

מכר מכר

לפי צו מכר (דירות) (טופס של מכר) התשל"ד 1974
(תיקון התשס"ח-2008 ותיקון התשע"ה 2015)

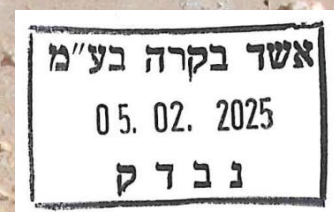
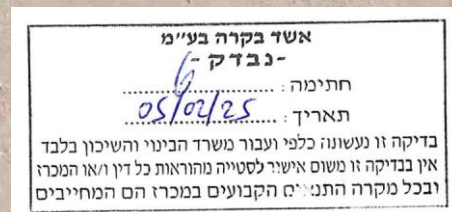
כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה

מחיר מטרה

מס מגרש:	127A
מס' חדרים:	5
דגם דירה:	D6
קומה:	1
דירה מס' (זמני):	4
בניין מס' (זמני):	8



י.ד. בנה
בניה ופיתוח בע"מ



מותנה בהיתר בניה

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

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-ב).
סעיף 8: פרטי אדריכל מתכנן הבנייה.
סעיף 9: פרטי מהנדס אחראי לתכנון השלד.

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

- סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.19).
סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
סעיף 3.1: גובה הדירה.
סעיף 3.2: (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
סעיף 3.3: ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).
סעיף 3.4: מתקן לתליית כביסה.
סעיף 3.5: (טבלה 3), רשימת דלתות, חלונות ותריסים.
סעיף 3.6: (טבלה 4), מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).
סעיף 3.7: (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11).
סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).
סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).
סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
סעיף 6.1: חניה (6.1.1-6.1.6).
סעיף 6.2: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.8).
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 מיזוג 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' טבלאות זיכויים.

מותנה בהיתר בניה

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

שם האתר: התקומה בפארק - שדרות

דירה מדגם:

מס' חדרים:

דירה מס':

קומה:

מחסן מס':

חניה מס':

בניין:

מגרש מס':

מפרט מכר

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974

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

בעניין חיובים וזיכויים שונים

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

נספח לחוזה בין: י.ד. בנגב בניה ופתוח בע"מ, ח.פ. 511999393 (להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לבין: _____ ת.ז. _____

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

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

1.1 גוש מס': 2828 חלקות מס' (חלקי): 375,79 מגרשים: 126,127,128_129,130
*בוצע איחוד מגרשים במגרשים הבאים: 126,127,128 אוחד ל 127A. 129,130 אוחד ל 129A.

1.2 התכנית החלה במקום: 611-0441378

2. בעל הזכויות קרקע: רשות מקרקעי ישראל.

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.

2.2 תקופת החכירה: 98 שנים. תחילת תקופת החכירה: 14/9/2022.

3. דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה")

4. בדירה: כניסה, חדר דיור מטבח, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה 3), חדר שינה הורים, פרזדור, שירותי אורחים, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), מרפסת שירות, מרפסת שמש.

5. שטח הדירה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

שטח הדירה הוא: מ"ר, והמחושב 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 ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות),

התש"ל –

1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

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

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

6.1 מרפסת שמש בשטח⁽¹⁾: מ"ר מתוכה מרפסת השמש מקורה [קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה)] הנמצא קומה אחת מעל בלבד, בשטח: מ"ר.

6.2 חניה מקורה/ לא מקורה מס': [יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת];

6.3 מחסן מס' [בשטח⁽²⁾: מ"ר (ככל שנרכש, יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

6.4 מרתף דירתי בשטח⁽³⁾: אין.

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין.

6.6 חצר מוצמדת לדירה בשטח⁽⁴⁾: אין.

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

מסתור כביסה: כמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלס רצפת המסתור תהיה נמוכה ממפלס רצפת הדירה).

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקות 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.

7. סטיות קבילות:

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:

מותנה בהיתר בניה

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

(א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין 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"): רון גולן

טלפון: 03-9797177 פקס: 03-9509039 כתובת: מצדה 7 בני ברק

דוא"ל: office@golan-arch.co.il

9. שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): גיל עזריה

טלפון: 073-3669-704 פקס:

דוא"ל: Office@bimteam.co.il

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

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

* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי

1. תיאור הבניין

1.1 בנין מגורים רב משפחתי אחד מתוך 8 בניינים שייבנו ע"י החברה, במגרשים נפרדים, ומתחמים נפרדים, לפי הפירוט כדלהלן:

מס' 6,7,12,13 (במגרש 127A) כוללים קומת קרקע שחלקה למגורים ועוד 6 קומות מגורים.

בניינים מס' 8-11 (במגרש 127A) כוללים קומת קרקע שחלקה למגורים ועוד 5 קומות מגורים.

הבניינים במגרשים השונים יבנו במקביל או בשלבים לפי החלטת החברה. הבניינים ירשמו כבית משותף אחד רב אגפי או בחלוקה וצרוף שונה, לפי החלטת הרשות המוסמכת

1.2 חלוקת דירות

1.2.1 בניין: 8 - 11 דירות למגורים;

(*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד - 1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

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

בבניין מס' 8 - במגרש 127A, בכל בניין:

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין ^(*)	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
---------------------	---	------------------	------------	-------

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

קומת הכניסה לבניין	קרקע	2	מגורים (גן), מבואת כניסה (לובי), פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, חדר אופנים/עגלות (במידה וקיים), פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בניינים סמוכים ו/או ימוקמו בבניינים סמוכים וישרתו הבניין. מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים.
קומות מגורים	1-4	2	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מחסן/ים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים עליונה	5	1	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מחסן/ים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
גג עליון (ראשי)	---	---	חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
סך הכל קומות למגורים	7	---	---	---
סך הכל קומות בבניין			במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).	

הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.
- (ג) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
- (ה) כינוי מס' הקומות במפרט הינו נומינלי. כינוי הקומות בפועל עשוי להשתנות כגון: קרקע, ביניים, א', ב'.. וכו' ו/או בשיטה המקובלת בחב' המעליות כגון 0,1,2... וכו', כמו כן גם מספור המבנים והדירות.
- (ו) בפיתוח (משותף לבניינים נוספים): חניות, מסעות, מעברים, שבילים/רחבות/מדרגות, גינות, חצרות (משותפות/פרטיות), רחבות כיבוי אש, עמדה לאצירת אשפה (למגורים ולמסחר) חניות למשאיות (במגרשים הכוללים מסחר), צובר גז /ארון/נות גז, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.

1.4 חדרי מדרגות משותפים (ראשיים)

- מספר חדרי המדרגות בכל בניין 1; אפיון כל חדר מדרגות: מקורה ממפלס קומת מרתף (באם קיים) ועד למפלס הגג.
- חדרי מדרגות נוספים: אין.
- 1.5 מעליות: יש; המעליות תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות מס' 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.
- מספר המעליות והנוסעים בכל בניין: מס' מעליות 1, כמות נוסעים למעלית: 6.
- מנגנון פיקוד שבת^(*): אין.
- 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: מהירות 1.0 / ש'.

מותנה בהיתר בניה

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

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 תכניות מהנדס השלד; שיטת הבניה: רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת.

2.2

רצפה ותקרת קומת קרקע: חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד;

בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045. בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.

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

2.3

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

2.4

גגות הבניין: חומר: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון, עובי: לפי חישובי מהנדס השלד.

שיפועי ניקוז ואיטום: לפי הנחיות היועץ. בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045.

2.5

קירות חוץ: מתועשת בשילוב רגילה לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר

החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, או בלוק תאי (איטונג או אחר). עובי: לפי תכנון המהנדס. בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045:

2.6

גימור קירות חוץ:

2.6.1 חיפוי/ציפוי, עיקרי: אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית. ו/או חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה. הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.

2.6.2 טיח חוץ: טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים; הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.

2.6.3 חיפוי אחר: האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים. הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.

2.7

קירות הפרדה בין הדירות: חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי ו/או משולב, 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 ו/או גדר רשת ו/או אלומיניום לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון האדריכל.

2.8

חדר מדרגות:

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 (2 שכבות), וצבע אקרילי עד לתקרה. גימור תקרה: חומר: טיח וסיד סינטי.

2.8.3 מדרגות ופודסטים: מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה, הכל בהתאם לת"י 2279.

2.8.4 מעקה/ מאחז יד: מתכת ו/או בניו ו/או משולב (לרבות מאחז יד), בהתאם לת"י 1142.

2.8.5 עליה לגג (ראשי): באמצעות חדר המדרגות.

2.9 מבואה (לובי) קומתית ופרוזדורים לדירות:

מותנה בהיתר בניה

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

גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר: גימור קירות פנים יהיו בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו.

גימור תקרה: חומר: טיח וסיד סינתטי, או תקרת משנה, או תקרה דקורטיבית. **ריצוף:** אבן נסורה או גרניט פורצלן. **פרוזדורים לדירות: כמו מבואה קומתית. ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד), או חומר אחר לפי בחירת החברה.

2.10 מבואה (לובי) כניסה ראשית בכל בניין:

גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי. **גימור תקרה: חומר:** סיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית. במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו.

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.

תיבות דואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון ובניה ות"י 816. בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית. **פרוזדורים לדירות: כמו מבואה קומתית ו. ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד). **גימור רצפת חניה חיצונית לא מקורה:** גימור רצפת החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת. **חדרים לשימוש משותף: חדרים/טכניים (ככל שיהיו).** **גימור קירות:** טיח או בטון צבוע בסיד סינתטי. (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). **גימור תקרה:** בטון צבוע בסיד סינתטי. **גימור רצפה:** גרניט פורצלן.

הערות:

1. צביעת קירות/תקרה יהיו בצבע , בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.

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

2.13 דלת כניסה לכל בניין: יש, משולב במכלול המבואה (אלומיניום וזיגוג) בעלת פתיחה הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן, כולל אינטרקום (ראה סעיף 3.7.8).

2.14 דלתות חדר מדרגות: דלתות אש/עשן, סגירה אוטומטית באש או סגירה ידנית, לפי החלטת יועץ הבטיחות ובאישור כיבוי אש. **דלתות חדרים/טכניים:** דלתות פח או פלדה. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף:** תיאור, חומר וכמות, לפי תכנון האדריכל.

2.15 דלתות לובי קומתי: אין.

2.16 תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים/טכניים, חדרים וחלקים משותפים: יש. בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

2.17 ארונות חשמל, גז ומים: חומר: פח מכופף צבוע בתנור (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי תכנון האדריכל.

2.18 תאורה במחסנים דירתיים: יש, במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תיהיה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/ות לחיוב הדיירים ע"פ הצריכה היחסית או אחרת, עפ"י בחירת המוכר והחלטתו, ובלבד שהפתרון המצוה יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של תקנים.

2.19 חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי

החלטת החברה (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין וישרתו גם

בניין/ים

מותנה בהיתר בניה

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

סמוכים, בכפוף לאישור הרשויות השונות).

2.20 מספר בניין: בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

2.21 טעינה חשמלית של רכבים פרטיים: אין.

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' (כאמור בתקנות התכנון והבניה).

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/מחסן/חניה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי הדירה/מחסן/חניה על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימלי הקבוע על פי דין.

3.2 טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה. (ראה פרוט יתר בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו).

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	הערות
כניסה (מתחם לא נפרד)	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי גבס או לוחות גבס ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור ופינת אוכל (מתחם לא נפרד)	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי גבס או לוחות גבס ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח (מתחם לא נפרד)	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי גבס או לוחות גבס ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾ חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה ⁽³⁾ ראה ⁽⁴⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי גבס או לוחות גבס ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי גבס או לוחות גבס ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים או חדר רחצה לחדר שינה	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי גבס או לוחות גבס ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾ חיפוי קרמיקה	ראה ⁽³⁾ ראה ⁽⁴⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדרי שינה	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי גבס או לוחות גבס ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (כללי) (אמבטיה)	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי גבס או לוחות גבס ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾ חיפוי קרמיקה	ראה ⁽³⁾ ראה ⁽⁴⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שירות	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי גבס או לוחות גבס ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
שירותי אורחים (ככל שקיים)	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי גבס או לוחות גבס ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾ חיפוי קרמיקה	ראה ⁽³⁾ ראה ⁽⁴⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי גבס או לוחות גבס ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	אין	ראה סעיף 3.4

מותנה בהיתר בניה

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

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	הערות
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי גבס או לוחות גבס ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽⁵⁾ אין	עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס.

הערות והבהרות לטבלה:

- (1) **חומר קירות:** קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/בלוקי בטון/בלוקי גבס או לוחות גבס, בכל מקרה בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים ע"י היצרן כ"עמידים למים" או מבלוק בטון.
- לוחות גבס ניתן להתקין בתנאים להלן במצטבר:
- 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.
- (2) **גמר קירות:** טיח+ צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים. בממ"ד לפי הנחיות פיקוד העורף+צבע אקרילי. באם קירות החוץ יבוצעו בשיטה מתועשת או מתועשת למחצה, יתכן שמעטפת הפנים של קירות אלו יעשו מלוחות גבס.
- . גוון: לבן. כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- גמר תקרות:** טיח + סיד סינטטי. במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פקוד העורף + צבע אקרילי. גוון: לבן.
- (3) **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 סידרת 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 החוץ 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 – R10. רצפת תא מקלחת – R11.

מידות אריחים לריצוף

חדר/חלל	מידות אריח לריצוף (ס"מ)	כמות דוגמאות לבחירה	הוראות נוספות
כל הדירה למעט אם צוין אחרת	80/80	12	1. בדוגמאות שתוצאנה תהיינה בהתאם לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. 2. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LOPPATO). 3. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר ניטרלי.
חדרי רחצה, מרפסות שמש, מרפסת שירות	לפחות 3 מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני	12 לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח.	1. על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים.

מותנה בהיתר בניה

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

חדר/חלל	מידות אריח לריצוף (ס"מ)	כמות דוגמאות לבחירה	הוראות נוספות
	או ריבועי. לדוגמא: 30/30 ס"מ, 33/33 ס"מ, 60/15 ס"מ.		2. אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פרקט". 3. למרפסת שמש – אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון/דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחרה ע"י הקונה לשימוש בדירה. 4. במרפסות שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות. 5. במרפסת שירות המצורפת למטבח, הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח. 6. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.

המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים - פוגות, בין אריחים). אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

- **ריצוף במחסן** (דירתו או ככל שהוצמד): יש. אריחים מסוג גרניט פורצלן במידות לפי בחירת המוכרת.

מדרגות פנים בדירה (באם קיימות)

גמר המדרגות יהיה בהתאמה לדרישות ת"י 2279 ולדרישות כל דין.
גמר המדרגות יהיה מלוחות עשויים אבן טבעית המיועדים לחיפוי מדרגות פנים, העונים לדרישות תקן ישראלי מס' 1554 חלק 2. חיפוי רום ושלח המדרגות יהיו מיחידה אחת לכל רוחב המדרגות (לוח אבן אחד לכל הרוחב).
גוון האבן ככל האפשר בהתאמה לגוון הריצוף בדירה. גמר האבן יהיה מאט.

חיפוי קירות: (4)

כללי: חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות.
בחירת סוג האריח לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדר הרחצה בדירה.
המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות. אחד ריבועי, אחד מלבני ואריח נוסף מלבני או ריבועי, לדוגמא: 30/30 ס"מ, 33/33 ס"מ, 60/15 ס"מ. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.

גובה החיפוי:

במטבח: גובה 60 או 50 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון). הגובה לבחירת הקונה.
כאשר התנור אינו ביחידת BI - חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו - בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.
בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת (לפי הקיים בדירה): חיפוי קירות עד התקרה.
בחדר שירותים (אם קיים בדירה): חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה, עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי.
לצנרת גלויה אנכית או אופקית בכל חלקי הדירה, בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות.

אפשרויות

מותנה בהיתר בניה

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

לכל מידת אריח המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 דוגמאות התואמות דוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אין להציע את אותן דוגמאות למידות שונות של אריחים. סה"כ יוצגו 12 דוגמאות.
לכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.
רובה - המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים, אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
עבודות איטום: הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות הדין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

(5) **ריצוף במחסן** (ככל שנרכש): סוג א'. ריצוף גרניט פורצלן/טרצו לפי בחירת היזם/קבלן.

הערות:

מעקה – עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת בהיתר הבניה) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית
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
חיפוי קירות - גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה.
פרופיל פינות בחיפוי – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורכם פחות מ- 60 ס"מ,
ליטוש/הברקה - למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה.
פרגולה, קורה/ות – (ככל ותבחר החברה להתקין, ומבלי שהדבר יחייב בסימון בתוכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב ו/או אלומיניום, לפי תכנון האדריכל.
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 באם צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

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, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נק' גז לבישול ונק' חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.
עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה 60 ס"מ
גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה 90 ס"מ מעל פני הריצוף.
בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של 6-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ לבוד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבוד (סנדוויץ) /MDF/ לוחות פוסטפורמינג .
כל יחידת הארון התחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור, תהיינה עם מגירות. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה.
ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר . אורך צלע ארון לא תפחת מ- 60 ס"מ לפחות בחזית הארון. ביחידת הפינה של הארון , יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מג"ק קורנר או ש"ע.
ידיות: מתכת. **ציפוי חיצוני:** פורמייקה. לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים שונים לבחירה (לפחות אחד לבן ואחד בהיר ניטרלי) שיוצגו ע"י החברה ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידי החברה. **ציפוי פנימי וגמר מדפים:** פורמייקה או מלמין. גוון לבן.

(1) מידות אורך הארון*:

דירות 3 חדרים ו4 חדרים: 5-מ"א;

דירות 4.5 חדרים ומעלה: 6-מ"א.

ראה הערה בהמשך;

מותנה בהיתר בניה

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

מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח התחתון: ראה נספח ג'

משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון ולכל אורכו: תיאור: לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ

מאבן

טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע), העונה לדרישות ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה

של

2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון

מוגבה

שאופן עיבודו יקבע ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח ככל הנדרש כולל

אף

מים בכל היקף המשטח. לא יינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה.

מידות: לפי ארון המטבח חלק תחתון. גוון: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו ע"י המוכר ו/או הספק/ים שיבחרו/ו על ידו. החברה/המוכר תציג בפני הקונה 3 גוונים לפחות (אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי). לוחות המשטח יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד.

3.3.2 בדירות 4.5 חדרים ומעלה יהא רשאי המוכר לתכנן חלופות לאורך המינימלי הנדרש לארון מטבח תחתון להלן:

חלופה א'		חלופה ב'		חלופה ג'	
ארון תחתון	ארון עליון ⁽⁴⁾	ארון תחתון	חציין/אי ⁽⁵⁾ אי	ארון תחתון	ארון BULIT IN ⁽⁶⁾
5 מ"א	2 מ"א	5 מ"א	2 מ"א	5.40 מ"א	0.60 מטר נטו
	75 ס"מ לפחות		בהתאם לארון תחתון		200 ס"מ לפחות

3.3.3 ארונות אחרים – ארון בחדר רחצה: בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר שירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבוד(סנדוויץ'), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן 310EN. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה, כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.

הערות:

- (1) המדידה של ארון מטבח היא לאורך הקיר (פינה ככל שקיימת מחושבת פעמיים באורך הארון). חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.
- (2) במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתחי גישה לקולטן/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתח/ים אלו לצורך תחזוקה. באחריות הקונה לדווח על בחירתו על פי לוח הזמנים שהחברה תקבע ובמועד בו תנחה החברה את הרוכש.
- (3) תכנון הארון לצורך התקנה של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הקונה שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות. באחריות הקונה לדווח על בחירתו על פי לוח זמנים שהחברה תקבע ובמועד שהחברה תנחה את הרוכש.
- (4) תוכנן ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן: גובה ארון מטבח ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ, הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות, גובהו של ארון עליון יהיה לפחות 75 ס"מ ועומקו 30 ס"מ לפחות, ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה), ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו, מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

מותנה בהיתר בניה

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

- (5) תוכנן "א", במצב זה רוב ארון המטבח התחתון מסודר לאורך הקירות כאשר אחת הצלעות איננה צמודה לקיר אלא ניצבת באופן עצמאי, עם משטח מעליה וארון מתחתיה, שניהם תואמים לסטנדרט של ארון מטבח. במצב שתוכנן "חצי א", ארון המטבח והמשטח העליון המשכיים אך הארון אינו צמוד לקיר.
- (6) "ארון BULIT IN" - יחידת ארון גבוהה הכוללת מקום לתנור מובנה במידות סטנדרטיות (רוחב, גובה ועומק), ללא משטח שיש, עם מגירות מתחת למיקום המתוכנן לתנור וארונות לפתיחה מעליו. מבנה, עומק וגמר ארון זה יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון, מידת הנטו תתאים למידה סטנדרטית של תנור מובנה.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

- מרפסת השירות תכלול פתח בקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה.
- 3.4.1 **מיתקן לתליית כביסה:** ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת (מגולוונות) וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ ובעומק מינימלי של 60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק איכותיים, עמידים לקרינת UV. 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 הגג:** 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.
- 3.4.3 **מסתור כביסה/מערכות:** יהיה מחומר עמיד העומד בת"י מס' 5100. מיקום המערכות הטכניות (כגון דוד המים החמים, הכנות למעבה/ים) יהיה כך שבהיקפו של מתקן תליית כביסה, לכל צידיו וכל גובה חלל מסתור הכביסה/מערכות, יישמר מרחק פנוי של 40 ס"מ לפחות. בתחתית כל מסתור כביסה/מערכות יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. משטח מתחת למתקן תליית הכביסה יהיה לפחות באורך 1.60 ס"מ ולפחות בעומק/רוחב 70 ס"מ. המשטח מתחת לכל המעבים המתוכננים יהיה בעומק/רוחב 60 ס"מ לפחות.

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

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

דלתות			חלונות			תרסיסים			---
כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגר/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגר/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	חומר שלבים	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגר/אחר)
1	פלדה בטחון	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---	---
90/205			---	---	---	---	---	---	---
1	אלומ' מזוגג	ויטרינה, נגרר כ.ע.כ	---	---	---	1	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני
280/220			---	---	---	280/220			
---	---	---	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	---	---	---	---
---			120/120			---			
1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1	אלומ'	אלומ'	גלילה ידני
80/205			120/120			12/120			
1	פלדה לפי הג"א	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	1	אלומ' מזוגג	כ.ע.כ. לפי הנחיות	1	אלומ'	אלומ'	נגרר לכיס

מותנה בהיתר בניה

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

דלתות				חלונות			תריסים			---
סוג פתיחה (ציר/כע"כ)/ נגרר/ אחר	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חדר	
		80/200		100/100	הג"א			100/100	כחדר שינה (2)	
		---		---	---	---	---	כנף אחת או שתיים, פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררת/ים לכיס. לפי הנחיות הג"א.		

	עץ	1	אלומ' מזוגג	1	נגרר כ.ע.כ.	אלומ'	אלומ'	1	חדר שינה 3	
		80/205		100/120			100/120 -			
	עץ	1	אלומ' מזוגג	1	נגרר כ.ע.כ.	אלומ'	אלומ'	1	חדר שינה 4	
		80/205		120/120	נגרר כ.ע.כ.	אלומ'	אלומ'	120/120		
				---				---		
	עץ + צוהר/צו-אור	1	אלומ' מזוגג	1	נטוי (קיפ)	---	---	---	שירותי אורחים (במידה וקיים)	
		70/205		60/95		---	---			
	עץ + צוהר/צו-אור	1	אלומ' מזוגג	1	נטוי (קיפ)	---	---	---	ח.רחצה הורים	
		70/205		60/80		---	---			
	עץ + צוהר/צו-אור	1		---	---	---	---	---	ח.רחצה (אמבטיה)	
		80/205		---		---	---			
	עץ + צוהר	1	אלומ' מזוגג	1	נגרר כ.ע.כ.	---	---	---	מרפסת שירות	
		80/205		160/100		---	---			

הערות לטבלה ואחרות:

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

דלת הפנים בדירה = דלתות כניסה לחדרים, למרפסת שרות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבودות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 ובפתיחת ציר רגילה, כל דלתות הפנים תהיינה עמידות למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית ככה שישנה ויכלולו התקנת קנט פולימרי עמיד למים בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. בדלת פנים לבודה - כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת HPL / CPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר שווה ערך בכל היבט תיפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר.. צירים יותקנו בהתאם לסוג הדלת והמשקוף. גמר הדלתות יהיה פורמייקה או צבע או ציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים. היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב- 3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ כולל פס אטימה בגמר ובגון תואם לדלת. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי אמבטיה / מקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר/צו-אור בכנף הדלת. גוון הדלתות יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן, שיוצגו על ידי החברה ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידה.

אלומ' = אלומיניום, סוג פרופיל: לפי הנחיות יועץ האלומיניום.

סוג פתיחה: קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), סב נטוי (דרייקיפ) = רגילה+ משתפלת, נגרר כ.ע.כ. = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר. **תריסים:** שלבי התריסים עשויים פח אלומיניום (בעובי לפי הנחיות היצרן), במילוי פוליאוריתן מוקצף.

גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי.

דלתות/חלונות משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.

מותנה בהיתר בניה

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

חלונות/ויטרינות (למעט ממ"ד): מאלומיניום עם זיגוג שקוף כפול (Double Glazing) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים, עם מרווח אוויר של 6 מ"מ או אחר לפי תכנון). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך. בממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר, לפי הנחיות פקוד העורף העדכניות. בחדרי רחצה ושירותים (אם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית, שקופה או עמומה.

רשתות: אין. במסילות לכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

אווור: בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא איורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

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

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

דלת כניסה: תהיה בהתאם למפורט להלן: דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן 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. **גמר וגוון:** דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

דלת כניסה לדירה/ות בקומת היציאה מהבניין: לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.

פתח חילוף: בחלון ממ"ד ו/או בפתח בדירה המוכרז כפתח חילוף קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוף יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה.

(א). סורג לפתיחה שמתקיימת בו דרישות ת"י 1635 – סורגים לפתחים בבניינים.

(ב). 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).

(ג). מנעול בטחון בעל בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92.

אמצעי (2).

(ד). תריס גלילה חשמלי.

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 איורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפירוק. התקנת מערכת סינון אוויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האיורור 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. **דלת ממ"ד:** גוון לפי בחירת החברה.

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 העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטריים בדירה - ראה גם הערות לאחר טבלה זו

מיתקן	מיקום	מטבח	חדר רחצה הורים (במידה וקיים)	חדר אמבטיה (כללי)	שירותים אורחים (במידה וקיים)	מרפסת שירות	אחר
כיור מטבח (בודדת/כפולה)	מידות (בס"מ)	ראה הערה (א)	---	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---	---
	זיכוי נש	ראה נספח ג'	---	---	---	---	---

