על ידי החברה. ידיות מתכת.

ציפוי פנימי וגמר מדפים: פורמייקה 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 ו-4 חדרים 5 מ"א, דירות 4.5 חדרים ומעלה 6 מ"א המטבח יתוכנן 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 להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים 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 יכלולו באורך. הארונות

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

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

חלופה א

- תוכנן ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן:
- גובה ארון מטבח ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן, הרוכש בחר להפחית את לגובה 50 ס"מ.
 - הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות. גובהו של הארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות.
 - ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי ממעלה (מנגנון קלפה)
 - ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
 - 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 שינהם 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" יתכננו 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 המתוכנן 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 פולימרי (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: משטח עבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות ואחד מהם יהיה בהיר נטרלי.

3.3.4 מחיר לזיכוי בעד ארונות המטבח, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, הסוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח: ראה נספח ג'.

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 בתנאי לחות מוגברים.

מחיר לדיכוי בעד ארון הרחצה: אין.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

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 מוצנע 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 ממרפסת השירות.

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

בחלל מסתור הכביסה יתוכננו מתקן תליית הכביסה, מערכות טכניות כדוגמת אלו הנדרשות לחימום מים, והכנות למעבים למערכות מיזוג האוויר הדירתיות. 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 70 ס"מ.

ב. משטח מתחת לכל המעבים המתוכננים בעומק 60 ס"מ לפחות.

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.

תרסים				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/ 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	כניסה
			---			---			100/210	
גלילה חשמלי/ כולל גיבוי ידני	אלומ' מוקצף	אלומ'	1 260/210	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 260/210	חדר דיור
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1	---	---	---	מטבח
			120/100			120/100			---	
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1	נגרר כ.ע.כ חלק תחתון קבוע	אלומ' מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	חדר שינה הורים 1
			140/100			140/100			86/210	
נגרר לכיס.	אלומ' מוקצף	אלומ'	1	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א	1	ממ"ד
			100/100			100/100			80/200	
כנף פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררת לכיס.				---	---	---	---	---	---	
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	ח. שינה 2
			120/100			120/100			86/210	
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	ח. שינה 3
			120/100			120/100			86/210	
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	ח. שינה 4
			120/100			120/100			86/210	
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומ' מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	ח. רחצה הורים
			---			60/100			76/210	
---	---	---	---	---	אוויר מכני	---	ציר רגילה	עץ	1	ש.אורחים
			---			---			86/210	
---	---	---	---	---	אוויר מכני	---	ציר רגילה	עץ	1	ח. אמבטיה
			---			---			86/210	
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	מרפסת שירות
			---			160/100			86/210	
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	עפ"י תקן	1	מחסן (ככל שקיים בדירה)
			---			---			90/210	

הערות לטבלה ואחרות:

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

- (א) **דלת עץ** = דלתות הכניסה לחדרים למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבדות בהתאם לת"י 23 או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575, ובפתיחת ציר רגילה. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים הדלתות יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה. 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.
- (ב) **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 ויכלול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמיקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנו" וידיות מתכת משני הצדדים. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס – פנו" וצוהר/צו אור בכנף דלת. **גוון:** לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.
- (ג) **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל וגוון:** לפי החלטת האדריכל, **ציר רגילה** = סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה + משתפלת, **ניגרר כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה** = כנף בתנועה אנכית, **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי.
- (ד) **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.
- (ה) **דלת יציאה לגינה (אם קיימת בדירה):** תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2 הכל כמפורט בת"י 5044.
- (ו) **דלת יציאה למרפסת (אם קיימת בדירה) -** בדלת יציאה למרפסת שאיננה סגורה בתריס או בחלון הפרשי הגבהים במשטחי רצפה הסמוכים לסף הדלת לא יעלה על 60 מ"מ. בכפוף לקבוע בתקנון והבניה, ניתן שהפרש הגבהים האמור לא יעלה על 80 מ"מ. הוראה זו לא תוכל על המבנים הקבועים בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאיו ואגרות 3.2.1.5 ס"ק (ב) (ג).
- אמצעי נעילה נגד פריצה:** בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה לבחירת המוכר 1. סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות ת"י 1635 /סורגים לפתחים בביניים 2. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גללי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (1). 3. מנעול ביטחון בעל ארבעה בריחים המופעלים ע"י מנגנון גללי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2). 4. תריס גלילה חשמלי.
- (ז) **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 ורכיבהם יהיו בעל ת"י ואביזרים מקוריים ובכללם: סרגלי זיגוג אטימי גומי EPDM ציירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו ע"י מתקין מורשה מטעם היצרן.
- חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.
- חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.
- בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

חלון מטבח: כל מטבח יכול לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר החוץ או למרפסת השירות. אוורור מכני לא יוכל להיחשב כמענה/כתחליף לחלון

האמור

כל פתחי הדירה למעט חדרי רחצה, מטבח, ומרפסת שירות יהיו בעלי תריסים.

