

# מיכרנו מיכר

אשד בקרה בע"מ  
02.03.2022  
נבדק

אשד בקרה בע"מ  
- נבדק -  
חתימה: .....  
תאריך: 16.02.2022  
בדיקה זו נעשתה בלמי ועבור משרד הבנייה והשיכון בלבד  
אין בבדיקה זו שום אישור סטטייה מותרות כל דין ואם הסכרו  
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

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

## מחיר למשתכן

משהב"ש מהדורה 10

שם האתר:	המגרסה, מבשרת ציון
דירה מדגם:	C
מס' חדרים:	5 חדרים
דירה מס':	4
קומה מס':	1
בניין מס':	7
מגרש:	205

מצפה מבשרת יזמות בע"מ

תאריך עדכון: 16.02.2022

# מותנה בהיתר בניה

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

## תוכן עניינים

### פרק א. פרטי זיהוי

- סעיף 1: כתובת המבנה ומיקום המגרש (1.1-1.2).
- סעיף 2: בעל הקרקע והזכות שהקונה רוכש (2.1-2.2).
- סעיף 3: מיקום הדירה בבניין, מחסן וחניה.
- סעיף 4: תיאור הדירה.
- סעיף 5: שטח הדירה ואופן חישוב שטחה.
- סעיף 6: פרט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי, ואופן חישובם (6.1-6.7).
- סעיף 7: סטיות קבילות (א-ג).
- סעיף 8: פרטי אדריכל מתכנן הבנייה.
- סעיף 9: פרטי מהנדס אחראי לתכנון השלד.

### פרק ב'. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
- סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.19).
- סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
  - סעיף 3.1: גובה הדירה.
  - סעיף 3.2: (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
  - סעיף 3.3: ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).
  - סעיף 3.4: מתקן לתליית כביסה.
  - סעיף 3.5: (טבלה 3), רשימת דלתות, חלונות ותריסים.
  - סעיף 3.6: (טבלה 4), מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).
  - סעיף 3.7: (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11).
- סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).
- סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).
- סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
  - סעיף 6.1: חניה (6.1.1-6.1.6).
  - סעיף 6.2: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.10).
- סעיף 7: מערכות משותפות.
  - סעיף 7.1: מערכות גז (7.1.1-7.1.3).
  - סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).
  - סעיף 7.3: אזורר מאולץ במרתפי חניה.
  - סעיף 7.4: מערכת מזוג אויר מרכזית.
  - סעיף 7.5: מערכת מיזוג אויר בחדרים לשימוש הדיירים.
  - סעיף 7.6: תיבות דואר.
  - סעיף 7.7: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
- סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).
- סעיף 9: רכוש משותף.
  - סעיף 9.1: תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).
  - סעיף 9.2: חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12).
  - סעיף 9.3: בית משותף (רישום ופרטים).
  - סעיף 9.4: שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
  - סעיף 9.5: סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.
  - סעיף 9.6: שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשירותים המחייבים בקשר אליו.
  - סעיף 9.7: החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

### נספחים

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

חתימת המוכר

חתימת הקונה

**מותנה בהיתר בניה**  
**המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה**  
**וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון**

שם האתר: המגרסה, מבשרת ציון	דירה מדגם: C
	מס' חדרים: 5 חדרים
	דירה מס': 4
	קומה מס': 1
	מחסן מס': ___
	חניה מס': ___
	בניין מס': 7
	מגרש מס': 205

**"מפרט מכר"**

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

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

**בעניין חיובים וזיכויים שונים**

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

נספח לחוזה בין: מצפה מבשרת יזמות בע"מ (להלן "המוכרת" או "החברה")  
לבין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
(להלן "הרוכש" או "הקונה") \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
מתאריך: \_\_\_\_\_

**א. פרטי זיהוי**

1. ישוב: מבשרת. רחוב ומס' בית: יקבע בהמשך ע"י הרשות המקומית.
  - 1.1 גוש מס': 29956. חלקות מס': 39,43. מגרשים מס': 205,304;
  - 1.2 התכנית החלה במקום: 101-0261289.
2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י).  
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.
  - 2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
  - 2.2 תקופת החכירה: 98 שנים. תחילת תקופת החכירה: 01.03.2021.
3. דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה")

חתימת המוכר

חתימת הקונה

# מותנה בהיתר בניה

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

4. **בדירה:** כניסה, חדר דוור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים ופינת ארונות, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), שירותי אורחים, מרפסת שרות, מרפסת שמש (יציאה מחדר דוור), מרפסת שמש (יציאה ממרפסת שרות, לרבות מתקן לתליית כביסה).

#### 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 השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית אחרת.

כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;

(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכלול את החיפוי.

(ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.

(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח יכלול רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

(ה) **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:** ראה סעיף 9.4 בחלק ב', ושאינו כלול בשטח הדירה.

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

6.1 **מרפסות שמש בשטח<sup>(1)</sup>:** \_\_\_\_\_ מ"ר. **מתוכה/ן מרפסת/ות השמש מקורה/ות** [קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], **בשטח:** \_\_\_\_\_ מ"ר.

6.2 **חניה מקורה מס':** כמצוין בתכנית המכר. (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);

6.3 **מחסן דירתי בשטח<sup>(2)</sup>:** \_\_\_\_\_ מ"ר. (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

6.4 **מרתף דירתי בשטח<sup>(3)</sup>:** אין.

6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** אין.

6.6 **חצר מוצמדת בשטח<sup>(4)</sup>:** אין. **פנימי:** \_\_\_\_\_ מ"ר (ראה תכנית החצר המוצמדת לרבות שבילים ורחבה/ות מרוצפות ואחר'); **אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם** (מהות ושטח).

6.7 **מסתור כביסה:** ככל שמוסמן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלט רצפת המסתור יהיה נמוך ממפלט רצפת הדירה).

#### הערות לחישובי השטחים:

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

מובהר כי "מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.

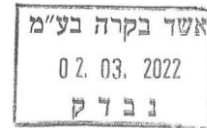
2. **שטחו של מחסן,** הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.

3. **שטחו של מרתף,** הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

**מותנה בהיתר בניה**  
**המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה**  
**וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון**



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.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

#### 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"): א. איצקין אדריכלים בע"מ.

טלפון: 02-5336618 פקס: 02-5333680 כתובת: היצירה 103 (החוצבים), מבשרת ציון.  
דוא"ל: contact@itzkin.co.il

#### 9. שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): יעקב גוטמן מהנדסים בע"מ.

טלפון: 03-5790770 פקס: 03-5790771 כתובת: גרניט 5, פתח תקווה.  
דוא"ל: office@gutmaneng.co.il

## 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 אם יש כזה.

#### 1. תיאור הבניין (אחד מתוך הבניינים שבמגרשים כמתואר בהמשך)

1.1 בניין מגורים מדורג, אחד מתוך 9 בניינים שיבנו ע"י החברה ב-2 מגרשים (205,304), לפי הפרוט בהמשך:

##### מגרש 304 כולל 6 בניינים (1-6):

בניינים 1,2 הינם בניינים "רב משפחתיים", הכוללים קומת קרקע/כניסה (הכניסה הקובעת לבניין. בעיקרה למגורים) ועוד 10 קומות (קומה אחת לשירות ו-5 קומות למגורים מתחת מפלס הכניסה, ו-4 קומות למגורים מעל מפלס הכניסה). בין הבניינים בחלק מהקומות התחתונות יש שטחים משותפים המשמשים גם לחניה ושירות.

בניינים 3,4 הינם בניינים "גבוהים", הכוללים קומת קרקע (בעיקרה למגורים) ועוד 6 קומות למגורים. בניינים 5,6 הינם בניינים "גבוהים", הכוללים קומת קרקע (בעיקרה למגורים) ועוד 6 קומות למגורים, מעל קומה תחתונה לשירות.

בין הבניינים בקומה התחתונה, בקומות הקרקע ובקומה ראשונה יש שטחים משותפים המשמשים גם לחניה ושירות.

##### מגרש 205 כולל 3 בניינים (7-9):

בניינים 7,8 הינם בניינים "גבוהים", הכוללים קומת קרקע (בעיקרה למגורים) ועוד 6 קומות למגורים מעל קומה תחתונה לשירות.

בניין 9 הינו בניין "גבוה", הכולל קומת קרקע ועוד 5 קומות למגורים.

בין הבניינים בקומות התחתונות ובקומות הקרקע יש שטחים משותפים המשמשים גם לחניה ושירות.

הבניינים יבנו במקביל או בשלבים, לפי החלטת החברה וירשמו כבית משותף אחד מורכב ו/או רב אגפי, לפי החלטת הרשות המוסמכת.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

# מותנה בהיתר בניה

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון



1.2 בבניינים 1,2 (בכל בניין): 25 דירות למגורים; בבניינים 3-8 (בכל בניין): 19 דירות למגורים; בניין 9: 9 דירות למגורים; דירות<sup>(\*)</sup>, הכוונה למגורים בלבד;

<sup>(\*)</sup> 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

#### מגרש 304 - בניינים 1,2:

קומות משותפות/ברצף לכל הבניינים (כינוי הקומות בין בניינים כמתואר לעיל, משתנה עקב המבנה הטופוגרפי של הקרקע):

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין <sup>(*)</sup>	כינוי או תיאור קומה
מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים. יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין אחד ישרתו גם האחר.	בכל בניין: מבואה קומתית, פרזדורים, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים. כללי: פרזדור, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	-6	קומה תחתונה
	בכל בניין: מגורים (ג), מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2 (בכל בניין)	-5	קומה תחתונה
	בכל בניין: מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2 (בכל בניין)	-4	קומה תחתונה
	בכל בניין: מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות. כללי: פרזדורים, מחסנים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2 (בכל בניין)	-3	קומה תחתונה
	בכל בניין: מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מיסעות, מעברים, חדר מדרגות, מחסנים, מאגר מים וחדר משאבות, חדרים טכניים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2 (בכל בניין)	-2	קומה תחתונה
	בכל בניין: מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות. כללי: חניות, מיסעות, מעברים, חדר מדרגות, מחסנים, חדרים לריכוז מונים, חדר גנרטור, חדרים טכניים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2 (בכל בניין)	-1	קומה תחתונה

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

בכל בניין (מבנינים 1,2):

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין <sup>(*)</sup>	כינוי או תיאור קומה
2 מהדירות הן דופלקס (כניסה/יציאה בקומה זו). <b>בפיתוח:</b> אשפה טמונה, מכלים למחזור אשפה, צובר גז, חדר מדרגות (גישה לקומות התחתונות).	מגורים (2 דירות ג), מבואת כניסה (לובי), מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	קרקע	קומת הכניסה לבניין
2 מהדירות הן דופלקס (ללא כניסה/יציאה בקומה זו).	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	1,2	קומות מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3	3	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	4	קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)
---	פרוזדור, חדר מדרגות, מערכות סולאריות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	10	סך הכל קומות למגורים
במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).			11	סך הכל קומות בבניין

### מגרש 304 - בניינים 3,4,5,6:

קומות משותפות/ברצף לכל הבניינים (כינוי הקומות בין בניינים כמתואר לעיל, משתנה עקב המבנה הטופוגרפי של הקרקע):

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין <sup>(*)</sup>	כינוי או תיאור קומה
מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים. יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין אחד ישרתו גם האחר. בבניינים 3,4 אחת הדירות בכל בניין היא דופלקס (כניסה/יציאה בקומת הקרקע).	<b>בבניינים 3,4 - בכל בניין:</b> מגורים (ג), מבואת כניסה (לובי), פרוזדורים, מעלית, חדר מדרגות, חדר אופניים, מחסנים. <b>בבניין 5,6 - בכל בניין:</b> מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, חדר חשמל/תקשורת. <b>כללי:</b> חניות, מיסעות, מעברים, מחסנים, חדר חשמל/תקשורת, חדרים לריכוז מונים, חדרים טכניים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	<b>בבניינים 3,4:</b> 1 (בכל בניין)	<b>בבניינים 3,4:</b> קרקע <b>בבניינים 5,6:</b> -1	<b>בבניינים 3,4:</b> קומת הכניסה לבניין <b>בבניינים 5,6:</b> קומה תחתונה
<b>בפיתוח:</b> אשפה טמונה, מכלים למחזור אשפה, צובר גז.	<b>בבניינים 3,4 - בכל בניין:</b> מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות. <b>בבניין 5,6 - בכל בניין:</b> מגורים (ג),	<b>בבניינים 3,4:</b> 2 (בכל בניין) <b>בבניינים 5,6:</b> 1	<b>בבניינים 3,4:</b> 1 <b>בבניינים 5,6:</b> קרקע	<b>בבניינים 3,4:</b> קומת מגורים/חניה <b>בבניינים 5,6:</b> קומת

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

אשד בקרה בע"מ  
02.03.2022  
נבדק

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ה)	כינוי או תיאור קומה
	מבואת כניסה (לובי), פרוזדורים, מעלית, חדר מדרגות, חדר אופניים, מחסנים. כללי: חניות, מיסעות, מעברים, מחסנים, חדרים טכניים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	(בכל בניין)		הכניסה לבניין

בבניינים 3,4 - בכל בניין:

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ה)	כינוי או תיאור קומה
---	מגורים (2 דירות ג), מבואה קומתית, פרוזדור, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	2	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4 (בכל קומה)	3,4	קומות מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3	5	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	6	קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)
---	פרוזדור, חדר מדרגות, מערכות סולאריות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	7	סך הכל קומות למגורים
במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).			7	סך הכל קומות בבניין

בבניינים 5,6 - בכל בניין:

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ה)	כינוי או תיאור קומה
---	מגורים (2 דירות ג), מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	1	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4 (בכל קומה)	2,3	קומות מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3	4	קומת מגורים

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

אשד בקרה בע"מ  
02.03.2022  
נבדק

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד')	כינוי או תיאור קומה
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	5	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	1	6	קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)
---	פרוזדור, חדר מדרגות, מערכות סולאריות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	7	סך הכל קומות למגורים
במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).			8	סך הכל קומות בבניין

מגרש 205 - בניינים 7,8,9:

קומות משותפות/ברצף לכל הבניינים (כינוי הקומות בין בניינים כמתואר לעיל, משתנה עקב המבנה הטופוגרפי של הקרקע):

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד')	כינוי או תיאור קומה
מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים. יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין אחד ישרתו גם האחר. בפיתוח: אשפה טמונה, מכלים למחזור אשפה, צובר גז.	בבניין 8: מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, חדר חשמל/תקשורת. בבניין 9: מבואת כניסה (לובי), פרוזדורים, מעלית, חדר מדרגות, חדר אופניים, מחסנים. כללי: חניות, מיסעות, מעברים, מחסנים, מאגרי מים וחדר משאבות, חדר חשמל/תקשורת, חדרים טכניים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	בבנין 8: 1- בבניין 9: קרקע	בניין 8: קומה תחתונה בניין 9: קומת הכניסה לבניין
	בבניין 7: מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, חדר חשמל/תקשורת. בניין 8: מגורים (ג), מבואת כניסה (לובי), פרוזדורים, מעלית, חדר מדרגות, חדר אופניים, מחסנים. כללי: חניות, מיסעות, מעברים, מחסנים, חדרים טכניים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	בבניין 8: 1	בבנין 7: 1- בבניין 8: קרקע	בניין 7: קומה תחתונה בניין 8: קומת הכניסה לבניין
	בבניין 7: מגורים (ג), מבואת כניסה (לובי), פרוזדורים, מעלית, חדר מדרגות, חדר אופניים, מחסנים. כללי: חניות, מיסעות, מעברים, מחסנים, חדר טכני, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	בבניין 7: 1	בבניין 7: קרקע	בניין 7: קומת הכניסה לבניין

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

בבנינים 7,8 - בכל בניין:

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד')	כינוי או תיאור קומה
---	מגורים (2 דירות גן), מבואה קומתית, פרוזדור, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	1	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4 (בכל קומה)	2,3	קומות מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3	4	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	5	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	1	6	קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)
---	פרוזדור, חדר מדרגות, מערכות סולאריות, עמדה לגנרטור (בבניין 7 בלבד), פירים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	7	סך הכל קומות למגורים
במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).			8	סך הכל קומות בבניין

בבניין 9:

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד')	כינוי או תיאור קומה
---	מגורים (גן), מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	1	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2 (בכל קומה)	2-4	קומות מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	1	5	קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)
---	פרוזדור, חדר מדרגות, מערכות סולאריות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	5	סך הכל קומות למגורים

חתימת המוכר

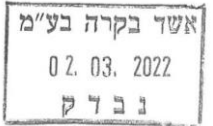
חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון



הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ה)	כינוי או תיאור קומה
	במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).		6	סך הכל קומות בבניין

## הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.  
(ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].

## 1.4 חדר מדרגות משותף (ראשי) בכל בניין:

מספר חדרי המדרגות בכל בניין: 1; אפיון כל חדר מדרגות: מקורה ממפלס קומה תחתונה עד למפלס הגג.

חדר מדרגות נוסף: יש, לבניינים 1,2 גישה ממפלס הפיתוח לקומות התחתונות המשותפות.

## 1.5 מספר המעליות בכל בניין, מס' הנוסעים בכל מעלית, ומס' התחנות למעליות בכל בניין:

מעלית מפולשת		מס' בניין
מס' תחנות	מס' נוסעים	---
11 (מתוכם 3 דו כיווניות)	6	1
11 (מתוכם 3 דו כיווניות)	6	2
6 (מתוכם 2 דו כיווניות)	6	3
7 (מתוכם 2 דו כיווניות)	6	4
8 (מתוכם 2 דו כיווניות)	6	5
8 (מתוכם 2 דו כיווניות)	6	6
8 (מתוכם 2 דו כיווניות)	6	7
8 (מתוכם 2 דו כיווניות)	6	8
6	6	9

## 1.6 עמדת שומר: אין.

## 2. חומרי הבניין ועבודות גמר (בכל בניין):

- 2.1 שלד הבניין: לפי תכניות מהנדס השלד; שיטת הבניה: מתועשת ובשילוב רגילה,  
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.  
ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.  
2.3 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד; בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045.  
בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.  
2.4 גגות הבניין: חומר: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

שיפועי ניקוז ואיטום: לפי הנחיות היועץ. בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045.	
קירות חוץ: מתועשת בשילוב רגילה. באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, או בלוק תאי עובי: לפי תכנון המהנדס. בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045:	2.5
צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.	
גימור קירות חוץ:	2.6
2.6.1 חיפוי/ציפוי, עיקרי: אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או חיפוי קשיח אחר. הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.	
2.6.2 טיח חוץ: טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים; הכל לפי התנאים בהיתר הבניה. 2.6.3 חיפוי אחר: האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.	
קירות הפרדה בין הדירות: חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (כגון איטונג) ו/או משולב, לפי הנחיות מהמסד השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.	2.7
קיר הפרדה בין מרפסות/חצרות (ככל שיש): חומר וגובה: בטון ו/או בלוק ו/או משולב לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון האדריכל.	
חדר מדרגות ראשי:	2.8
2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון מזוין או בנוי או משולב. עובי: לפי חישובי המהנדס; הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.	
2.8.2 גימור קירות פנים: חומר: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. עד לגובה: תקרה. גימור תקרה: חומר: טיח 2 שכבות וסיד סינטטי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.	
2.8.3 מדרגות ופודסטים: מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו (צמנט לבן), בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות ומשטחי הביניים (פודסטים) ופסים מחוספסים כנגד החלקה.	
2.8.4 מעקה/ מאחז יד: מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), בהתאם לת"י 1142.	
2.8.5 עליה לגג: באמצעות חדר המדרגות.	
מבואה (לובי) קומתית:	2.9
גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר: גימור קירות פנים יהיו בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק") עד לתקרה.	
גימור תקרה: חומר: טיח + סיד סינטטי ("בעל תו תקן ירוק" (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).	
ריצוף: אבן נסורה או גרניט פורצלן.	
מבואה (לובי) כניסה ראשית:	2.10
גימור קירות פנים: חומר: אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק").	
גימור תקרה: חומר: סיד סינטטי דוגמת פוליסיד ("בעל תו תקן ירוק"), ו/או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.	
ריצוף: חומר: אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר, והעומדים בתקן הישראלי למניעת החלקה.	
תיבות דואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון ובניה ות"י 816, בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.	
עבודות גמר חניה מקורה: גימור קירות חניה: טיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינטטי, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. גימור תקרה: חומר: בטון צבוע במלבין סינטטי, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.	2.11
גימור רצפת חניה: גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת, לפי החלטת החברה.	
חדרים לשימוש משותף:	2.12
חדרים/חדרי טכניים (ככל שיהיו), חדר אופנים/עגלות וכדומה.	

# מותנה בהיתר בניה

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

**גימור קירות:** טיח צבוע בצבע סינטטי דוגמת פוליסיד, (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). **גימור תקרה:** בחדר אופניים/עגלות- טיח צבוע בצבע סינטטי ו/או תקרת משנה ו/או משולב. בחדרים טכניים – בטון צבוע בצבע סינטטי. כל הצבעים, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.  
**גימור רצפה:** אריחי טראצו או פורצלן או משולב.  
**חדר אשפה:** עבודות גמר של הרצפה והקירות יעשה גרניט פורצלן, בהתאם לדרישות כל דין.  
**הערות:**

#### 1. צביעת קירות/תקרה יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.

#### 2. ריצוף בבניין (בדירות ובשטחים המשותפים) יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.

- 2.13 **דלת כניסה לבניין:** יש, דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.  
**דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין:** אין.  
2.14 **דלתות חדר מדרגות:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן.  
**דלתות חדרים טכניים:** דלתות פח. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף:** תאור, חומר וכמות.,  
2.15 **דלתות לובי קומתי:** אין.  
2.16 **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיות, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים:** יש. בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.  
2.17 **ארונות חשמל, גז ומים:** חומר: פח מכופף צבוע בתנור (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.  
2.18 **תאורה במחסנים דירתיים:** הזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף נפרד, או לחילופין התקנת מונה נפרד לכל מחסן, או למונה הדירתי אליו משויך המחסן עפ"י החלטת המוכר.  
2.19 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות:** יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי תכנון מהנדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך ו/או ימוקמו בבניין הסמוך וישרתו גם הבניין, בכפוף לאישור הרשויות השונות).

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

##### 3.1 גובה הדירה\*:

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

גובה חדרי שרות ופרוזדור: לא פחות מ-2.05 מ'.

\*גובה מחסן דירתי (באם נרכש): לא פחות מ-2.05 מ'.

\*גובה חניה מקורה (באם 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 <sup>(1)</sup>	גמר קירות ותקרות <sup>(2)</sup> ומידות אריחי חיפוי <sup>(4)</sup> (בס"מ)	ריצוף <sup>(3)</sup> וחיפוי <sup>(4)</sup> מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

תיאור	חומר קירות <sup>(1)</sup>	גמר קירות ותקרות <sup>(2)</sup> ומידות אריחי חיפוי <sup>(4)</sup> (בס"מ)	ריצוף <sup>(3)</sup> וחיפוי <sup>(4)</sup> מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/מ"א בשקלים חדשים	הערות
מטבח	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה (2) חיפוי מעל משטח ארזן תחתון	ראה (3)	אין	לכל אורך משטח העבודה חיפוי בגובה 60 ס"מ לפחות. למעט אזור חלון (באם קיים).
				---	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פינת אוכל	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים ופינת ארונות	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה (2)	ראה (3)	אין	חיפוי קירות עד גובה משקוף הדלת. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
		חיפוי קרמיקה	ראה (3)	---	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדרי שינה	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה (2)	ראה (3)	אין	חיפוי קירות עד גובה משקוף הדלת. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
		חיפוי קרמיקה	ראה (3)	---	ראה פרוט בהערות בהמשך.
שירותי אורחים	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה (2)	ראה (3)	אין	חיפוי קירות עד גובה 1.50 מ' ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
		חיפוי קרמיקה	ראה (3)	---	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שרות	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שמש	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה סעיף 2.6	ראה (3)	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
רחבה מרוצפת	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה סעיף 2.6	ראה (3)	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה (2)	אין	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	טיח. גימור קירות צבע אקרילי. גימור תקרה סיד סינטטי.	גרניט פורצלן <sup>(4)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
			לבחירת היזם/קבלן		

#### הערות והבהרות לטבלה:

- חומר קירות:** קירות חוץ: בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי (בדופן פנים של קירות מתועשים/מתועשים למחצה - ככל שיהיו כאלה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס או בלוק תאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלוונטית לרבות בת"י 1045: בידוד תרמי של בנייני מגורים). קירות הפנים (חלוקה פנימית): יהיו מ: בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס. בחדרי רחצה ייבנו הקירות מבלוקים המוגדרים "כעמידים למים" או בלוקי בטון.
- גמר קירות:** טיח. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. באם קירות החוץ יבוצעו בשיטה מתועשת או מתועשת למחצה, יתכן שמעטפת הפנים של קירות אלו יעשו מלוחות גבס. צביעה בצבע אקרילי. גוון: לבן. כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- גמר תקרות:** טיח. צביעה בסיד סינטטי. גוון: לבן.
- גמר קירות בחדרי רחצה ושירותים** (בתחום ללא חיפוי): טיח + צבע אקרילי.
- כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

#### ריצוף: (3)

א. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

(1) חדרי מגורים – R-9; (2) חדרי רחצה – R-10; (3) רצפת תא מקלחת – R-11;

ב. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח;

ג. המוכר יציג לבחירת הקונה וללא שינוי מהמחיר אריחים במידות שונות ולפחות במידות כמפורט להלן:  
לכל מערכות החדרים בדירה:

אריחים במידות 60X60 ס"מ, 45X45 ס"מ, 33X33 ס"מ;

במידה ואריח לריצוף במידות 45/45 ס"מ אינו ניתן לאספקה (עפ"י אישור והצהרת הספק) המוכר יהיה פטור מהצגת אריח במידות אלו אולם יהיה חייב להציע לקונה סדרה נוספת

סדרה נוספת של ריצוף לכל מידת אריח המיועד לריצוף, כלומר לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 5 סדרות של ריצוף

ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי;

להוציא את החדרים הרטובים בהם מידות האריחים בלבד יקבעו לפי בחירת הקבלן/זם לפי התקן, ומתוך סוגי הריצוף בסדרות ובדוגמאות שהוצגו לדיר, כדלקמן:

#### חיפוי קירות:

אריחים במידות 25X33 ס"מ, 60X30 ס"מ. המוכר יהא ראשי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפרט וכן במידות נוספות: 50X20 ס"מ, 33X33 ס"מ, ללא כל שינוי במחיר הדירה.

במידה ואריח 33X25 ס"מ אינו ניתן לאספקה (ע"י אישור והצהרת הספק) המוכר יציג מידה אחרת במקום.

**חיפוי במטבח:** חיפוי קירות בקרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון לעליון). 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.

#### ד. סוגי ריצוף וחיפוי:

לבחירת הקונה מתוך כמה אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר, ובהתאם למפורט להלן:

(1) לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בהיר ניטרלי;

(2) כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג אל' ויענו על דרישות התקנים הרלוונטיים;

ה. לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

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

(4) **ריצוף במחסן** (ככל שנרכש): מסוג גרניט פורצלן לבחירת הקבלן/זם. שטח אריח בודד עד כ- 0.20 מ"ר.

#### הערות:

**מעקה** – עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת בהיתר הבניה) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית ולפי הנחיות ת"י 1142 "מעקים ומסעדים".

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

ביציאה למרפסות משמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) 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 שיוקנו בשטח המשותף/פרטי) – יש לשים לב להוראות הבאות מתוך ת"י 5566 חלק 2, לפיהן היות שהאבן

היא חומר טבעי, עלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם. כמו כן, גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה עלול להשתנות בחלוף הזמן, ולפיכך עשוי להיות שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למטרות תחזוקה.

הכול בכפוף לדרישות התקינה וכללי המקצוע.

**ליטוש/הברקה** - למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה, ע"ג הריצוף בדירה.

**פרגולה, קורה/ות** – (ככל ותבחר החברה להתקין, ומבלי שהדבר יחייב בסימון בתוכנית המכר) עץ/ואו בטון/ואו פלדה/ואו אלומיניום ו/או משולב,

**מרווחים (פוגות)** – לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

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

### 3.3 ארונות:

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של הכיור/הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' /MDF. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומקו. ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרון פינה" – מסוג מדף.

**ידידות:** מתכת. סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספק'ים שיבחר המוכר, כמפורט להלן:

**(א) ציפוי חיצוני:** פורמייקה. על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 5 גווני שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי שיוצגו ע"י החברה ו/או הספק'ים שיבחרו על ידי החברה.

**(ב) ציפוי פנימי:** בגוון לבן.

<sup>(1)</sup> **מידות:** ראה הערה בהמשך;

### מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח התחתון: ראה נספח ג

**משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון ולכל אורכו:** 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 שווה ערך), העונה לדרישות ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו יקבע ע"י המוכר (הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח ככל הנדרש כולל אף מים בכל היקף המשטח לא ינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה).

**מידות:** לפי ארון המטבח חלק תחתון,

**גוון:** לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו ע"י המוכר ו/או הספק'ים שיבחרו המוכר. המוכר יציג בפני הקונה 3 גווני לכל הפחות ואחד מגווניו אלו יהיה בהיר ניטרלי.

### 3.3.2 **ארון מטבח עליון:** אין.

הערה: מסיבות של תכנון המטבח הספציפי בדירות 4.5 חדרים ומעלה, המוכר יהיה רשאי להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון. במקרה זה לא יותר ארון מטבח עליון פינתי. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לארון המטבח התחתון. גובהו של הארון העליון 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. הארון יכלול לפחות מדף אחד אחד לכל אורכו.

3.3.3 **ארונות אחרים (ציין):** באחד מחדרי הרחצה בדירה יהיה ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח, באורך מינימלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור.

### מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה: ראה נספח ג

**פסמי:** דירת 2:2.5 חדר: 3.5 מ"א, דירת 3 ו-4 חדר: 5 מ"א, דירת 4.5 חדר ומעלה 6 מ"א

הערות:

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

- (1) מדידת אורך ארון תחתון 6 מטר אורך. המדידה לאורך הקיר (פינה ככל שקיימת מחושבת פעמיים באורך הארון). חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.
- (2) במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתח/י גישה לקולטן/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתח/ים אלו לצורך תחזוקה.
- (3) תכנון הארון לצורך התקנה של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה.  
- החליט הקונה שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות של מים וניקוז והזנת חשמל למדיח תחת הכיור. באחריות הקונה לדווח על בחירתו על פי הלוח זמנים שהחברה תקבע ובמועד שהחברה תנחה את הרוכש.

#### מיתקנים לתליית כביסה:

3.4

פתח בקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה.

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

**לדירות הגן/גג:** אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת.

מתקן שווה ערך לתליית כביסה בחצר או במרפסת משמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע ושאינו נצפה בחזיתות המבנה המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ, החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV וניתנים למתיחה. הדייר יהיה רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרסולה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות, מאלומיניום או מתכת מגולוונת, המתקן יהיה יציב ומקובע.

**מסתור כביסה:** מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100.

בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מחומרים עמידים שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה.

**הערה:** ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.70 מ"ר לתליית כביסה.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

אשר בקרה בע"מ  
02.03.2022  
נבדק

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

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

תריסים				חלונות			דלתות			---
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/כיס/ אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פלדה בטחון	1 105/210	כניסה
גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני	אלומי	אלומי	1 300/220	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 300/220	חדר דיור
---	---	---	---	---	אורור מכני	---	---	---	---	מטבח
גלילה ידני	אלומי	אלומי	1 120/115	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 120/115	ציר רגילה	עץ	1 80/210	חדר שינה הורים
גלילה ידני	אלומי	אלומי	1 120/115	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 120/115	ציר רגילה	עץ	1 80/210	חדר שינה 2
גלילה ידני	אלומי	אלומי	1 120/115	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 120/115	ציר רגילה	עץ	1 80/210	חדר שינה 3
נגרר לכיס.	אלומי	אלומי	1 100/100	ציר רגילה או כ.ע.כ לפי הנחיות הג"א	אלומי מזוגג	1 100/100	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א	1 70/200	ממ"ד (משמש כחדר שינה)
כנף אחת או שתיים, פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררות/ים לכיס. לפי הנחיות הג"א.				---	---	---	---	---	---	
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומי מזוגג	1 40/90	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	1 80/210	חדר רחצה כללי
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומי מזוגג	1 50/90	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	1 80/210	חדר רחצה הורים
---	---	---	---	ציר רגילה+ חלק קבוע תחתון משולב בכנף הדלת	אלומי מזוגג	1 40/220	ציר רגילה	אלומי מזוגג	1 80/220	מרכסת שרות
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	עץ/פח לפי החלטת החברה	1 70/200	מחסן דירתי צמוד (ככל שהוצמד)

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

**מותנה בהיתר בניה**  
**המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה**  
**וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון**

אשד בקרה בע"מ  
02.03.2022  
נבדק

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

#### הערות לטבלה ו אחרות:

(הק יים בפועל רק באם צוי בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

א. **דלת עץ** = דלתות הפנים בדירה יו בהתאם למפורט להלן: דלתות הכניסה לחדר ים תה יינה לבוד ות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 ובפתיחת ציר רגילה. הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פ ולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות (ראה פרוט יתר בסעיף ' בהמשך). **אלומי** = אלומיניום, **סוג פרופ יל**: לפי הנחיות יועץ האלומיניום, **ציר רגילה** = סו וג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה + משתפלת, **ניגור כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה** = כנף בתנועה אנכית, **תריסים**: בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פולימרי או פוליאורית ו מוקצף כולל אטם גומי ב ין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. בחדר דיור ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני. **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי.

ב. **דלתות/חלונות**, משותפים לשני חד רים 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.

ג. **חלונות/וטריות** (למעט ממ"ד), (מאלומיניום עם זיגוג שקוף כפול) Double Glazing (רגיל/בטיחותי לפי דרישות התקן, המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם) (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות, עם מרווח אוויר בעובי של 6 מ"מ או אחר לפי תכנון). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מק וריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. בממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוג עם כנף/ים פלדה, לפי הנחיות פקוד העורף. **רשתות**: אין. במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

ד. **א וורור לאוויר החוץ** - בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לאוויר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יבוצע צינור מצידו במאורר מכני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיס וי.

ה. **מסגרות החלונות והתריסים** עשו יים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.

**החלונות ורכיביהם** יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקורי ים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן:

ו. **בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות)**, תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") עפ"י בחירת האדריכל.

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

ח. **דלת כניסה**. דלת פלדה (ביטחון) רב בריח, תואמת לתקן ישראל 5044 סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה (פנורמית/טלסקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ

לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור. גמר לגוון לפי בחירת המוכר.

ט. **דלת ממ"ד** דלת הכניסה לממ"ד תהיה בהתאם לדרישות פיקוד העורף.

י. **מכלולי דלתות פנים**: כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר. צירים יותקנו בהתאם לסוג הדלת והמשקוף. בהיקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. **כנף הדלת**

**לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים**. גמר הדלתות יהיה בצבע או פורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי אמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" וצוהר/ צו-אור, בכנף הדלת. **גוון**:

גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

יא. **פתח חילוף** - בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוף קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סוג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוף יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.

יב. **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 אוויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיבצע

# מותנה בהיתר בניה

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון



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.

ג. **מידות** – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות בניה משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי הענין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

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

מיקום	מיתקן		מטבח	שרותי אורחים	חדר רחצה הורים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שרות	אחר
	מ"מ (בס"מ)	סוג						
קערת מטבח (בודדת/כפולה)	מידות (בס"מ)	בודדת במידות 40/60 ס"מ או כפולה 80/46 ס"מ	---	---	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---	---	---
	זיכוי נה	אין	---	---	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	---	---	40/50	משולב בארון	---	---
	סוג	---	---	---	א'	ראה סעיף 3.3.3	---	---
	זיכוי נה	---	---	---	אין	ראה נספח ג'	---	---
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	---	---	25/40	---	---	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---	---	---
	זיכוי נה	---	---	אין	---	---	---	---
אסלה וארגז שטיפה(ב')	מידות (בס"מ)	---	---	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	---	---
	סוג	---	---	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי נה	---	---	אין	אין	אין	---	---
אמבט/ מקלחת(ב')	מידות (בס"מ)	---	---	---	לפי הוראות כל דין ראה בהמשך	70/170 (אמבטיה)	---	---
	סוג	---	---	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (אמבטיה אקרילית)	---	---
	זיכוי נה	---	---	---	---	אין	---	---
סוללה למים קרים/ חמים לכיור, מהמשטח(ד)(ה)	דגם	---	פרח מערבל	פרח	פרח מערבל	פרח מערבל	---	---
	סוג	---	א'	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי נה	---	אין	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים(ו)	דגם	---	---	---	---	סוללה(ו)	---	---
	סוג	---	---	---	---	א'	---	---
	זיכוי נה	---	---	---	---	ראה נספח ג'	---	---

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

אשר בקרה בע"מ  
02.03.2022  
נבדק

מיקום	מיתקן	מטבח	שרותי אורחים	חדר רחצה הורים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שרות	אחר
סוללה למקלחת למים קרים וחמים <sup>(1)</sup>	דגם	---	---	רב-דרך (אינטרפוז) דרך 3 <sup>(1)</sup>	---	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---	---
	זיכוי נ"ח	---	---	ראה נספח ג'	---	---	---
חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז <sup>(2)</sup>	---	---	---	---	---	יש	---
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה	---	---	---	---	---	יש	---
הכנה חיבור למים וניקוז, לחיבור מדיח כלים <sup>(3)</sup> (ההכנה משולבת בניקוז כוור המטבח)	יש	---	---	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)	אין	---	---	---	---	---	---
נקודת גז לבישול <sup>(4)</sup> (הכנה)	1	---	---	---	---	---	---
נקודת גז לחימום מים <sup>(5)</sup> (הכנה)	---	---	---	---	---	---	---

## הערות לטבלה ואחרות:

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

(א) **קערת מטבח:** (לבחירת הקונה: קערה בודדת במידות 40/60 ס"מ או כפולה 80/46 ס"מ): מחומר חרס/סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה, בהתקנה שטוחה. **כיוור רחצה שולחני (אינטגרלי):** במידות לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה. **כיוור רחצה (באם אינו אינטגרלי):** חרס מידות 40/50 ס"מ. **כיוור נטילת ידיים: חרס. מידות ותוצרת לפי החלטת החברה.**

(ב) **אסלה:** אסלת שירותים תהיה מחרס מונו בלוך. מיכל הדחה חרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385. תוצרת לפי החלטת החברה. **כיסוי אסלה:** מושב כבד בעל צירי נירוסטה.

**אמבטיה:** תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפנינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלוון. לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמאיל.

**מקלחת:** משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח;

(ג) **כל הסוללות למים חמים וקרים** יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) יכללו חסכמים, על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 סדרות כאשר אחת מהן היא תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.

(ד) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכום).** לקערת מטבח: דגם: פרח מערבל, בציפוי כרום ניקל, פיה בגובה כ- 25 ס"מ לפחות ולעומק 20 ס"מ לפחות. לבחירת הקונה מתוך 3 סדרות למים חמים העומדים בכל דרישות התקינה הרלוונטית בארץ.

(ה) **סוללה למים קרים/חמים, לכיוור/י רחצה (כולל חסכמים):** דגם: פרח מערבל בציפוי כרום ניקל, פיה באורך כ- 15 ס"מ לפחות ולעומק 15 ס"מ לפחות, לבחירת הקונה מתוך 3 סדרות למים חמים העומדים בכל דרישות התקינה הרלוונטית בארץ.

**כיוור נטילת ידיים: דגם: פרח, בציפוי כרום ניקל, למים קרים בלבד.**

(ו) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכמים):** באמבטיה: סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

**למקלחת:** דגם: סוללה למים חמים וקרים, רב דרך (אינטרפוז 3 דרך), מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. או לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

- (ז) התקנת כוירים וארגזי שטיפת אסלה כוללת: חיבור לביוב, וברזי ניל (ככל שידרש).
- (ח) גוון הקבועות: לבן.
- (ט) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: נקודת מים קרים, חיבור לניקוז והזנת חשמל.
- (י) הכנה למדיח כלים כוללת: ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- (יא) מידות: בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי ו/או מתקן ו/או אביזר ומצוינות מידות של הכלי בס"מ, הרי אלו משוערות, המידות הסופיות הינן בהתאם למידות הספק ו/או היצרן, שנבחרו ע"י החברה.
- (יב) הכנה לנק' גז: באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
- (יג) מים קרים: מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
- (יד) קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה) - במקרה של שינוי לאחר קבלת החזקה בדירה, יש לרכוש קבועות שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה ולא פחות מ-R-11.
- (טו) נשלף = ראש ברז הנשלף מתוך שרזול קבוע. פרח = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.
- מערב (מיקסר) = ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.
- רב-דרך (אונטרפוף) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.
- (טז) יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתיחי ניקוז וכו'). שינוי מהאמור לעיל (לאחר קבלת החזקה בדירה) כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום הקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטים ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.
- (יז) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקת מדבקות המיועדות למניעת החלקה.
- (יח) ככל שמיקום הכיריים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיריים הכוללים מנגנון לניתוק זרימת הגז במקרה של כיבוי לא רצוני של להבה/ות הבישול.
- מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר: צנרת ופתיחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש). ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או במסדרון ו/או מיקום מוצנע ומוסתר המאפשר פיזור יעיל וקצר לכל חלקי הדירה עפ"י החלטת החברה. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה, ו/או מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים.

#### הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יהיו עם התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתיחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתיחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

3.6.2 חימום מים: הספקת מים חמים לדירות באמצעות מערכת סולארית משותפת מאולצת תהיה לפי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579 לרבות גיבוי חשמלי לדוד המים החמים והתקן קוצב זמן לחימום המים (טיימר). לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן (טיימר) הכולל מפסק במאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.

# מותנה בהיתר בניה

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

לדירות שלהם לפי הוראות כל דין לא ניתן לספק מים חמים באמצעות מערכת סולארית, יעשה חימום המים באמצעי חימום אחרים, ובלבד שהמים המסופקים באמצעותם עומדים בתקנים הקיימים בעיניים. וכן התקן קוצב זמן לחימום המים (טיימר).

מכל אגירה (דוד) למים חמים בקיבולת: 150 ליטרים; מיקום הדוד: במקום מוסתר אך נגיש כגון במרפסת שירות או בסמוך לה או גג עליון לפי תכנון מהנדס האינסטלציה. **פנימי: חדר אחד 80 ליטר, 2 או 3 חדרים – 120 ליטר, 4 חדרים ומעלה 150 ליטר**

3.6.3 חיבור מים חמים לכלים: קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת.

3.6.4 ברז "דלי": אין. **פנימי בדירות הגן: יש בחצר/רחבה מרוצפת**

3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: יש (מיקום לפי החלטת החברה).

3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים: פלדה מגולוונת, פקסגול, PPR, S.P, דלוחין: פלסטי. שפכים: פלסטי.

3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח: יש.

3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש.

3.7 טבלה מס' 5 – מיקום מתקני החשמל יהיה בהתאם לטבלה המפורטת להלן: (ראה הערות לאחר טבלה זו)

**מחיר זיכוי לנקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון, ראה נספח ג'**

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלוויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	-	-	-	- פעמון+ לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה לחדר מדרגות. - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה). - ארון תקשורת כולל שקע. -ארון טלפוניה/טלוויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	1 (למזגן)	1	אם תוכנן תריס חשמלי - תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס. (מצוין גם במרפסת שמש).
פרוזדור	1	1	-	-	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	4 (אחד מהם כפול, אחד מהם מוגן מים בדרגת IP44 ואחד מהם מוגן בדרגה רגילה)	-	3 (די) (תנור, מדיח ומקרר)	-	מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח יותקנו שקעי כח נפרדים למדיח, לתנור, למקרר
חדר שינה הורים ופינת ארונות	1 (כולל מפסק מחליף למנורה)	4 (שניים ליד המיטה)	-	1	1	- אינטרקום (נק' שמע/דיבור בלבד)

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
חדר רחצה הורים (מקלחת)	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	חימום מים - ראה חדר אמבטיה. בהעדר חלון והיכן שנדרש, הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק.
חדר שינה	1	3	-	1	1	-
ממ"ד/ ח. שינה	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	-	1	1	לפי תקנות פיקוד העורף
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	בית תקע לתנור חימום+ התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במקום עפ"י התכנון. בהעדר חלון והיכן שנדרש, הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק.
שירותים	1	1	1	1	1	בהעדר חלון והיכן שנדרש, הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק.
מרפסת שרות	1 (מוגן מים)	-	-	2 מוגן מים (מכונת כביסה, מייבש כביסה)	-	-
מרפסת שמש	1 (מוגן)	-	1 (מוגן) IP44	-	-	כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני.
מחסן (ככל שהוצמד)	1	-	1	-	-	צריכת החשמל של המחסן תחובר לשעון החשמל הדיירתי אליו משויך המחסן. או לחילופין שהזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד, או מונה נפרד לכל מחסן, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו.
מסתור כביסה	-	-	-	1 (פקט הכנה למזגן)	-	-

## הערות לטבלה ואחרות

- (א) נקודת מאור קיר/ תקרה = נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיוסו).
- (ב) בית תקע מאור (רגיל) = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- (ג) בית תקע מאור (רגיל) מוגן מים: שקע בודד עם כיוסו, הניזון מזרם חשמל רגיל (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- (ד) נקודת מאור הדלקה כפולה = תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.
- (ה) בית תקע מעגל נפרד = "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאינם בהכרח נקודה/ות "כוח".

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

- (ו) **בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר** = בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים **בדרגת הגנה גבוהה**.
- (ז) **נקודת טלויזיה/טלפון/חוץ/תקשורת (מחשב)** = 3 נקודות ביחד (קומפלט) או לחוד וכוללות נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים/אינטרנט. נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז התקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- (ח) **נקודת טלפון פנים (אינטרקום)** = נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה למבנה או לעמדת שומר לפי העניין).
- (ט) **נקודת כח** = בית תקע כוח על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- (י) שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.
- (יא) **"הכנה"** = באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. הכנה לנק' תקשורת (מחשב) מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (באחריות הדייר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חימום לא מסופקים ע"י החברה. ההכנה לתנור חימום כוללת שקע מוגן מים.
- (יב) **מחליף** = נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (יג) **יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק'** בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.
- (יד) **בדירת מגורים הכוללת חיבור תלת פאזי** = תותקן נקודת 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 שקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.
- מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).**

3.7.1	חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש. ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר מדרגות. גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש. לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.
3.7.2	טלפון חוץ: נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
3.7.3	פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם.
3.7.4	אביזרי הדלקה/שקע: סוג: סטנדרט, לפי דרישות הת"י.
3.7.5	לוח חשמל דירתי (כולל השארת מקום פנוי ל-6 מודולים) ולוח תקשורת דירתי (כולל שקע רגיל), בתוך הדירה: יש. מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת: יש. שעון שבת: אין.
3.7.6	נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמל י: יש. כולל קוצב זמן. <span style="background-color: red; color: black;">[REDACTED]</span>
3.7.7	גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 3 x 25 אמפר.
3.7.8	מערכת אינטרקום: יש, מיקום: כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום שמע דיבור, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשמע ודיבור בחדר שינה הורים).
3.7.9	מערכת טלויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.
3.7.10	הכנה לקליטת שידורי טלויזיה: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה).
3.7.11	מיתקנים אחרים:
-	בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.
-	ארון תקשורת כולל שקע.
-	ארון טלפון/ טלויזיה משולב בארון תקשורת.
-	במרפסת השרות – הכנה למייבש כביסה ומעבר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.
-	מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

# מותנה בהיתר בניה

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

המערכת תכלול יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת כל רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה.

הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה, הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.

#### 4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

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

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 בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5\*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים.
6. תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד באישור פיקוד העורף. במקרה זה ההכנה תכלול:
  - נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל.
  - צנרת ניקוז מים, מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור ייסגר במכסה.
  - מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר ע"פ התכנון.
  - כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג האוויר.

4.2 **מזגן מפוצל:** אין. 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.

4.3 **מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין:** אין.

4.4 **תנור חימום הפועל בגז:** אין.

4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל:** בכל חלקי הדירה (למעט מרפסות ושירותים) תבוצע מערכת הסקה חשמלית הכוללת תנורים חשמליים קבועים מבוקרים בפיקוד דירתי. בנוסף תבוצע נק' 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 שיידרש ע"י רשות הכבאות. **במחסן (באם נרכש):** יש.

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

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

#### 6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 **חניה**

חתימת המוכר

חתימת הקונה

# מותנה בהיתר בניה

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה לכל הבניינים: לפי היתר הבניה לפחות אחת לדירה. כולם: בתחום המגרשים; חניות במקום אחר (לפרט): אין;
- 6.1.2 חניה לנכים (פרטית/משותפת): יש, מספר חניות: לפי היתר הבניה מיקום: כמצוין בתוכנית המכר. חנייה לנכים כמסומן בתכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, תימכר לרוכש דירה נכה (עם הצגת תג נכה רשמי מטעם משרד התחבורה), ובהעדר רוכש נכה, בין כלל דירי הבית וגם לדיר שאינו נכה.
- 6.1.3 גמר רצפת חניה מקורה: ראה סעיף 2.11.
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.
- 6.1.5 מספר חניות לדירה: אחת לפחות. מיקום: לפי סימון בתכנית המכר.
- 6.1.6 מחסום בכניסה לחניה: אין.
- 6.2 פיתוח המגרש
- 6.2.1 בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לכל בניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [ לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין], ומואר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.
- 6.2.2 שבילים/מדרגות: חומר גמר: בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית. הריצוף יהיה ככל הניתן בעל גוון בהיר.
- 6.2.3 משטחים מרוצפים: יש. חומר גמר: אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית.
- 6.2.4 חצר משותפת: יש. (על פי סימון בתכנית מצורפת). צמחיה: יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) גיבון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- חצר, מעל תקרות בטון. (כולה). מעל תקרת בטון מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים).
- 6.2.5 רשת השקיה משותפת: יש. כולל ראש מערכת ממוחשב.
- 6.2.6 חצר, צמודה לדיר/ות הגן: יש; יציאה לחצר מחדר: לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מגונן וללא מערכת השקיה.
- הערה: סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות פרטיות (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית.
- 6.2.7 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדיר/ות גן: יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).
- 6.2.8 משטח מרוצף בחצר הצמודה לדיר/ות גן: יש, בשטח לא פחות מ-7 מ"ר.
- 6.2.9 גדר בחזית/ות של המגרש: חומר: לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות.
- בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.
- 6.2.10 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה): אין.
7. מערכות משותפות
- 7.1 מערכת גז:
- 7.1.1 הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי באמצעות צובר/י גז תת-קרקעי בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר/י הגז כאמור, הינם בבעלות חברת הגז.
- 7.1.2 צנרת גז ממקור מרכזי לדירה: יש;
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש. מיקום: ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).
- 7.2 סידורים לכיבוי אש:
- 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: ככל שידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.2 מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים: ככל שידרש ע"י דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

# מותנה בהיתר בניה

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.  
7.2.4 עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן: יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.  
7.2.5 גלאי עשן: ככל שידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

הערה: כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

- 7.3 אוורור מאולץ בחניונים: יש.  
7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות): אין.  
7.5 מערכת מיזוג אוויר בחדרים לשימוש הדיירים: אין.  
7.6 תיבות דואר: לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. מיקום: תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לכל בניין, או במקבץ אחד לכל הבניינים ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.  
7.7 מיתקנים אחרים:  
מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדרים לשימוש כלל הדיירים בבניין ולטובת בניינים סמוכים, או בבניינים סמוכים לטובת הבניין וכו'. מיקום וכמות: לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

#### 8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי לבית: יש; מונה מים נפרד לחצר: לפי הנחיות הרשות המקומית.  
8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.  
8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל; יש.  
8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).  
8.5 חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט): אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).  
8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל עשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.  
8.7 מתקן/ים לאצירת אשפה: יש, מכלים טמונים ומכלים ניידים למחזור. פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

#### 9. רכוש משותף

##### 9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 מקומות חניה משותפים: באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר.  
9.1.2 קומה מפולשת חלקית (קומת כניסה ועמודים, פתוחה חלקית): 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 חדר מדרגות (מספר): 1 (בכל בניין).  
9.1.7 פיר מעלית: יש; מעלית: יש; מספר מעליות: 1 (בכל בניין).  
9.1.8 גג משותף: לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש.  
9.1.9 ממ"ק/ מקלט: אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.  
9.1.10 חדר דודים משותף: אין.  
9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.  
9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש. שטח ללא גיבון: יש.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

# מותנה בהיתר בניה

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: חדרי מערכות לרבות תקשורת וחדרים טכניים, מרכז מחזור אשפה ומתקני אשפה וכמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.

#### 9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדר/י מדרגות, (מילוט).
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומת כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים (משותפים).
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.
- 9.2.10 מעלית.
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט. (אין-יש מרחבים מוגנים בדירות).
- 9.2.12 חלק אחר: קומות חניון למעט חניות פרטיות, חדרים טכניים וחלקים ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

#### 9.3 בית משותף

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

#### 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הדירה (כהגדרתה ואופן חישובה כמפורט במפרט מכר זה פרק א' סעיף 5) לשטח של כל יחידות הדיור בבנין, זאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש לפי שיקול דעת המוכר ו/או כפי שיידרש על ידי כל רשות מוסמכת. בחישוב חלקה של כל דירה בבית ברכוש המשותף לא יילקחו בחשבון השטחים הצמודים לדירה (כהגדרתם במפרט זה פרק א' סעיף 6).

#### 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

יהיה על פי הקבוע בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969.

#### 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

חתימת המוכר

חתימת הקונה

# מותנה בהיתר בניה

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

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.

- עמדות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה.
- המחסנים בקומת המרתף 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.
- מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.10 לעיל).
- ככל שבעת רישום הבית המשותף לא יוצמדו כל החניות ו/או המחסנים לדירות, יוצמדו החניות והמחסנים לתא שבבעלות המוכרת.

חתימת המוכר/החברה

תאריך

חתימת הקונה

#### נספחים

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

#### נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
  - תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חיצוניות) של הדירה.
  - תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
  - תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
  - 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.
  - תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
  - תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.
- בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
  - פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
  - תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
  - תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
  - מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין<sup>(1)</sup> תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:

חתימת המוכר

חתימת הקונה

# מותנה בהיתר בניה

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

- (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 אלקטרו מכניות 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.

(4) סרב הרוכש הראשון לקבל לידי התוכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למוסרם בכל זמן לרוכשים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

## נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

### הערות כלליות למבנה ולדירה

- כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה. מיתקן לאנטנת תק' (מס' 3) תש"ע-2010. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א). הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום.
- הקונה מתחייב לפעול בעצמו ו/או באמצעות וועד הבית, ולנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המרתף, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף/ים, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חוזרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קיבון חרקים.
- מערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות.
- באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
- בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
- למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש 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.
- חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
- במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרוכש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

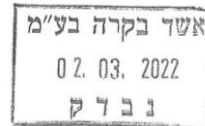
9. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא פחות מן הקבוע במפרט.
  10. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
  11. חשוב להדגיש כי יש לאזור המרחב המוגן, באופן תכופ 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.
  12. 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.
  13. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים.
  14. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
  15. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות. ובכל מקרה זכויות הרוכש לא תיפגענה.
  16. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.
  17. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.
  18. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 10 - 8.12.2016], 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.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

**מותנה בהיתר בניה**  
**המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה**  
**וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון**



**נספח ג' – טבלאות זיכויים**

**ריכוז טבלאות זיכויים**

**הערות מיוחדות**

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 10 - 08.12.2016.
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.

**מקרא:**

- יח' - יחידה.
- מ"ר - מטר מרובע.
- מ"א - מטר אורך.
- קומפלט - חומר לבן + חומר שחור + עבודה.
- פריט - פריט אחד בודד.

**נושא: ארונות מטבח, רחצה - מחיר בגין זיכוי בלבד**

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארון תחתון/עליון, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	מ"א	1,000	---	
3.3.3	ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	---	---	600

1000 ש"ח נ"א

חתימת המוכר

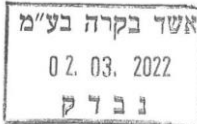
חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון



## נושא: קבועות שרברבות ואביזרים- מחיר בגין זיכוי בלבד

סה"כ	כמות	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	יח'	חומר/ עבודה	תיאור	סעיף במפרט המכר
		200 (כלול בזיכוי המטבח)	פריט	קומפלט	סוללת ברז למטבח, לפי התיאור במפרט המכר.	3.6
		200	פריט	קומפלט	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	3.6
		200	פריט	קומפלט	סוללת ברז לכיור נטילת ידיים, לפי התיאור במפרט המכר.	3.6
		200	פריט	קומפלט	סוללה, לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	3.6
		200	פריט	קומפלט	רב-דרך (אינטרפופץ דרך 3), למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר.	3.6

## נושא: חשמל/ תקשורת- מחיר בגין זיכויים

סה"כ	כמות	מחיר ליח' בש"ח	יח'	חומר/ עבודה	תיאור	סעיף במפרט המכר
		72	פריט	קומפלט	נקודת מאור קיר/ תקרה - זיכוי	3.7
		125	פריט	קומפלט	בית תקע מאור - זיכוי	3.7
		75	פריט	קומפלט	נקודת טלפון - זיכוי	3.7

הערות לטבלאות החשמל/תקשורת:

- ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.
- מחיר המחירון חשמל/תקשורת מתייחסים לזיכויים לפני ביצוע.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

**מותנה בהיתר בניה**  
**המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה**  
**וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון**

אשד בקרה בע"מ  
02.03.2022  
נדק

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'