

מותנה בקבלת היתר בניה

אשד בקרה בע"מ
14. 02. 2022
נ ב ד ק

מפרט מכר

אשד בקרה בע"מ
נבדק -
חתימה: *[Signature]*
תאריך: 14/02/2022
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור נושד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו פסום אישור לטטייה מהוראות כל דין ואו המכור
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

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:	מרכז שפירא
דירה מדגם:	D- דופלקס
מס' חדרים:	5.5
קומה:	1-2
דירות מס':	3,4
בניין:	12
טיפוס בניין	D
מגרש:	2

קדמא משכנות רמת גן בע"מ

תאריך: 14/02/2022

"מפרט מכר"

לפי צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974
כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה

נספח לחוזה

בין: משכנות רמת גן בע"מ, ח.פ. 515158533 (להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לביין: _____ ת"ז

_____ ת"ז

(להלן הרוכש/ים או הקונה/ים)

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי:

1. יישוב: מרכז שפירא רחוב: _____ בית מס': _____

1.1 גוש מס': 3038, חלקה/חלקות מס': 7 מגרש: 1,2;

1.2 התכנית החלה במקום: 631-0274316, 7/129/03/6, 224/02/6, 7/805;

2. בעל הקרקע: רשות הפיתוח.

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

1. שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל

2. תקופה החכירה: 98 שנים תחילת תקופת החכירה: 24.12.2018;

3. דירה מס': _____ קומה: _____

4. בדירה: מפלס כניסה: כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד המשמש גם כחדר שינה), חדר שינה הורים, חדר רחצה הורים (מקלחת), בית שימוש נפרד, פרוזדורים, מרפסת שמש (דיור), גרם מדרגות
מפלס עליון: 2 חדר שינה, חדרון, פרוזדורים, חדר רחצה כללי (אמבטיה), מרפסת שרות, מרפסת שמש (חדרי שינה).

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 יכללו 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 שמש¹** (ח.ד.יור) **בשטח:** _____ **מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח:** _____ ;
 - מרפסת שמש¹** (ח.שינה) **בשטח:** _____ **מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח:** _____ ;
 - 6.2 **חניה מקורה/לא מקורה מס':** _____ **בשטח:** לפי תקן ; **מיקום:** כמסומן בתכנית המכר;
 - 6.3 **מחסן²:** אין ;
 - 6.4 **מרתף דירת³ בשטח:** אין ;
 - 6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** אין.
 - 6.6 **חצר⁴ 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 ומפלט רצפת המסתור תהיה נמוכה ממפלט רצפת הדירה).
הערה: ייתכן ובמסתור הכביסה תעבור צנת 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 ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל 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 ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל 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:
- (א) 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.
- (ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל): ניר רייפר

טלפון: 03-5793107 **פקס:** ---- **כתובת:** גוש עציון 11, גבעת שמואל.

דואר אלקטרוני: office@reifer-aech.co.il

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס): דוד ציזלינג

טלפון: 08-9366394 **פקס:** --- **כתובת:** המנוף 6, רחובות.

דואר אלקטרוני: zisling@zahav.net.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, והתקנות, אם יש כאלו, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.

1. תיאור הבניין

1.1. בניין מגורים רב משפחתי, אחד מתוך שמונה מבנים שיבנו במקביל או בשלבים לפי החלטת החברה;

1.2. בניינים טיפוס A,B,B1,B2,D : בבניין 4 דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים;

בניין טיפוס D1 : בבניין 3 דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים;

בניין טיפוס 4C : בבניין 10 דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים;

1.3. טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

בניין טיפוס D:

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת-מעל למפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
בפיתוח: אשפה טמונה, צובר גז וחניות הערה: מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים. יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין/ים סמוכים וישרתו הבניין.	מגורים, מדרגות (לא מקורות), מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2 (דירות גן)	קרקע	קומת הכניסה לבניין
---	מגורים, מדרגות (לא מקורות), מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2 (מפלס כניסה לדירות דופלקס)	1	קומת מגורים
---	מגורים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2 (מפלס עליון לדירות דופלקס)	2	קומות מגורים עליונה (פנטהאוז)
---	קולטי שמש, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
3 (בבניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי)).				סה"כ קומות בבניין

בניין טיפוס D1:

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת-מעל למפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
בפיתוח: אשפה טמונה, צובר גז וחניות הערה: מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים. יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין/ים סמוכים וישרתו הבניין.	מגורים, מדרגות (לא מקורות), מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2 (דירות גן)	קרקע	קומת הכניסה לבניין
---	מגורים, מדרגות (לא מקורות), מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	1 (מפלס כניסה לדירת דופלקס)	1	קומת מגורים
---	מגורים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	1 (מפלס עליון לדירת דופלקס)	2	קומות מגורים עליונה (פנטהאוז)

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

גג עליון (ראשי)	---	---	קולטי שמש, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
סה"כ קומות בבניין	3 (במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי)).			

בניין טיפוס A:

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת-מעל למפלס כניסה	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת הכניסה לבניין	קרקע	4 (מפלס כניסה לדירות דופלקס)	מגורים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	בפיתוח: אשפה טמונה, צובר גז וחניות הערה: מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים. יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בניינים סמוכים ו/או ימוקמו בבניינים סמוכים וישרתו הבניין.
קומת מגורים עליונה	1	4 (מפלס עליון לדירות דופלקס)	מגורים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
גג עליון (ראשי)	---	---	קולטי שמש, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
סה"כ קומות בבניין	2 (במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי)).			

בניינים טיפוס B,B1,B2:

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת-מעל למפלס כניסה	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת הכניסה לבניין	קרקע	2	מגורים, מדרגות (לא מקורות), מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	בפיתוח: אשפה טמונה, צובר גז וחניות הערה: מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים. יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בניינים סמוכים ו/או ימוקמו בבניינים סמוכים וישרתו הבניין.
קומת מגורים עליונה	1	2	מגורים, מדרגות (לא מקורות), מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
גג עליון (ראשי)	---	---	קולטי שמש, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
סה"כ קומות בבניין	2 (במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי)).			

בניין טיפוס C:

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת-מעל למפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
בפיתוח: אשפה טמונה, צובר גז וחניות הערה: מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים. יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בניינים סמוכים ו/או ימוקמו בבניינים סמוכים וישרתו הבניין.	מגורים, מבואת כניסה (לובי), מעלית, מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	קרקע	קומת הכניסה לבניין
---	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	1	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	2	קומת מגורים עליונה
---	קולטי שמש, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
3 (במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי)).				סה"כ קומות בבניין

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 [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
 (ג) החברה זכאית לפי שיקול דעתה או הנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות, אך זכויות הרוכש לא תפגענה.
 (ד) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.

1.4. חדרי מדרגות משותפים (ראשיים):

מספר חדרי המדרגות בבניין:

בניין A: אין;

בניינים B,6B1,B2,D,D1 : 1 איפיון חדר מדרגות: לא מקורה, ממפלס קומת קרקע עד למפלס קומת מגורים א'.

בניין C: 1 איפיון חדר מדרגות: מקורה, ממפלס קומת קרקע עד למפלס קומת מגורים עליונה.

1.5. מעליות:

בניינים B, B1,B2,D,D1: אין;

בניין C: יש; מספר המעליות: 1; מספר התחנות לכל מעלית: 3; מספר נוסעים לכל מעלית:

6 נוסעים מנגנון פיקוד שבת: אין;

מהירות המעלית: מהירות 1.0 מ"ש;

המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות - 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.

פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים).

קירות התא יצופו פלבי"ם 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.

2. 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 המהנדס 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 המהנדס 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: טיח על פי התנאים בהיתר הבניה.
- 2.6.2. טיח חוץ: טיח (2 שכבות);
- 2.6.3. חיפוי אחר: החברה תהיה רשאית לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית. ייתכן שימוש בחיפוי אריחי קרמיקה כחיפוי נוסף.
- 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 בניה.
- 2.8. חדרי מדרגות ראשיים:
- 2.8.1. קירות מעטפת: חומר: בטון מזויין או בנוי או משולב. עובי: לפי חישובי המהנדס.
- 2.8.2. גימור קירות פנים: חומר: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח בגמר צבע אקרילי עד לתקרה.
- 2.8.3. מדרגות ופודסטטים: מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו (צמנט לבן), בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- 2.8.4. מעקה/ מאחז היד: מתכת צבועה.
- 2.8.5. עליה לגג: באמצעות סולם ביתי שלא יסופק ע"י החברה.
- 2.9. מבואה (לובי) קומתית (ככל שקיימת כמסומן בתכנית המכר):
- 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 ריצוף: גרניט פורצלן.
- 2.10. מבואה (לובי) כניסה (ככל שקיים כמסומן בתכנית המכר):
- 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 מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).
- גימור תקרה: חומר: טיח + צבע מלבין סינתטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה ("בעל תו תקן ירוק").
- ריצוף: גרניט פורצלן או אבן נסורה; שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר.

2.10.2 **דלת כניסה לבניין:** יש בבניין טיפוס C בלבד - דלת אלומיניום מזוגגת הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום **מיקום:** כמסומן בתכנית המכר **דלתות כניסה/יציאה נוספות לבניין:** ככל וסומן בתכנית המכר ;

2.10.3 **דלתות חדר מדרגות:** אין.
דלתות חדר/ים טכניים (ככל שיהיו): דלתות פח. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף:** לפי תכנון האדריכל והיועצים.

2.10.4 **דלתות לובי קומתי:** אין.

2.10.5 **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדר/ים 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 (ככל שקיים חדר מדרגות בבניין). בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית (ככל שקיימות) יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר / חדרי המדרגות, הכול 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):** אין מחסנים דירתיים.

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

2.11 **מרתף חניה:** אין. **גימור חניה לא מקורה:** ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.

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 ⁽¹⁾	גמר קירות ⁽²⁾	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	הערות
מפלס כניסה	כניסה (מתחם) (לא נפרד)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך. ראה ⁽³⁾
	חדר דיוור (מתחם) (לא נפרד)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך. ראה ⁽³⁾
	מטבח (מתחם) (לא נפרד)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	גובה החיפוי 60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון בלבד, למעט אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך. ראה ⁽³⁾
			חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה ⁽⁷⁾
	פינת אוכל (מתחם) (לא נפרד)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך. ראה ⁽³⁾
	פרוזדורים	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך. ראה ⁽³⁾
	חדר שינה הורים	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך. ראה ⁽³⁾
	חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	חיפוי קירות לפחות עד לגובה משקוף הדלת (השלמה לאריח שלם) וטיח+ צבע אקרילי עד התקרה. ראה פרוט בהערות בהמשך. ראה ⁽⁴⁾
			חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁶⁾
	בית שימוש נפרד (ש.אורחים)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	חיפוי קירות עד גובה 1.50 מ' לפחות או עד סיום אריח שלם. ראה פרוט בהערות בהמשך. ראה ⁽³⁾
			חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁶⁾
	מרפסת שמש (דיוור)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	ראה סעיף 2.6	חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6 ו- 2.7. ראה פרוט הערות בהמשך. מעקה: ראה ⁽⁷⁾
גרם מדרגות פנימי	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך. ראה ⁽¹¹⁾	
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה פרוט בהערות בהמשך. ראה ⁽³⁾	
מפלס עליון	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	חיפוי קירות לפחות עד לגובה משקוף הדלת לפחות (השלמה לאריח שלם) וטיח+ צבע אקרילי עד התקרה. ראה פרוט בהערות בהמשך. ראה ⁽⁴⁾
			חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁶⁾
	מרפסת שירות	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך. ראה ⁽⁴⁾
	חדרי שינה	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך. ראה ⁽³⁾
פרוזדורים	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך. ראה ⁽³⁾	
מרפסת שמש (חדרי שינה)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	ראה סעיף 2.6	חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6 ו- 2.7. ראה פרוט הערות בהמשך. מעקה: ראה ⁽⁷⁾	

הערות והבהרות לטבלה:

⁽¹⁾ **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/מינרל). 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. בכל מקרה, בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים ע"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק מבטון.

⁽²⁾ **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.

⁽³⁾ **ריצוף:** 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. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. סוג א', העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R9. 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., **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.

⁽⁴⁾ **ריצוף בחדרי רחצה ומרפסת שרות:** אריחים מסוג גרניט פורצלן סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות 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 מדוגמאות/גוון/מידה שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה.

⁽⁵⁾ **ריצוף במרפסת שמש/רחבה מרוצפת:** אריחים מסוג גרניט פורצלן סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R10 **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.

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: עד לגובה קו משקוף הדלת (השלמה לאריח שלם), מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי.

⁽⁷⁾ **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".

⁽⁸⁾ **ריצוף במחסן (ככל שקיים):** אריחים מסוג פורצלן במידות עפ"י בחירת המוכר.

⁽⁹⁾ **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.

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

ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) בגובה לפי כל דין

⁽¹¹⁾ **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 החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

⁽¹²⁾ **מדרגות פנים בדירה (ככל וקיים)** – גמר המדרגות יהיה בהתאמה לדרישות ת"י 2279 ולדרישות כל דין. גמר המדרגות יהיה מלוחות עשויים אבן טבעית המיועדים לחיפויי מדרגות פנים, העונים לדרישות תקן ישראלי מס' 1554 חלק 2.

חיפוי רום ושלח המדרגות יהיו מיחידה אחת לכל רוחב המדרגות (לוח אחד לכל הרוחב). גוון האבן יהיה ככל האפשר בהתאמה לגוון הריצוף בדירה. גמר האבן יהיה מט. הערה: הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים.

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 בעובי 5-6 מ"מ לפחות. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ') / MDF / לוחות פוספורמינג עומק הארון יהיה כ- 60 ס"מ כולל חזית הדלתות. הארון יכלול יחידת מגרות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובה ועומק הארון,

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

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 מג'יק קורנר או ש"ע. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ- 90 ס"מ מעל פני הריצוף. בתחתית הארון הגבהה (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ ובחיפויי עמיד למים/רטיבות של תחתית הארון; **ציפוי חיצוני:** פורמייקה/ פוסטפורמינג, ידיות מתכת; לבחירת הרוכש מתוך חמישה גוונים שונים לבחירה (אחד מהם לבן ואחד גוון בהיר ניטרלי) שיוצגו ע"י החברה ו/או הספק שיבחר על ידי החברה. **ציפוי פנימי וגמר מדפים:** פורמייקה ו/או מלמין בגוון לבן.

מידות: דירות 3 חדרים ו-4 חדרים: 5 מ"א, דירות 4.5 חדרים ומעל: 6 מ"א ;

משטח עבודה: לכל אורך ארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) העונה לדרישות התקנים 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 כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו יקבע ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח (לא יינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה). **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 ניטרלי.

3.3.2 ארון מטבח עליון: בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להמיר

עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב 2 מ"א מטבח עליון. כלומר, אורך המטבח התחתון יהא לפחות 5 מ"א ואורך המטבח העליון יהיה לפחות 2 מ"א. ככל ויתוכנן ארון עליון, יתוכנן כך:

- (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 מטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות במפרט לגביי ארון מטבח התחתון

מחיר 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 להתקינם, 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). סטיות עד כ- 5% במידות אורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.

אחרים: 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 25/45 ס"מ, דלתות, מדפים וצירים בלתי מחלידים. **מידות:** אורך 80 ס"מ לפחות.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

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.

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

תריסים			חלונות				דלתות			תיאור
סוג פתיחה (ציר/ כ.ע.כ./נגרר/ כיס/חשמלי)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ ניוס/ מתכת)	כמות ומידה (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס /	חומר (עץ) אלומיניום / או (מתכת)	כמות ומידה (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר)	חומר (עץ) אלומיניום / או (מתכת)	כמות ומידה (גובה/ רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פלדה בטוחון	1 כ-90/210	כניסה
גלילה חשמלי + גיבוי ידני	אלומיניום	אלומיניום	1 כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה	---	---	---	נגרר כ.ע.כ.	אלומיניום מזוגג	1 כ-250/210	ח. דיור
---	---	---	---	כ.ע.כ.	אלומיניום מזוגג	1 כ-115/105	---	---	---	מטבח
תריס שלבים נגרר לכיס	אלומיניום	אלומיניום	1	אלומיניום כ.ע.כ.		1	ציר רגילה	פלדה לפי הג"א	1	ממ"ד

			כ-100/100	פלדה נגרר	אלומי מזוגג/ פלדה	כ-100/100	(פתיחה חוץ)		כ-70/200	
כנף פלדה נגד הדף ורסיסים הנגררת לכיס			---	---	---	---	---	---	---	---
גלילה ידני	אלומי	אלומי	1	כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	ח. שינה הורים
			כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה			כ-115/105			כ-80/210	
---	---	---	----	קיפ	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה	עץ+ צו-אור	1	ח. רחצה (הורים)
			----			כ-80/105			כ-80/210	
---	---	---	----	קיפ	אלומי מזוגג	1	---	---	---	גרום מדרגות פנימי
			----			כ-80/105			---	
---	---	---	----	---	אורור מכני	---	ציר רגילה	עץ+ צו-אור	1	בית שימוש נפרד
			----			---			כ-70/210	
גלילה ידני	אלומי	אלומי	1	כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	ח. שינה
			כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה			כ-115/105			כ-80/210	
גלילה ידני	אלומי	אלומי	1	כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	חדרון
			כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה			כ-115/105			כ-80/210	
גלילה ידני	אלומי	אלומי	1	כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	ח. שינה
			כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה			כ-115/105			כ-80/210	
---	---	---	---	----	---	---	ציר רגילה	עץ או אלומי מזוגג	1	ח. שינה
			---			---			כ-80/210	
---	---	---	----	---	אורור מכני	---	ציר רגילה	עץ+ צו-אור	1	ח. רחצה (כללי)
			----			---			כ-80/210	
---	---	---	---	כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	מרפסת שרות

						160/105-כ			כ- 80/210	
--	--	--	--	--	--	-----------	--	--	--------------	--

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 ו/או כנף על כנף ו/או כ/ע/כ = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר

גליוטינה = כנף בתנועה אופקית

גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה באמצעות רצועה ידנית ו/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 ומסי 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 ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

ה. **פתח חילוץ**: בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע ותינתן 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 ו/או דלת מזוגגת** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אורור) יותקן אורור מכני.

ז. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/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 ("חלבי") 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 בניה מפלדה מגולוונת בעובי 1.25 מ"מ לפחות; כנף הדלת והמשקוף יהיו 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
2. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (1)
3. מנעול ביטחון בעל 4 בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות התקנות התכנון והבניה, זימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2).
4. 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 שרות ולחדרי הרחצה תהיינה לבדות ו/או פולמריות 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"

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

ידידות 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. **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.
- יג. **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, ידידות 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.
- יד. **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 סניטריים

זיכויים/חיובים ראה נספח ג'

מדידת שרת	פינת נטיילת ידיים	בית שימוש נפרד	חדר רחצה הורים	חדר רחצה כללי	מטבח		מיקום מתקן	
					יחיד	כפול	מידות (בס"מ)	כיוון מטבח (לבחירת הקונה יחיד או כפול) ראה (6ז)
---	---	---	---	---	40/60	יחיד	מידות (בס"מ)	כיוון מטבח (לבחירת הקונה יחיד או כפול) ראה (6ז)
---	---	---	---	---	80/46	כפול		
---	---	---	---	---	חרס/אקרילי/סילי קוורץ/ נירוסטה לבחירת הקונה		סוג	
---	---	---	משולב בארון	משולב בארון	---	---	מידות (בס"מ)	כיוון רחצה
---	---	---	ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3	---	---	סוג	
---	לפי מידות יצרן	---	---	---	---	---	מידות (בס"מ)	כיוון שטיפת ידיים
---	חרס	---	---	---	---	---	סוג	
---	---	לפי מידות יצרן גובה: לפי הוראות המפרט המחייב	לפי מידות יצרן גובה: לפי הוראות המפרט המחייב	לפי מידות יצרן גובה: לפי הוראות המפרט המחייב	---	---	מידות (בס"מ)	אסלה ראה (3ז)

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

---	---	חרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק)	אסלה מונבלוק אסלה	אסלה מונ בלוק	---	סוג	
---	---	---	מקלחת- לפי תכנון האדריכל והוראות המפרט המחייב	אמבטיה 170/70	---	מידות (בס"מ)	אמבט /מקלחת ראה (2ז) (8ז)
---	---	---	שיפועים בריצוף	אקרילית	---	סוג	
---	ברז פרח מיקס כולל חסכמים	---	ברז פרח מיקס כולל חסכמים	ברז פרח מיקס כולל חסכמים	ברז פרח מיקס נשלף כולל חסכמים	תוצרת ודגם	סוללה למים חמים ו/או קרים לקערה מהקיר או מהמשטח ראה (5ז)
---	---	---	---	סוללה מיקס מהקיר הכוללת: פיית מילוי+ צינור שרשורי+ מתלה מתכוונן+ מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות+ 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 +ראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ	---	---	סוג	סוללה למקלחת למים חמים וקרים

יש	---	---	---	---	---	הכנה לחיבור מים למכונת כביסה ולניקוז ראה (יא)
יש	---	---	---	---	---	פתח 4" בדופן חימונית לשרוול אוויר חם, למייבש כביסה ראה (י) כביסה
---	---	---	---	---	יש	הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כוור המטבח) ראה (זז)
---	---	---	---	---	אין	הכנה לנקודת מים למקרר
---	---	---	---	---	יש	נקודות גז לבישול (הכנה) ראה (יב)

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 הכוור.
- ד) מערבל (מיקסר) = ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.
- ה) רב-דרך (אינטרפון) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.
- ו) קונדנסר = בהעדר חיבור ליניקת אוויר חם/לח, ממייבש הכביסה יש להשתמש במייבש כביסה הפועל בשיטת קונדנסר. בשיטה זו הלחות הנפלטת בעת תהליך הייבוש נפלטת כמים אל מיכל איסוף המחייב ריקון בעת הצורך. למניעת ספק יודגש שעדיין נפלט אוויר חם לחלל הדירה בסמוך למכונה.
- ז) מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויוותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקנה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א' - מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:
- חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים** לרבות כוור רחצה וכוור לנטילת ידיים ולמעט אסלות;
 - אמבטיה** תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכל בהתאם להוראות כל דין.
 - אסלת שירותים** תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק). לבחירת המוכר האם האסלה תהיה תלויה או מונחת. מיכל ההדחה יהיה מחרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי 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.
 - כל הסוללות למים חמים וקרים** יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347 כאשר לפחות שתיים מהן תוצרת הארץ, ככל שישנה.
 - בכוורי הרחצה ובכוור המטבח יותקנו ברזים** מדגמים מיקס פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכוור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כוור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ;
 - במטבח תותקן קערת מטבח** בהתקנה שטוחה (למעט כוור חרס כפול שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה). מידות וחומר: ראה פירוט בטבלה 3.6
 - במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים**, הכוללת ברז והכנה לחיבור לבויב, ולסיפון קערת המטבח;
 - 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 תותקן התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת.
 - סוללה למים חמים-קרים במקלחת ובאמבטיה: ראה פירוט בטבלה 3.6.
- ח) התקנת כוורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת: חיבור לבויב, וברזי ניל.
- ט) **גוון הקבועות: לבן.**
- י) הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חימוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.

הכנת חיבור למכונת

כביסה כוללת: מים קרים,

חיבור לניקוז, הזנת חשמל..

(ז) **הכנה לנק' גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.

(יג) 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 הנפלטים ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.

(יד) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקת מדבקות המיועדות למניעת החלקה.

(טו) 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.

(טז) 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 המיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל:** במרפסת השרות ו/או בחדר הרחצה ו/או במסדרון ו/או אחר, עפ"י החלטת החברה. **מיקום מיועד למעבה:** במסתר כביסה או על גג המבנה.

3.6.2 **חימום מים:** באמצעות מערכת סולארית משותפת מאולצת לרבות גיבוי חשמלי לדוד המים החמים.

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. ("שעון שבת").

דוד בקיבולת: דירות 3 חדרים: 120 ליטר, דירות 4 חדרים ומעלה: 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. **דלוחין:** 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'

תיאור	נק' מאור / קיר / תקרה כולל מפקס	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כח במעגל משותף	בית תקע כח במעגל נפרד	נק' טלויזיה ו/או טלויזיה בכבלים (הכנה)	נק' תקשורת (צינור וחוט משיכה)	נק' טלפון חוץ	נק' טלפון פנים / אינטרקום	אחר / הערות
כניסה לדירה	1	1						1 אינטרקום כולל מסך דירתי	פעמון+ לחצן אינטרקום לחצן תאורה לחדר מדרגות לוח חשמל דירתי כולל סגירה

ארון לתקשורת/טלפונייה/ 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 המדחית ימוקמו מתחת למשטח העבודה.	-----	-----	-----	-----	1 למדחית 1 לתנור 1 למקרר 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	2 (בדרגת הגנה IP44)	1	מטבח
בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פנית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף	-----	-----	-----	-----	-----	-----	1	1	פרוזדור/י ם
לפי דרישות פיקוד העורף	-----	1	1	1	1 למזגן	-----	3	1 לפי הנחיות פיקוד העורף	ממ"ד (ח. שינה)
-----	1 פומית שמע/ דיבור בלבד	1	1	1	1 למזגן	-----	4 (שניים ליד המיטה)	1 מחליף	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 נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר האמבטיה	-----	-----	-----	-----	1 לתנור חימום	-----	1 בדרגת הגנה IP44	1 מוגן	חדר רחצה הורים
1 לאורור מכני	---	---	---	---	---	---	---	1	בית שימוש נפרד
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 מים מעל דלת היציאה למרפס ת	מרפסת שמש (ח. דיור)
---	---	---	---	---	---	---	---	1	גרם מדרגות פנימי
-----	-----	1	1	1	1 למזגן	-----	3	1	חדר שינה א

----	----	1	1	1	1 למזגן	----	3	1	חדר שינה ב
----	----	1	1	1	1 למזגן	----	3	1	חדרון
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 לאורור מכני	----	----	----	----	1 לתנור חימום	----	1 בדרגת הגנה IP44	1 מוגן	חדר רחצה כללי
----	----	----	----	----	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 (חדרי שינה)	
----	----	----	----	----	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.

וטלפון: 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת- בין מחשבים, נקודת טלוויזיה- חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאם 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 (בבניין טיפוס C בלבד): בכל קומה: נקודות מאור:** יש. בחדר מדרגות (ככל וקיים כמסומן בתכנית המכר) גם מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה **גופי מאור:** יש; **לחצני הדלקת אור:** יש; **לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית:** יש.
- 3.7.2 **טלפון חוץ:** הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 **פעמון: סוג:** לחצן צליל: זמזם.
- 3.7.4 **מפסיקי זרם: סוג:** סטדנרט **תוצרת:** גויס או שווה ערך. כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלוונטית. כל אבזירי 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 טלוויזיה במעגל סגור:** אין.
- 3.7.10 **הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה:** חיבור לקליטת שידורי חובה, הכולל: אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים.

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 / במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוטי"ש) ואת עלותם הכספית;
- (3) חיבור לתריסים חשמליים. ראה גם תריסים בטבלת פתחים סעיף 3.5.

4. מיתקני קירור / חימום בדירה:

4.1: מיזוג אוויר דירתי מיני

מרכזי: אין; בכל דירה

תבוצע הכנה למערכת מיני מרכזית אחת, סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן. בדירות הכוללות שתי קומות כדוגמת דירת דופלקס תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית כאמור, מערכת נפרדת בכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה)

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

ב. 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.

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

ד. 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 למזגנים מפוצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים; מיקום חיפויי אדך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.

4.2. **מזגן עילי/ מפוצל:** אין. בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים/ מפוצלים. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחלופין לסיפון מתחת לכיור, הכל בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. 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. לחלופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאפשרת 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 שידרש ע"י רשות הכבאות.

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

* **התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שידרש 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 בניה, לפחות 1 לדירה; כולם:** בתחום המגרש;

מספר מרתפי חניה: אין מרתפי חניה; **חניות במקום אחר:** אין.

6.1.2 **חניה לנכים ():** יש **מספר חניות:** מתוכן 1 חנית נכה כרכוש משותף כמסומן בתכנית המכר

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

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), ובהעדר רוכש נכה, בין כלל דיירי המגרש וגם לדייר שאינו נכה והכל לפי שיקול דעתה של החברה והחלטת הרשויות.

- 6.1.3 **גמר רצפת החניה מקורה:** אין חניה מקורה. **גמר רצפת חניה לא מקורה:** אבנים משתלבות (ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה). הריצוף יהיה ככל הניתן בעל גוון בהיר.
- 6.1.4 **גישה לחניה מהכביש:** יש.
- 6.1.5 **מספר חניות לדירה:** כמסומן בתכנית המכר (לפחות אחת לדירה) **מיקום:** לפי סימון בתכנית המכר.
- 6.1.6 **מחסום בכניסה לחניון:** אין, יש הכנה בלבד.

6.2 פיתוח המגרש:

- 6.2.1 **שבילים / מדרגות: חומר גמר:** בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית ו/או משולב; הריצוף יהיה ככל הניתן בגוון בהיר.
- 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 ברוחב מבואת הכניסה לבניין) עם גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוץ 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.
- 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;
- 6.2.6 **פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן:** יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג 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: בנוי ו/או בטון בחיפויי אבן טבעית או אבן נסורה; **גובה 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 צובר/י 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 **אוורור מאולץ במרתפי חניה:** אין מרתפי חניה.
- 7.4 **מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות):** אין.
- 7.5 **מערכת מיזוג אוויר בחדרים לשימוש הדיירים:** אין; **מיקום והספק:** לפי החלטת החברה

ובתאום עם
המהנדס.

- 7.6 **תיבות דואר** : משולב במכלול ויטרינת כניסה ראשית/נפרד / התקנה על הקיר. 1 לכל דירה, 1 לועד הבית, 1 לדואר שגוי. **מיקום**: בקומת הכניסה הראשית, לפי הנחיות הרשות המקומית המוסמכת; תיבות הדואר יהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.
- 7.7 **מיתקנים אחרים** : מערכות תאורה (בחלקים משותפים) **מיקום וכמות**: לפי תכנית המתכננים והיועצים.

7.1 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 **חדר אשפה**: אין; יש אשפה מוטמנת;
מיקום למחזור אשפה: יש.
מצנח אשפה (שוט) ופתח קומתי: אין.
פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

9. רכוש משותף –

- 9.1 **תיאור הרכוש המשותף לבניין בו מצויה הדירה**:
- 9.1.1 **סך הכל מקומות חניה משותפים**: באם סומנו כמשותפים בתכנית המכר.
- 9.1.2 **קומה מפולשת**: אין;
- 9.1.3 **מחסנים שאינם צמודים לדירות**: לפי החלטת החברה;
- 9.1.4 **מבואה (לובי) בקומת כניסה**: אין; יש רק בבניין טיפוס C;
- 9.1.5 **מבואה (לובי) קומתית**: אין; יש רק בבניין טיפוס C;
- 9.1.6 **חדרי מדרגות (מספר)**: 1*; * בבניין טיפוס A אין חדר מדרגות;
- 9.1.7 **פיר מעלית**: אין; יש רק בבניין טיפוס C; **מעליות**: יש; **מספר מעליות**: 1;
- 9.1.8 **גג משותף**: לפחות החלק התפוס ע"י מתקנים: יש; על חלק הגג המשותף יותקנו מתקנים משותפים ו/או מערכות טכניות לכלל הדיירים;
- 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: מערכות סולאריות, מערכות למזוג אוויר או כל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל דין ו/או בהתאם להוראת חוק המקרקעין והנחיות המפקח על רישום הבתים המשותפים.
- 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 בתכנית המכר.

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 מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים

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

- 9.2.9 חלק הגג –
התפוס על ידי
מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, מפוחים, חדר מכונות למעלית)
9.2.10 מעליות
9.2.11 ממ"ק/מקלט (אין);
9.2.12 חלק אחר: ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

9.3

בית משותף:

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"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 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.

שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הדירה (כהגדרתה ואופן חישובה כמפורט במפרט מכר זה) לשטח של כל יחידות הדיור בבניין, זאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ו/או כפי שיידרש על ידי כל רשות מוסמכת ו/או בהתאם להוראות לשכת רישום המקרקעין ונהלי המפקח על הבתים המשותפים. ובלבד שלא תפגענה זכויות הרוכש בהסכם בחישוב חלקה של כל דירה בבית ברכוש המשותף לא יילקחו בחשבון השטחים הצמודים לדירה

9.4 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: על פי הקבוע בחוק המקרקעין התשכ"ט – 1969 ובכפוף להוראות הסכם המכר.

9.5 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

יהיה על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה. הובא לידיעת המוכר כי באם לא ימכרו דירה/ות בפרויקט, הרי במקרה כזה ועד מכירת דירה/ות אלו תשא החברה בעלות הוצאות האחזקה של הבית המשותף (ועד בית), בגין כל דירה/ות שטרם נמכרו, כפי שיחויבו דירה/ות דומות בפרויקט וזאת למעט הוצאות בגין צריכה שוטפת בכפוף להוכחה בדבר אי-צריכה ביחס לאותן דירות.

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

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

- א. מקומות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה.
- ב. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור במפרט זה, דהיינו החלקים המיועדים להצבת מתקנים משותפים).
- ג. חדר השנאים מוצא מהרכוש המשותף.
- ד. כל זכויות הבניה אשר אושרו ו/או יאושרו לבנייה במגרש לפי התב"ע, ולפי כל תכניות בניין עיר נוספת החלה ו/או שתחול על הקרקע (שאינה ביוזמת המוכר), וכן זכויות בניה עתידיות שיווצרו על פי תכניות בניין עיר שיאשרו בעתיד. זכויות הבניה כלעיל שייכות לחברה בהתאם להוראות הדין ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר מכירת כל היחידות בבניין.
- ה. מחסנים ו/או השטחים המיועדים לבניית מחסנים לפי קביעתה הבלעדית של החברה. וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.

- ו. משטחים המיועדים לחניית רכב, למעט חניות הנכים, חניות האופניים וחניות האופנועים המסומנות בתוכניות המכר כרכוש משותף ו/או כצמידויות משותפות, ככל שמסומנות.
- ז. שטחים המיועדים לגינות פרטיות.
- ח. חלקים ו/או משטחים במלואם ו/או חלקם בקומות המסד, חלקים בקומת הכניסה, מרפסות הגג (כולל שטחים שלא ירוצפו), וחלק/חלקים מהגג/גגות בכפוף לדרישת העירייה ובהתאם להיתר הבנייה וע"פ החלטתו של המוכר.
- ט. שבילי גישה לדירות הקרקע המגיעים לדירות הקרקע במידה וקיימים.
- י. מרפסות ומסתורי כביסה.
- יא. שטחים המיועדים לבניית יחידות.
- יב. שטחים המיועדים לבניית חדרי שירות ו/או חדרים משותפים לחלק מחוכרי היחידות, ככל שייבנו.
- יג. המוכר יהא רשאי עפ"י שיקול דעתו הסביר להוציא חלקים כלשהם מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידה ו/או יחידות מסוימות כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות דלעיל ודלהלן ולהוראות הסכם המכר.
- יד. רישום התקנון המוסכם בעת רישום הבית המשותף יעשה בהתאם ובכפוף להוראות דלעיל ודלהלן ולהוראות הסכם המכר ובכפוף לכל תיקון שיידרש בו בהתאם להוראות המפקחת על הבתים המשותפים ו/או מי מבין יתר הגופים המאשרים הרלוונטיים והקונים נותנים הסכמתם לכך.

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 יסוד/זיכוי.

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 (חישוביות) 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 קומות כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות (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:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין⁽⁴⁾ תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
- (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.
- ⁽⁴⁾ **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 למסור בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).**
- לאחר חתימה על חוזה המכר ובהתאם לבקשת הרוכש, על המוכר יהיה, בנוסף לאמור בצו מכר דירות (טופס של המפרט) התשל"ד 1974 –נספח א', למסור לרוכש תכניות נוספות כמפורט להלן מועד מסירת התכניות יהיה בסמוך למועד סיום ביצוע שלד הבניין. המוכר יהא רשאי להקדים מועד זה, לבחירתו.
- חשמל ותקשורת:** החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתי הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת אוורור / מזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.
- אינסטלציה סניטרית:** החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתי הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים/קררים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.

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, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
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 גינון 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. 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 שבו, 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:

- וידוע לו שבאם יחליט להתקין אמבט ג'קוזי, עליו לנקוט בכל האמצעים המקצועיים הנדרשים ע"מ למנוע מטרדי רעש ורעידות לשכנים ולהבטיח עמידה ברמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות ככל שיהיו בגין שינויים אלו.
18. 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.
19. 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.
20. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על DB60 (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אוויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
21. בדירה בה מותקן מזגן, האחריות ליחידת מיזוג האוויר, תהיה בהתאם לאחריות היצרן, וישירות מול היצרן.
22. אין לפגום בשלמותו של קיר ההפרדה בין הדירות, חל איסור מוחלט להתקין מערכות הגרעות מעוביו של קיר משותף בין הדירות.
23. 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).
24. 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 בקרינז 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, הצנרת והמתזים כנדרש על פי החוקים והתקנות יחולו וישולמו ע"י הקונה בשטחים הפרטיים וע"י נציגות הבית בשטחים המשותפים.
25. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
26. הפרשי מפלסים בין חדרי רחצה, ממ"ד, בית שימוש נפרד ומרפסות, לחללים סמוכים. יתכן סף מוגבה ביציאה למרפסות שמש בגובה לפי כל דין
27. 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.
28. 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.
29. 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.
30. בעת שימוש רגיל בממ"ד- באם לא קיים פתח בדופן הממ"ד לאוויר חוזר ("4"-8", למיזוג אוויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעט פתוחה ע"מ לאפשר תחלופת אוויר ממוזג בין הממ"ד לשאר חלקי הדירה. ככל שתותקן כנף דלת עץ ועל מנת לאפשר תחלופת אוויר כאמור, יש לוודא מרווח של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.
31. יובהר כי גינה באם מוצמדת לדירה, אינה כוללת צמחיה.
32. 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 לחניוניים תת קרקעיים (ככל שקיימים), למגרש ולפיתוח:

- ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
34. 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.
35. אין להקים מסלעות נוי בצמוד לקירות המבנה.
36. 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.
37. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
38. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות ובכל מקרה זכויות הרוכש לא פגענה
39. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לדרישות הרשויות.
40. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים (באם אלו קיימים).
41. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.
- הערת כלליות:**
42. 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.
- כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

הקונה

תאריך

המוכר

נספח ג' – טבלאות זיכויים/חיובים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 14-28.11.18
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.

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

3. רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב ללא תמורה/ זיכוי כספי אלא אם נאמר אחרת.
4. בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי: המשדר יהא רשאי לעדכן הערך הכספי לזיכוי בנוסח המכרזים הספציפיים.

5. ארונות מטבח, רחצה ודלתות- מחיר בגין זיכוי בלבד

הערות	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ	תכולה	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 ₪	דלת כניסה למרפסת שרות (זיכוי בגין כנף הדלת בלבד, חובה לבצע משקוף בפתח)	3.5

6. מתקני תברואה וכלים סניטריים: בהתאמה לטבלה מס' 4 סעיף 3.6 בגוף מפרט מכר זה.

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 (אינטרפוף) לא ניתן לקבל זיכוי.

7. מתקני חשמל: בהתאמה לטבלה מס' 5 סעיף 3.7 בגוף מפרט מכר זה.

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 נק' טלפון)
	75 ₪ ליחידה	קומפלט	זיכוי

ויתור על פריט ייעשה ע"י רוכש הדירה, ביוזמתו בלבד, מראש ובכתב. המוכר לא יהא רשאי ליזום ו/או להתנות ו/או לחייב, בין אם כלפי דייר אחד ובין אם כלפי כלל הדיירים, ויתור על פריט כלשהוא, בין אם בתמורה ובין אם לאו. המוכר יהא רשאי להציע לכלל הדיירים, ללא תשלום, תוספות ושיפורים למפרט המחייב. תוספות ושיפורים אלו מחייבים אישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון. משרד הבינוי והשיכון לא יהיה מעורב בתלונות הנוגעות לתוספות ולשיפורים אלו ככל שהוסכם עליהם בין המוכר ובין הרוכשים.

_____ המוכר
_____ תאריך
_____ הקונה