(ח) **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) יותקן אוורור מכני.

(ט) **בתריסי גלילה או הזזה:** יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פולאוריתן מוקצף. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח ולהוראות

היצרן. בכל הפתחים בחדר הדיור (לרבות בחלונות שאינם ויטרינה, ככל שתוכננו) ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס

גלילה עם שלבי תריס כמפורט בסעיף 1 לעיל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.

בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב"). נעילת דלתות בחדרי רחצה ושירותים:

מנעול סיבובי דמוי "תפוס/פנוי".

(י) **אוורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי דרישות כיבוי אש.

(יא) **דלת כניסה** דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן

ישראלי מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן: 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 לפחות, כנף הדלת

והמשקוף יהיו בצביעה בתנור, גמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

(יב) **דלת הכניסה לממ"ד** דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף (מידת פתח אור) בפתיחת ציר רגילה או בהזזה. 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 או הותקנה בנוסף דלת עץ פנימית לשימוש יומיומי. בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויוותקנו דלתות בטחון/אש.

(יג) **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.

(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 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 העניין). 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 נש	יש	---	---	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	---	---	משולב בארון ראה סעיף 3.3.4	משולב בארון ראה סעיף 3.3.4	---	
	סוג	---	---	---	א'	א'	---	---
	זיכוי נש	---	---	---	אין	אין	---	---
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	---	---	כיור 40	---	---	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---	---	---
	זיכוי נש	---	---	אין	---	---	---	---
אסלה וארגז שטיפה ^(ב')	מידות (בס"מ)	---	---	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	---	*באמבטיה הכללית תתוקן אסלה תלויה
	סוג	---	---	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי נש	---	---	אין	אין	אין	---	---
אמבט/ מקלחת	מידות (בס"מ)	---	---	---	לפי תכנון האדריכל (מקלחת)	170/70(אמבטיה)	---	---
	סוג	---	---	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (ראה סעיף ה')	---	---

מיתקן / מיקום		מטבח	שירותי אורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	אחר
סוללה למים קרים / חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח	דגם	פרח-מערבל	פרח	פרח מערבל	פרח מערבל	---	---
	סוג	א'	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי נש	יש	יש	יש	יש	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם	---	---	---	סוללה	---	---
	סוג	---	---	---	א'	---	---
	זיכוי נש	---	---	---	יש	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	דגם	---	---	אינטרפוז 3 דרך	---	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---	---
	זיכוי נש	---	---	אין	---	---	---
חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז		---	---	---	---	יש	---
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול אויר חם , למיבש כביסה		---	---	---	---	יש	---
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח)		יש	---	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)		1	---	---	---	---	---
נקודת גז לבישול (הכנה)		1	---	---	---	---	1 במרפסת שמש/גינה.
נקודת גז לחימום מים (הכנה)		---	---	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

מתקני תברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים

למידע כדוגמת חלק 3 נספח א'-מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:

(א) כיור מטבח: במטבח תותקן בהתקנה שטוחה ע"פ בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ /קערת מטבח כפולה במידות 80/46

(ב) ס"מ , מחרס / אקרילי / נירוסטה.(לפחות דגם מכל מכל חומר) סה"כ יוצגו לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות. כיור רחצה שולחני (אינטגרלי)

באמבטיה ובמקלחת הורים משולב עם ארונית אמבטיה ע"פ סעיף 3.3.4 לעיל.

במטבח יותקנו הקבועות להלן:

1.קערת מטבח: המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן:

דגם	חומר	התקנה	מידות חוץ מינימליות
1	חרס בודד	תחתונה	58*40
2	נירוסטה בודד	שטוחה	58*53
3	אקרילי/ סיליקוורץ /גרניט בודד	שטוחה	58*50
4	חרס כפול	תחתונה	45*80
5	נירוסטה כפול	שטוחה	45*80
6	אקרילי/ סיליקוורץ /גרניט כפול	שטוחה	48*78

2.ברז מיקס-פרח על מישור משטח העבודה או הכיור. ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: תחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימי

של 20 ס"מ ובגובה מינימלי מהמשטח של 20 ס"מ.

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

4. ברז מים יעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר).

חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור נטילת ידיים ולמעט אסלות.

- (ג) **אסלת שירותים**: לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מונו בלוק כמפורט להלן. הקונה יודיע למוכר על בחירתו בעת חתימת ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק) 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 התקן הישראלי הרלבנטי. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה העומדות בדרישות המפורטות. 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 מערבלי מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 סדרות כאשר אחת מהם תוצרת הארץ ככל שישנה ועומדת בדרישות ת"י 1347. בכיור הרחצה 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 כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ מ"מ עומק 15 ס"מ.