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

מיתקן / מיקום		מטבח	חדר רחצה הורים (במידה וקיים)	חדר אמבטיה (כללי)	שירותי אורחים (במידה וקיים)	מרפסת שירות	אחר
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	משולב בארון	משולב בארון	25/40 ס"מ	---	---
	סוג	---	ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3	א'	---	---
	זיכוי שח	---	אין	אין	אין	---	---
אסלה וארגז שטיפה ^(ב')	מידות (בס"מ)	---	מידות בהערות לטבלה ^(ב)	מידות בהערות לטבלה ^(ב)	מידות בהערות לטבלה ^(ב)	---	---
	סוג	---	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי שח	---	אין	אין	אין	---	---
אמבט/ מקלחת	מידות (בס"מ)	---	מידות בהערות לטבלה ^(ב)	170/70 ^(ב) (אמבטיה)	---	---	---
	סוג	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א'	---	---	---
	זיכוי שח	---	---	אין	---	---	---
סוללה למים קרים / חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח	דגם	פרח מערבל ^(ג)	פרח מערבל ^(ה)	פרח מערבל ^(ה)	פרח מערבל ^(ה)	---	---
	סוג	א'	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי שח	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
סוללה לאמבטיה / למקלחת למים קרים וחמים	דגם	---	רב-דרך אינטרפון ^(ה) דרך 3 ^(ה)	סוללה ^(ה)	---	---	---
	סוג	---	א'	א'	---	---	---
	זיכוי שח	---	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---	---
חיבור מים מכונת כביסה וליניקוז		---	---	---	---	יש	---
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה והזנת חשמל		---	---	---	---	יש	---
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח)		יש	---	---	---	---	---
נק' מים למקרר (סגורה בפקק, הכנה בלבד.)		יש	---	---	---	---	---
נקודת גז לבישול (הכנה)		1 ^(ו')	---	---	---	---	מרפסת שמש/גינה- 1 ^(ו')

הערות לטבלה ואחרות:

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

(א) כיור מטבח: המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן:

דגם	חומר	התקנה	מידות חוץ מינימליות בס"מ
-----	------	-------	--------------------------

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

40/58	תחתונה	חרס בודד	1
53/58	שטוחה	נירוסטה בודד	2
50/58	שטוחה	אקרילי / סיליקון / גרניט בודד	3
80/45	תחתונה	חרס כפול	4
80/45	שטוחה	נירוסטה כפול	5
78/48	שטוחה	אקרילי / סיליקון / גרניט כפול	6

- ברז מיקס פרח – על מישור משטח העבודה או הכיור. ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: תחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימלי של 20 ס"מ ובגובה מינימלי מהמשטח של 20 ס"מ.
- הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- ברז מים יעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר).

(ב) אסלה: לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מונו-בלוק. הקונה יודיע למוכר על בחירתו בעת חתימה ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו-בלוק). **מיכל הדחה:** יהיה 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:** האסלה תסופק עם מושב כבד, בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי. **גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה:** 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה). **דגם:** על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה, העומדות בדרישות המפורטות.

אמבטיה:

- האמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה. הכול בהתאם לכל דין.
 - בנוסף יתוקן אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העלון לפתח הניקוז התחתון).
 - סוללת קיר למים חמים וקרים, מיקס, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי האורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.
 - מידות האמבטיה: 70/170 ס"מ.
- בחדר אמבטיה הקונה יהא רשאי להמיר את התקנת האמבטיה בהתקנת משטח מקלחת, וזאת ללא תמורה או שינוי מהמחיר, בכפוף לעמידה בכל התנאים להלן:
- תכנון חדר האמבטיה יתאים להתקנת אמבטיה במידות 1.70 X 0.70 מ'. כלומר, התקנת מקלחת לא תשנה את תכנון חדר האמבטיה מבחינת מידותיו.
 - המקלחת עצמה תתוכנן בהתאם להוראות מפרט זה.
 - הודעה על החלטה זו תימסר למוכר במועד חתימת ההסכם.

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 במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).
- בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים, רב - דרך (אינטרפוז 3 דרך), מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט

החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. או לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.

(ג) סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכמים). לקערת מטבח: דגם: מיקס-פרח, הוא ימוקם על מישור משטח העבודה או הכיור, ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות ברז תהיינה: גובה מינימלי מהמשטח 20 ס"מ לפחות ותחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימלי 20 ס"מ.

(ד) סוללה למים קרים/חמים, לכיור/י רחצה (כולל חסכמים): דגם: מיקס-פרח, ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור, מידות ברז תהיינה: בגובה 15 ס"מ לפחות ועומק 15 ס"מ,

מותנה בהיתר בניה

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

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

* כל הסוללות למים קרים וחמים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים. לבחירה מתוך 3 סדרות עומדות בת"י 1347 שיוצגו ע"י החברה/קבלן ו/או הספק/ים שיבחרו/ו על ידה.

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

(ז) **גוון הקבועות:** לבן.

(ח) **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** מים קרים, מים חמים (הל"ת- תיקון אוג' 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים והזנת חשמל.

(י) **הכנה לנג' גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה. בכל דירה, אשר יש בה מרפסת שמש או גינה, תותקן במרפסת/ גינה נקודת גז לגריל גז בכפוף להוראות כל דין ולתקינה הרלבנטית (1 לדירה, מיקום הנקודה בהחלטת החברה).

(יא) יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו'). שינוי מהאמור

לעיל כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום היקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום

הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.

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

(יג) ככל שמיקום הכיריים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיריים הכוללים מנגנון לניתוק זרימת הגז במקרה של כיבוי

לא

רצוני של להבה/ות הבישול.

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

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

ברצפה,

ביקורות 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 במסגרת כביסה ו/או בגג עליון. בידוד קולטני ביוב בכפוף לת"י 1004 חלק 4 והנחיות יועץ האקוסטיקה.

הערה:

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

3.6.2 **חימום מים:** מערכת הספקת מים חמים לכל דירות המגורים בבניין תהיה מערכת אספקת מים חמים בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (תכנ 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.

מותנה בהיתר בניה

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

(מתוך התקנות - 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 גג המבנה. אין למקם את מיכל הלחץ במרפסת שירות. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.

על

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

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

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

3.6.6 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז: יש.

3.6.7 הכנה למונה גז לדירה: יש.

מובהר בזאת כי בהתאם לס' 59ה (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)

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.

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

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל 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 - לחצן תאורה לחדר המדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת/ טלפוניה/ טלוויזיה, כולל שקע בתוכו.
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	1	1	תוכנן תריס חשמלי – תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס.
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) לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 מ"מ"ר בצנרת	4 (יג) (תנור, מדיח, מקרר) כ"א במעגל נפרד + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ"ר בצנרת	-	- מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. - בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.

מותנה בהיתר בניה

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

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל 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	-
חדר רחצה הורים (במידה וקיים)	1 (מוגן מים)	1 בדרגת הגנה IP44	-	1 (בית תקע לתנור)	-	-
חדר ארונות (במידה וקיים)	1	-	-	-	-	-
חדר שינה משני (ילדים)	1	3	-	1	1	-
ממ"ד/ ח. שינה	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	-	1	1	לפי תקנות פיקוד העורף
חדר רחצה (אמבטיה)	1 (מוגן מים)	1 בדרגת הגנה IP44	-	1 (בית תקע לתנור)	-	- בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה - דוד חשמלי ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן מחוץ לחדר האמבטיה
שירותי אורחים (במידה וקיים)	1	-	-	-	-	- הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק היכן שנידרש (במידה ונדרש בהעדר חלון)
מרפסת שרות	1 (מוגן מים)	-	-	2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש	-	-
מרפסת שמש / גינה דירתית	1 (מוגן מים)	1 בדרגת הגנה IP44	-	-	-	תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני. 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 (לדוגמה 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 (ככל שהוצמד)	1	1	-	-	-	ראה הערה (יג)
מסתור כביסה	-	-	-	1 (פקט) הכנה למזגן	-	-

הערות לטבלה ואחרות

מותנה בהיתר בניה

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

- (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 בהתקנה תה"ט. 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. תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים "הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטמות 44IP והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.
- (ו) **נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון** = 3 נקודות, כוללות כבילה ייעודית על פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, 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.
- (ז) **נקודת מאור** = נקודה לתאורה על תקרה או קיר, הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח בית נורה ונורה.
- (ח) **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.
- (ט) **יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק'** בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל ו/או דרישות יועצים.

3.7.1	חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש. לחצן להדלקת אור בחדר מדרגות ומנגנון שבת לתאורת לילה
	קבועה בחדר המדרגות. גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש. לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.
3.7.2	טלפון חוץ: הכנת שרוולים (צינורות) בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
3.7.3	פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם, 3.7.4 אביזרי הדלקה/שקע: סוג: 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) ולוח תקשורת דירתי (כולל שקע רגיל), בתוך הדירה: יש מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת: יש. שעון שבת: אין.
3.7.6	נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי: יש. כולל קוצב זמן.
3.7.7	גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 25 × 3 אמפר.
3.7.8	מערכת אינטרקום: יש, מיקום: כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום שמע דיבור, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית שמע/דיבור בחדר שינה הורים).
3.7.9	מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.
3.7.10	הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית.
3.7.11	מיתקנים אחרים (ללא כפילות מהנחיות אלו): 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 מבוסס 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 בשפה העברית בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה/ במבואה הכניסה במקום נגיש; 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

מותנה בהיתר בניה

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

בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון].

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 שרשוריות).

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 למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 25X3 אמפר, ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" מחוץ לקיר יהיה עם צנרת עודפת של 0.5 מטר עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.
3. התקנת שריוול 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).
 - ב. הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף") ובנוסף, בכל חדר אשר אורך מהלך התעלה השרשורית מהמיקום המתוכנן למאייד של המיני-מרכזי הדירתי ועד אליו, הינו יותר מ-4.50 מטר. ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזגן לרבות:
 - "צמה" של צנרת נחושת (מבודדת כמו בסעיף 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 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.
- 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.

פיקוד

- 4.3 **מזגן מפוצל:** אין. מעבר לאמור בסעיף 4.1 (6) לעיל. 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.
- 4.4 **מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין:** אין.
- 4.5 **תנור חימום הפועל בגז:** אין.

מותנה בהיתר בניה

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

- 4.6 תנור חימום הפועל בחשמל: אין. תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן בחדרי רחצה.
- 4.7 רדיאטורים: אין.
- 4.8 קונבקטורים חשמליים: אין.
- 4.9 חימום תת רצפתי: 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 ע"י 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; בקומת הקרקע ובקומת המרתף (אם ישנה).
- 6.1.2 חניה לנכים (פרטית/משותפת): יש, מספר חניות: לפי היתר הבניה. מיקום: כמצוין בתוכנית המכר. בכפוף להנחיות הרשויות, חנית הנכים תימכר לרוכש דירה נכה (עם הצגת תו נכה רשמי, מטעם משרד התחבורה). בהעדר רוכש נכה, יתכן ותימכר בין כלל דירי הבית וגם לדירי שאינו נכה או תשוך לחלק אחר במתחם.
- 6.1.3 גמר רצפת חניה לא מקורה: בטון מחולק או אבן משתלבת.
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.
- 6.1.5 מספר חניות לדירה: אחת לפחות. מיקום: לפי סימון בתכנית המכר.
- 6.1.6 מחסום בכניסה לחניה: אין.
- 6.2 פיתוח המגרש: 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.
- 6.2.1 שבילים: חומר גמר: בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית.
- 6.2.2 שבילים/ מדרגות: חומר גמר: בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית. לפי תוכנית ובחירת אדריכל הנוף.
- 6.2.3 חצר משותפת: יש (על פי סימון בתכנית מצורפת). מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.
- 6.2.4 צמחיה: יש (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח). גיבון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- 6.2.5 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן: תיתכן גישה/ות למערכות גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).
- 6.2.7 גדר בחזית/ות של המגרש: חומר: לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות.
- 6.2.8 בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.
- 6.2.8 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה): אין.
7. מערכות משותפות:
- 7.1 מערכת גז:
- 7.1.1 הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי באמצעות צובר/י גז תת-קרקעי או מיכלי גז, בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית
- המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או ע"י דרישות הרשות המקומית.

מותנה בהיתר בניה

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

או לחילופין מערכת הספקת גז טבעי על כל רכיביה הכוללת בין היתר פילר.

במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר/י הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז וכל אביזר נלווה אחר למערכת, 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, (גם אם אינם מופעים בתוכניות מכר).

7.3 איורור מאולץ בקומת מרתף: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

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

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

7.6 תיבות דואר: לכל דירה, 1 לוווד הבית, 1 לדואר שגוי. מיקום: תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לכל בניין, או במקבץ אחד לכל הבניינים ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

7.7 מיתקנים אחרים: מערכות סניקה ומשאבות מים, ח. שנאים, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדר/ים לשימוש כלל הדיירים בבניין ולטובת בניינים סמוכים, או בבניינים סמוכים לטובת הבניין וכו'. (גם אם אינם מופיעים בתוכניות המכר) מיקום וכמות: לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית:

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי לבית: יש; מונה מים נפרד לחצר: לפי הנחיות הרשות המקומית.

8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.

8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל: יש.

8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר), לא כולל חיבור 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 שבצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.

8.7 מתקן/ים לאצירת אשפה: יש. שפה טמונה, לפי היתר הבניה. פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

9. רכוש משותף:

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1 מקומות חניה משותפים: באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר.

9.1.2 קומה מפולשת חלקית (קומת כניסה ועמודים, פתוחה חלקית): אין.

9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: בהתאם לג4.

9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.

9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.

9.1.6 חדרי מדרגות (מספר): 1 בכל בניין.

9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות ונוסעים: מס' מעליות 1, כמות נוסעים למעלית- 6.

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

9.1.9 ממ"ק/ מקלט: יש, למסחר בלבד. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.

מותנה בהיתר בניה

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

9.1.10 חדר דוודים משותף: אין.

9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, משאבות סחור, חדר משאבות, מאגר מים וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל דין.

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 בתוכניות המכר.

9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

9.2.1 חדר/י מדרגות, (מילוט).

9.2.2 קומה טכנית.

9.2.3 גישה לחניה משותפת.

9.2.4 לובי בקומת כניסה.

9.2.5 לובי קומתי.

9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.

9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.

9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים (משותפים).

9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.

9.2.10 מעליות.

9.2.11 ממ"ק /מקלט. (אין - יש מרחבים מוגנים בדירות).

9.2.12 חלק אחר: ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

9.3 בית משותף:

(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:

(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;

(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;

(3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;

(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;

(5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;

(ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוצאות 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:

יהיה על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה. חלקים מסחריים ודירות שהחזקה בהן תהיה בידי המוכר ולא יעשה בהן שימוש בפועל לא יחויבו בתשלום חלקן היחסי ברכיב ההוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף, ומתשלום רכיב ההוצאות בגין צריכה בפועל ביחס לרכוש המשותף, אשר המוכר יהיה פטור מתשלומן ביחס לדירות האמורות, וזאת מבלי לגרוע מזכויות ההצבעה שלהן כאמור בתקנון המצוי.

מותנה בהיתר בניה

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

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

- מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, 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 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.
- ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).
- ד. חדר השנאים (באם קיים) מוצא מהרכוש המשותף.
- ה. שטחים המוגדרים כחדר עגלות/אופנים יוכלו לצאת מהרכוש המשותף.

חתימת המוכר	תאריך	חתימת הקונה
	מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף	נספח א'
	הערות כלליות	נספח ב'
	טבלאות זיכויים	נספח ג'

לנספח 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 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.

מותנה בהיתר בניה

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

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

חשמל ותקשורת: החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתית הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכות אורור/מזוג אויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.

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

מיזוג אוויר: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת בדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים, הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.

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.

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי,
3. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
4. מיתקן לאנטנות 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).

מותנה בהיתר בניה

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

5. הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
- 6.
7. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
8. 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 והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
9. 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.
10. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
11. מיקומם של דוד המים החמים יוח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת אך לא פחות מהכתוב במפרט.
12. התקנת מערכות מזג אוויר - באם יסופקו ויוותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
13. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
14. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
15. 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 באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
16. 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, מיקומם העקרוני מסומן בתכניות המכר.
17. 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.
18. 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 על מנת לאפשר תחלופת אוויר ממוזג בין הממ"ד לשאר חלקי הדירה. ככל שתותקן כנף דלת עץ וע"מ לאפשר תחלופת אוויר כאמור, יש לוודא מרווח של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.
19. 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.
20. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. והכל בהתאם לטבלת חשמל (טבלה מס 5)
21. 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.

הערות כלליות למגרש ולפיתוח

1. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
2. מיקום צוברי גז או פילר גז טבעי לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
3. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע

מותנה בהיתר בניה

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

4. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
5. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף.
6. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים (באם אלו יוגדרו כך ע"י רשות הכבאות).
7. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מטרה מהדורה 4.1-11.02.2022], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
8. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל – תגברנה ההוראות.

חתימת הקונה

חתימת המוכר

נספח ג' – טבלאות זיכויים

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר מטרה מהדורה מס' 4.1-11.02.2022
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.

מותנה בהיתר בניה

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

נושא	תכולה	ערך כללי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך המשטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,600 ₪ לכל מטר אורך
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה, ומקלחת (לפי הקיים בפועל הדירה). מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוך), 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).	1000 ₪ ליחידה

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה