

מותנה בקבלת היתר בניה

# מפרט מכר

לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג – 1973

(תיקון התשס"ח - 2008 ותיקון התשע"ה - 2015  
כולל הבהרות והתאמות הנכונים למבנה ולדירה

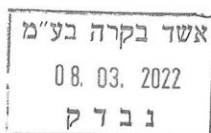
## מחיר למשתכן

שם האתר:	VISION אלפי מנשה
מס' חדרים:	5
קומות:	בניין 412 : 5
דירות מס':	בניין 412 : 18
דגם:	A1-L
מגרשים:	412,

שיאל מתתיהו יזמות והשקעות בע"מ



תאריך: 08/03/2022



## "מפרט מכר"

לפי צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974

כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה

### נספח לחוזה

בין: שיאל מתתיהו יזמות והשקעות בע"מ (להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לבין: \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

(להלן הרוכש/ים או הקונה/ים)

מתאריך: \_\_\_\_\_

### א. פרטי זיהוי:

1. יישוב: אלפי מנשה רחוב: הערבה בית מס': מגרש 412 בית מס' 104,

1.1 גוש מס': 47984 חלקות מס': \_\_\_\_\_ מגרש: 412,

1.2 התכנית החלה במקום: 115/8,115/8/1 ולאחר קבלת תוקף תהיה תכנית 115/8/13

2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י.) הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל

2.2 תקופה החכירה: 98, תחילת תקופת החכירה: 31.12.2018 ;

3. דירה מס': \_\_\_\_\_ קומה: \_\_\_\_\_ בניין: \_\_\_\_\_

4. בדירה: כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד המשמש גם כחדר שינה), 2 חדרי

שינה, חדר שינה הורים, פרוזדור, חדר רחצה כללי, חדר רחצה הורים, בית שימוש נפרד, מרפסת שרות, מרפסת שמש.

### 5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: \_\_\_\_\_ מ"ר; המחושב לפי כללים אלה:

א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה –

(1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש,

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/ות שמש<sup>1</sup> (ח.דו"ר) בשטח:** \_\_\_\_\_ מ"ר, **מתוכה מרפסת השמש מקורה בשטח:** \_\_\_\_\_
  - 6.2 **חניה מקורה/ לא מקורה מס':** \_\_\_\_\_ **בשטח:** \_\_\_\_\_ מ"ר **מיקום:** כמסומן בתכנית המכר;
  - 6.3 **מחסן דירתי<sup>2</sup> :** **יש/אין; מס':** \_\_\_\_\_ **בשטח:** \_\_\_\_\_ מ"ר; **מיקום:** כמסומן בתכנית המכר;
  - 6.4 **מרתף דירתי<sup>3</sup> בשטח:** אין;
  - 6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** אין.
  - 6.6 **חצר<sup>4</sup> מוצמדת לדירה בשטח:** אין.
  - 6.7 **אם יש שטחים/חלקים/אזורים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח).**  
מסתור כביסה: כמסומן בתכנית המכר. (יתכן ומפלס רצפת המסתור תהיה נמוכה ממפלס רצפת הדירה).  
**הערה: ייתכן ובמסתור הכביסה תעבור צנרת ו/או יהיו מערכות אשר ישמשו את הדירה ו/או דירות אחרות בבניין.**  
**הערות לחישובי השטחים:**
    1. **"מרפסת שמש"** – מרפסת חימונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוף או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
    2. **שטחו של מחסן** הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן התוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
    3. **שטחו של מרתף** הוא השטח הכלוא בין קירות החוף של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוף בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף יכלול שטח הקיר במלואו.
    4. **שטחה של חצר כולל** את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטיה 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 כסטיה ממפרט זה:
  - 7.1 סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של חצר תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
  - 7.2 סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.
- 8 **שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל):** ניר גמרי.  
**טלפון:** 054-4754294 **פקס:** 08-6980004 **כתובת:** הבילויים 24, גדרה.  
**דואר אלקטרוני:** [Nir@gamari-arch.co.il](mailto:Nir@gamari-arch.co.il)
- 9 **שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס):** אתי בוחניק.  
**טלפון:** 09-7410052 **נייד:** 054-4705117 **כתובת:** משעול גיל 1 כפר סבא.  
**דואר אלקטרוני:** [eng@etib.co.il](mailto:eng@etib.co.il)

**ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה**

\* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו באופן מהותי את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.

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

**תיאור הבניין –**

- 1.1 בניין רב משפחתי "גבוה", אחד מתוך שני בניינים שייבנו במקביל או בשלבים לפי החלטת החברה;
- 1.2 בבניין: 36 דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים;
- 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה בבניין 412

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת-מעל למפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור, מעליות, חדר מדרגות, מעבר מילוט, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3 (דירות גן)	0 מתחת למפלס הכניסה	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3	1 מתחת למפלס הכניסה	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3	2 מתחת למפלס הכניסה	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3	3 מתחת למפלס הכניסה	קומת הכניסה לבניין
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3	4 מתחת למפלס הכניסה	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	5	5 מתחת למפלס הכניסה	קומות מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	5	6 מתחת למפלס הכניסה	קומת מגורים

	דרישת המתכננים והרשויות.			
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	5	7 מתחת למפלס הכניסה	קומת מגורים
הערה: הגישה לכניסה לבניין באמצעות גשר ממפלס החניה המקורה	חניות, מיסעות, מעברים, מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3	8 קומת כניסה תחתונה	קומת מגורים וכניסה תחתונה
בפיתוח: צובר גז, מבנה לאצירת אשפה, חניות לא מקורות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות הערה: הגישה לכניסה הקובעת לבניין באמצעות גשר ממפלס החניה העילית	מגורים, מבואת כניסה (לובי), פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, חדר עגלות, חדר אופניים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות	3	9 קומת הכניסה לבניין	קומת הכניסה הקובעת לבניין
---	חדר מדרגות, מערכות סולאריות, גנרטור, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
10 קומות				סה"כ קומות בבניין
(במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי)).				

**הערות והבהרות:**

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה שיתקבלו בפועל.
- (ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כחגדרתה 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.
- (ה) מיקומם הסופי של מתקנים ומערכות טכניות יקבע לפי החלטת המתכננים, ייתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו ו/או ימוקמו בבניינים סמוכים אך זכויות הרוכש לא תפגענה

**1.4 חדרי מדרגות משותפים (ראשיים):**

מספר חדרי המדרגות בבניין: 1 איפיון חדר מדרגות: מוגן, עד למפלס הגג.

**1.5 מעליות מגרש 412:**

מעליות: 2; מספר התחנות לכל מעלית: 10 תחנות; מספר נוסעים לכל מעלית: 8,13.

**מנגנון פיקוד שבת: אין; מהירות המעלית: מהירות 1.6 מ"ש;**

המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד שיאל מתתיהו יזמות והשקעות בע"מ | VISION אלפי מנשה- מחיר למשתכן | דירה מדגם IA1-L תאריך: 08/03/2022 עמוד 5 מתוך 32

המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים).  
פתח האור הנקי של דלתות כל המעליות ל- 8 נוסעים ומעלה לא יקטן מ 900 מ"מ;  
קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא  
ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות; תקרת התא תהיה צבועה בצבע  
סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.  
1.6 עמדת שומר: אין.

## 2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1 שלד הבניין: לפי תכניות מהנדס השלד; שיטת הבניה: קונבנציונאלית ו/או מתועשת
- 2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזויין ו/או בטון מזויין מאלמנטים מתועשים/טרומיים ו/או משולבת; עובי: לפי חישובי המהנדס; בשיטה: קונבנציונלית ו/או מתועשת. בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי מס' 1004; בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045.
- 2.3 תקרת קומה עליונה: חומר: בטון מזויין ו/או בטון מזויין מאלמנטים מתועשים/טרומיים ו/או משולבת; עובי: לפי חישובי מהנדס השלד; בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045.
- 2.4 גגות הבניין: חומר: בטון מזויין ו/או בטון מזויין מאלמנטים מתועשים/טרומיים ו/או משולבת; עובי: לפי חישובי מהנדס השלד; שיפועי ניקוז ואיטום: לפי הנחיות היועץ. בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045.
- 2.5 קירות חוץ: חומר: מכלול מתועש ו/או בטון יצוק באתר ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות). באם מכלול מתועש, בדופן הפנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, לוחות גבס ו/או בלוק גבס ו/או בלוק בטון ו/או בלוק בטון תאי (איטונג); עובי: לפי החלטת המהנדס. בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045.
- 2.6 גימור קירות חוץ:
  - 2.6.1 חיפוי/ציפוי עיקרי: אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה (גרניט פורצלן) הכל לפי היתר הבניה;
  - 2.6.2 טיח חוץ: טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים והכל לפי היתר הבניה
  - 2.6.3 חיפוי אחר: החברה תהיה רשאית לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.
- 2.7 קירות הפרדה בין הדירות: בטון מזויין ו/או בלוק גבס ו/או בלוק בטון ו/או בלוק בטון תאי (איטונג); ו/או משולב ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש לפי ת"י 1004. קיר הפרדה בין מרפסות: חומר: בטון ו/או בלוק ו/או משולב גובה: לפי היתר בנייה.
- 2.8 חדר מדרגות ראשי:
  - 2.8.1 קירות מעטפת (חדרי מדרגות מוגנים, ראה סעיף 1.4): חומר: בטון מזויין. עובי: לפי חישובי המהנדס.
  - 2.8.2 גימור קירות פנים (חדרי מדרגות מוגנים, ראה סעיף 1.4): חומר: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח בגמר צבע אקרילי עד לתקרה. גימור תקרה: גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.
  - 2.8.3 מדרגות ופודסטים: מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו (צמנט לבן), בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
  - 2.8.4 מעקה/מאחז היד: מתכת ו/או בני ו/או משולב (לרבות מאחז יד).
  - 2.8.5 עליה לגג: יש; דרך חדר מדרגות (גג ראשי);
- 2.9 מבואה (לובי) קומתית:  
גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר: גימור קירות הפנים יהיו בחיפוי קשיח, גרניט פורצלן; לפחות עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק"); במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו וריצוף: גרניט פורצלן.
- 2.10 מבואה (לובי) כניסה:

2.10.1 **גימור קירות פנים: חומר:** גרניט פורצלן או אבן נסורה, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ('בעל תו תקן ירוק') (במקרה של תקרה מונומכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).

**גימור תקרה: חומר:** סיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.

**ריצוף:** גרניט פורצלן או אבן נסורה; שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר.

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

**מיקום:** בקומת הכניסה, כמפורט בתכנית המכר. **דלתות כניסה/יציאה נוספות לבניין:** יש, כניסה ממפלס חניה מקורה כמסומן בתכנית המכר, מעברי מילוט כמפורט בסעיף 1.3 וכמסומן בתכנית המכר.

2.10.3 **דלתות חדר מדרגות:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן.

**דלתות חדרים טכניים (ככל שיהיו):** דלתות פח או דלתות אש. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף:** כמות לפי תכנון האדריכל.

2.10.4 **דלתות לובי קומתי:** אין.

2.10.5 **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים:** יש. בבניין המגורים יהיה לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות. בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר/ חדרים מהמדרגות, הכל בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.

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

2.10.7 **תאורה במחסנים דירתיים (ככל שיהיו):** הזנות החשמל של המחסנים שבפרויקט יחוברו כולם למונה חשמל אחד ו/או יותקן מונה נפרד לכל מחסן ו/או יחובר למונה הדירה לה הוצמד המחסן והכל לפי החלטתו ובחירתו של המוכר. 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.

2.10.8 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות:** יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין.

2.11 **חניה מקורה: גימור קירות חניה בטון צבוע בסיד סינטטי. גימור תקרה: חומר:** בטון צבוע במלבין סינטטי. **גימור רצפת חניה:** בטון מוחלק או אבן משתלבת.

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

3.1 גובה הדירה:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 2.50 מ'.

גובה פרוזדור (וחדרי שירות): לא פחות מ- 2.05 מ';

גובה חדרים על הגג: אין;

גובה עליית גג למגורים (למטרה עיקרית): אין;

גובה מרתף המשמש למגורים: אין;

גובה מרתף המשמש לא למגורים: אין;

**הערה:** הגובה הנ"ל למעט תחת קורות, בליטות והנמכות מקומיות, מערכות, תקרות משנה, ובכל מקרה לא פחות מהגובה המינימאלי הנדרש בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970 וביחס לשטח המינימאלי הנדרש בתקנות לגובה החלל המקורה.

3.2 **טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה** זיכויים/חיובים ראה נספח ג'

תיאור	חומר קירות <sup>(1)</sup>	גמר קירות <sup>(2)</sup>	ריצוף <sup>(3)</sup> וחיפוי <sup>(4)</sup> מידות אריחים (בס"מ)	הערות
<b>כניסה (מתחם לא נפרד)</b>	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה <sup>(1)</sup>	טיח+ צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה פרוט בהערות בהמשך.
<b>חדר זיור (מתחם לא נפרד)</b>	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה <sup>(1)</sup>	טיח+ צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה פרוט בהערות בהמשך.
<b>מטבח (מתחם לא נפרד)</b>	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה <sup>(1)</sup>	טיח+ צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	בגובה 60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון בלבד, למעט אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה <sup>(7)</sup>	
<b>פינת אוכל (מתחם לא נפרד)</b>	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה <sup>(1)</sup>	טיח+ צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה פרוט בהערות בהמשך.
<b>פרוזדורים</b>	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה <sup>(1)</sup>	טיח+ צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה פרוט בהערות בהמשך.
<b>חדרי שינה</b>	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה <sup>(1)</sup>	טיח+ צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה פרוט בהערות בהמשך.
<b>ממ"ד</b>	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה <sup>(3)</sup>	ראה פרוט בהערות בהמשך.
<b>חדר רחצה (כללי) (אמבטיה)</b>	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה <sup>(1)</sup>	טיח+ צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(4)</sup>	חיפוי קירות לפחות עד לגובה משקוף הדלת (השלמה לאריח שלם) וטיח+ צבע אקרילי עד התקרה. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה <sup>(6)</sup>	
<b>בית שימוש נפרד (ש) (אורחים)</b>	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה <sup>(1)</sup>	טיח+ צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	חיפוי קירות לפחות עד לגובה 1.5 מ' לפחות או עד השלמה לאריח שלם.
		חיפוי קרמיקה	ראה <sup>(6)</sup>	
<b>מרפסת שירות</b>	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה <sup>(1)</sup>	טיח+ צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(4)</sup>	ראה פרוט בהערות בהמשך.
<b>מרפסת שמש (זיור)</b>	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה <sup>(1)</sup>	ראה סעיף 2.6	ראה <sup>(5)</sup>	חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6 ו-2.7. ראה פרוט הערות בהמשך. מעקה: ראה <sup>(9)</sup> .



## הערות והבהרות לטבלה:

<sup>(4)</sup> **חומר קירות:** קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: מבטון/ בלוקי בטון/ בלוק תאי (איטונג)/ בלוק גבס או לוחות גבס או משולב בתנאים להלן: עובי הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות, רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות, בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים/זכוכית/מינרלי). מכל צד של מחיצות הגבס יהיו אחד מאלה: 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחלופין: 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. בבנייה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/ מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלוונטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים.

<sup>(2)</sup> **גמר קירות:** טיח בגמר צבע אקרילי. כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/מתועשת למחצה גמר הקירות יהיה בהתאם לחומר הבנייה של הקירות. **גוון:** לבן.

**גמר קירות בחדרים רטובים (בתחום ללא חיפוי):** טיח+ צבע אקרילי; (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו);

**גמר תקרות:** טיח+ סיד סינתטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להוראות פיקוד העורף + צבע אקרילי. **גוון:** לבן.

### כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

<sup>(3)</sup> בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314: אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 0.5% (כינוי Bla) האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודים, יעמדו בדרישות של ת"י 2279- התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: חדר מגורים- R-9, חדרי רחצה- R10, רצפת תא מקלחת: R-11. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO) **במידות:** 60/60 בכל הדירה, בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה.

**רובה:** 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.

<sup>(4)</sup> **ריצוף בחדרי רחצה:** אריחים מסוג גרניט פורצלן סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטית ובדרגת התנגדות להחלקה R10 וברצפת תא מקלחת R11; **במידות:** 30/30, 33/33; מידת האריח תהא לבחירת הדייר; לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי; בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה.

<sup>(5)</sup> **ריצוף במרפסת שמש/רחבה מרוצפת:** אריחים מסוג גרניט פורצלן סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטית ובדרגת התנגדות להחלקה R10 וברצפת תא מקלחת R11; **במידות:** 30/30, 33/33; מידת האריח תהא לבחירת הדייר; במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה, על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות המתאימים בגודלם ליצירת שיפועי ניקוז, ובדרגת החלקה שאינה פחותה לריצוף חשוף לגשם. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה. (במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח, אין צורך בשיפולים). לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.

<sup>(6)</sup> **חיפוי חדרי רחצה ושירותים:** סוג א'. יהיו אריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלוונטיות. (בחירת סוג האריח הינה להחלטת המוכר)

בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. במידות: המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות: אחת מהן תהיה 30/60 ס"מ והמידות האחרות תוצענה מבין אלה:

20/50 ס"מ, 25/50 ס"מ, 20/60 ס"מ, 15/60 ס"מ. המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות ללא כל שינוי במחיר הדירה. לכל מידת אריח, המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של חיפוי ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק שיחבר על ידה. גובה חיפוי: בחדרי אמבטיה ומקלחת: עד לגובה קו משקוף הדלת (השלמה לאריח שלם), מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי. בחדר שירותים חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי – טיח + צבע אקרילי

<sup>(7)</sup> **חיפוי במטבח (מעל ארון תחתון):** אריחי קרמיקה (רגיל או פורצלן) סוג א'. לבחירה מבין לפחות 4 סדרות של חיפוי ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה שאחת מהן היא בגוון בהיר ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה.

בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון) כאשר התנור אינו ביחידת BI-חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי; **במידות:** המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות: אחת מהן תהיה 30/60 ס"מ והמידות האחרות תוצענה מבין אלה:

20/50 ס"מ, 25/50 ס"מ, 20/60 ס"מ, 15/60 ס"מ. המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות ללא כל שינוי במחיר הדירה; מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי. גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה או עד גובה "אריחים שלמים".

<sup>(8)</sup> **ריצוף במחסן (ככל שנרכש):** אריחים מסוג פורצלן במידות עפ"י בחירת המוכר.

<sup>(9)</sup> **מעקה** – עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נדרש אחרת עפ"י תנאי היתר הבניה) יהיה מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית; **בגובה:** לא פחות מדרישות ת"י 1142.

<sup>(10)</sup> **הפרשי מפלסים** – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, מ"מ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ-2 ס"מ.

ביציאה למרפסות שמש/גג, ביציאה למרפסת/ות שמש, ייתכן סף מוגבה/ מונמך (מדרגה) עד לגובה המותר לפי דין.

<sup>(11)</sup> **שיפולים (פנלים)** – הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוף מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

<sup>(12)</sup> לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר חיפוי זהה לגמר הקירות.

### 3.3 ארונות:

#### 3.3.1 ארון מטבח תחתון: בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח.

הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים;

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ מעובד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות, וגב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ') / MDF / לוחות פוסטפורמינג. עומק הארון יהיה כ-60 ס"מ כולל חזית הדלתות. הארון יכלול יחידת מגרות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובה ועומק הארון, המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת. ארון המטבח יכלול פינה אחת בלבד אם נדרש ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון (ככל שקיימת), יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.

גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף.

בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפויי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון;

**ציפוי חיצוני:** פורמייקה/ פוסטפורמינג, ידיות מתכת; לבחירת הרוכש מתוך חמישה גוונים שונים לבחירה (אחד מהם לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי) שיוצגו ע"י החברה ו/או הספק שיבחר על ידי החברה. **ציפוי פנימי** **וגמר** **מדפים:** פורמייקה ו/או מלמין בגוון לבן.

**משטח עבודה:** לכל אורך ארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ מאבן טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 (חלק 1,2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כוור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו יקבע ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח (לא יינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה). **מידות:** לפי ארון המטבח חלק תחתון. **גוון:** משטח עבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר

**האורך המזערי של ארון מטבח תחתון לא יפחת מהמצוין: מידות: דירות 3 חדרים ו- 4 חדרים - 5 מ"א, דירות 4.5 חדרים ומעלה - 6 מ"א;**

#### הערות:

- א. בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא לפחות 5 מ"א ואורך ארון המטבח העליון יהיה לפחות 2 מ"א.
- ב. החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן:
  1. הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
  2. גובהו של ארון 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 מעלה (מנגנון קלפה)
  3. ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
  4. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.
- ג. בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח תחתון שאינו צמוד לקירות המטבח ("איי" / "חצי אי").
- ד. החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר לארון תחתון כדוגמת "איי"/"חצי אי" יתוכנן ארון זה בהתאם להוראות המפרט בתוספת גמר מלא בכל היקף הארון.

#### **לזיכוי כולל בעד מטבח: ראה נספח ג'.**

#### **הערות לארונות מטבח:**

מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיירים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות. 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. לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול: ברז, חיבור עתידי של המדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל (כנדרש בפרק חשמל של המפרט).

3.3.2 **ארון מטבח עליון: אין.**

3.3.3 **ארונות אחריים:** בכל חדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים), יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבוד (סנדוויץ') או MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310; הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת

הקונה. הארון כולל משטח עבודה (אינטגרלי) מחרס או שיש או ניאו קוורץ, משולב בכיור שמידותיו לפחות 25/25 ס"מ, דלתות, מדפים וצירים בלתי מחלידים. **מידות:** אורך 80 ס"מ לפחות.

**מיתקנים לתליית כביסה:**

3.4

**מיתקן לתליית כביסה:** יש; **תיאור:** בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ- 160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ- 120 ס"מ האורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ- 800 ס"מ.  
**מסתור כביסה** (ככל שמתוכנן): **תיאור:** לפי תכנית אדריכל חומר: אלומיניום העומד בת"י 5100 **מידות:** לפי תכנית אדריכלית. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ- 60 ס"מ. הערה: בחלל מסתור הכביסה בדירות שאינן דירות גן יותקן גם יחידת העיבוי של המזג/נים.

**טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה:** 3.5

תריסים				חלונות			דלתות			תיאור
סוג פתיחה (ציר/ כ.ע.כ./נגרר/ כיס/חשמלי)	חומר שלבי	חומר (עץ/ אלומיניום/ וס/ מתכת)	כמות ומידה (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ / נגרר/כיס/	חומר (עץ/ אלומיניום/ וס/ מתכת)	כמות ומידה (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ וס/ מתכת)	כמות ומידה (גובה/ רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פלדה בטחון	1 כ-90/210	כניסה
גלילה חשמלי + גיבוי ידני	אלומי	אלומי	1 כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה	---	---	---	כ.ע.כ.	מזוגג אלומי	1 כ-240/210	ח. דיור
---	---	---	---	כ.ע.כ. או קיפ	אלומי מזוגג	1 כ-100/100	---	---	---	מטבח
תריס שלבים נגרר לכיס	אלומי	אלומי	1 כ-100/100	אלומי כ.ע.כ. פלדה נגרר	אלומי מזוגג/ פלדה	1 כ-100/100	ציר רגילה (פתיחה חוץ)	פלדה לפי הג"א	1 כ-80/200	ממ"ד
כנף פלדה נגד גזים, הדף ורסיסים, הנגררת לכיס				---	---	---	---	---	---	
גלילה ידני	אלומי	אלומי	1 כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה	כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 כ-120/100	ציר רגילה	עץ	1 כ-80/210	ח. שינה א
גלילה ידני	אלומי	אלומי	1 כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה	כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 כ-120/100	ציר רגילה	עץ	1 כ-80/210	ח. שינה ב
---	---	---	---	---	אורז	1	ציר רגילה	עץ+	1	בית

שימוש נפרד	כ-70/210	צוהר או צו-אור	---	מכני	----	---	---	---	---
ח. רחצה כללי	1	עץ צוהר או צו-אור	ציר רגילה	אלומי מזוגג	קיפ + קבוע תחתון	1	---	---	---
	כ-80/210					כ-70/100			
ח. רחצה הורים	1	עץ צוהר או צו-אור	ציר רגילה	אלומי מזוגג	קיפ + קבוע תחתון	1	---	---	---
	כ-70/210					כ-70/100			
מרפסת שירות	1	אלומי מזוגג	ציר רגילה	אלומי מזוגג	כ.ע.כ	1	---	---	---
	כ-80/210					כ-160/120			

**הערות לטבלה:**

- א. **דלת עץ:** דלתות תהיינה לבדות לפי ת"י 23 אלומי = אלומיניום סוג פרופיל: מפרופילים שונים בגוון עפ"י קביעת האדריכל משולב בזכוכית לפי ייעודה וגודלה ובעובי לפי דרישות התקן (938, 1099 על חלקיו)
  - ציר = סוג פתיחה (רגילה)
  - קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי)
  - דריי קיפ = רגילה + משתפלת
  - ניגור /או כנף על כנף /או כ/ע/כ = כנף נגררת על כנף /או לתוך גומחה (כיס) בקיר
  - גליוטינה = כנף בתנועה אופקית
  - גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה באמצעות רצועה ידנית /או חשמלי.
- ב. דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של כל אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסך כל הדלתות המצוינות בטבלה.
- ג. **יתכן שינויים בצורת פתיחה של דלתות,** חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.
- ד. **מידות:** המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטוי", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים /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.
- ה. **פתח חילוץ:** בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע ותיתכן אפשרות פתיחה ידנית לתריס עם מנגנון חשמלי (כלל שקיים). בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
- ו. **בהעדר חלון /או דלת מזוגגת** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) יותקן אוורור מכני.
- ז. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל /או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, /או קירות מסך. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן;
- ח. **בחדרי רחצה ושירותים** (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") עפ"י החלטת החברה והאדריכל.
- ט. **דלת כניסה לדירה: חומר:** דלת מגן מפלדה (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי 1.25 מ"מ לפחות; כנף הדלת בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר ובגוון בהתאם לבחירת המוכר.
- בדירות הגן, 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 תקן ישראלי, ת"י 1635- סורגים לפתחים בבניינים
  1. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (1)
  2. מנעול ביטחון בעל 4 בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות התקנות התכנון והבניה, זימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2)
  3. תריס גלילה חשמלי.

י. **דלת אש בקרבה או בכניסה לדירת גן (ככל שקיימת):** יתכן ויידרש לפי הנחיות כיבוי אש ותותקן כנף דלת עמידת אש נוספת לדלת הכניסה, משולבת במשקוף דלת הכניסה הרגילה או בסמיכות לדלת הכניסה ופתיחתה תהיה כלפי חוץ או דלת הכניסה עצמה תהיה דלת עמידת אש עם זרוע מחזירת דלת.

יא. **דלתות הפנים:** דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבדות ו/או פולימריות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה; כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (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. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.

גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. **בחירת גוון דלתות הפנים:** על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה שלפחות אחד מהם הוא לבן. בחירת הרוכש תהיה ממבחר שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה.

בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר/ צו-אור בכנף הדלת.

יב.

יג. **דלת כניסה לממ"ד:** דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא ייפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. המצב 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.

יד. **חלונות: זיגוג:** חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing) (המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אוויר של 6 מ"מ או אחר לפי תכנון); החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן; **רשתות:** בכל חלונות ההזזה, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

**חלון ממד:** יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף.

טו. **בתריסי גלילה או הזזה** יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן;

### 3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים

זיכויים/חיובים ראה נספח ג'

מיקום מתקן	מטבח	חדר רחצה כללי	חדר רחצה הורים	בית שימוש נפרד	מרפסת שרות	מידות (בס"מ)	
						כיור בודד	כיור כפול
קערת מטבח (לבחירת הקונה כיור בודד או כפול)	סוג א' חרס /אקרילי/ סילי קוורץ /נירוסטה לבחירת הקונה (ראה 8ט)	---	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---	---
כיור רחצה	---	משולב בארון	משולב בארון	---	---	מידות (בס"מ)	---
	---	ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3	---	---	סוג	---
כיור שטיפת	---	---	---	לפי	---	מידות	---

	מידות יצרן				(בס"מ)	ידיים
---	א', חרס.		---	---	סוג	
---	ראה סעיף 1ט	ראה סעיף 1ט	ראה סעיף 1ט	---	מידות (בס"מ)	אסלה
---	אסלת מונובלו ק (ראה 1ט)	אסלת מונובלוק (ראה 1ט)	אסלת מונובלוק (ראה 1ט)	---	סוג	
---	---	מקלחת	אמבטיה 170/70 (ראה 2ט)	---	מידות (בס"מ)	אמבט / מקלחת
---	---	ריצוף משופע	אקרילית	---	סוג	
---	ברז מיקס פרח כולל חסכמים (ראה 6ט)	ברז מיקס פרח כולל חסכמים (ראה 6ט)	ברז מיקס פרח כולל חסכמים (ראה 6ט)	ברז מיקס פרח נשלף כולל חסכמים (ראה 6ט)	תוצרת ודגם	סוללה למים חמים ו/או קרים לקערה מהקיר או מהמשטח
---	---	---	סוללה מיקס מהקיר הכוללת: פיית מילוי+ צינור שרשורי+ מתלה מתכוונן+ מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי+ מזלף.	---	סוג	סוללה לאמבטיה למים חמים וקרים
---	---	רב דרך (אינטרפוף 3 דרך) מיקס מהקיר כולל צינור שרשורי+ מתלה מתכוונן + מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות+ מזלף או לחלופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ	---	---	סוג	סוללה למקלחת למים חמים קרים
יש	---	---	---	---		הכנה לחיבור מים למכונת כביסה ולניקוז
יש	---	---	---	---		פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול אוויר חם, למייבש כביסה (ראה י)

---	---	---	---	יש	<b>הכנה לחיבור מזיח כלים</b> (ההכנה משולבת בניקוז כיוור המטבח)
---	---	---	---	אין	<b>הכנה לנקודות מים למקרר</b>
---	---	---	---	יש	<b>נקודות גז לבישול (הכנה)</b>

**הערות לטבלה ואחרות:**

- א. **מים קרים:** מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
- ב. **קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה)-** באם אינם ממבחר החברה, באחריות הרוכש, לבחור או לרכוש קבועות שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה ולא פחות מ-R-11.
- ג. **נשלף** = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. **פרח** = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.
- ד. **מערבב (מיקסר)** = ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.
- ה. **רב-דרך (אינטרפוז)** = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.
- ו. **קונדנסר** = בהעדר חיבור ליניקת אויר חס/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 חס לחלל הדירה בסמוך למכונה.
- ז. **התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל.
- ח. **גוון הקבועות:** לבן.
- ט. מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 א'- מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למען חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:
  1. **אסלת שירותים:** אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק). לבחירת המוכר האם האסלה תהיה תלויה או מונחת. מיכל הדחה יהיה מחרס דו – כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו- 3 ליטר. האסלה לרבות מיכל הדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלוונטי.
  - גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה : 39 ס"מ בסטייה מקסימלית של 1 ס"מ (38, 40 ס"מ בהתאמה). על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות. לפחות אחת מהן תוצרת הארץ, ככל שישנה.
  2. **אמבטיה:** תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכל בהתאם להוראות כל דין.
  3. **משטח המקלחת:** שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ- 0.72 מ"ר; גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח; בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף; לא תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת.
  4. **חיבורי מים קרים וחמים:** לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיוור רחצה וכיור לנטילת ידיים ולמעט אסלות ומכונת כביסה;
  5. **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** מים קרים, חיבור לניקוז והזנת חשמל.
  6. **כל הסוללות למים חמים וקרים** יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) יכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347 כאשר לפחות שתיים מהן תוצרת הארץ, ככל שישנה.
  7. **בכיויר הרחצה ובכיוור המטבח** יותקנו ברזים מדגמים מיקס פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיוור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ;
  8. **קערת המטבח:** במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה (למעט כיוור חרס כפול שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה).
  9. במטבח תבוצע הכנה למזיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח;
  - י. הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.
  - יא. **הכנה לנק' גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
  - יב. יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו'). שינוי מהאמור לעיל כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום היקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.
  - יג. ככל שמיקום הכיריים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיריים הכוללים מנגנון לניתוק זרימת הגז במקרה של כיבוי לא רצוני של להבה/ות הבישול.



יד. 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 **אבזרי 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. ייתכן ויותקן ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. **מיקום מתוכנן למאייד** בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.  
**מיקום מיועד למעבה:** במסתור כביסה.

3.6.2 **חימום מים:** אספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה עפ"י הדרישות אשר נקבעו בהוראות כל דין. נדרשה מערכת סולארית, התקנתה תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579. לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) הכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. ("ישעון שבת").

**דוד בקיבולת:** נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל שין או מהמפורט להלן, עפ"י המחמיר מבניהם **ביחידת דיור בת חדר אחד - 60 ליטר יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים - 120 ליטר יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר:** 150 ליטר, **מיקום הדוד:** מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל תליית הכביסה / בארון שירות במבואה קומתית ו/או על גג המבנה

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערת מטבח, כיור/י רחצה, אמבטיה, מקלחת (ככל שקיימת), כיור/י נטילת ידיים.

3.6.4 **ברז דלי:** ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש. **מיקום:** לפי תכנון היועץ.

3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** מתכת ו/או פלסטי כדוגמת SP או פקסגול **זלוחין:** מתכת ו/או פלסטי. **שפכים:** פלסטי.

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

3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

### 3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

זיכויים/חיובים ראה נספח ג'

הערות	נק' טלפון / פנים / אינטרקום	נק' טלפון חוץ	נק' תקשורת (צינור וחוט משיכה)	נק' טלויזי ה ו/או טלויזי ה בכבלים (הכנה)	בית תקע כח במעגל נפרד	בית תקע כח במעגל משותף	בית תקע במעגל מאור משותף	נק' מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	תיאור
1. פעמון + לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון לתקשורת/	1 אינטרקום ראה 3.7.8	-----	-----	-----	-----	-----	1	1	כניסה לדירה

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

אשד בקרה בע"מ  
 08.03.2022  
 נ ב ד ק

טלפוניה/ טלוויזיה כולל בית תקע בתוכו									
1 הכנה לתריס חשמלי בחדר דיור + מפסק + מנגנון פתיחה ידני	----	1	1	1	1 למזגן	---	3	2	חדר דיור ופינת אוכל
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 ומקרר + 1 תלת פאזי עבור כיירים 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
בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף	----	----	----	----	----	----	1	1	פרוזדור
לפי דרישות פיקוד העורף	----	1	1	1	1 למזגן	---	3	1 לפי הנחיות פיקוד העורף	ממ"ד (ח.שינה)
----	----	1	1	1	1 למזגן	---	3	1	חדר שינה א'
----	----	1	1	1	1 למזגן	---	3	1	חדר שינה ב
----	1 פומית שמע/דיבור בלבד	1	1	1	1 למזגן	---	4 (שניים ליד המיטה)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	חדר שינה הורים
א. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. ב. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם	----	----	----	----	1 לתנור חימום	---	1 (בדרגת הגנה IP44)	1 מוגן	חדר רחצה כללי

נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר האמבטיה .									
א. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. ב. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר האמבטיה .	----	----	----	----	1 לתנור חימום	---	1 (בדרגת הגנה IP44)	1 מוגן	חדר רחצה הורים
----	----	----	----	----	2 מוגן IP44 למכונת כביסה ומייבש	---	----	1 מוגן	מרפסת שרות
במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודות מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית 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 (בדרגת הגנה IP44)	1 מוגן	מרפסת שמש (ח.ד"ור)
ראה סעיף 2.10.7	----	----	----	----	---	----	1	1	מחסן (ככל שהוצמד)
----	----	----	----	----	1 (פקט) הכנה למזגן	---	----	----	מסתור כביסה

**הערות לטבלה:**

- א. **נקודת מאור (קיר או תקרה):** נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה.
- ב. **הכנה:** קרי צנרת עם חוט משיכה.
- ג. **בית תקע כח במעגל משותף:** הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/ קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
- ד. **בית תקע כח מעגל 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.

- ה. **בית תקע לתנור חימום באמבטיה:** בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
- ו. **ביח תקע כח תלת פאזי במעגל נפרד:** בינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה, תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- ז. **בית תקע במעגל מאור משותף:** הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב- נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.
- ח. **תוספת לבית תקע בין אטימה מוגנת מים:** הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.
- ט. **נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון: 3** נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפונה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
- י. **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 מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

3.7.1 **חדר מדרגות/מבואה קומתית: בכל קומה ובכל גרעין: נקודות מאור: יש. גופי מאור: יש; לחצני הדלקת אור: יש; לחצן**

מתוך	הדירה	להדלקת	אור	במבואה	קומתית:	יש.
בבניין המגורים יהיו לחצן הדלת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת		אור		בחדר		מדרגות.
בבניינים בהם הגישה לדירה הינה מתוך מבואה קומתית אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהלחצן מתוך הדירה יהיה	להדלקת	התאורה	המלאכותית	במבואה	הקומתית.	
בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר /חדרי המדרגות, הכלב בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.						

בבניין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבניין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתנות.

3.7.2 **טלפון חוץ:** נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר.

3.7.3 **פעמון: סוג:** לחצן צליל: זמזם או גונג.

3.7.4 **מפסיקי זרם: סוג:** רגילים **תוצרת:** גביס או שווה ערך. כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלוונטית. כל אבזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.

3.7.5 **לוח חשמל דירתי ולוח תקשורת דירתי בתוך הדירה:** יש **מיקום:** בכניסה לדירה / במסדרון או אחר ע"פ החלטת יועץ חשמל; בלוח החשמל יהיה שטח פנוי של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.

3.7.6 **נקודת חשמל לדוד מים-שמש/חשמלי:** יש; כולל קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.

3.7.7 **גודל חיבור דירתי:** - תלת פאזי 3X25 אמפר.

בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 2.5\*5: הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי;

3.7.8 **מערכת אינטרקום:** כן **מיקום:** כמפורט בטבלה 5. מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

3.7.9 **מערכת טלויזיה במעגל סגור:** אין.

3.7.10 **הכנה לקליטת שידורי טלויזיה:** חיבור לקליטת שידורי חובה, הכולל: אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בניינים.

3.7.11 **מיתקנים אחרים:**

(1) בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי. באם יותקן מפוח לאוורור מכני בחדר שירות ו/או בחדר אמבטיה ו/או בחדרי רחצה יופעל במקביל לנקודת הדלקת מאור + השהיה 5 דקות או לפי החלטת המתכנן.

(2) בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי; המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים;

המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור אלחוטי;  
צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם 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. מיתקני קירור / חימום בדירה:

4.1 **מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי:** אין; בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית אחת, סטנדרטית, תלת-פאזי, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן:

1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;

2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כח מעגל נפרד 2.5\*3, ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל;

בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.

3. התקנת שריוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה;

4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצל /ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים;

6. מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.

4.2 **מזגן מפוצל:** אין. בנוסף להכנה למערכת מיני מרכזית אחת, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים/מפוצלים. למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור,

הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלטציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק. למרחב המוגן הדירתי תבוצענה הכנות להתקנת מזגן עילי/ מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אביזרי אטימה תקינים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחלופים ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרות 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/דלק נוזלי:** אין.

4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל:** אין. תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן. (בחדרי רחצה).

4.6 **רדיאטורים:** אין;

4.7 **קונבקטורים חשמליים:** אין;

4.8 **חימום תת-רצפתי:** אין;

4.9 **מיתקנים אחרים:** אין.

#### 5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:

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

5.2 גלאי עשן: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.

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

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

## 6. עבודות פיתוח ושונות:

### 6.1 חניה:

6.1.1 סך הכל מקומות חניה: לפי היתר הבניה, לפחות 1 לדירה כולם: בתחום המגרש.

חניות במקום אחר: אין.

6.1.2 חניה לנכים: יש, כמסומן בתכנית המכר מספר חניות: לפי תקן מיקום: כמצוין בתכנית המכר.

יתכן וחנייה לנכים כמסומן בתכנית המכר/ המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, תימכר לרוכש דירה נכה (עם הצגת תג נכה רשמי מטעם משרד התחבורה), ובהעדף רוכש נכה, בין כלל דיירי המגרש וגם לדייר שאינו נכה והכל לפי שיקול דעתה של החברה והחלטת הרשויות.

6.1.3 גמר רצפת חניה מקורה/לא מקורה: בטון מוחלק ו/או אבנים משתלבות (ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי).

6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.

6.1.5 מספר חניות לדירה: לפי ההסכם (לפחות אחת לדירה) מיקום: לפי סימון בתכנית המכר.

6.1.6 מחסום בכניסה לחניון: אין.

### 6.2 פיתוח המגרש:

6.2.1 שבילים / מדרגות: חומר גמר: כולם או חלקם בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית ו/או משולב;

6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית ו/או משולב.

6.2.3 חצר משותפת: יש; צמחיה: על פי תכנית אדריכל הפיתוח. גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות. בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר (לפחות ברובחב מבואת הכניסה לבניין) עם גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי של 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים. בחצר משותפת מעל תקרת בטון (כולה /חלקה) מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים)

6.2.4 רשת השקיה משותפת: יש, בעלת ראש מערכת ממוחשב;

6.2.5 חצר, צמודה לדירה/ות הגן: יש; יציאה לחצר מחדר: לפי תכנית המכר; יציאה ראשית לגינה תתוכנן מחדר הדיור (סלון). ככל שלא מתאפשרת יציאה מאילוצים תכנוניים יש לתכנן היציאה מפרוזדור או חדר אחר. יובהר כי יציאה ראשית לגינה אינה יכולה להיות מחדר שרות/ אזור שירות: ח.רחצה, ח.ארונות, מרפסות דירות וכו'. בכל יציאה ראשית לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר. מידת המינימיום של המשטח לא תפחת מ- 2.5 מ'. בכל יציאה נוספת יש לתכנן משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1.20 מ' ולפחות ברובחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.

6.2.6 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן: יתכן גשמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרוזב/ים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתכנית המכר).

6.2.7 משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן: יש, בשטח: על פי סימון עקרוני בתכנית המכר.

6.2.8 גדר בחזית/ות של המגרש: חומר: כולה או חלקה בנוי ו/או בטון ו/או חיפוי ו/או גדר קלה ו/או משולב והכל לפי היתר בניה; בגובה ממוצע לפי תכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.

6.2.9 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה): אין.

## 7. מערכות משותפות

## 7.1 מערכת גז:

7.1.1 **הכנה לאספקת גז:** סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת-קרקעי, בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתכנית 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 צוברי 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 **אורור מאולץ במרתפי חניה:** אין.

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

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

7.6 **תיבות דואר:** התקנה על הקיר. 1 לכל דירה, 1 לועד הבית, 1 לדואר שגוי. **מיקום:** בקומת הכניסה הראשית באזור הכניסה או הפיתוח, לפי הנחיות הרשות המקומית המוסמכת; תיבות הדואר יהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

7.7 **מיתקנים אחרים:** כמפורט בתכנית המכר ובסעיף 1.3 **מיקום וכמות:** לפי תכנית 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): לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים

8.5 **חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט):** אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).

8.6 **פיתוח כללי הגובל במגרש:** כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.

8.7 **מבנה אצירה לאשפה:** מכלים ניידים, ברז מים + ניקוז;

**מיקום למחזור אשפה:** אין.

**מצנח אשפה (שוט) ופתח קומתי:** אין.

**פינוי אשפה:** ע"י הרשות המקומית.

## 9. רכוש משותף

### 9.1 תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1 **סך הכל מקומות חניה משותפים:** באם סומנו כמשותפים בתכנית המכר ו/או תכניות מאושרות.

9.1.2 **קומה מפולשת:** אין;

9.1.3 **מחסנים שאינם צמודים לדירות:** לפי החלטת החברה.

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 מעלית:** יש; **מעליות:** יש; **מספר מעליות:** מגרש 412: 2 מגרש 413: 3;

9.1.8 **גג משותף:** החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג מיועד לשימוש משותף.

- 9.1.9 ממ"ק/מקלט: אין; יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.
- 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין; ;
- 9.1.11 מתקנים על הגג: יש; מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: קולטי שמש, גנרטור וכל מתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת לפי הוראות כל דין.
- 9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש שלא הוצמדו לדירת הגן: יש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף: כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתכניות המכר. יתכן חלקים משותפים גם עם בניינים סמוכים.
- 9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:
- 9.2.1 חדר מדרגות.
- 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 מכוונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים
- 9.2.9 זכות השימוש בחלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, מפוחים, חדר מכוונות למעלית)
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט (אין);
- 9.2.12 חלק אחר: ככל שיסומן בתכנית המכר כשטח משותף

### 9.3 בית משותף

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (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 ענין; 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 ענין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמורה בסעיף 3(א).
- (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.
- (ג) בנוסף ומבלי לגרוע מכל יתר הוראות ההסכם, מצהיר הקונה כי ידוע לו כדלקמן:
- 9.3.1 הבניין מתוכנן להירשם כבית משותף (בפני עצמו או ביחד עם בניינים נוספים) (במפרט זה - "הבית המשותף"), הכל לפי קביעת החברה ובכפוף לאפשרויות הטכניות ו/או החוקיות לביצוע הרישום הנ"ל. מובהר כי הטיפול ברישום הבית המשותף יידחה עד לאחר סיום בניית הבניינים אותם מתעתדת החברה לכלול במסגרת רישום הבית המשותף, הכל בכפוף לקבוע בהסכם.
- 9.3.2 כמו כן, הקונה מאשר כי נמסר לו ע"י החברה כי שטח המקרקעין עליהם מוקם הבניין יכול ואינו סופי, וכי ייתכנו שינויים בשטח הנ"ל לרבות אך לא רק בעקבות האיחוד והחלוקה הנזכרים לעיל. מוסכם בזה במפורש כי עם קביעת הגבולות הסופיים של המקרקעין עליהם מוקם הבניין ולאחר ביצוע של עבודות הפיתוח ו/או הפרצלציה ו/או הפרצלציה על ידי ו/או מטעם הרשויות תהיה



החברה רשאית לבצע שינויים והתאמות, הקטנה ו/או הגדלה של שטח המקרקעין, כל זאת בתנאי שלא יחול שינוי בדירה גופה לרבות גודלה ומיקומה אלא בכפוף לאמור בהסכם המכר ועל פי דין. בכל שלב רשאית החברה בכפוף לאישור ו/או דרישת הרשויות, להכניס שינויים בתכנון המגרשים ו/או הבניין ובתוכניות בנין עיר המתייחסות לפרויקט ובבינוי ובביצוע של יתר הפרויקט, וכן להפריש חלקים מהמגרש ו/או המגרשים האחרים לצורכי ציבור ו/או לכל מטרה אחרת, והכל - בכפוף להוראות כל דין ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מגודל הדירה, מיקומה וכיווניה.

9.3.3 ככל שיידרש, על המקרקעין תהיה זיקת הנאה אחת או יותר לטובת בניינים סמוכים ו/או חלקות סמוכות וזכות מעבר לרכב ולהולכי רגל.

9.3.4 המיקום המיועד למתקני מיזוג האוויר של כל אחת מהדירות בבניין הינו בהתאם למסומן בתוכניות, הקונה אינו רשאי לשנות מיקום זה והוא מתחייב כי כאשר, תותקן על ידו מערכת מיזוג אוויר יותקן עבורה בידוד אקוסטי כנדרש עפ"י התקן. החברה רשאית, על פי תכנון יועצים ו/או דרישת הרשויות, לשנות את המיקום המיועד של מתקני מיזוג האוויר ומערכות הסולריות (ככל שיהיו), של הדירות או של חלק מהן, ובין היתר לקבוע כי המיקום המיועד למתקנים של חלק מהדירות יהיה בשטח הגג, ולהעביר צנרת מהמתקנים לדירות להנ"ל. בעלי הזכויות בדירות שהמתקנים המשרתים את דירותיהם יותקנו בשטח הגג כאמור, מתחייבים בזאת כי כל האחריות להתקנת ולתחזוקת המתקנים, לליקויים שייגרמו בגינם ולכל הקשור בהם יחולו עליהם בכפוף להוראות כל דין.

9.3.5 עליה לשטחי הגג שבשימוש משותף הינה רק לצורכי אחזקה ולא יעשה בהם שימוש אחר.

9.3.6 בוטל.

9.3.7 חדר השנאים ישרת את הבניין וכן יכול שישירת גם בניינים נוספים.

9.3.8 צוברי גז תת קרקעיים יוצבו במקום כמצוין בתוכנית המגרש ככל שצוין או במיקום אחר לפי דרישת הרשויות וחברת הגז. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת ותחזוקתה. מובהר בזה כי צוברי הגז הינם בבעלות חברת הגז.

9.3.9 בוטל.

9.3.10 מובהר כי פירי האוורור ככל שקיימים ומערכות הגובלים בחדרי הדיוור לאורך כל קומות הבניין לא יהוו חלק מהדירות אלא רכוש משותף של כל בעלי הדירות בבניין.

## 9.4 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף

מבלי לגרוע מהאמור בעניין בסעיפים 10 ו-11 לחוזה המכר, השטחים הבאים מוצאים מהרכוש המשותף:

9.4.1 כל מקומות החניה שבמגרש. מקומות החניה יוצמדו לדירות בבית המשותף, לפי קביעת החברה ובהתאם לקבוע בהסכמי המכר.

9.4.2 כל המחסנים. המחסנים יוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה ובהתאם לקבוע בהסכמי המכר.

9.4.3 מובהר כי אין בהכרח זהות בין מספרי מקומות החניה המסומנים בתוכניות, או מספרי המחסנים המסומנים בתוכניות למספרי הדירות בבניין.

9.4.4 זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן ו/או

להעבירן בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

9.4.5 כל שטח ו/או זכות הניתנים ע"פ דין להצמדה לאיזו מדירות הבית המשותף לרבות הצמדה משותפת ולרבות: חניות, מחסנים, גגות, המבואות הקומתיים (המשרתים רק חלק מהדיירים), גינות ו/או

מרכסות המוצמדים לדירות (למעט זכות השימוש בחלקי הגג העליון הקיים או הגג העליון שיווצר בעתיד המיועד למתקנים משותפים ו/או דירתיים), לרבות כמתואר בתוכניות המכר, חללים ושטחים בקומות ובמרתפים. החברה תהיה רשאית למכור/ להצמיד/ להעביר את החלקים הנ"ל לפי שיקול דעתה וכן תהיה רשאית להחזירם לרכוש המשותף.

9.4.6 חצרות ו/או גינות בתחום המגרש המסומנות בתוכניות המכר וסמוכות לדירות הגן מוצאות מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות הגן שבבית המשותף, לפי קביעתה הבלעדי של החברה ובהתאם לקבוע בהסכמי המכר.

9.4.7 על בעלי דירות גג שייבקשו לנצל זכויות בנייה על הגג ככל שהוצמד לדירתם, תחול החובה להעביר על חשבונם ועל אחריותם את המתקנים אשר נמצאים על הגג אל הגג שמעל הבנייה החדשה. הבנייה על הגג תהיה על חשבונם ועל אחריותם של בעלי הדירות שהגג צמוד אליהם (ככל והוצמד). מובהר כי הגג החדש שיווצר יהיה שייך ויוצמד אף הוא לדירת הגג שמתחתיו.

9.4.8 מובהר כי במידה ויקבע בתכנית בניין עיר שתאושר לאחר רישום הבית המשותף, זכויות בנייה נוספות המיועדות להרחבת דירה מסוימת, הרי שזכויות אלו יוצמדו לאותה דירה ויחול עליה כל האמור בסעיף 9.4.7 לעיל בשינויים המחויבים.

9.4.9 הבנייה החדשה תהיה צמודה לדירה של בעל הדירה. בעל הדירה יהיה רשאי לתקן את צו הרישום בהתאם להוראות הדין.

9.4.10 כל האמור בסעיף 9.4 לעיל, ומבלי לגרוע מהאמור בחוזה המכר, ייקבע בתקנון הבית המשותף ויחייב את כל בעלי הדירות אף לפני רישום הבית כבית משותף.

9.4.11 ככל שיירשם בית משותף ובו מספר אגפים, אזי החברה תהא רשאית להצמיד את הרכוש המשותף המצוי בתחומי כל אגף לדירות/ליחידות שבאותו אגף לפי העניין, וכן להצמיד שטחים מהרכוש המשותף שאינם בתחומי האגפים ומתקנים משותפים אחרים לאגף מסוים והכול לפי שיקול דעתה של החברה.

9.5 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה:

לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט.

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

ככל והדבר יתאפשר החברה תפעל שיירשם תקנון לבית המשותף בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין. בהתחשב באופי הבניין, ברמתו ובצרכים המיוחדים של הבניין, הקונה מסכים כי התקנון וכן כל תיקון לתקנון ינוסחו ע"י עוה"ד. כן מסכים הוא מראש לתקנון האמור ולכל תיקון בו, ולכך שהתקנון יכלול, בין היתר ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, את ההוראות והעניינים הנזכרים להלן:

א. הוראות אחזקה ושימוש.

ב. איסור לנהל בדירה עסקים האסורים עפ"י דין או שהקונה לא קיבל רישיון תקף לנהלם והוראות האוסרות לנהל בדירה עסק או פעולה המקימים רעש לא סביר, גורמים לזעזועים או מפיצים עשן, ריחות, זוהמה וכיו"ב ו/או שאינם הולמים את צביונה הדתי של השכונה וכיו"ב ו/או לעשות כל שימוש בדירה העלול למנוע מרוכשים אחרים שימוש והנאה סבירים בשאר הדירות בבית המשותף של בעליהם ו/או המחזיקים בהם ו/או העלול להוות סיכון בטיחותי ו/או מטרד לחברה, לדיירים בבניין ולכל צד שלישי עפ"י כל דין.

ג. איסור להניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף ו/או הוראות האוסרות הפרעה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף.

ד. שינויים פנימיים וחיצונים בדירה יהיו בכפוף לאמור בסעיף 8 להסכם המכר

ה. הוראות האוסרות על הקונה, אף לאחר רישום הזכויות על שמו, לעשות בדירה שינוי בצנרת ו/או בקונסטרוקציה ו/או כל שינוי אחר אם כתוצאה מפעולה זו עלולים להיפגע יציבותם, שלמותם, או ערכם של דירות בבניין או של הרכוש המשותף, וזאת ללא קבלת הסכמתם מראש ובכתב של בעלי הדירות אשר עלולים

להיפגע כאמור.

- ו. הוראות לפיהן ייאסר על כל בעלי הדירות בבניין לעשות שימוש בדירותיהם שלא למטרות ו/או ליעודים המותרים בתחום הבניין.
- ז. הוראות לפיהן תיאסר באופן מוחלט מכירת הדירה לכל צד שלישי שהוא, שלא למטרה ו/או ליעוד המותרים בתחום הבניין.
- ח. הוראות אחזקה ו/או הוראות הנוגעות לביצוע שינויים ו/או תיקונים בדירה ו/או בבניין.
- ט. הוראות בדבר התקשרות בעלי היחידות בבניין עם חברת הניהול בבניינים המעורבים.
- י. הוראות המגבילות ו/או מסדירות את השימוש ברכוש המשותף. אחזקת ובדק הרכוש המשותף, לרבות הבטחת ניהולו, אחזקתו, ומתן השירותים בו וקביעת יחס ההשתתפות ביניהם, ההוראות בנושאים אלה יהיו עפ"י ניסוחם בתקנון המצוי.
- יא. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, להקים בבניין או בסמוך לו או בחלק ממנו, צובר גז עבור חברת גז (להלן: "צובר גז"). צובר הגז, שייך לחברת הגז וכן יוקנו לה זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים בקשר לצובר הגז. הודע לקונה שהחברה תעניק לחברת הגז את הזכויות האמורות וכל זכות אחרת שתידרש על ידה וכי בתקנון הבית המשותף תכללנה ההוראות שתבואנה להבטיח את הזכויות דלעיל. צובר הגז יוקם בחלק הרכוש המשותף.
- יב. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, להקים בחלק הרכוש המשותף בבניין או בסמוך לו או בחלק ממנו, חדרי טרנספורמציה עבור חברת החשמל (להלן: "חדרי הטרנספורמציה"). חדרי הטרנספורמציה שייכים יהיו לחברת החשמל וכן יוקנו לה זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים בקשר לחדרי הטרנספורמציה. הודע לקונה שהחברה תעניק לחברת החשמל את הזכויות האמורות וכל זכות אחרת שתידרש על ידה וכי בתקנון הבית המשותף תכללנה ההוראות שתבואנה להבטיח את הזכויות דלעיל.
- יג. על הרכוש המשותף יחולו הוראות תקנון הבית המשותף שינוסח ויוכן ע"י החברה כאמור לעיל. מיום פרסום התקנון ע"י הדבקתו בלוח המודעות ו/או בכל מקום אחר בכניסה לבניין ו/או מסירתו לקונה בדירה ו/או רישומו בלשכת רישום המקרקעין, לפי המועד המוקדם יותר, יחייבו הוראות התקנון את הקונה והקונה מתחייב לפעול לפיהן. בכל עת עד לפרסום התקנון ו/או מסירתו לקונה ו/או רישומו כאמור לעיל, יחייבו הוראות חוזה זה את הקונה כאילו היו הוראות התקנון והקונה מתחייב לפעול על פיהן בכל הקשור לבניין ולשימוש ברכוש המשותף.

9.7 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

לפי הוראות החוק.

החברה תהיה רשאית לרשום בלשכת רישום המקרקעין את הוראות סעיף 9 זה ואת הוראות סעיף 11 להלן או כל חלק מהן, וזאת בין על ידי הכללתם בתקנון הבית המשותף ובין על ידי רישום הערה בספרי המקרקעין ובין בכל דרך אחרת, כפי שייקבע על ידי החברה על פי שיקול דעתה הבלעדי.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

מצ"ב: נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות הנכונים למבנה ולדירה אשר אינם חלק מהמפרט הבסיסי.

נספח ג' – טבלת מחירי זיכוי.

## נספח א'

### מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות-

10.1 תכניות 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 תוכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 בכוללת סימון חצר משותפת

וגינות צמודות (ככל שקיים).

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:

10.2.1 פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.

10.2.2 תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר,

מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.

10.2.3 תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

10.2.4 מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין<sup>(4)</sup> תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור

של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:

10.3.1 פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.

10.3.2 תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות

מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.

10.3.3 תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

10.3.4 מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

10.3.5 רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.

10.3.6 תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות

ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה

האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

<sup>(4)</sup> סרב הרוכש הראשון לקבל לידי התכניות 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 למבנה ולדירה:

1. המידות המתוארות בתכניות הן מידות בניה (ברוטו) מקיר לקיר בניה. המדידה נעשית מבלוק לבלוק או לקיר בטון או לעמוד בטון, לפי העניין, ולא מטיח לטיח ו/או לכל ציפוי אחר.
2. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
3. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי.
4. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
5. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
6. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים.
7. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א); הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום ידוע לקונה כי שטחי גיגון ו/או שטחי מיסעה/חניה של הבניין ייתכן וממוקמים מעל תקרת מרתף, במקרה זה שטחי התקרה האטומים עלולים להיזק ו/או להיפגע עקב פעולות שתילה ו/או הריסה ו/או בנייה ו/או התקנת מערכות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהן כדי לגרום לשינוי במצב התקרה על מרכיביה, כגון שינוי ניקוז ו/או פגיעה באיטום המרתף או כדומה; בנוסף, אין לשתול צמחיה בעלת שורשים חודרניים.
9. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
10. תיתכן העברה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות/תכניות מכר, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות, פתחי ביקורת 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/תכניות המכר, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות אלו כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. יש לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
11. צנרת אנכית/אופקית בחדרים שאינם חדרים עם חיפוי תקבל כיסוי בגבס ופרטים אקוסטיים על פי הנחיות יועץ האקוסטיקה. צנרת אנכית/אופקית בחדרים רטובים תצופה בעמוד ו/או "ספסל" לרבות חיפויי ופינות כנ"ל.
12. שטחים מרוצפים יימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
13. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים את כלל הבניין.
14. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
15. כלי רכב בחניה תת-קרקעית ועילית – על הרוכש לבדוק היטב את נתוני הרכב המיועד לחנייה תת-קרקעית/עילית בבניין (אורך/רוחב/רכב נכה וכד') כדי למנוע אי התאמה של רכב גדול ממדים למקום החניה שבחר, ולא יטען בטענה כלשהי כלפי המוכר בדבר אי התאמת מקום החניה לממדי רכבו.
16. חדרים המשותפים לדיירי הבניין ומוגדרים בתכניות ליעודים כלשהם, יימסרו לדיירים ללא תכולה ו/או אבזור כלשהו ו/או תשתיות כלשהם ובכפוף להחלטת החברה.

#### הערות כלליות לדירה:

17. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית לחריגה ממידות אלו.
18. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר צנרות ו/או מערכות אחרות באם יותקנו במרפסת השירות, מקטינים את החלל ועלולים ליצור הפרעה מקומית אך לא פחות מן הקבוע במפרט. על הרוכש לבדוק היטב את מידות אזור תליית הכביסה. במידה וניתנת בדירה הכנה בלבד למזגן, על הרוכש לבדוק היטב את מידות יחידת המיזוג שברצונו להתקין ואשר תמוקם במסתור הכביסה.
19. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על (A) DB60, במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.

20. .
21. אין לפגום בשלמותו של קיר ההפרדה בין הדירות, חל איסור מוחלט להתקין מערכות הגורעות מעוביו של קיר משותף בין הדירות.
22. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו'). יתכן ושולי דלתות הפנים יוגבהו מעל הרצפה עד 2 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר ו/או אוורור מכני (ונטה).
23. מערכות כיבוי, ברזי כיבוי (הידרנטים), ארונות כיבוי וספרינקלרים, גלאים, מטף כיבוי ואחרים באם יש בשטחים משותפים או פרטיים, במיקום וכמות לפי דרישות כיבוי אש. במידה ויותקנו מערכות ספרינקלרים בדירות פרטיות, הצנרת לא תהיה גלויה לעין ותכוסה בקרניז לכל אורכה כך שישתלב בעיצוב של הבית ויהיה מוצנע ככל האפשר. המתזים יהיו גלויים לעין וימוקמו לפי הנחיות כבוי אש. אין לחסום ו/או לשנות את מיקומם ו/או לפגוע בתקינות המערכת. תחזוקת מערכת הכיבוי, .
24. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה). הפרשי מפלסים בין חדרי רחצה, ממ"ד, ומרפסות, לחללים סמוכים. יתכן סף מוגבה ביציאה למרפסות שמש במידות (גובה / רוחב) לפיכך דין
25. 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.
26. 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 באגרנטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
27. מערכת אוורור וסינון בממ"ד: לפי הנחיות פיקוד העורף, פתחי אוורור מעוגלים בקטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ') וניתנים לפירוק. התקנת מערכת סינון אוויר ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיווצר הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן ע"פ תקנות הג"א. למניעת ספק יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שהתקנתו ותקינותו 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.
28. בעת שימוש רגיל בממ"ד- באם לא קיים פתח בדופן הממ"ד לאוויר חוזר ("4"-8", למיזוג אויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעט פתוחה ע"מ לאפשר תחלופת אויר ממוזג בין הממ"ד לשאר חלקי הדירה. ככל שתותקן כנף דלת עץ ועל מנת לאפשר תחלופת אויר כאמור, יש לוודא מרווח של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.
29. יובהר כי גינה באם מוצמדת לדירה, אינה כוללת צמחיה.
30. פרגולה (מצללה): באם מופיעה בתכניות המכר פרגולה, הפרגולה ממסגרות מתכת ו/או בטון ו/או עץ ו/או משולב עם אחר, לפי החלטת האדריכל, ובגוון לפי בחירת אדריכל.
- הערות כלליות לחניונים תת קרקעיים (ככל שקיים), למגרש ולפיתוח:**
31. 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.
32. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי (ככל שקיים) יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
33. אין להקים מסלעות נוי בצמוד לקירות המבנה.
34. מפלס אדמת הגן בחצר הפרטית או ברכוש משותף נקבע עפ"י גובה הריצוף במבנה. אין להוסיף אדמת גן או להגביה את מפלסה בכל דרך, מעל למפלס הקיים.
35. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
36. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות אך זכויות הרוכש לא תפגענה
37. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לדרישות הרשויות.
38. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים (באם אלו קיימים).
39. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.

**הערות כלליות:**

40. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14 - 28.11.2018], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
41. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז
42. (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

הקונה	תאריך	המוכר
-------	-------	-------

**נספח ג' – טבלאות זיכויים/חיובים**

**הערות מיוחדות**

- ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 14 - 28.11.18
- המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.
- ארונות מטבח, ודלתות- מחיר בגין זיכוי בלבד

הערות	מחיר זיכוי ליחידה קומפלט ב- ₪ (כולל מע"מ)	תיאור	סעיף במפרט המכר
---	1000 ₪ למ"א	זיכוי לארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכל כמוגדר במפרט זה	3.3.1/3.3.2
---	750 ₪ ליחידה	דלת כניסה למרפסת שרות (זיכוי בגין כנף הדלת בלבד, חובה לבצע משקוף בפתח)	3.5

**4. מתקני תברואה וכלים סניטריים:**

הערות	מחיר זיכוי אביזר בלבד ב- ₪ (כולל מע"מ)	תיאור האביזר
---	200 ₪ ליחידה	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוך) לא ניתן לקבל זיכוי.

**5. מתקני חשמל:**

הערות	מחיר זיכוי ליח' ב- ₪ (כולל מע"מ)	חומר/ עבודה	תיאור
	125 ₪ ליחידה	קומפלט	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח)
	75 ₪ ליחידה	קומפלט	נקי טלפון

\_\_\_\_\_

הקונה

תאריך

המוכר