- (ה) **בחדר המקלחת** – תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 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. תא מקלחת: שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר 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).

- בחדר אמבטיה**: 1. אמבטיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם להוראות היצרן ולכל דין 2. אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון). 3. סוללת קיר למים חמים וקרים, מיקס, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. 4. בחדר אמבטיה הקונה יהיה רשאי להמיר את התקנת האמבטיה בהתקנת משטח מקלחת, וזאת ללא תמורה או שינוי מהמחיר, בכפוף לעמידה בכל התנאים להלן:

- א. תכנון חדר האמבטיה יתאים להתקנת אמבטיה במידות 1.7*0.70 מ' כלומר התקנת מקלחת לא תשנה את תכנון חדר האמבטיה מבחינת מידותיו.
ב. המקלחת עצמה תתוכנן בהתאם להוראות מפרט זה
ג. הודעה על החלטה זו תימסר למוכר במועד חתימת ההסכם.

ביציאה לחצר וביציאה לכל מרפסת יותקן ברז "דלי" ברז אחד לדירה.

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

(ז) **גוון הקבועות**: לבן.

- (ח) **הכנת חיבור למכונת כביסה ולמייבש כביסה כוללת**: נקודות 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 לנזף 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.

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

3-דרך (אינטרפון) = 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 הרלוונטים 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.

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר**: צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה,

בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש).
ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.

3.6.2 **חימום מים:** מערכת לאספקת מים חמים לכל הדירות המגורים 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. תותקן נקודת גז לגריל בכפוף להוראות כל דין ולתקינה הרלבנטית.

3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש להתקנה בהתאם להוראות המכרז ולחוזזה.

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

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				1	1	כניסה לדירה או מבואה
תוכן 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 ממ"ר 2.5 בצנרת	2 בדרגת הגנה IP44	1	מטבח
1 נקודת מאור בחדר ארונות.	1	1		4 (שניים ליד המיטה)	1 כולל מפסק מחלף 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 3X)

מיקום	נקודת מאור /קיר תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת ;טלוויזיה נקודת ;תקשורת נקודת .טלפון סה"כ 3	אחר
-------	--------------------------------	--------------------------	-------------------------	------------------------	---	-----

נקודות						
1.בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר .האמבטיה 2.דוד חשמלי - ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן - מחוץ לחדר האמבטיה		1 בית תקע לתנור חימום		1 בדרגת הגנה IP44	1 מנורה מוגנת מים	חדר רחצה/ חדר אמבטיה
הכנה לנקודה לאורור מכני מפסק היכן + שנידרש					1	שירותים
		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש			1 מנורה מוגנת מים	מרפסת שירות
תריס חשמלי + מפסק מגננן 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 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

מחסן	1	1			במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ 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
מסתור כביסה			1 פקט הכנה למזגן		
גינה דירתית (ככל שיש)	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה	1 בדרגת) הגנה IP44			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 תתבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי

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 ממ"ר, 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 ממ"ר, 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 ממ"ר 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 ממ"ר 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 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 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 ממ"ר 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) בכל דירה שהכניסה אליה היא ממבואה משותפת תותקן **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.**
- לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית:** יש. ראה סעיף 2.16. קיים מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות.
- 3.7.2 **טלפון חוץ:** הכנת שרולים (צינורות) בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 **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: 25×3 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 אורזור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.
- תריסים/חשמלילים/כולל נקודת חשמל להפעלת התריסים/ים, לרבות (אם נדרש) מנגנון פתיחה ידני ראה גם בטבלת פתחים בסעיף 3.5.

בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תיכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מבוסס 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 בשפה העברית 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 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*3 A 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 שריון ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת 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 ויבהר 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 עילי/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 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.

4.3 מיזוג אויר 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 קונבקטורים חשמליים: אין.

4.8 חימום תת רצפתי: אין.

4.9 מיתקנים אחרים: אין.

5. *סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:

5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: ככל 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 ושונות:

6.1 חניה

- 6.1.1 **סך הכל מקומות חניה:** לפחות חניה אחת לדירה על פי תוכנית יועץ והיתר הבניה. **כולם:** בתחום המגרש.
חניות: במפלס הקרקע + במרתף ע"פ תוכנית והיתר. ירידה למרתף באמצעות רמפה משותפת למגרשים 122+148
6.1.2 **חניה לנכים (פרטית):** יש, **מיקום:** כמצוין בתוכנית המכר. **מספר חניות:** לפי היתר הבניה.
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.
6.1.8 **מחסום בכניסה למתחם ולמרתף החניה:** הכנה בלבד.

6.2 פיתוח המגרש

- * במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.
* גיזון 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 גיזון מלווה לצידו בשטח רצוף של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוץ 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. * ככל שתוכננה חניה עילית 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 מאילוץ 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'.
* תוכננו שתי גינות נפרדות לדירה יחולו ההוראות האמורות בסעיף אחד לעיל רק היציאה לאחת מין הגינות, רצוי הגדולה מביניהן.
* בכל יציאה ראשית לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ- 2.50 מ'. במצבים בהם מידות המגרש אינם מאפשרים את המידה האמורה ניתן להפחית ממידת אחת מהצלעות עד ל-2.00 מ' ובתנאי ששטח המשטח המרוצף לא יפחת מ-7 מ'.
* בכל יציאה נוספת יש לתכנן משטח מרוצף בעומק מינימלי 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)
- 6.2.5 **פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן:** יתכן גישה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזבים, 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:** בנוי 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 בנוי כדוגמת חניון, מרכז מסחרי או מרתף יותקן גיבון 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. הצובר יספק גז גם לסוחרי המסחר. 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:** ככל שיידרש לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.2 **מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים:** ככל שיידרש לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים):** ככל שיידרש 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 ויטרנית כניסה ראשית/נפרד / התקנה על הקיר. 1 לכל דירה, 1 לועד הבית, 1 לדואר שגוי. **מיקום:** בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון והבניה ות"י 816.
- 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 (לפי החלטת תאגיד המים): 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.

8.8 **חדר טרפו:** יש, אשר מספק חשמל לדיירי המגרש ומגרשים סמוכים.

8.9 **מאגר מים:** קיים. מאגר משותף במרתף לבניינים ולמסחר.

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:** אין.

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:** 2.

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) לרבות המסחר כגון: מערכות סולאריות, משאבות סחרור, מערכות.

. למזג אוויר, מאגר מים, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין. לסוחרי המסחר קיימת זכות רשות לגישה ועליה לגג לצורך. טיפול במערכות הטכניות השייכות להם.

9.1.12 **חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש:** יש. **שטח ללא גיבון:** יש.

9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

9.2.1 **חדר/י מדרגות, (מילוט).**

9.2.2 **קומה טכנית.**

9.2.3 **גישה לחניה משותפת.**

9.2.4 **לובי בקומת כניסה.**

9.2.5 **לובי קומתי.**

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 לחדר/ים טכני/ים (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:

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 להוראות הסכם המכר ו/או בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ובהתאם לתקנון שירשם, עם רישום הבית המשותף.

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

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

- א. 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. וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.
- 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 זיכויים

נספח א' – מסמכים נוספים יצורפו לקונה ולנציגות בעלי הדירות 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.

10.2

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.

לפי הנחיות משהב"ש, להלן תוכניות נוספות שיש למוסרם לרוכש, לא יאוחר ממועד תחילת הביצוע

עבודות גמר בדירה.

לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה המוכר ימסור לרוכש תוכניות כמפורט להלן. תכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש על פי כל דין. מסירת התכניות כלולה במחיר למ"ר דירת.

* **חשמל ותקשורת:** החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירית הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת אוורור / מזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.

* **אינסטלציה סניטרית:** החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירית 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 (אם מתוכנן), הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות למבנה ולדירה

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי,

2. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ,

3. מיתקן לאנטנות תק' (מס' 3) תש"ע-2010

4. 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).

5. 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. הזנת חשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
6. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
7. 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. ואורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרופפים 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. אולם לא תהיה פגיעה בתפקוד הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
8. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
9. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרוגים).
10. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר יסמרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
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 ואורור, המשרתים כלל הבניין.
13. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
14. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים
15. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.
16. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
17. התקנת מערכות מזג אוויר - באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
18. 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.
19. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
20. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
21. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
22. 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.
23. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. מיקומם העקרוני מסומן בתכניות המכר.
24. 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.
25. ככל שימוקמו דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באזור תליית כביסה הם עלולים להקטין את החלל אולם לא תיגרם פגיעה או הפרעה לתליית הכביסה.

הערות כלליות למגרש ולפיתוח

26 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.

27. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו, , הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.

28 נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.

29 גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.

30 במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר מטרה 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

- רוכש הדירה יהיה רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב למעט הפריטים המפורטים בטבלה להלן.
בגין פריטים אלו בלבד יהיה הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי.
- הזיכוי שיינתן לדייר יהיה עפ"י המחירים הנקובים להלן וכוללים מע"מ.

מקרא:
יח' - יחידה.
מ"א - מטר אורך.

נושא: ארונות מטבח/ דלתות

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

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

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

נושא: חשמל/ תקשורת

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

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה