

מפרט מכר

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 מופחת

שם האתר:	ספארק אשדוד
מס' חדרים:	5 חדרים
דירות מס':	1,2,4,5,8,9,12,13,16,17
דירות מדגם:	A2,A1,AK1,AK
קומות מס':	1-5
בניין מס':	1
בבנין 2: אגף:	B,A

אשד בקרה בע"מ 11.09.2024 נבדק	אשד בקרה בע"מ - נבדק - חתימה: תאריך: 11.09.2024 בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ואו הטכני ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים
-------------------------------------	--

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י 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: פרוט 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 (2.1-2.21).
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 (6.2.1-6.2.8).
סעיף 6.3: דירוג אנרגטי.
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: אוורור מאולץ במרתפי חניה.
סעיף 7.4: מערכת מזוג אויר מרכזית.
סעיף 7.5: מערכת מיזוג אויר בחדר/ים 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' טבלת זיכויים.

נספח ד' תווית לדירוג אנרגטי.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

שם האתר: ספארק אשדוד

מס' חדרים: 5 חדרים

דירה מס':

קומה מס':

חניה מס':

בניין מס':

בבנין 2: אגף:

הערה: מירקור בירוק הינו לצרכים פנימיים של מסד (עדכון לדירות אחרות בהמשך פיצול מפרט מסטר).

מפרט מכר

לפי חוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973

(לרבות תיקונים שונים מאוחרים)

(כולל התאמות והבהרות הנכונות למבנה ולדירה)

(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

נספח לחוזה בין: סלע איסתא נדל"ן ישראלי בע"מ.

לבין:

ת.ז.

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

ת.ז.

מתאריך:

א. פרטי זיהוי

1. ישוב: אשדוד. רחוב ומס' בית: יקבע בהמשך ע"י הרשות המקומית.

1.1 גוש מס': 2062. חלקה מס': 87. מגרש: 31.

1.2 התכנית החלה במקום: תמל/1062.

2. בעלת הזכויות בקרקע: רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י.).

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 שם הממכר: רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י.).

2.2 תקופת החכירה: 98 שנים. תחילת תקופת החכירה: 28.12.2021.

3. דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה")

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

שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), שירותי אורחים (בית שימוש נפרד), מרפסת שרות, מסתור

כביסה/מערכות (גישה ממרפסת שירות), מרפסת שמש (יציאה מחדר דיור).

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

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 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, תנאים 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.

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

6.1 מרפסת שמש בשטח⁽¹⁾: _____ מ"ר. מתוכה מרפסת השמש מקורה [קירו' הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה

(לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], בשטח: _____ מ"ר.

6.2 חניה מקורה מס': _____ (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);

6.3 מחסן דירתי בשטח⁽²⁾: _____ מ"ר. (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

6.4 מרתף דירתי בשטח⁽³⁾: אין.

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין.

6.6 חצר מוצמדת בשטח⁽⁴⁾: אין.

דירות גן: _____ מ"ר. (ראה תכנית החצר המוצמדת לרבות שבילים ורחבה/ות מרוצפות ואחר').

6.7 אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח):

מסתור כביסה/מערכות (ככל שמתוכנן): כמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלט רצפת המסתור יהיה נמוך ממפלס רצפת הדירה).

הערות לחישובי השטחים:

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

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

2. שטחו של מחסן, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת 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.

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', ד'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י 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"): רן בלנדר אדריכלות ובינוי ערים בע"מ.

טלפון: 03-5419555 פקס: 03-6868003 כתובת: הארבעה 28, תל אביב _____
דוא"ל: mail@blander.co.il

9. שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): פאר משה שמעון מויאל ושות' מהנדסים ויועצים בע"מ. _____

טלפון: 04-8664248 פקס: 04-8675382 כתובת: התשעים ושלוש 14, חיפה.
דוא"ל: office@peer-eng.com

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- * המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
- * כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי.

1. תיאור הבניין

- 1.1 בניין מגורים, אחד מתוך שני בניינים (1,2) שיבנו במתחם אחד.
בניין 1 הינו בניין "רב קומות" הכולל קומת קרקע למסחר ועוד 29 קומות למגורים.
בניין 2 הינו בניין "גבוה" דו אגפי (A,B), הכולל קומת קרקע למסחר ועוד 8 קומות למגורים.
הבניינים נמצאים מעל 3 קומות מרתף תת קרקעי לחניה ושירות משותפות לשניהם.
הבניינים ייבנו בשלבים או במקביל לפי החלטת החברה וירשמו כבית משותף אחד מורכב /או רב אגפי, לפי החלטת הרשות המוסמכת.
- 1.2 בבניין 1: 108 דירות למגורים; בבניין 2: 62 דירות למגורים (31 בכל אגף). בבניין, דירות^(*), הכוונה למגורים בלבד; בבניינים יש דירות שלא למגורים (שטחי מסחר).
- ^(*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג - 1973 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

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

1.3

קומות מרתף משותפות לשני הבניינים:

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין ^(א)	כינוי או תיאור קומה
מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים. יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בניין סמוך או להפך, לפי העניין.	חניות, מיסעות, מעברים, מבואות, פרוזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסנים, מאגרי מים וחדר משאבות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	-3	קומת מרתף
	חניות, מיסעות, מעברים, מבואות, פרוזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסנים, חדרי חשמל, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	-2	קומת מרתף
	חניות, מיסעות, מעברים, מבואות, פרוזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסנים, חדרי אופניים (לבניין 1), חדר שנאים (טרפו), חדר גנרטור, חדרי מונים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	-1	קומת מרתף

בניין 1:

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין ^(א)	כינוי או תיאור קומה
בפיתוח (משותף לשני הבניינים): רמפת כניסה לחניון התת קרקעי, רחבות פריקה/טעינה למסחר, רחבות, שבילים, גינות, צובר גז, אשפה טמונה (לבניין 2) ומכלים למחזור, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	מגורים: מבואת כניסה (לובי), פרוזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, חדר עגלות/אופניים, חדר אשפה (דחסנית). מסחר: שטחים למסחר (בחלל גבוה לרבות גלריות), מרחבים מוגנים (ממ"מ), מחסנים, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, חדרי אשפה (דחסניות וכבישת קרטונים, משותף לשני הבניינים). כללי: פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	קרקע	קומת הכניסה לבניין
מרפסת גג משותפת (גישה דרך מועדון הדיירים).	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, מועדון דיירי המגורים, מצנחת אשפה (שוט), פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3	1	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, מצנחת אשפה (שוט), פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4 (בכל קומה)	2-26	קומות מגורים

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

מותר בהיתר בניה

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין ^(א)	כינוי או תיאור קומה
---	מגורים, מבואה קומתית, פרזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, מצנחת אשפה (שוט), פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2 (בכל קומה)	27,28	קומות מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, פרזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, מצנחת אשפה (שוט), פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	1	29	קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)
---	חדרי מדרגות, מאגרי מים וחדר משאבות, מערכות סולאריות, חדר לטיפול בשוט אשפה, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות למגורים ו/או למסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	29	סך הכל קומות למגורים
במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).			33	סך הכל קומות בבניין

בניין 2:

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין ^(א)	כינוי או תיאור קומה
בפיתוח (משותף לשני הבניינים): רמפת כניסה לחניון התת קרקעי, רחבות פריקה/טעינה למסחר, רחבות, שבילים, גינות, צובר גז, אשפה טמונה (לבניין 2) ומכלים למחזור, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	מגורים: מבואת כניסה (לובי), פרזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, מועדון דיירים, חדר עגלות/ אופניים. מסחר: שטחים למסחר (חלק בחלל גבוה לרבות גלריות), מרחבים מוגנים (ממ"מ), מחסנים, פרזדורים. כללי: פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	קרקע	קומת הכניסה לבניין
---	בכל אגף: מגורים, מבואה קומתית, פרזדורים, מעליות, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4 (בכל אגף, בכל קומה)	1-7	קומות מגורים
---	בכל אגף: מגורים, מבואה קומתית, פרזדורים, מעליות, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3 (בכל אגף)	8	קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)
גג משותף לשני האגפים.	חדרי מדרגות, מערכות סולאריות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות למגורים ו/או למסחר), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	8	סך הכל קומות למגורים
במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).			12	סך הכל קומות בבניין

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

מותנה בהיתר בניה

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

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 חדרי מדרגות משותפים (ראשיים, בכל בניין):

מספר חדרי המדרגות בכל בניין: בבניין 1: 2 (בכל אגף); בבניין 1: אפיון כל חדר מדרגות: בבניין 1: אחד מקורה ממפלס קומת מרתף 3- עד למפלס קומת הגג. שני, מקורה ממפלס קומת קרקע עד למפלס קומת הגג. בבניין 2 (בכל אגף): מקורה ממפלס קומת מרתף 3- עד למפלס קומת הגג.

חדר מדרגות נוסף: יש. למסחר ולמילוט למגורים, בבניין 1. תיאור כללי: מקורה ממפלס קומת מרתף 1- עד לקומה 1. בנוסף, גרמים לגישור בין מפלסים בקומות המרתף.

1.5 מעליות (בכל בניין): יש; כל מעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות מס' 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. מספר המעליות בכל בניין: בבניין 1: 4. בבניין 2 (בכל אגף): 2. מספר התחנות לכל מעלית: בבניין 1: 33 תחנות. בבניין 2: 12 תחנות.

מספר נוסעים בכל מעלית: בבניין 1: 8,8,8,13. בבניין 2: 8,13. מנגנון פיקוד שבת^(*): בבניין 1: יש. (באחת בלבד, בהתאם להוראות כל דין). בבניין 2: יש (באחת בלבד בכל אגף, בהתאם להוראות כל דין).

גימור כל תא: קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר באחורי 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. פיקוד המעליות: יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים).

מהירות המעליות נקבעת בהתאם למספר הקומות: בבניין 1: מהירות 2.0 מ' / ש'. בבניין 2: מהירות 1.6 מ' / ש'. מעלית נוספת: יש, למסחר, בבניין 1. מקומת מרתף 1- עד לקרקע.

1.6 עמדת שומר: אין.

(*) "מעלית שבת" – מובהר כי הכוונה במעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת, שהפעלתו תקבע ע"י נציגות דיירי הבניין ו/או חב' הניהול בהתאם לסעיף 59 ז' בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר (בכל בניין):

2.1 שלד הבניין: לפי תוכניות 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 ישראל מס' 1004 חלק 1.

2.3 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד; בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045. בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1.

ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.

2.4 גגות הבניין: חומר: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון, לפי תכנון מהנדס השלד. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד. שיפועי ניקוז ואיטום: לפי הנחיות היועץ ודרישות התקנים הרלבנטיים. בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045.

2.5 קירות חוץ: מתועשת/מתועשת למחצה, בשילוב רגילה. באם מכלול מתועש/מתועש למחצה, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, לוחות גבס, בלוקי בטון או בלוק תאי (איטונג או אחר), הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית.

עובי: לפי תכנון המהנדס. בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045. צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.

מותנה בהיתר בניה

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

2.6 גימור קירות חוץ:

- 2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית בשילוב מקומי של טיח אקרילי, הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.
- 2.6.2 **טיח חוץ:** יתכן, טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים;
- 2.6.3 **חיפוי אחר:** האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות: חומר:** בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (איטונג ו/או אחר) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ האקוסטי, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.
- קיר הפרדה בין מרפסות (ככל שיש): חומר וגובה:** בטון ו/או בלוק ו/או משולב לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון האדריכל.
- 2.8 **חדרי/מדרגות (בכל בניין/אגף):**
- 2.8.1 **קירות מעטפת: חומר:** בטון מזוין או בניו 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 (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי) עד לתקרה.
- גימור תקרה: חומר:** טיח וסיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי).
- 2.8.3 **מדרגות:** המדרגות יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן לפי תכנון האדריכל ובהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות ומשטחי הביניים (פודסטים) ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- 2.8.4 **בידוד אקוסטי:** הבידוד האקוסטי לחדרי/המדרגות והמעליות יבוצע על פי כל דין.
- 2.8.5 **מעקה/מאחז יד:** מתכת ו/או בניו ו/או משולב (לרבות מאחז יד), בהתאם לת"י 1142.
- 2.8.6 **עליה לגג:** באמצעות חדר המדרגות.

2.9 מבואה (לובי) קומתית (בכל בניין):

- גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר:** גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות לפחות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי) עד לתקרה.
- גימור תקרה: חומר:** טיח + סיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי). במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו. **ריצוף:** אבן נסורה או גרניט פורצלן.
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית (בכל בניין):**
- גימור קירות פנים: חומר:** חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, ולפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי).
- גימור תקרה: חומר:** טיח + סיד סינטטי ("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 2279 למניעת החלקה.
- 2.11 **חניה מקורה: גימור קירות חניה:** בטון טבעי ו/או טיח ו/או משולב, צבוע במלבין סינטטי. **גימור תקרה: חומר:** בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי. **גימור רצפת חניה:** בטון במסעה משופעת בין הקומות. בטון מוחלק במסעה לא משופעת ו/או אבן משולבת, כולל סימון חניות, מספור ושילוט לפי הנחיות יועץ התנועה.
- פרוזדורים למחסנים, לחדרים טכניים ואחרים: קירות ותקרה:** טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה, לפי החלטת החברה.
- 2.12 **חדרים לשימוש משותף: לבניין/ים – למגורים ו/או למסחר, לפי העניין**
- חדר לרווחת דיירי המגורים (מועדון דיירים): גימור קירות:** טיח צבוע בצבע סינטטי דוגמת סופרקריל, (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו').
- גימור תקרה:** טיח צבוע בצבע סינטטי דוגמת פוליסיד. כל הצבעים, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
- גימור רצפה:** טראצו או פורצלן או משולב.
- חדרים טכניים (ככל שיהיו) וחדרי/עגלות/אופניים וכדומה:**

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

גימור קירות: טיח צבוע בצבע סינטטי דוגמת פוליסיד, (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). **גימור תקרה:** בחדרים טכניים - בטון צבוע בצבע סינטטי. כל הצבעים, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
גימור רצפה: אריחי קרמיקה או טראצו או פורצלן או משולב.

הערות:

- צביעת קירות/תקרה יהיו בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.**
- דרגת מניעת ההחלקה של הריצוף בחלקי הבניין השונים (בדירות ובשטחים המשותפים) יהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.**

- 2.13 **דלת כניסה ראשית לכל בניין:** דלת הכניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
- 2.14 **דלתות חדר/י מדרגות:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
- 2.15 **דלתות לובי קומתי:** בבנין 1: דלתות אש/עשן, סגירה אוטומטית באש או סגירה ידנית, לפי החלטת יועץ הבטיחות ובאישור כיבוי אש. בבנין 2: אין.
- 2.16 **תאורה, בכניסה לכל בניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיות, חניות, חדר/ים טכניים, חדרים וחלקים משותפים:** יש. בבנין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות/מבואה קומתית ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות/מבואה קומתית.
- 2.17 **ארונות חשמל, גז ומים:** חומר: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי עיצוב האדריכל.
- 2.18 **תאורה במחסנים דירתיים:** יש. חיבור הזנות החשמל של כל המחסנים תעשה למונה המשותף של הבניין/ים. ככל שלא לכל הרוכשים יוצמדו מחסנים יוצג פתרון המאפשר חיוב צריכה יחסית ו/או אחרת של בעלי המחסנים ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל והתקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים.
- 2.19 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות:** יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי 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).
- 2.20 **מספר בניין:** בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.
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.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

3.2 טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה.

(ראה פרוט יתר בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו).

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דויר	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה ⁽⁴⁾	אין	
פינת אוכל	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדרי שינה	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי גרניט פורצלן	ראה ⁽⁴⁾	אין	
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי גרניט פורצלן	ראה ⁽⁴⁾	אין	
שירותי אורחים	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי גרניט פורצלן	ראה ⁽⁴⁾	אין	
מרפסת שרות	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שמש	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה סעיף 2.6	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה/מערכות	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	אין	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי או מחסן מוצמד (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	עובי קירות מחסן לפי תכנון האדריכל/המהנדס ולפי כל דין.

הערות והבהרות לטבלה:

⁽¹⁾ **חומר קירות:**

קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן:

- עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות.
- רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות.
- בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי).
- מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:
- 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות).
- פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ספק הלוחות.
- יצרן/ ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.

קירות חוץ: בבניה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה המתועשת / מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק תאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בת"י 1045: "בידוד

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

מותנה בהיתר בניה

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

תרמי של בניינים". בכל מקרה, בחדר/י רחצה בכל מקרה יבנו הקירות בבולקים המוגדרים ע"י היצרן "כעמידים למים" או מבלוקי בטון.

גמר קירות/תקרות:

גמר הקירות: בבניה קונבנציונלית יהיה, טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות. במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פקוד העורף + צבע אקרילי. גוון: לבן.
גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי. במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פקוד העורף + צבע אקרילי. גוון: לבן.
גמר קירות בחדר/י רחצה ושירותים (בתחום ללא חיפוי): צבע אקרילי הכולל הגנה מפני עובש ופטירות..

גמר קירות במרפסות:

גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף.
עיצוב מעקות המרפסות: (באם לא נקבע אחרת בהוראות החלות על המגרש). מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או מעקה בנוי כדוגמת החזית.

כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

ריצוף:

כללי: 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.
הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוף מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.
סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן.
חדר מגורים – R-9. חדרי רחצה – R-10. רצפת תא מקלחת – R-11.
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 חלקי" (LAPPATO).
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.
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 לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

- ריצוף בכל הדירה: אריחים במידות 60/60 ס"מ. סוג א'. אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן).
- ריצוף בחדרי רחצה: לבחירת הדייר ממידות אריחים 30X30 ס"מ, 33X33 ס"מ. סוג א'. אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן).
- ריצוף במרפסת שמש: לבחירת הדייר ממידות אריחים 30X30 ס"מ, 33X33 ס"מ.
- סוג א'. אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן). במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות.
- ריצוף במחסן (דירתי או ככל שהוצמד): יש. אריחים מסוג גרניט פורצלן במידות לפי בחירת המוכרת.

חיפוי קירות:

כללי: חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות. (בחירת סוג האריח הינה להחלטת המוכר). בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י

מותנה בהיתר בניה

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

הקונה. המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות. לדוגמה 30X60 ס"מ, אריח במידות 20X50 ס"מ, ואריח במידות 25X50 ס"מ. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.

בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת (לפי הקיים בדירה): חיפוי קירות עד גובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי הכולל הגנה מפני עובש ופטירות.

בחדר שירותים (אם קיים בדירה): חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה, עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי.

במטבח: 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.

לצנרת גלויה אנכית או אופקית בכל חלקי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות.

הערות:

איטום: הקירות, הרצפות והנקזים באזורים הרטובים ייטמו לפי הוראות הדין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים, ייתכן הפרש של עד כ-2 ס"מ. ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד לגובה המותר לפי דין.

חיפוי קירות - גובה חיפוי הקירות יעשה עד לגובה המצוין בטבלה לפחות, או עד גובה "אריחים שלמים".

פרופיל פינות בחיפוי – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורכן פחות מ-60 ס"מ.

ליטוש/הברקה - למניעת ספק יודגש כי החברה לא תבצע ליטוש ו/או הברקה של הריצוף בדירה.

פרגולה, קורה/ות – באם תותקן, מובהר כי לא בהכרח תסומן, במדיק ו/או בכלל, בתוכנית המכר, וכל שתותקן תהיה עשויה מעץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או אלומיניום ו/או משולב.

שיפולים – (פנלים) מחומר הריצוף, בגובה 7 ס"מ לפחות, למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).

מרווחים (פוגות) – לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות. לריצוף טראצו נדרש מרווח של 1 מ"מ לפחות.

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק אם צוין כך בטבלה או בסעיף אחר במפרט מכר זה).

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון:

- בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
- הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של הכיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.
 - 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.
 - גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
 - גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
 - דלתות הארון תהיינה עשויות מעץ לבד (סנדוויץ) / MDF / לוחות פוסטפורמינג.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

- הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.
- ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מג'יק קורנר או שווה ערך.
- סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים המפורטים להלן:
 - ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת.
 - ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.
- סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך סוגים וגווני שציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר כמפורט להלן:
 - ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 5 גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון ניטרלי.
 - ציפוי פנימי: בגוון לבן.
- תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) לרבות ההכנות הנדרשות.
- לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול את הנדרש בסעיף 3.6: ברז, חיבור עיתי של המדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל (כנדרש בפרט החשמל של המפרט).

(1) מידות: ראה הערה בהמשך;

משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון: תיאור: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ - מאבן טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים, 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 ייבחר 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).

גוון: משטח העבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו ע"י המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי. (לוחות האבן טבעית או פולימרית/אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד).

3.3.2 ארון מטבח עליון: אין.

הערה: בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהיה רשאי להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא 5 מ"א ואורך המטבח העליון יהיה 2 מ"א. יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן:

- הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
- גובהו של הארון העליון 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 (מגנון קלפה).
- ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
- מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

מחיר לזיכוי בעד ארונות המטבח, משטח העבודה, הכיור, הסוללה, החיפוי: ראה נספח ג'.

3.3.3 **ארונות אחרים (ציין):** בכל אחד מחדרי רחצה בדירה (למעט בחדר השירותים), יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבדוד (סנדוויץ'), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

מינימלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה. כל חלקי הארון יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.

מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה: אין.

הערות:

(1)

האורך המזערי של ארון המטבח התחתון מטר אורך:

בדירת 2-2.5 חדרים: 3.5 מטר אורך. 3 ו-4 חדרים: 5 מטר אורך, בדירת 4.5 ומעלה: 6 מטר אורך.

האורך המזערי של ארון מטבח תחתון מכל פינה לא יפחת מ-1.25 מטר אורך.

המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה (המקום המיועד למקרר), תהיה לפחות 95 ס"מ.

(2)

בדירות 4 וחצי חדרים ומעלה, בהתאם לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא ראשי להמיר עד 1 מטר אורך ארון מטבח תחתון ב-2 מטר אורך ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא לפחות 5 מטר אורך ואורך ארון המטבח העליון יהיה לפחות 2 מטר אורך. מובהר כי לא ניתן להתקין כחלופה יחידת ארון אנכית (BUILT IN).

(3)

בדירות 4 וחצי חדרים ומעלה, בהתאם לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא ראשי להציע לדייר להמיר עד 1 מטר אורך ארון מטבח תחתון ב-2 מטר אורך ארון מטבח שאינו צמוד לקירות המטבח ("איי" / "חצי אי"). מובהר כי לא יאושר להתקין ארון מטבח תחתון, שאינו צמוד לקירות המטבח, באורך של פחות מ-2 מטר אורך. מובהר כי לא ניתן להתקין כחלופה יחידת ארון אנכית (BUILT IN). ארון תחתון כדוגמת "איי" / "חצי אי" יתוכנן ארון זה בהתאם להוראות המפרט לעיל בתוספת גמר מלא בכל היקף הארון.

(4)

יחידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח. פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הקונה שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

(5)

במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתחי גישה לקולטנים/משותפים. יש לאפשר גישה לפתחים אלו לצורך תחזוקה.

(6)

באחריות הקונה לדווח על בחירתו על פי הלוח זמנים שהחברה תקבע ובמועד בו תנחה החברה את הרוכש.

מיתקנים לתליית כביסה:

3.4

ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה.

3.4.1 **מיתקן לתליית כביסה (קטנה):** 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.

3.4.2 **לדירות הגן/גג:** אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת שמש, שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימלי של 160 ס"מ.

- בדירת הגן הדייר יהיה רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף.

3.4.3 בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.

3.4.4 **מסתור כביסה:** יהיה מחומר עמיד העומד בת"י מס' 5100. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ. בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שיוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה.

3.4.5 ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של 1.7 מ"ר לתליית כביסה בגובה של 1.30 מ' לפחות.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותר בהיתר בניה

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

טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ). ראה גם הערות נוספות בהמשך.

3.5

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/ אחר)	חומר (עץ/אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פלדה בטחון	1	כניסה
			---			---			90/210	
גלילה חשמלי/ כולל גיבוי ידני	אלומ'	אלומ'	1	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1	חדר דיור
			260/215			---			260/215	
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1	---	---	---	מטבח
			120/110			120/110			---	
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	חדר שינה 1 הורים
			160/110			160/110			80/210	
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	חדר שינה 2
			120/110			120/110			80/210	
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	חדר שינה 3
			120/110			120/110			80/210	
נגרר לכיס.	אלומ'	אלומ'	1	ציר רגילה או כ.ע.כ לפי הנחיות הג"א	אלומ' מזוגג	1	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א	1	ממ"ד (משמש כחדר שינה 4)
			100/100			100/100			70/200	
כנף אחת או שתיים, פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררת/ים לכיס. לפי הנחיות הג"א.				---	---	---	---	---	---	
						---			---	
---	---	---	---	---	אורזור מכני	---	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	1	ח. רחצה כללי
			---			---			80/210	
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומ' מזוגג	1	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	1	ח. רחצה הורים
			---			60/60			70/210	
---	---	---	---	---	אורזור מכני	---	ציר רגילה	עץ	1	שירותי אורחים
			---			---			70/210	
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	מרפסת שרות
			---			145/105			80/210	
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	עץ/פח לפי החלטת החברה	1	מחסן דירתי/ ככל שהוצמד
			---			---			70/210	

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

מותנה בהיתר בניה

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

הערות לטבלה ואחרות:

- א. **ביאורי מילים:** אלומ' = אלומיניום, ציר רגילה = סוג פתיחה, קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), סב נטוי (דרייקיפ) = פתיחה רגילה + משתפלת, ניגרר כ.ע.כ. = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, גילויטניה = כנף אחת בתנועה אנכית על כנף קבועה, גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה (ידני) ו/או חשמלי.
- ב. **דלתות/חלונות:** משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/ חלונות המצוינות בטבלה.
- ג. **דלת הכניסה לדירת המגורים -** תהיה בהתאם למפורט להלן: דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 לרבות רכיבים כמפורט להלן: 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 בצביעה בתנור. **גמר וגוון:** דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון לפי בחירת המוכר. **דלת יציאה לגינה:** (באם קיימת בדירה), תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2 הכול כמפורט בת"י 5044.
- "אמצעי נעילה כנגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר:
- (1). סורג לפתיחה שמתקיימת בו דרישות 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 בטחון בעל 4 בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 (אמצעי – 2).
- (4). תריס גלילה חשמלי.
- ד. **דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:** דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה (לפי הקיים בדירה), תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575 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 שווה ערך בכל היבט תיפקודי – 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) מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות והדבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה. **גמר הדלתות:** יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש.
- מנעול וידיות:** הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים. **משקוף הדלת:** יהיה בהתאם לתקן ישראלי 23, בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי האמבטיה, המקלחת, מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר/צו-אור בכנף הדלת. **גוון דלתות הפנים:** יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.
- ה. **חלונות (למעט ממ"ד):** חלונות מסוג אלומיניום 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 משני הצדדים, עם מרווח אוויר של 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. **חלון חדר הדיור:** יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף. **חלון בממ"ד:** יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר, בהתאם להוראות פקוד העורף העדכנית.
- ו. **רשתות:** אין. בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- ז. **תריסים:** פתחי הדירה, למעט חדר/י רחצה חדר/י מקלחת, מטבח ומרפסת שרות, (הכל לפי הקיים בתיאור הדירה) יהיו בעלי תריסים. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת (ככל שנדרש עפ"י הוראות היצרן). עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. בכל הפתחים בחדר הדיור ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.
- ח. **אוורור לאוויר החוץ -** בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לאוויר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יבוצע צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי.
- ט. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. דגם הפרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

- י. בחדר/י רחצה ושירותים (אם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית, שקופה או עמומה ("חלב").
- יא. אזור המחסן (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אזור מכלי ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי הנחיות יועץ הבטיחות ודרישות כיבוי אש.
- יב. דלת כניסה לדירה/ות בקומת היציאה מהבניין: לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.
- יג. פתח חילוץ- בחלון ממ"ד ו/או חלון בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סוגר קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כ"פתח חילוץ" יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה.
- יד. לפי דרישות פיקוד העורף: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אזור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האזור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.
- טו. 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
	מידות (בס"מ)	סוג						
כיור מטבח (בודדת/כפולה)	מידות (בס"מ)	ראה הערה (א)	---	---	---	---	---	---
	סוג	א'						
	זיכוי נש	ראה נספח ג'						
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	---	---	משולב בארון	משולב בארון	---	---
	סוג	---						
	זיכוי נש	---						
כיור לנטילת ידיים (ב')	מידות (בס"מ)	ראה הערה (ב)	---	---	---	---	---	---
	סוג	א'						
	זיכוי נש	אין						
אסלה וארגז שטיפה (ב')	מידות (בס"מ)	ראה הערה (ב)	---	ראה הערה (ב)	ראה הערה (ב)	ראה הערה (ב)	---	---
	סוג	א'						
	זיכוי נש	אין						
אמבט/ מקלחת (ב')	מידות (בס"מ)	---	---	---	מקלחת ראה הערה (ב)	אמבטיה ראה הערה (ב)	---	---
	סוג	---						
	זיכוי נש	---						

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

מותר בהיתר בניה

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

מיקום	מיתקן	מטבח	שרותי אורחים	חדר רחצה הורים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שרות	אחר
סוללה למים קרים /חמים לכיור, מהמשטח ^(א) ^(ד)	דגם	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	---	---
	סוג	א'	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי נש	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים ^(ה)	דגם	---	---	---	ראה הערה (ג)	---	---
	סוג	---	---	---	א'	---	---
	זיכוי נש	---	---	---	ראה נספח ג'	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים ^(ה)	דגם	---	---	ראה הערה (ג)	---	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---	---
	זיכוי נש	---	---	ראה נספח ג'	---	---	---
חיבור מים (קרים) למכונת כביסה חיבור לניקוז והזנת חשמל ^(ז)		---	---	---	---	יש	---
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה ^(ז) , כולל הזנת חשמל, תריס הגנה ומשקולת סגירה.		---	---	---	---	יש	---
הכנה חיבור למים וניקוז, לחיבור מדיח כלים ^(ח) (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח).		יש	---	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)		אין	---	---	---	---	---
נקודת גז לבישול ^(י) (הכנה)		1	---	---	---	---	---
נקודת גז לחימום מים ^(י) (הכנה)		---	---	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

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

הערה: מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א' – מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:

(א) **כיור/ מטבח:** במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה (למעט כיור חרס כפול שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה). המוכר יציג לבחירת הקונה:

- דגמים של קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ מהחומרים הבאים: חרס, אקרילי ונירוסטה. (לפחות דגם אחד מכל חומר).
- דגמים של קערה כפולה במידות 80/46 ס"מ. מהחומרים הבאים: חרס, אקרילי ונירוסטה. (לפחות דגם אחד מכל חומר).
- סה"כ יוצגו לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות.

(ב) **אסלה/ות:** אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו-בלוק). לבחירת המוכר באם האסלה תהיה תלויה או מונחת. **מיכל הדחה:** חרס דו כמותי (בעל קיבולת הדחה קצרה של 3 ליטר וארוכה של 6 ליטר). האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות ת"י 1385. **מושב האסלה:** כבד, בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי. **גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה:** 39 ס"מ בסטייה מקסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה). **דגם:** על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות.

אמבטיה: האמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם לכל דין. במידות 70/170 ס"מ.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

מותנה בהיתר בניה

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

מקלחת: 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. תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת המידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).

כיור/י רחצה: משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור שמידותיו 25X45 ס"מ.

כיור נטילת ידיים: חרס, במידות לפי בחירת המוכרת.

- (ג) **כל הסוללות למים קרים וחמים** יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל / מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים חמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו "חסכמים". על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.
- **בכיור/י הרחצה ובכיור המטבח** יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור. ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן. עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.
- **ברז נטילת ידיים (באם נדרש בהנחיות משהב"ש):** דגם: מערבל מיקסר, בציפוי כרום ניקל.
- **בתא המקלחת:** תותקן סוללה למים חמים וקרים, רב-דרך (אינטרפוז 3 דרך), מיקס מהקיר, כולל צינור שרשרי, 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 מ"מ.
- **באמבטיה:** תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשרי, מתלה מתכוונן מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.
- (ד) **התקנת כיורים וארגז/י שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל (ככל שידרש).
- (ה) **גוון הקבועות:** לבן.
- (ו) **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל. **הכנה למייבש כביסה:** הזנת חשמל, פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש הכביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה.
- (ז) **הכנה למדיח כלים במטבח כוללת:** ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- (ח) **הכנה לנק' גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
- (ט) **חיבורי מים קרים וחמים:** (כללי). יעשה לכל הכלים הסנטריים, לרבות כיור רחצה וכיור נטילת ידיים. באסלות מים קרים בלבד.
- (י) **מים קרים:** קרי מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
- (יא) **נשלף =** ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. **פרח =** קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.
- מערבל (מיקסר) =** ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.
- רב-דרך (אונטרפוז) =** חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפייט ברז ו/או שניהם.

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש). ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאיד. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה/מערכות. בידוד קולטני ביוב בכפוף לת"י 1004 חלק 4 והנחיות יועץ האקוסטיקה.

הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטי 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 פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

מותנה בהיתר בניה

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

3.6.2 **חימום מים:** מערכת הספקת מים חמים לכל דירות המגורים בבניין תהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (תכן בנייה) (תברואה), תש"ף – 2019, ולהוראות כל דין.

3.6.2.1 במערכת אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה לפחות בהתאם לקבוע בתקנות (בדירה בת חדר אחד – 60 ליטר. בדירת בת 2-3 חדרים- 120 ליטרים, בדירות 4 חדרים ויותר - 150 ליטרים); במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה ("שעון שבת").

3.6.2.2 מיכל הלחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה הקומתית או על גג המבנה.

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** (לפי הקיים בדירה), קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. כיור נטילת ידיים.

3.6.4 **ברז "דלי":** יש. (ביציאה למרפסת שמש וביציאה לחצר – ברז אחד לדירה).

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

3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** צנרת פלסטית רב שכבתית, צנרת פקס, **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.

מובהר בזאת כי בהתאם לס' 59 (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית שנועדו לשמש את כל בעלי הדירות או חלקם, למעט מיכל, מונה או וסת הניתנים לפירוק, יהוו חלק מהרכוש המשותף.

3.7 **טבלה מס' 5 – מתקני חשמל ותקשורת (ראה הערות לאחר טבלה זו)**

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

מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובהתאם לתכנון העמדת הריהוט של הדירה. בדירה הכוללת 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית, לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת יעודי לקומה.

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה, כולל מפסק	בית תקע מעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	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/ טלפוניה/טלוויזיה, כולל בית תקע בתוכו.
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	1	1	תוכנן תריס חשמלי - תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס (תריס זה נרשם גם במרפסת שמש בהמשך הטבלה)
פרוזדור	1	1	-	-	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	2 (בדרגת הגנה IP44)	4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 מ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר +1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי מוליכים 2.5 מ"ר בצנרת	-	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי התקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

מותנה בהיתר בניה

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

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה, כולל מפסק	בית תקע מעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 (כולל מפסק מחליף למנורה)	4 (שניים ליד המיטה)	-	1	1	-
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	-	1	1	לפי תקנות פקע"ר.
חדרי שינה משני (ילדים)	1	3	-	1	1	-
חדר/י רחצה (אמבטיה או מקלחת)	1 (מנורה מוגנת מים)	1 (בדרגת הגנה IP44)	-	1 (בית תקע לתנור חימום)	-	- בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר הרחצה. - דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר הרחצה.
שירותים	1	-	-	-	-	בהעדר חלון, הכנה לנק' אורזר מכני + מפסק - היכן שנדרש.
מרפסת שרות	1 (מנורה מוגנת מים)	-	-	2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש	-	-
מרפסת שמש	1 (מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת)	1 (בדרגת הגנה IP44)	-	-	-	תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני. במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת.
מחסן (באם קיים, וככל שהוצמד)	1	1	-	-	-	במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן המשותף. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/ פתרונות, לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים.
מסתור כביסה (באם קיים)	-	-	-	1 (פקט הכנה למזגן)	-	-

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

מותנה בהיתר בניה

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

הערות לטבלה ואחרות

- מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובהתאם לתכנון העמדת הריהוט של הדירה. בדירה הכוללת 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית, לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת יעודי לקומה.
- (א) "בית תקע כח במעגל משותף" = הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
- (ב) "בית תקע כח במעגל נפרד" = הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל באמצעות מע"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- (ג) בית תקע לתנור חימום באמבטיה = בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ² בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
- (ד) בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד - הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל באמצעות מא"ז 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- (ה) בית תקע במעגל מאור משותף: הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב - נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.
- (ו) תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים: הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.
- (ז) נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון = 3 נקודות, כוללות כבילה ייעודית על פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת - בין מחשבים, נקודת טלויזיה - חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
- (ח) נקודת מאור = נקודה לתאורה על תקרה או קיר, הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח (אביזר דמוי קונוס להסתרת החיבור לתקרה), בית נורה ונורה.
- (ט) נקודת דוד חשמלי = תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 מ"מ² בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

- 3.7.1 חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש.
גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש. לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית או חדר המדרגות (באם אין מבואה): יש. שעון שבת (משותף): יש, לתאורת לילה קבועה בחדר/ מדרגות.
- 3.7.2 טלפון חוץ: נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר.
- 3.7.3 פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם.
- 3.7.4 אביזרי הדלקה/שקע: כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.
- 3.7.5 לוח חשמל דירתי (כולל השארת מקום פנוי ל-6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד) ולוח תקשורת דירתי (כולל שקע רגיל), בתוך הדירה: יש. מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת: יש. שעון שבת דירתי: אין.
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי: יש. כולל קוצב זמן.
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי: פנימי: בדירה עד 2 חדרים חד פאזי: 1 × 40 אמפר. מעל 2 חדרים תלת פאזי: 3 × 25 אמפר.
- 3.7.8 מערכת אינטרקום: יש. מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין. מיקום: יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- 3.7.9 מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.
- 3.7.10 הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב-ערוצית אשר תספק שרות זה).

מותנה בהיתר בניה

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

3.7.11 מיתקנים אחרים (ללא כפילות מהנחיות אלו):

- 3.7.11.1 סעיף זה תיקון לתקנות דצמבר 2021 (לפרויקטים שהבקשה להיתר הוגשה בתאריך זה ו/או לאחריו. כמו כן, יודגש שרשות הרישוי יכולה לפטור מבקש ההיתר מביצוע זה).
- בארון התקשורת הדירתי יותקנו 2 בתי תקע לחשמל, לכל הפחות.
- בארון התקשורת ובחדר הדיור יותקנו בתי תקע אופטיים עם מחבר מסוג LC/APD לפי דרישות ת"י 11801-1.
- בכל חדר מגורים בדירה יותקנו 2 תיבות להתקנת אבזרי תקשורת שיותקנו בהן:
- א. בית תקע המכיל שני שקעי תקשורת: לשרות פס רחב, ושקע לשירות טלפוניה.
- ב. בית תקע בהתאם לת"י 1149 לאותות רדיו, טלוויזיה ולוויין.
- 3.7.11.2 בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אזור ישיב ליקיר חוץ לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני ליקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.
- 3.7.11.3 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 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 בשפה עברית בצורה ברורה. הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה, במקום גיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.
- למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם". ["מונה חכם" – מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון].
- 3.7.11.4 תריסים/חשמלים/כולל נקודת חשמל להפעלת התריסים/ים, לרבות (אם נדרש) מנגנון פתיחה ידני ראה גם בטבלת פתחים סעיף 3.5.

4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

4.1 מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי: אין.

- מערכת מיזוג אוויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אוויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה.
- מיקום ההכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היועץ כאמור.
- בדירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני -מרכזית אחת סטנדרטית תלת – פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן. תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשריות).
1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;
 2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת (בעובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 25X3 אמפר, ניקוד המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" מחוץ לקיר יהיה עם צנרת עודפת של 0.5 מטר עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.
 3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.
 5. מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון עפ"י מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השרות או בחלקי הדירה האחרים.
 6. בנוסף להכנה למערכת מזוג מיני-מרכזית אחת תבוצענה הכנות נוספות להלן:
- א. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות למערכת מיזוג מיני מרכזית כאמור, מערכת נפרדת בכל קומה – הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

- ב. הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף") ובנוסף, בכל חדר אשר אורך מהלך התעלה השרשרת מהמיקום המתוכנן למאייד של המיני-מרכזי הדירתי ועד אליו, הינו יותר מ-4.50 מטר. ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזגן לרבות:
- "צמה" של צנרת נחושת (מבודדת כמו בסעיף 2 לעיל) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה.
 - שקע כוח מעגל נפרד בקער קירבת מוצא ה"צמה" (16X1 אמפר).
 - ניקוז המאייד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה.
 - מוצא ה"צמה" למאייד יכלול מחוץ לקיר 0.5 מטר צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל.
- ג. **למרחב המוגן הדירתי** (ככל ונדרש ע"פ סעיף ב' לעיל) תבוצענה הכנות להתקנת מזגן עילי/מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתן 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.
- לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.
- 4.2 **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 אויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין:** אין.
- 4.4 **מערכת הסקה:** אין.
- 4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל:** אין. בחדרי המקלחת ואמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.
- 4.6 **קונבטורים חשמליים:** אין.
- 4.7 **מערכת חימום תת רצפתי:** אין.
- 4.8 **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 קיים ונרכש): ככל שיידרש על ידי רשות הכבאות.
- 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**
- 6.1.1 **סך הכל מקומות חניה** (לכל הבניינים): לפי היתר הבניה. **כולם:** בתחום המגרש;
- כל החניות במרתפי חניה. מספר מרתפי חניה: 3;
- 6.1.2 **חניה לנכים (פרטית/משותפת):** יש, מספר חניות: לפי היתר הבניה **מיקום:** כמצוין בתוכנית המכר.
- 6.1.3 **גמר רצפת חניה לא מקורה:** בטון/ אבנים משתלבות, לפי היתר הבניה. **מערכת תאורה:** יש. מערכת הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.
- 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:** יש.

מותנה בהיתר בניה

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

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 **רחבת כניסה חיצונית:** בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין], ומואר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. לחילופין, יוקצה במקום אחר במגרש שטח חלופי ורוצף של לפחות 20 מ"ר, משותף מפותח ומואר לשימוש הדיירים.
- 6.2.2 **שבילים/מדרגות:** חומר גמר: בטון מוחלק/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/אחר לפי תוכנית אדריכל הנוף.
- 6.2.3 **משטחים מרוצפים/מדרגות:** יש. חומר גמר: אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אחר, לפי תוכנית אדריכל הנוף.
- 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.
- 6.2.5 **מערכת השקיה במגרש כולל ראש מערכת ממוחשב:** יש.
- 6.2.6 **חצר, צמודה לדירות הגן:** אין דירות גן.
- 6.2.7 **פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירות גן:** אין דירות גן.
- 6.2.8 **משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירות גן:** אין דירות גן.
- 6.2.9 **גדר בחזית/ות של המגרש:** לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות.
- בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.**
- 6.2.10 **קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה):** אין.

6.3 דירוג אנרגטי

- 6.3.1 *האם בוצע דירוג אנרגטי לדירה בהתאם לתקנות מקורות אנרגיה (הצגת דירוג אנרגטי ליחידת דיור (להלן – תקנות דירוג אנרגטי)).

- כן - לדירה יבוצע דירוג אנרגטי כנדרש לפי דין. דוגמא לתווית לדירוג האנרגטי אשר תימסר לקונה ראה נספח ד'.

- 6.3.1.1 אם בוצע דירוג אנרגטי לפי תקנות דירוג אנרגטי, יש למוסרו לרוכש הדירה באמצעות צירוף תווית דירוג אנרגטי כאמור בתקנה 2 (א)(2) לתקנות האמורות, תחת סעיף זה או בנספח למפרט.

*מתוך התקנות:

דירוג אנרגטי – הדירוג של יחידת הדיור במדרג האנרגטי לפי צריכת האנרגיה הנדרשת לאקלומה, המבטא את רמת התכנון של רכיבי מעטפת יחידת הדיור כפי שנקבעו בתקן.
תקן – תקן ישראלי ת"י 5282 חלק 1 "דירוג מבנים לפי צריכת האנרגיה - בנייני מגורים".
הצגת דירוג אנרגטי ליחידת דיור – 2 (א)(2): הדירוג האנרגטי יוצג באמצעות תווית דירוג אנרגטי.

7. מערכות משותפות לבניינים – למגורים ו/או למסחר, לפי העניין

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

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

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 **אזור מואץ בחניונים:** ככל שידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

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 לועד הבית, 1 לדואר שגוי. **מיקום:** תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבנין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816.

7.7 **מיתקנים אחרים:**

מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגרי מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), מערכות מאספות במרתף עבור מערכת מים, ביוב וניקוז, חדרים לשימוש כלל הדיירים בבנין ולטובת בניינים סמוכים, או בבניינים סמוכים לטובת הבנין וכו'. **מיקום וכמות:** לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

8.

חיבור המבנה למערכות תשתית לבנין/ים – למגורים ו/או למסחר, לפי העניין

8.1 **חיבור לקו מים מרכזי:** יש; **מונה מים ראשי לבית ו/או למגרש (לפי החלטת תאגיד המים):** יש; **מונה מים נפרד לחצר:** לפי הנחיות הרשות המקומית.

8.2 **חיבור לביוב מרכזי:** יש.

8.3 **חיבור הבנין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל:** יש.

8.4 **הכנה לחיבור הבנין לרשת הטלפונים:** בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

8.5 **חיבור הבנין 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 **מתקנים לאצירת אשפה:** יש. **בבנין 1:** דחסנית. **בבנין 2:** מכלים טמונים, הכל לפי היתר הבניה. **מיקום למחזור אשפה:** יש. **פינוי אשפה:** ע"י הרשות המקומית.

9.

רכוש משותף לבנין/ים – למגורים ו/או למסחר, לפי העניין

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 בחברה.

9.1.4 **מבואה (לובי) בקומת כניסה:** יש.

9.1.5 **מבואה (לובי) קומתית:** יש.

9.1.6 **חדרי מדרגות (מספר):** בבנין 1: 2; בבנין 2: 1 (בכל אגף).

9.1.7 **פיר מעלית:** יש; **מעליות:** יש; **מספר מעליות:** בבנין 1: 4; בבנין 2: 2 (בכל אגף).

9.1.8 **גג משותף:** לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש.

9.1.9 **ממ"ק/ מקלט:** למגורים: אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים. **למסחר:** יש.

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.

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 בתוכנית המכר.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

מותנה בהיתר בניה

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

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 מכוניות.
9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים (משותפים).
9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.
9.2.10 מעליות.
9.2.11 ממ"ק/מקלט. (אין-יש מרחבים מוגנים בדירות).
9.2.12 חלק אחר: 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:
- הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
 - שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
 - שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
 - סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
 - כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדבר האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות.

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

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

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

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

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

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

א. עמדות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה.

ב. המחסנים 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.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

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

- ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).
- ד. חדר השנאים (ככל שיש במגרש) מוצא מהרכוש המשותף.
- ה. ככל שבעת רישום הבית המשותף לא יוצמדו כל החניות ו/או המחסנים לדירות, יוצמדו החניות והמחסנים לתא שבבעלות המוכרת, למעט חניות אורחים שמוגדרות כרכוש משותף.

- נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
- נספח ב' הערות כלליות.
- נספח ג' טבלת זיכויים.
- נספח ד' תווית לדירוג אנרגטי.

מותנה בהיתר בניה

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

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חיצוניות) של הדירה.
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.4 תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין 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.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

מותנה בהיתר בניה

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

לפי הנחיות משהב"ש, להלן תוכניות נוספות שיש למסור לרוכש

בעת החתימה על ההסכם המכר ולא יאוחר ממועד ביצוע עבודות הגמר במבנה המוכר ימסור לרוכש תוכניות כמפורט להלן. תוכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש לפי כל דין. מסירת התוכניות כלולה במחיר למ"ר דירת.

א. **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.

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

ג. **מיזוג אוויר:** החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת לדירה בדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים (באם מתוכנן), הכנות להתקנה, מהלך תעלוי פיזור האוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

מותנה בהיתר בניה

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

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

- כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי.
- מיתקן לאנטנת תק' (מס' 3) תש"ע-2010.
- בבנין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיבידואלית (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.
- במקומות בהן עוברות מערכות כגון מים, ניקוז, חשמל/תקשורת, מיזוג אוויר וכו', הן עלולות לשנות 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. הכל בכפוף לדרישות התקינה וכללי 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 מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
- מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך שטחם לא יפחת מן הקבוע במפרט.
- באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
- חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
- יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט.
- 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.
- נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
- במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מחיר מופחת מהדורה 1-25.10.20], 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', ד'

מותנה בהיתר בניה

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

נספח ג' – טבלת זיכויים

הערות מיוחדות

- ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים בהוראות המכרז בשיטת מחיר מופחת מהדורה 1, 25.10.20, של משרד הבינוי והשיכון.
- המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.

מקרא:

יח' - יחידה.

מ"א - מטר אורך.

זיכויים ושינויים בהסכמה ללא תוספת מחיר

נושא	תכולה	ערך כללי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך המשטח, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,600 ₪ לכל מטר אורך
סוללות למים	סוללות למים בחדר/י רחצה: כיור, אמבטיה, ומקלחת (לפי הקיים בפועל הדירה). מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוז), לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח).	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. (חובה לבצע משקוף בפתח).	750 ₪ ליחידה

חתימת המוכר

חתימת הקונה

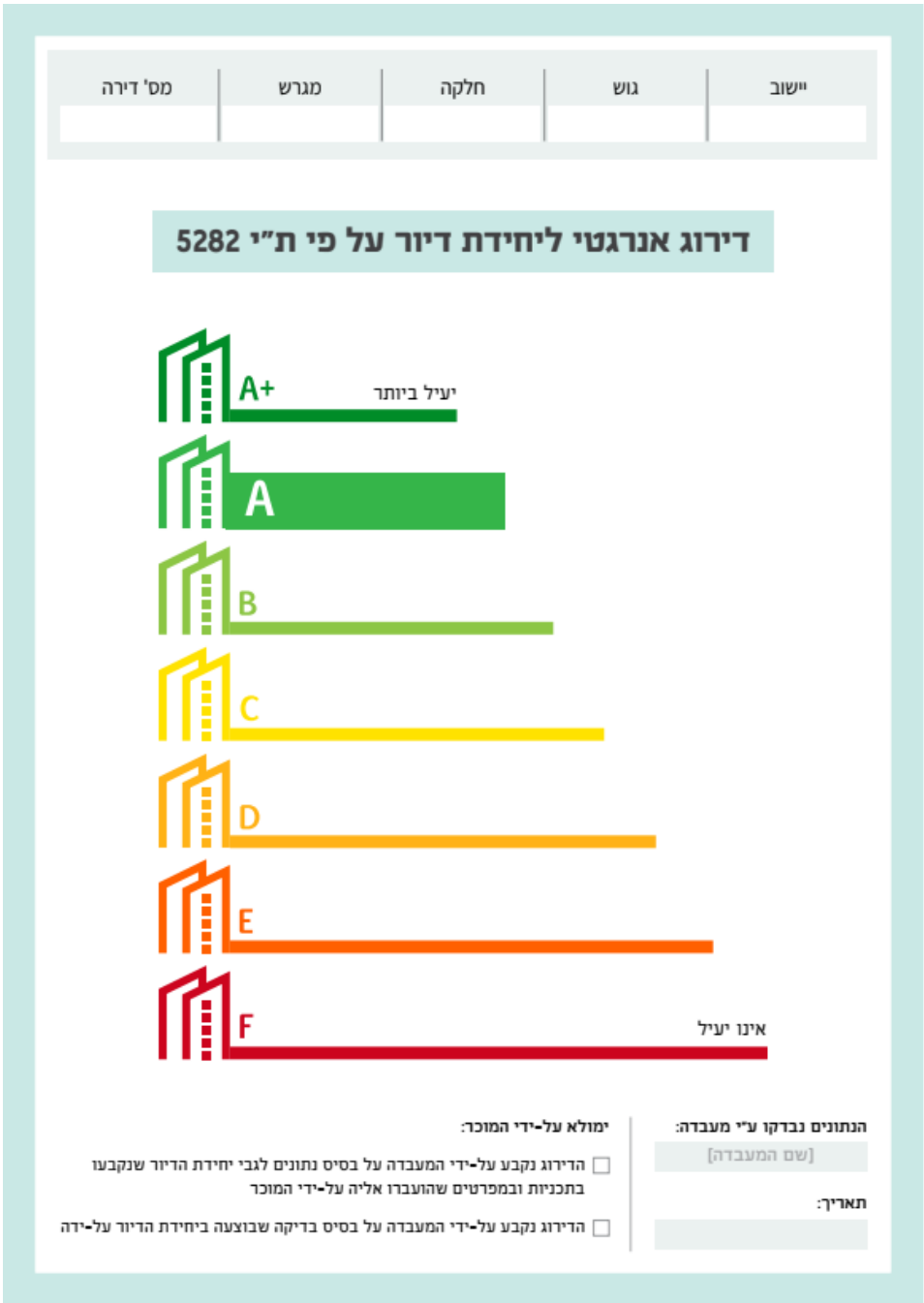
נספחים א', ב', ג', ד'

מותנה בהיתר בניה

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

נספח ד' – תווית לדירוג אנרגטי (דוגמא)

נספח ד' – תווית לדירוג אנרגטי (המאושרת כדין)



הערה:

התווית לדירוג אנרגטי לדירה נשוא מפרט מכר זה, נמצאת בשלב האישורים הנדרשים לפי דין, ותימסר לרוכש בסמוך לקבלת היתר הבניה לפרויקט.

חתימת המוכר

חתימת הקונה