

מפרט מחיר מטרה

לפי חוק המכר דירות התשל"ג-1973

צו מכר דירות (מופס של מפרט)(תיקון) התשס"ח 2008 התשע"ה 2015



בניין	דירה טיפוס	קומה	מס' חדרים
2	B1	1	4
3	E2	2	

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 (2.1-2.11).
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, בריים), 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 (6.2.1-6.2.9).
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: אזור מואץ במרתפי חניה.
סעיף 7.4: מערכת מזוג אויר מרכזית.
סעיף 7.5: מערכת מיזוג אויר בחדרים לשימוש הדיירים.
סעיף 7.6: תיבות דואר.
סעיף 7.7: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.8).
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

מפרט מכר

נספח לחוזה בין: גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ ח.פ. 520041021 (להלן: "המוכר/ת" או "החברה")

לבין: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____ (להלן יחד או לחוד: "הרוכש" או "הקונה")

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. **יישוב:** פתח תקווה, **רחוב:** טרם נקבע, **בית מס':** טרם נקבע.

1.1 **גוש מס', חלקה / חלקות מס':** כמפורט בהסכם המכר.

1.2 לחלופין כאשר אין פרצלציה: **תכנית מפורטת מס':** כמפורט בהסכם המכר.

2. **בעל הקרקע:** רשות מקרקעי ישראל.

הזכות שהקונה קונה בדירה: חכירה.

2.1 **שם המחכיר:** רשות מקרקעי ישראל.

2.2 **תקופת החכירה:** 98 שנים, **תחילת תקופת החכירה:** 20.09.2022

3. **דירה מס':** _____ **קומה:** _____

4. **בדירה:** מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, 3 חדרי שינה, אחד מהם מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרוזדור/ים, מטבח, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), מרפסת שרות, מרפסת דיור/גג (שמש), אחר: אין.

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: _____ והוא מחושב 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 שמחוץ לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת. כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ.

2. "פניו החיצוניים של קיר חוץ" - פני הקיר בלא גימור, בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

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

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

ד. בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970 (להלן: "תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)").

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

6.1 **מרפסת שמש בשטח:** _____ **מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח:** ____ "שטח מרפסת שמש מקורה".

6.2 **חניה מקורה / לא מקורה בשטח:** ____ וכמפורט בתכנית המכר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת - תצורף במועד הקבוע לכך בהסכם המכר).

6.3 **מחסן דירתי:** יש/ אין **בשטח:** ____ מ"ר.

- 6.4 **מרתף דירתי:** אין.
- 6.5 **גג מוצמד לדירה:** אין.
- 6.6 **גינה מוצמדת לדירה:** בדירת גן - קומת קרקע. **בשטח:** ____ מ"ר.
- 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח).

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.
2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות, כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחב של הקיר, כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ, כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחב של הקיר, כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של גינה כוללת את שטח הקירות התומכים בהיקפה, תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

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.
 - ב. סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר: citybee אדריכלים (להלן: "האדריכל") טלפון: 03-5403938
פקס: 02-0000000 כתובת: רח' ז'בוטינסקי 9, בני ברק, דואר אלקטרוני: office@city-arch.com

9. שם האחראי לתכנון השלד: אהרון דניאל מהנדסים (להלן: "המהנדס") טלפון: 09-7603898
פקס: _____ כתובת: טשרניחובסקי 24, כפר סבא, דואר אלקטרוני: office@daniel-eng.co.il

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

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

1. תיאור הבניין

- 1.1 רב משפחתי, כמפורט בטבלה מס' 1, אחר (פרט): מסחר, ציבור.
אגף מס' 1/2/3 הינו 1 מתוך 3 אגפים שהחברה מתכוונת לבנות על מגרש מס': 10 ואשר החברה רשאית, ובהתייעצות עם המפקח על רישום בתים משותפים לרשום את הבניין יחד עם בניינים נוספים שייבנו על מגרש מס' 10 בית משותף רב-אגפי. במפרט זה תיאור הבניין מתייחס רק לאגף להלן "הבניין" בו ממוקמת הדירה ולא לכל הבניינים אשר יתכן וישמשו כאגפים בבית המשותף הרב-אגפי, ככל וישמשו.
- 1.2 **בבניין 1:** 30 דירות למגורים, **בבניין 2:** 25 דירות למגורים, **בבניין 3:** 150 דירות למגורים.
בבניין 1 דירות שלא למגורים, כגון: שטחי מסחר, שטחי ציבור, מחסנים לאחסון, חדרי טכניים למתקנים ושימושים טכניים שהחברה תהיה זכאית לרשום על שם כל גוף ו/או רשות הנותנים שירותים גם לדיירי הבניין ו/או כרכוש משותף לפי שקול דעת החברה ועל פי דרישות הרשויות. מחסן החברה, אליו תהיה החברה זכאית להצמיד כל חלק שהוצא על ידה מן הרכוש המשותף לרבות חניות ו/או מחסנים ו/או זכויות בניה.

1.3. פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה:

בניין 1

הערות מס' קומות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
משותף ל- 2 בניינים 1,2	חניות, מעברים, מבואות קומתיות, חדר/י מדרגות, מעליות, מחסנים, מערכות טכניות ו/או מתקנים טכניים ו/או חדרים טכניים כגון: מאגר מים, חדר משאבות וכיו"ב, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.		4	מרתף 4-
משותף ל- 3 בניינים 1,2,3	חניות, מעברים, מבואות קומתיות, חדר/י מדרגות, מעליות, מחסנים, מערכות טכניות ו/או מתקנים טכניים ו/או חדרים טכניים כגון: מאגר מים, חדר משאבות וכיו"ב, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.		3	מרתף 3-
	חניות, מעברים, מבואות קומתיות, חדר/י מדרגות, מעליות, מחסנים, מערכות טכניות ו/או מתקנים טכניים ו/או חדרים טכניים כגון: מאגר מים, חדר משאבות וכיו"ב, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.		2	מרתף 2-
	חניות, מעברים, מבואות קומתיות, חדר/י מדרגות, מעליות, מחסנים, מערכות טכניות ו/או מתקנים טכניים ו/או חדרים טכניים כגון: מאגר מים, חדר משאבות וכיו"ב, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.		1	מרתף 1-
1	מגורים, מעברים, מבואות כניסה חלל כפול, חדר מדרגות, מעליות, חדרים טכניים כגון: חדר שוט אשפה, חדר מיחזור, חדר עגלות, חדר לרווחת הדיירים, פירים, גומחות/ ארונות/ מערכות טכניות, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.	2		קומת כניסה קובעת לבניין
1	מגורים, מעברים, חלל עליון לובי כניסה, לובי קומתי, חדר מדרגות, מעליות, חדרים טכניים, כגון: חדר שוט אשפה, פירים, גומחות/ ארונות/ מערכות טכניות, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.	2		קומה 1
6	מגורים, מעברים, לובי קומתי, חדר מדרגות, מעליות, חדרים טכניים, כגון: חדר שוט אשפה, פירים, גומחות/ ארונות/ מערכות טכניות, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.	4		קומות טיפוסיות קומות 2-7
1	מגורים, מעברים, לובי קומתי, חדר מדרגות, מעליות, חדרים טכניים, כגון: חדר שוט אשפה, פירים, גומחות/ ארונות/ מערכות טכניות, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.	2		קומה 8
	ראה מתקנים על הגג סעיף 9.1.11			קומה טכנית (גג)
9				סה"כ קומות למגורים
13				סה"כ קומות בבניין

בניין 2

הערות מס' קומות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
משותף ל- 2 בניינים 1,2	חניות, מעברים, מבואות קומתיות, חדר/י מדרגות, מעליות, מחסנים, מערכות טכניות ו/או מתקנים טכניים ו/או חדרים טכניים כגון: מאגר מים, חדר משאבות וכיו"ב, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.		4	מרתף 4-
משותף ל- 3 בניינים 1,2,3	חניות, מעברים, מבואות קומתיות, חדר/י מדרגות, מעליות, מחסנים, מערכות טכניות ו/או מתקנים טכניים ו/או חדרים טכניים כגון: מאגר מים, חדר משאבות וכיו"ב, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.		3	מרתף 3-
	חניות, מעברים, מבואות קומתיות, חדר/י מדרגות, מעליות, מחסנים, מערכות טכניות ו/או מתקנים טכניים ו/או חדרים טכניים כגון: מאגר מים, חדר משאבות וכיו"ב, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.		2	מרתף 2-
	חניות, מעברים, מבואות קומתיות, חדר/י מדרגות, מעליות, מחסנים, מערכות טכניות ו/או מתקנים טכניים ו/או חדרים טכניים כגון: מאגר מים, חדר משאבות וכיו"ב, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.		1	מרתף 1-
1	מסחר, מבואה קומתית, מעברים, חדר/י מדרגות, מעליות, חדר מיחזור, חדר עגלות, מערכות טכניות ו/או מתקנים טכניים ו/או חדרים טכניים לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.			קומת כניסה קובעת לבניין
1	מגורים, מעברים, לובי קומתי, חדר מדרגות, מעליות, חדרים טכניים כגון: חדר שוט אשפה, חדר לרווחת הדיירים, פירים, גומחות/ ארונות/ מערכות טכניות לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות. חלל עליון שטחי מסחר.	3		קומה 1
5	מגורים, מעברים, לובי קומתי, חדר מדרגות, מעליות, חדרים טכניים כגון: חדר שוט אשפה, פירים, גומחות/ ארונות/ מערכות טכניות לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.	4		קומות טיפוסיות קומות 2-6
1	מגורים, מעברים, לובי קומתי, חדר מדרגות, מעליות, חדרים טכניים כגון: חדר שוט אשפה, פירים, גומחות/ ארונות/ מערכות טכניות לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.	2		קומה 7
	ראה מתקנים על הגג סעיף 9.1.11			קומה טכנית (גג)
7				סה"כ קומות למגורים
12				סה"כ קומות בבניין

בניין 3

הערות	מס' קומות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
		חניות, מיסעות, מעברים, מבואות קומתיות, חדר/י מדרגות, מעליות, מחסנים, מערכות טכניות ו/או מתקנים טכניים כגון: מאגר מים, חדר משאבות וכיו"ב, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.		3	מרתף 3-
		חניות, מיסעות, מעברים, מבואות קומתיות, חדר/י מדרגות, מעליות, מחסנים, מערכות טכניות ו/או מתקנים טכניים כגון: מאגר מים, חדר משאבות וכיו"ב, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.		2	מרתף 2-
		חניות, מיסעות, מעברים, מבואות קומתיות, חדר/י מדרגות, מעליות, מחסנים, מערכות טכניות ו/או מתקנים טכניים כגון: מאגר מים, חדר משאבות וכיו"ב, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.		1	מרתף 1-
1		מסחר, שטחי ציבור (גני ילדים/ מעונות) מבואה קומתית, מעברים, חדר/י מדרגות, מעליות, חדר דואר, חדר מיחזור, חדר עגלות, מערכות טכניות ו/או מתקנים טכניים ו/או חדרים טכניים לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.			קומת כניסה קובעת לבניין
1		מגורים, שטחי ציבור (גני ילדים/ מעונות) מעברים, לובי קומתי, חדר מדרגות, מעליות, חדרים טכניים כגון: חדר שוט אשפה, חדר לרווחת הדיירים, מחסנים, פירים, גומחות/ ארונות/ מערכות טכניות לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.	2		קומה 1
29		מגורים, מעברים, לובי קומתי, חדר מדרגות, מעליות, חדרים טכניים כגון: חדר שוט אשפה, פירים, גומחות/ ארונות/ מערכות טכניות לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.	5		קומות טיפוסיות קומות 2-30
1		מגורים, מעברים, לובי קומתי, חדר מדרגות, מעליות, חדרים טכניים כגון: חדר שוט אשפה, פירים, גומחות/ ארונות/ מערכות טכניות לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.	3 (2+1) מפלס כניסה יח"ד (דופלקס)		קומה 31
1		מגורים, מעברים, לובי קומתי, חדר מדרגות, מעליות, חדרים טכניים כגון: חדר שוט אשפה, פירים, גומחות/ ארונות/ מערכות טכניות לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.	מפלס עליון יח"ד דופלקס		קומה 32
		ראה מתקנים על הגג סעיף 9.1.11			קומה טכנית עליונה (גג)
32					סה"כ קומות למגורים
36					סה"כ קומות בבניין

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה. כפוף לשינויים כמפורט בסעיף 9.4

1.4. חדרי מדרגות:

מספר חדרי המדרגות בבניין: בבנין 1,2,1 חדר מדרגות, בבנין 3, 2 חדרי מדרגות.

אפיון כל חדר מדרגות: סגור, מקורה, מוגן, מגיע לגג.

1.5. מעליות: מהירות המעלית תהיה **בבנין 1,2: 1.6 מ"ש'**, **בבנין 3: 2.0 מ"ש'**, המעלית תתאים לדרישות התקן

הישראלי למעליות- 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). רק בבנין שבו מותקנות 2 מעליות בפיקוד משותף, במעלית אחת יותקן פיקוד שבת בהתאם להוראות כל דין, קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. רצפת 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.

מס' מעליות: בבנינים 1,2 : 2 מעליות, בבנין 3: 4 מעליות.

תחנות לכל מעלית: עפ"י פרוט טבלה מס' 1 לעיל.

מס' נוסעים לכל מעלית: בבנינים 1,2: 1 מעלית 8 נוסעים, 1 מעלית 13 נוסעים, בבנין 3: 3 מעליות 8 נוסעים.

1 מעלית 13 נוסעים.

1.6. **עמדת שומר:** אין.

2. חומרי הבניין וחומרי גמר:

ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור החוץ של בניין המגורים יהיו עפ"י התנאים בהיתר. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י כל דין.

- 2.1. **שלד הבניין:** שיטת הבניה טרומי/ מתועש ו/או ברנוביץ ו/או קונבנציונלי, לפי תוכניות מהנדס השלד.
- 2.2. **רצפה ותקרה קומתית: חומר:** בטון מזוין ו/או צלעות עם מילוי בלוק ו/או אלמנטים טרומיים מבטון.
עובי: 15 ס"מ לפחות, **שיטת הבניה:** קונבנציונאלי או מתועש.
- בידוד אקוסטי** (לפי תקן ישראלי מס' 1004) **חומר:** עפ"י דרישות התקן. **עובי:** עפ"י דרישות התקן.
- 2.3. **תקרת קומה עליונה: חומר:** בטון מזוין ו/או צלעות עם מילוי בלוק ו/או אלמנטים טרומיים מבטון, לפי תוכניות מהנדס השלד.
עובי: 15 ס"מ לפחות. **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045): **חומר:** עפ"י דרישות התקן.
עובי: עפ"י דרישות התקן.
- 2.4. **גג הבניין: חומר:** בטון מזוין ו/או בטון טרום ו/או צלעות בטון עם מילוי עפ"י קביעת המתכנן.
עובי: 17 ס"מ לפחות, **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045) **חומר:** עפ"י דרישות התקן.
שיפועי ניקוז ואיטום לפי הנחיות היועץ.
- 2.5. **קירות חוץ: חומר:** בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי אשקלית ו/או מזוגג ו/או טיח תרמי (בחלקו הפנימי של הקיר החיצוני). **עובי:** עד 50 ס"מ. **שיטת הבניה:** קונבנציונלית או מתועש.
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): **חומר:** עפ"י דרישות התקן **עובי:** עפ"י דרישות התקן.
- 2.6. **גימור קירות חוץ:** עבודות גמר של קירות החוץ של בניין המגורים יהיו עפ"י התנאים בהיתר הבניה. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו, אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י כל דין.
- 2.6.1. **חיפוי עיקרי:** אבן טבעית ו/או מזוגג ו/או אלומ' ו/או אריחי בטון טרום מתועשים. החיפוי משולב עם חומרים אחרים. האדריכל רשאי לשנות סוג וחלוקת הציפויים עפ"י התנאים בהיתר הבניה.
- 2.6.2. **טיח חוץ** (תיאור): יש, חלקי עפ"י התנאים בהיתר.
- 2.6.3. **חיפויים אחרים:** קרמיקה ו/או אריחי בטון טרום מתועשים ו/או אלומיניום ו/או זיגוג ו/או צבע, ו/או שליכט צבעוני עפ"י התנאים בהיתר.
- 2.7. **קירות הפרדה בין הדירות:** חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון **עובי:** כ- 20 ס"מ לפחות. בממ"ד בהתאם להוראות הג"א. בידוד אקוסטי לפי ת"י 1004, קיר הפרדה בין מרפסות בגובה שונה מגובה הדירה, לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון אדריכלי.
- 2.8. **חדרי מדרגות:**
 - 2.8.1. **קירות מעטפת:** חומר: בטון מזוין עובי: עד 50 ס"מ.
בידוד אקוסטי לחדר מדרגות למעליות: יבוצע עפ"י הוראות כל דין.
 - 2.8.2. **גימור קירות פנים: חומר:** טיח עד גובה תקרה, וחומר צבע אקרילי עד לתקרה, **חיפוי בשיפולים (פנלים)** כדוגמת הריצוף. **גמר תקרה:** טיח + סיד סינטטי.
 - 2.8.3. **מדרגות:** אבן נסורה או גרניט פורצלן, או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטיים. **שיפולים (פנלים)** לאורך המדרגות והפודסטים, פסים מחוספסים כנגד החלקה. **משטחים:** (פודסטים) פורצלן או אבן נסורה, או טרצו צמנט לבן. **מעקה:** מתכת ו/או בנוי ו/או מאחז יד.
 - 2.8.4. **עליה לגג:** יש, דרך חדר המדרגות, **עליה לגג טכני עליון:** פתח בתקרה ללא סולם קבוע.

2.9. מבואה (לובי) קומתית:

הבחירה מתוך החלופות להלן יהיה של החברה

ציפוי קירות מבואות קומתיים: חומר: גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה, (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, **עד לגובה משקופי הדלתות.** מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד התקרה. **תקרה:** חומר גמר: סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית. **ריצוף:** אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן (ריצוף נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה)

2.10. מבואה (לובי) כניסה:

הבחירה מתוך החלופות להלן יהיה של החברה

- 2.10.1. **גימור קירות פנים:** חומר **גימור קירות פנים** יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות **עד לגובה משקוף דלת הכניסה.** מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי. **תקרה:** חומר גמר: סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית. **ריצוף:** אבן נסורה (שיש) או גרניט פורצלן, **מידות** שטח אריח בודד: לא יפחת מ- 0.64 מ"ר. (ריצוף נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה)
- 2.10.2. **דלת בכניסה קובעת לבניין:** יש, **מידות וחומר:** אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
- 2.11. **מרתף חניה:** גימור קירות פנים **מרתף:** יש.

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

3.1. **גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה** למעט תחת קורות, בליטות, תקרות משנה גרמי מדרגות וכד':

בחדרי מגורים: לא פחות מ-2.65 מ'

בחדרי שרות: לא פחות מ-2.05 מ'

גובה פרזדור: לא פחות מ-2.05 מ'

גובה חדרי על הגג: אין.

גובה עליית גג למגורים: אין.

גובה מרתף המשמש לא למגורים: אין.

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

תיאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרה	ריצוף	מידות אריחים	ריצוף- מחיר יזכיר למ"ר	הערות
מבואה	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי גבס / לוחות גבס	גמר: טיח + צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
חדר דיור	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי גבס / לוחות גבס	גמר: טיח + צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
חדר שינה + פינת ארונות (באם קיים)	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי גבס / לוחות גבס	גמר: טיח + צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
פינת אוכל	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי גבס / לוחות גבס	גמר: טיח + צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
חדר/י שינה (באם קיים)	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי גבס / לוחות גבס	גמר: טיח + צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
ממ"ד	בטון מזוין	גמר: טיח + צבע אקרילי גמר תקרות: עפ"י הנחיות פקע"ר	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
פרוזדורים	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי גבס / לוחות גבס	גמר: טיח + צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
מטבח	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי גבס / לוחות גבס	גמר: טיח + צבע אקרילי קרמיקה ו/או פורצלן 0.50-0.60 לאורך משטח עבודה בגובה 0.60 מ' (ללא יח' 8.1 לתנור, בגובה 1.50 מ' מסביב לתנור) כאשר התנור לא ביחידת BI - חיפוי קירות תואם מאחורי תנור וסביבו - בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי. גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	ראה סעיף 3.2.4	
חדר רחצה הורים (באם קיים)	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי גבס / לוחות גבס	גמר: טיח + צבע אקרילי קרמיקה או פורצלן עד גובה תיקרה גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	ריצוף אנטיסליפ
חדר אמבטיה	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי גבס / לוחות גבס	גמר: טיח + צבע אקרילי קרמיקה או פורצלן עד גובה תיקרה. גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	ריצוף אנטיסליפ
חדר שרותי אורחים (באם קיים)	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי גבס / לוחות גבס	גמר: טיח + צבע אקרילי קרמיקה או גרניט פורצלן עד גובה 1.50 מ' גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
מרפסת שרות	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי גבס / לוחות גבס	גמר: טיח + צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
מרפסת/חדר דיור	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי גבס / לוחות גבס	בהתאם לחיפוי חוץ כמפורט בסעיף 2.6, בשילוב חומרים נוספים, לבחירת האדריכל.	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	מעקה אלומיניום משולב זכוכית ו/או בנוי כדוגמת החזית ריצוף אנטיסליפ
מחסן	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי גבס / לוחות גבס	טיח + סיד סינטטי גמר: סיד סינטטי ו/או צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	ככל שנרכש ע"י הקונה

1. מידות אריחים לריצוף יהיו בהתאם למפורט להלן:

המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים: אחת בגוון אפור והאחרות בגוון קרוב יותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה. בכל מידת אריח לריצוף יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. 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 במדרגות יהיה מיחידה אחת לכל רוחה המדרגות (לוח אחד לכל הרוחב). גוון האבן יהיה ככל האפשר בהתאמה לגוון הריצוף בדירה. גמר האבן יהיה מאט.

2. קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן: עובי דופן הפרופילים 0.6 ס"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 למפרטי.

3. בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.

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

5. לצנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי זהה לגמר קירות.

- 3.2.1. **ריצוף לכל מערכות החדרים בדירה למעט אם צוין אחרת:** אריחים במידות 80X80 ס"מ. כמות דוגמאות לבחירה: 12. הדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקי" (LAPPATO). אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר ניטרלי.
- ריצוף חדרי רחצה, מרפסות שמש, מרפסת שירות:** לפחות שלוש מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. לדוגמה 30/30 ס"מ, 15/60 ס"מ, 60/60 ס"מ כמות דוגמאות אפשרויות לבחירה: 12, לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח. על הדוגמאות להיות שונות זו מזו, אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים. אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פרקט".
- למרפסת שמש- אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה. במרפסות שמש ששטח 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות. המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פגות) בין אריחים: אחת בגוון אפור והאחרות בגוון קרוב יותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה. במרפסת שירות המצורפת למטבח, הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה. **ריצוף במחסנים:** אריחים במידות עפ"י בחירת המוכר.
- 3.2.2. **חיפוי קירות: בחדרי רחצה, שרותי אורחים, מטבח :**
- חיפוי קירות יהיו מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלוונטיות. בחירת סוג האריח לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר. **בגודל:** המוכר יציג לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. לדוגמה במידות 20/60 ס"מ, 30/60 ס"מ, 30/30 ס"מ מידות האריחים הינם לבחירת המוכר. לכל מידת אריח המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה לכל הפחות 4 דוגמאות התואמות לדוגמאות/ גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אין להציע את אותן דוגמאות למידות שונות של אריחים. סה"כ יוצגו 12 דוגמאות.
- 3.2.3. **שיפולים:** הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת יצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח למעט במקומות בהם קיר החץ מחופה בחיפוי קשיח.
- 3.2.4. **זיכוי לחיפוי קירות:** במטבח בלבד, כמפורט בנספח ג'.
- 3.2.5. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 - התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: מגורים R-9, רחצה R-10, רצפת תא מקלחת R-11.

3.3. ארונות:

- א. הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה) נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה הכנה למדיח כלים.
- ב. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ
- ג. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף
- ד. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של 6-8 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון
- ה. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
- ו. גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות
- ז. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ'/MDF) לוחות פוסטפורמינג.
- ח. כל יחידות הארון התחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור, תהיינה עם מגירות. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה.
- ט. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. אורך צלע ארון לא יפחת מ- 60 ס"מ לפחות בחזית הארון. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מג'יק קורנר או ש"ע.
- י. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכל מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

תיאור: גוף מעץ לבדוד (סנדוויץ') עובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ לבדוד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבדוד (סנדוויץ'/MDF) לוחות פוסטפורמינג.

מידות: **דירות 2.5 ח': 3.50 מ"א, דירות 3 ח'-4 ח': 5.00 מ"א, דירות 4.5 ח' ומעלה:** 6.00 מ"א, מידת 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. המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה/ המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.

3.3.1 ארון מטבח תחתון:

רק בדירות 4.5 חדרים ומעלה הקבלן רשאי לתכנן חלופות לאורך המינימאלי הנדרש לארון מטבח תחתון להלן:

חלופה א'		חלופה ב'		חלופה ג'	
ארון תחתון	ארון עליון ¹	ארון תחתון	"חצי אי" ²	ארון תחתון	ארון BUILT IN ³
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

1. **חלופה א':** תוכנן ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן:

א. גובה ארון מטבח ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן, הרוכש בחר להפחית את לגובה 50 ס"מ.

ב. הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.

ג. גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה).

ד. ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.

ה. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

2. **חלופה ב':**

"אי"- 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 המטבח.

במצב של "חצי אי" – ארון המטבח והמשטח העליון המשכיים אך הארון אינו צמוד לקיר. חלופה זו איננה אפשרית במצב שבו ארון המטבח כבר כולל פינה.

איי/"חצי אי" יתוכננו בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון לרבות משטח העבודה.

3. **חלופה ג':**

ארון "BUILT 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 BUILT IN יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון.

מידת הנטו תתאים למידה סטנדרטית של תנור מובנה.

ציפוי חיצוני: פורמאיקה או פוסטפורמינג, ידיות מתכת. **ציפוי פנימי וגמר מדפים:** פורמאיקה או מלמין בגוון לבן.

לבן. **מדפים:** חומר: סנדוויץ'. **ציפוי:** פורמאיקה או מלמין **בגוון** לבן.

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ -

מאבן פולימרי (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 על ידי המוכר. הקונה רשאי

להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.

כמות: 1 (בחלקים). **מידות** בהתאם לארון מטבח תחתון (מדידה לאורך קירות). **גוונים:** סוגי ציפוי וגווניו יהיו

לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגווניים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן:

ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר נטרלי. **ציפוי פנימי:** בגוון לבן.

3.3.2 **משטח עבודה:** לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר.

המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר נטרלי.

3.3.3 **ארון מטבח עליון: חומר:** אין. **מידות:** אין. **ציפוי חיצוני:** אין. **ציפוי פנימי:** אין. מחיר לזיכוי בעד ארון: אין. בכל אחד מחדרי רחצה (למעט ח. שרותי אורחים) יותקן ארון תחתון תלוי או מונח לבחירת הקונה.

תיאור ארונות: גוף: עשוי מעץ לבד (סנדוויץ') M.D.F או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310.

מידות: באורך מינימלי של 0.80 מ"א לפחות, כולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה בכל חלקי הארון ואבזריו יתאמו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.

הערות לסעיף 3.3:

א) המדידה לאורך הקיר (פינה ככל שקיימת מחושבת פעמיים באורך הארון). חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.

ב) תכנון והתקנה בפועל של המדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה.

החליט הדייר שלא להתקנם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים

במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

3.4 מתקנים לתליית כביסה:

ממרפסת השירות יותקן מ תקן 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.

לדירות גן: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר 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. הגישה לתליית הכביסה בחצר תהיה ממרפסת השירות.

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

בחלל מסתור הכביסה יתוכננו מתקן תליית הכביסה, מערכות טכניות כדוגמת אלו הנדרשות לחימום מים, והכנות למעבים למערכות מיזוג האוויר הדירתיים.

בתחתית כל החלל בין קיר המבנה ומסתור הכביסה 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. תוכנן מסתור הכביסה במרחק העולה על 3 מטר מקיר המבנה ניתן להקטין את מידות משטח ההפרדה ובתנאי שיכלול:

א. משטח מתחת למתקן תליית הכביסה לפחות באורך 1.60 ס"מ ולפחות בעומק 70 ס"מ.

ב. משטח מתחת לכל המעבים המתוכננים בעומק 60 ס"מ לפחות.

ג. דרך גישה סבירה למעבים.

3.5 טבלה מס' 3 - רשימת דלתות, חלונות ותרסיסים בדירה *

בניין 2 טיפוס B1:

דלתות			חלונות			תרסיסים			
כמות	חומר	פתיחה	כמות	חומר	פתיחה	כמות	חומר	שליבים	פתיחה
מבואה	כ- 100/210	פלדה	רגילה	-	-	-	-	-	-
חדר דיור + פינת אוכל	כ- 280/230	אלומ' מזוגג	כע"כ	-	-	1	אלומ'	פח אלומ'	גלילה חשמלי + מנגנון פתיחה ידני
מטבח	-	-	-	אלומ' מזוגג	כע"כ	1	אלומ'	פח אלומ'	גלילה
חדר שינה 3 (הורים)	כ- 80/210	עץ	רגילה	אלומ' מזוגג	כע"כ כולל חלק תחתון קבוע	1	אלומ'	פח אלומ'	גלילה
ממ"ד (ח. שינה 1)	כ- 80/200	פלדה	רגילה	אלומ' מזוגג	כע"כ או אחר עפ"י הג"א	1	אלומ'	פח אלומ'	נגרר לתוך כיס
	כ- 80/200	עץ	רגילה	פלדה	נגרר לתוך כיס				
חדר שינה 2	כ- 80/210	עץ	רגילה	אלומ' מזוגג	כע"כ כולל חלק תחתון קבוע	1	אלומ'	פח אלומ'	גלילה
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	כ- 80/210	עץ	רגילה	אזור מראש מאולץ			-	-	-
חדר רחצה הורים (מקלחת)	כ- 70/210	עץ	רגילה	אלומ' מזוגג	קיפ	-	-	-	-
מרפסת שרות	כ- 80/210	עץ	רגילה	אלומ' מזוגג	כע"כ	-	-	-	-
מחסן (ככל וקיים)	כ- 90/210	מתכת	רגילה	-	-	-	-	-	-

בניין 3 טיפוסים E2:

דלתות				חלונות			תריסים		
כמות	חומר	פתיחה	כמות	חומר	פתיחה	כמות	חומר	חומר שלבים	פתיחה
מבואה	כ- 100/210	פלדה	רגילה	-	-	-	-	-	-
חדר דיור + פינת אוכל	כ- 1/280/230	אלומ' מזוגג	כע"כ	-	-	1	אלומ'	פח אלומ'	גלילה חשמלי + מנגנון פתיחה ידני
מטבח	-	-	-	אלומ' מזוגג	כע"כ	1	אלומ'	פח אלומ'	גלילה
חדר שינה 3 (הורים)	כ- 1/80/210	עץ	רגילה	אלומ' מזוגג	כע"כ כולל חלק תחתון קבוע	2	אלומ'	פח אלומ'	גלילה
ממ"ד (ח. שינה 1)	כ- 1/80/200	פלדה	רגילה	אלומ' מזוגג	כע"כ או אחר עפ"י הג"א	1	אלומ'	פח אלומ'	נגרר לתוך כיס
	כ- 1/80/200	עץ	רגילה	פלדה	נגרר לתוך כיס				
חדר שינה 2	כ- 1/80/210	עץ	רגילה	אלומ' מזוגג	כע"כ כולל חלק תחתון קבוע	1	אלומ'	פח אלומ'	גלילה
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	כ- 1/80/210	עץ	רגילה	אלומ' מזוגג	קיפ	-	-	-	-
חדר רחצה הורים (מקלחת)	כ- 1/70/210	עץ	רגילה	אלומ' מזוגג	קיפ	-	-	-	-
מרפסת שרות	כ- 1/80/210	עץ	רגילה	אלומ' מזוגג	כע"כ	-	-	-	-
מחסן (ככל וקיים)	כ- 1/90/210	מתכת	רגילה	-	-	-	-	-	-

הערות לטבלה מס' 3:

- א. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח ולהוראות היצרן.
- ב. חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר. (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ או אחר לפי תכנון) החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואבזרים מקוריים ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידידות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו ע"י מתקין מורשה מטעם היצרן.
- ג. מידות תריסים (באם קיים) בהתאם למידות חלון/דלת.
- ד. ביציאה מחדרי מגורים למרפסות יתכן סף בגובה לפי כל דין שונה ממפלס ריצוף הדירה. בדלת יציאה למרפסת שאיננה סגורה בתריס או בחלון הפרשי הגבהים במשטחי רצפה הסמוכים לסף הדלת לא יעלה על 60 מ"מ. בכפוף לקבוע בתקנות התכנון והבניה, ניתן שהפרשי הגבהים האמור לא יעלה על 80 מ"מ. הוראה זו לא תחול על המבנים הקבועים בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאיו ואגרות סעיף 3.2.1.5 ס"ק (ב) ו- (ג)
- ה. אוורור לאוויר החוץ - בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי.
- ו. דלת כניסה ראשית לדירת המגורים דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים הננעלים לפחות בארבעה כיוונים ומופעלים על ידי מנגנון גליל התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר
- ז. במסילות לכל החלונות ודלתות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת
- ח. מחסן (ככל שירכש ע"י הקונה): דלת פח ו/או רפפה ו/או אוורור מאולץ ע"פ החלטת האדריכל והיועצים הטכניים.
- ט. דלת הכניסה למ"ד תהיה פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף, בפתיחת ציר רגילה או בהזזה. במהלך פתיחת דלת ציר, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא ייפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה או הותקנה בנוסף, דלת עץ פנימית לשימוש יומיומי.
- י. דלתות הכניסה לחדרים למרפסת השרות ולחדרי הרחצה תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575 על חלקיו כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית ככל שישנה..
- יא. 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 ש"ע בכל היבט תפקודי - חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר;
- יב. 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.
- יג. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לתקן ישראלי מס' 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר וגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
- יד. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס- פנוי" וידידות מתכת משני הצדדים בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס - פנוי" וצוהר/ צו- אור בכנף הדלת.
- טו. גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן. דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכל כמפורט בתקן 5044.

3.6. טבלה מס' 4 - מתקני תברואה וכלים סניטרים*

מתקן / מיקום	מטבח	חדר שירותי אורחים (באם קיים)	חדר רחצה כללי/ הורים (מקלחת) (באם קיים)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת/ אזור שרות בפרוודור/ אמבטיה
קערת מטבח התקנה שטוחה/ תחתונה בודד קערת מטבח כפול עפ"י בחירת הקונה	מידות	ראה סעיף יא' הערות לטבלה			
	סוג	חרס, סיליקון, נירוסטה, גרניט, אקרילי			
	זיכוי בש"ח	ראה סעיף יא' הערות לטבלה			
קערת רחצה	מידות	ראה נספח ג' למפרט			
	סוג				
	זיכוי בש"ח				
אסלה	מידות				
	סוג	לפי יצרן	לפי יצרן	לפי יצרן	לפי יצרן
	זיכוי בש"ח	חרס, תלויה מיכל הדחה סמוי דו כמותי	חרס, תלויה מיכל הדחה סמוי דו כמותי	חרס, תלויה מיכל הדחה סמוי דו כמותי	חרס, תלויה מיכל הדחה סמוי דו כמותי
	זיכוי בש"ח	אין	אין	אין	אין
כיור נטילת ידיים	מידות	25/40 ס"מ			
	סוג	חרס			
	זיכוי בש"ח	אין			
אמבט/ מקלחת	מידות				
	סוג	לפי תכנון האדריכל (מקלחת)	לפי תכנון האדריכל (מקלחת)	לפי תכנון האדריכל (מקלחת)	לפי תכנון האדריכל (מקלחת)
	זיכוי בש"ח	ריצוף משופע (מקלחת)	ריצוף משופע (מקלחת)	ריצוף משופע (מקלחת)	ריצוף משופע (מקלחת)
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	תוצרת ודגם (א)	פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ
	זיכוי בש"ח	ראה נספח ג' למפרט	ראה נספח ג' למפרט	ראה נספח ג' למפרט	ראה נספח ג' למפרט
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים + אביק מים	סוג				
	זיכוי בש"ח				
מקלחת ראש קבוע	סוג				
	זיכוי בש"ח				
סוללה למקלחת (3 דרך)	סוג				
	זיכוי בש"ח				
הכנה לחיבור למכונת כביסה					
הכנה למיזבז					
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח)					
נקודת גז לבישול					

*הערות לטבלה מס' 4:

- א. סוללות: כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבלי מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) יכללו חסכמים. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות הת"י 1347.
- ב. גוון מתקנים: לבן.
- ג. הכנה למכונת כביסה לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל.
- ד. זיכויים כמפורט בנספח ג'.
- ה. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה הכול בהתאם להוראות היצרן ולכל דין. אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון). סוללת קיר למים חמים וקרים, מיקס, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.
- ו. אסלות: לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלה מונבולוק כמפורט להלן. הקונה יודיע למוכר על בחירתו בעת חתימת ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלה שירותים מחרס מוזג עם מיכל הדחה צמוד ומיכל הדחה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר עפ"י תקן 1385. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלוונטי. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה מקסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה). על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה העומדות בדרישות המפורטות.
- ז. הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה והזנת חשמל.
- ח. 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 0.70X1.70 מ'. כלומר, התקנת מקלחת לא תשנה את תכנון חדר האמבטיה מבחינת מידותיו, המקלחת עצמה לא תתוכנן בהתאם להוראות מפרט זה. הודעה על החלטה זו תימסר למוכר במועד חתימת ההסכם.
- ט. תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).
- י. ברז מים ייעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר).
- יא. קערת מטבח: המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן:

דגם	חומר	התקנה	מידות חוץ מינימאליות (ס"מ)
1	חרס בודד	תחתונה	40X58
2	נירוסטה בודד	שטוחה	53X58
3	אקרילי / סיליקון / גרניט בודד	שטוחה	50X58
4	חרס כפול	תחתונה	80X45
5	נירוסטה כפול	שטוחה	80X45
6	אקרילי / סיליקון / גרניט כפול	שטוחה	78X48

תא מקלחת:

1. 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.
2. תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).
3. 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.

אמבטיה:

1. האמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם לכל דין.
2. בנוסף יתוקן אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון)
3. סוללת קיר למים חמים וקרים, מיקס, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

4. 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.
- התקנת כיורים וארגז/י שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל (ככל שידרש).

גוון הקבועות : לבן.

הכנה לנק' גז : אם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה

חיבורי מים קרים וחמים : (כללי) יעשה לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור נטילת ידיים. באסלות וברז גן, מים קרים בלבד

מים קרים : קרי מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית

נשלף = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע . **פרח =** קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור .

מערבב (מיקסר) ויסות מים לקרים / חמים, בעזרת ידית אחת .

רב-דרך (אינטרפון) חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפייט ברז ו/או שניהם.

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה:** ברז מים ייעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר)

3.6.2 **מערכת לאספקת מים חמים :**

1. לכל דירות המגורים בבניין תהיה מערכת לאספקת מים חמים בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה

(תכנן הבנייה תברואה, תש"ף 2019) ולהוראות כל דין.

2. במערכות אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע

בתקנות. במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק

המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה ("שעון שבת").

3. מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון

שירות במבואה קומתית או על גג המבנה. אין למקם את מיכל הלחץ במרפסת השירות. מיכל

הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.

3.6.3 **חיבור מים קרים וחמים:** לכל הכלים הסניטריים לרבות כיור רחצה ונטילת ידיים ולמעט אסלות, אחר: אין.

3.6.4 **ברז גינה:** ברז "דלי" במרפסת/ חצר דיוור.

3.6.5 **מונה לדירה:** הכנה בלבד .

3.6.6 **חומר הצינורות:** מים חמים וקרים: פלסטי ו/או ברזל ו/או נחושת.

דלוחין: פלסטי ו/או ברזל. שפכים: פלסטי ו/או ברזל.

3.6.7 **צנרת גז בדירה:** ממקור הגז ועד נקודות הגז הראשית במטבח, ולנקודה במרפסת / חצר דיוור.

3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

3.7. טבלה מס' 5 – מתקני חשמל *

מיקום	נקודת מאור תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח מעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				1. פעמון + לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה 5. ארון לתקשורת/ טלפוניה/ טלויזיה, כולל בית תקע בתוכו
חדר דיור ופינת אוכל פרוזדורים	2	3		1	1	תוכנן תריס חשמל-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
מטבח	1	2	4	4		בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
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
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1	
חדר רחצה כללי/חדר אמבטיה (באם קיים)	1 מנורה מוגנת מים	1 בדרגת הגנה IP44		1 בית תקע לתנור חימום		1. בית תקע לתנור חימום ימוגן עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי - ימוגן עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן מחוץ לחדר האמבטיה
חדר שירותי אורחים (באם קיים)	1					הכנה לנקודה לאורזור מכני + מפסק היכן שנדרש
מרפסת שירות (באם קיים)	1 מנורה מוגנת מים			2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש (באם קיים)	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 אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת.
מחסן	1	1				במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/ פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		
גינה דירית (באם קיים)	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה	1 (בדרגת הגנה IP44)				בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההוצאה תתבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי

הערות לטבלה מס' 5 *

- א. "בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5 מ"מ, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
- ב. "בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- ג. "בית תקע לתנור חימום באמבטיה" – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ 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"מ, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח 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"מ, 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 IP 44 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 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.
- ח. "נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 1.5 מ"מ 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. כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.

3.7.1 **חדר מדרגות:** בכל קומה מספר נקודות מאור ומספר גופי מאור עפ"י הנחיות המתכנן.

לחצני הדלקת אור: בכל קומה עפ"י קביעת המתכנן.

לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות: אין. **הדלקת אור במבואה קומתית:** יש.

לחצן להדלקת אור מתוך הדירה ללובי קומתי: יש.

3.7.2 **טלפון חוץ:** הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר). נקודת התקשורת תכלול

צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.

3.7.3 **פעמון:** סוג - גונג. צליל - רגיל.

3.7.4 **מפסיקי זרם:** סוג: שקטים. תוצרת: עפ"י קביעת החברה.

3.7.5 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה:** יש. **מיקום:** בכניסה לדירה או אחר כמסומן בתכנית כולל סגירה ארון

תקשורת כולל שקע. בלוח חשמל ותקשורת יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.

3.7.6 **נקודת חשמל לדוד חשמלי:** יש. ראה סעיף 3.6.2.

3.7.7 **גודל חיבור דירתי** תלת פאזי 25X3 אמפר, בדירה הכוללת עד 2 חדרים יהיה גודל חיבור הדירתי תלת

פאזי 1X40 אמפר.

3.7.8 **מערכת אינטרקום:** יש. **מיקום:** כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום שמע דיבור, כולל לחצן לפתיחת דלת

הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשמע ודיבור בחדר שינה הורים)

3.7.9 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור:** אין. **מיקום:** אין.

3.7.10 **מתקנים אחרים:**

3.7.10.1 הכנה למערכת מיזוג אוויר כמפורט בסעיף 4.3.

3.7.10.2 טיימר להפעלת דוד חשמלי.

3.7.10.3 בכל דירה תותקן מער' לניטור ובקרה של צריכת החשמל הדירתי המערכת תתאים לחיבור

תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי חשמל משתנים. המערכת

תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם

חשמלי(שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי

אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה העברית בצורה

ברורה, הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה/ במבואה הכניסה במקום נגיש

בגובה 1.50 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 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.

3.7.10.4 תריסים חשמליים כמפורט בסעיף 3.5.

3.7.11 סעיף זה תיקון לתקנות דצמבר 2021 (לפרויקטים שהבקשה להיתר הוגשה בתאריך זה ו/או לאחריו.

כמו כן, יודגש שרשות הרישוי יכולה לפטור מבקשת 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.

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.

4. מתקני קירור/חימום בדירה

- 4.1. **מיזוג אוויר מרכזי:** אין. **הספק:** אין.
 - 4.2. **מזגן מפוצל:** אין. **מיקום:** אין. **הספק:** אין.
 - 4.3. **מזגן דירתי:** בכל דירה 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)
 - א. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.
 - ב. 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 25×3 א"מ 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.
 - ג. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסימנת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.
 - ד. 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.
 - ה. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.
- בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית תבוצענה הכנות נוספות להלן:
- א. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות כאמור בסעיף 25.2 למערכת מיזוג מיני מרכזית 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 השרשרית 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 25.2.2) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה.
 - שקע כוח מעגל נפרד בקיר בקרבת מוצא ה"צמה" ($A16 \times 1$).
 - 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. הכנה כאמור בסעיף ב' לעיל להתקנת מזגן עילי/מפוצל למרחב המוגן הדירתי, 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 ומאשרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.
- 4.4. **תנור חימום הפועל בגז/ דלק נוזלי:** אין.
 - 4.5. **תנור חימום הפועל בחשמל:** הכנות לתנור חימום בחדר אמבטיה ובחדר רחצה הורים כמפורט בטבלה 5 בסעיף 3.7.
 - 4.6. **רדיאטורים:** בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה, שרותי אורחים: אין.
 - 4.7. **קונבקטורים חשמליים:** בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה, שרותי אורחים: אין.
 - 4.8. **חימום תת רצפתי:** אין.
 - 4.9. **מתקנים אחרים:** ככל ונדרש עפ"י כל דין.
 - 4.10. ככל שתותקן ע"י הרוכש מערכת מיזוג אוויר עליו למקמה בהתאם למקום המסומן בתכנית המכר ולהבטיח שרמת הרעש המרבית מהיחידה לא תעלה על 60 dba במרחק של 1.5 מ' מהמעבה.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

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

במחסן (באם נרכש): לפי דרישת רשות הכבאות.

5.2. **מערכת גלאי עשן:** גלאים עצמאיים בדירות - ככל ונדרש, הגלאים יותקנו בהתאם לנוהל התקנת גלאי עצמאי

בדירות מגורים, עפ"י הנחיות כיבוי אש.

5.3. מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): יש לפי דרישת פיקוד העורף.

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1. חניה

6.1.1. **סך הכל מקומות חניה** (לכל הבניין): בהתאם לתכנית היתר בניה. **חניות מחוץ למגרש:** אין. בהתאם

לתכנית היתר בניה. **מספר מרתפי חניה:** ראה סעיף 1.3 טבלה מס' 1, **חניות במקום אחר:** אין.

6.1.2. **חניה לנכים:** יש. מספר: בהתאם לתכנית היתר בניה. **מיקום:** בהתאם לתכנית היתר בניה.

ככל שתוכננה חנייה עילית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות.

6.1.3. **גמר פני החניה:** בטון ו/או אבנים משתלבות.

6.1.4. **גישה לחניה מהכביש:** יש.

6.1.5. **מספר חניות לדירה:** לפחות אחת ובהתאם להסכם המכר. **מיקום:** בתחום המגרש עפ"י היתר בניה.

6.2. פיתוח המגרש

בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול

שביל כניסה מרוצף ומואר (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין), עם גינון מלווה לצידו בשטח רצוף של 20

מ"ר לפחות. ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות

במקום אחר במגרש שטח חלופי ורצוף של לפחות 20 מ"ר. משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים

6.2.1. **שבילים: חומר גמר:** בטון ו/או גרנוליט ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית .

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

6.2.3. **גינה משותפת:** יש, (על פי סימון בתכנית מצורפת ו/או דרישת הרשויות).

צמחיה: יש (על פי תכנית אדריכל הפיתוח) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות. מעל

תקרת בטון תותר שתילה צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא צמחיה עמוקת שורשים).

6.2.4. **רשת השקיה:** מערכת השקיה ברכוש המשותף, בעלת ראש מערכת ממוחשב. גינון חסכוני במים

בהתאם להנחיות משרד החקלאות.

6.2.5. **גינה צמודה לדירה:** לדירות גן בקומת קרקע, יציאה לגינה מחדר דיור.

6.2.6. **פירוט מערכות בגינה הצמודה:** ברז גן ומצע גנני מנותק בעומק שלא יפחת מ 40 ס"מ ו/או אדמה גננית מעל

קרקע טבעית. ייתכן גישמה/ות, גז, ביוב, מים חלחול(מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי.

6.2.7. **משטח מרוצף בגינה הדירתית:** בחצר הצמודה לדירה תבוצע יציאה לגינה מחדר דיור אל משטח

מרוצף בשטח מינימאלי של 7.00 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ-2.50 מ'. בכל יציאה

נוספת (ככל ותהיה). יש לתכנן משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1.20 מטר ולפחות ברוחב פתח

היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.

6.2.8. **גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר:** בטון ו/או מתכת עפ"י דרישת הרשויות והחלטת החברה

בגובה: עפ"י תכנית היתר.

6.2.9. **ריצוף קומת עמודים מפולשת/חלקית:** אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית עפ"י דרישת

הרשויות. **חומר:** לפי תוכנית הפיתוח המאושרת.

6.3. דירוג אנרגטי

6.3.1. האם בוצע דירוג אנרגטי לדירה בהתאם לתקנות מקורות אנרגיה (הצגת דירוג אנרגטי ליחידות דיור) , התש"ף -

2020 (להלן - תקנות דירוג אנרגטי) לא.

7. מערכות משותפות

7.1. מערכת גז:

- 7.1.1. צוברי גז או מערכת גז טבעי לאספקת גז מרכזי לבית המשותף הרב-אגפי, כמסומן בתכנית. הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי, צובר גז תת – קרקעי או מערכת גז טבעי במיקום שיקבע ע"פ דרישות הרשות המקומית וחברת הגז. הכנת צנרת עד לדירה: 1 נק' ביטול במטבח. נק' חימום: אין.
- 7.1.2. **צנרת גז מצובר גז עד לדירה:** יש.
- 7.1.3. **צנרת אספקת גז בתוך הדירה:** יש.

7.2. סידורים לכיבוי אש:

- 7.2.1. **מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות:** בהתאם להנחיות כיבוי אש.
- 7.2.2. **מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות:** בהתאם להנחיות כיבוי אש.
- 7.2.3. **מערכת כיבוי אוטומטית - מתזים (ספרינקלרים):** בהתאם להנחיות כיבוי האש.
- 7.2.4. **גלאי עשן:** בהתאם להנחיות כיבוי האש.

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

- 7.3. **אוורור מאולץ במרתפי חניה:** בהתאם תכנון יועץ מז"א.
- 7.4. **מערכת מיזוג אוויר מרכזית:** אין.
- 7.5. **תיבות דואר:** 1 לכל דירה, 1 לועד הבית, 1 לדואר שגוי. **מיקום:** תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לכל בניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ותי" 816. בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.
- 7.6. **מתקנים אחרים:** עפ"י המסומן בתכנית וכל מתקן אחר שידרש ע"י היועצים הטכניים ובהתאם להחלטת החברה.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1. **חיבור לקו מים מרכזי:** יש. **מונה מים ציבורי לבית המשותף במגרש:** יש. **מונה מים לגינה:** יש.
- 8.2. **חיבור לביוב מרכזי:** יש.
- 8.3. **חיבור הבניין לרשת החשמל:** בהתאם להוראות חברת החשמל.
- 8.4. **הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים:** בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 8.5. **הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, או לוויין):** יש.
- 8.6. **פיתוח כללי הגובל במגרש:** כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
- 8.7. **מקום לריכוז אשפה:** בכפוף לדרישת הרשות המקומית ועפ"י תכנית היתר.
- 8.8. הכנה טעינת רכבים חשמליים: בהמשך לאמור בסעיף 3.7.10.4, בפרויקט מתוכננת הכנה בלבד לטעינת רכבים חשמליים, על פי תקנה 7 (א) בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה (תיקון), התשפ"ב-2022). התקנת אביזר קצה לטעינה לרבות האבזור הנלווה, תבוצע ע"י וע"ח הרוכש לאחר מסירת הדירה, בכפוף לאפשרויות הטכניות להתקנה ע"פ כל דין – הרוכש יישא בהוצאות החזקה ושימוש של מערכת הטעינה. למען הסר ספק, מודגש כי החברה איננה מתחייבת שכמות השנאים הפרטיים ו/או של חברת החשמל ו/או גדלי החיבורים ו/או נפח מאגרי המים ו/או כמות המתזים ו/או כיוצ"ב בפרויקט, מספיקים להזנת מתקני טעינה לרכב חשמלי לכל מקומות החניה בפרויקט.

9. רכוש משותף

9.1. תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1. סך הכל מקומות חניה משותפים: עפ"י תכנית ובהתאם לדרישת הרשויות.
- 9.1.2. קומה מפולשת/ חלקית: בהתאם לתכנית, מספר קומות מפולשות/ חלקית: בהתאם לתכנית.
- 9.1.3. מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין.
- 9.1.4. מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5. מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6. חדרי מדרגות.
- 9.1.7. פיר מעלית: יש. מעליות: יש. מספר מעליות: עפ"י המפורט בסעיף 1.5.
- 9.1.8. גג - לרבות החלק התפוס על ידי מתקנים על הגג.
- 9.1.9. ממ"ק: כמות: אין.
- 9.1.10. חדר דוודים משותף: אין.
- 9.1.11. מתקנים על הגג: חדרי טכניים כגון: מיכל מים ו/או חדר מכונות מעלית ו/או חדר משאבות ו/או חדר מדרגות ו/או קולטי שמש ו/או אנטנה מרכזית ו/או מער' מיזוג אוויר ו/או מפוחים ו/או מתקנים שידרשו עבור מערכות ו/או ע"י רשות מוסמכת על פי כל דין.
- 9.1.12. גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13. מתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף ראה סעיף 9.4.

9.2. חלק/ים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1. חדרי מדרגות.
- 9.2.2. קומה טכנית.
- 9.2.3. גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4. לובי בקומת כניסה.
- 9.2.5. לובי קומתי.
- 9.2.6. גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים על הגג.
- 9.2.7. גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8. גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים.
- 9.2.9. חלק הגג - התפוס על ידי מתקנים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית).
- 9.2.10. מעליות.
- 9.2.11. ממ"ק/ מקלט.
- 9.2.12. חלק אחר: אין.

9.3. בית משותף:

- א. בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 (להלן: "**חוק המכר דירות**"), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין ואלה העניינים:
 - 1. הוצאת חלק מהרכוש המשותף.
 - 2. שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
 - 3. שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים מחויבים בקשר אליו.
 - 4. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.
 - 5. כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3 (א) לחוק המכר דירות.
- ב. מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על בית המשותף.

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

9.4. רכוש משותף:

- 9.4.1. שעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, לפי החלטת החברה ושיקול דעתה הסביר, ובהתאם לחוק המקרקעין.
- 9.4.2. שעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו: כמפורט בהסכם הניהול, וככל שלא יקבע בו - כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף לפי החלטת החברה ושיקול דעתה הסביר ובהתאם לחוק המקרקעין. לעניין זה מובהר כי חברות תשתית (כגון חברת החשמל), אשר יהיו בעלות שטחים בקרקע, לא ישתתפו באיזה מהוצאות הבית המשותף והשירותים המחויבים בקשר אליו.
- 9.4.3. סדר קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: כמפורט בהסכם הניהול, וככל שלא יקבע בו - כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, לפי החלטת החברה בשיקול הסביר ובהתאם לחוק המקרקעין.
- 9.4.4. חלקים מוצאים מהרכוש המשותף: שטחי גגות של הבית - כולם ו/או חלקם (למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים), גינות, מחסנים, מרתפים, חניות, שטחים וחלקים לשימושים מסוימים, כגון שטחים המשמשים להקמת חדר/י טרנספורמציה וכן חדר/י מיתוג, וכן שטחים המשמשים להקמת חדר ו/או חדר/י בזק/תקשורת, מחשבים, מעברים, שטחים ומתקנים המשרתים או שנועדו לשרת את שטחי החניה, מרפסות, חללים (סגורים או פתוחים) מסתורי כביסה, מבואות, שטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים וכל שטח אחר, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין. החברה רשאית להוציא ו/או להחזיר לרכוש המשותף כל חלק שהוצא ממנו כאמור לעיל בכפוף להתחייבויותיה כלפי הקונה בהסכם. החברה זכאית לייעד שטחים מהשטח המשותף לשימוש לשבילים, לחניה וכיוצ"ב או לשימוש עבור מתקנים כגון אנטנות לא סלולאריות, מיכלים לאספקת גז, בין אם השימוש קשור בבית בלבד ובין אם המתקנים ישמשו את הבית ביחד עם בתי מגורים אחרים וכל שטח נוסף, הכל על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין.
- 9.4.5. החברה רשאית, אך לא חייבת, להצמיד ו/או להחכיר ו/או למכור ו/או להעביר ו/או להעניק זכויות זיקת הנאה ו/או זכויות כלשהן לרבות זכות שימוש בשטחים המפורטים בסעיף 9.4.5 דלעיל, או כל חלק מהם לדירות אחרות או ליחידות אחרות שיהיו בבניין המשותף, או לצד שלישי כלשהו, הכל לפי שיקול דעתה הסביר והוראות סעיף 9.4.1 כאמור לעיל יחולו על מכירת העברת והענקת זכויות כאמור והכל בכפוף להוראות הדין ולהתחייבות החברה כלפי הקונה בהסכם, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של הרוכש בדירה על הצמודותיה.
- 9.4.6. החברה רשאית לרשום את שטחי החניה - כולם או חלקם כיחידה נפרדת ו/או כחלק מהרכוש המשותף ו/או להצמידם לדירות ו/או ליחידות אחרות שיהיו בבניין המשותף ו/או להחכיר, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה וחניות שתוצמדנה לדירה ע"פ הסכם זה.
- 9.4.7. תרשמה זיקות הנאה כמפורט בתכניות להבטחת זכויות מעבר הדדיות לכלי רכב ולהולכי רגל בתחום הקרקע ו/או שטחים פרטיים פתוחים, כמו כן יכלול תקנון הבית המשותף הוראות בדבר אופן החזקת המעברים לרכב ולהולכי רגל וכן החזקתם של שטחים פרטיים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים ו/או כל שטח אחר, הכל באופן שתמצא החברה לנכון על פי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין.
- 9.4.8. גבולות הקרקע הסופיים יקבעו בתכניות מדידה לצרכי רישום. תוך שהחברה רשאית בכפוף להוראות הדין אך לא חייבת להוציא מהמגרש בין היתר חלקים ממנו ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה על הצמודותיה לא תפגענה.
- 9.4.9. כל מקומות החניה יוצמדו לדירות שיקבעו ע"י החברה - לפי החלטת החברה ושיקוליה ובהתאם להתחייבויותיה בהסכם המכר, כאשר כל דירה אשר לה יוצמד ו/מקום/ות חניה ירשם הדבר במפורש בתשריט של אותה דירה והכל בכפוף להוראות המכר והדין.

- 9.4.10. המחסנים הפרטיים – יהיו צמודים לדירות שייקבעו ע"י החברה – לפי החלטת חברה ושיקוליה ובהתאם להתחייבויותיה בהסכם המכר. לכל דירה אשר לה יוצמד מחסן כאמור ירשם הדבר במפורש בתשריט של אותה דירה. והכל בכפוף להוראות המכר והדין.
- 9.4.11. יובהר כי חדר הנועד לשימוש הדיירים, הינו חלק ברכוש משותף וכי יחול עליו, בין היתר, תקנון הבית המשותף כאמור בסעיף 9.4.2 שלעיל.
- 9.4.12. לא תותר פתיחת פתחים בקירות החיצוניים עבור מזגנים או תלית יחידות עיבוי על גבי הקיר החיצוני, ללא קבלת היתר כדן, ככל שיידרש ובהתאם להוראות ההסכם.
- 9.4.13. החברה תהא רשאית להעביר דרך הקרקע/המגרש/הבניין/הדירה/ מחסן בעצמה או באמצעות כל אדם, רשות, מוסד וכל גורם זולתה, צינורות של מים, ביוב, ניקוז, גז, צנרת אחרת, כבלי טלפון, קווי חשמל וכיו"ב, וכן להציב מתקנים לנ"ל להעמיד עמודים ולמתוח כבלים וחוטם בין אם כל אלה או חלק מהם משרתים את הבית ובין שאין הם משרתים אותו. הקונה מתחייב לאפשר בכל אחד מאלה להיכנס לתחום המגרש, הבניין, הדירה ככל שיהיה צורך כדי לעשות את העבודות ו/או הפעולות הנ"ל ובלבד שהדבר ייעשה בתיאום מראש עם הקונה ובלבד שבסיום העבודות כאמור החברה תשיב את המצב לקדמותו ככל האפשר וכן שלא תימנע מן הקונה גישה סבירה לדירה על הצמודותיה בשל האמור לעיל.
- 9.4.14. כל תוספת בניה שיעשה הקונה לאחר שנמסרה הדירה לחזקתו, תהיה על חשבוננו, על אחריותו הבלעדית ולאחר שקיבל היתר בניה כדן. כל נזק שייגרם לחברה כתוצאה מפעולה כזו תהייה החברה רשאית לתבוע מן הקונה לפצותה בגין כל נזק כזה.
- 9.4.15. יובהר כי בכל מקום בו צוין לעיל ולהלן "דירה" או "דירות", הכוונה אף ליחידות אחרות שיהיו בבניין המשותף לפי העניין ובהתאם לקביעת החברה.

9.5. פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי:

9.5.1. המוכר יהיה רשאי לרשום תקנון מיוחד לבית המשותף, בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין, ולכלול בתקנון, בין היתר הוראות שתבואנה לקבוע ולהסדיר את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף, שמירת אופיו הייחודי של הבניין, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם ליחידות מסוימות, הוראות בדבר האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד ליחידות מסוימות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, בדבר הצמידויות ליחידות השונות בבניין ובדבר הזכויות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו.

9.5.2. הוראות הקובעות את אופן ההתנהגות בשטחי הרכוש המשותף ובכלל זאת הוראות האוסרות להניח כל מיטלטלין שהם ו/או לקבוע שלטים באופן קבוע בשטחי הרכוש המשותף, למעט במקומות שאושרו לכך ע"י המוכר או הנציגות והוראות האוסרות הפרעה והטרדה כהגדרתם בדין של יתר מחזיקי היחידות בבית המשותף.

9.5.3. הוראות האוסרות על הקונה לבצע כל שינוי ו/או תוספת במבנה הדירה, בקירותיה החיצוניים, בקונסטרוקציה, באינסטלציה החשמלית והסניטרית, במיזוג האוויר ו/או על שינוי אחר בכל חלק של הבניין, לא בתוכו ולא מחוצה לו, כולל בקירות הדירה הפונים לפרוודורים, ללא קבלת ניתר כדין, ככל שיידרש. הוראות המונעות עשיית שינויים כלשהם העשויים להשפיע על החזות החיצונית או החלונות או המרפסת של הדירה, ללא קבלת היתר כדין, ככל שיידרש. הוראות האוסרות להתקין סוככים בחלונות ו/או פתחים חיצוניים, ו/או בכל פתח חיצוני ללא קבלת הסכמה מראש ובכתב של, של הנציגות לכך. מובהר כי בכל מקרה, המוכר, נציגות רוכשי הדירות לכל שינוי או תוספת כאמור, אינה משחררת את הקונה מקבלת ההיתרים הדרושים מאת הרשויות המוסמכות.

9.5.4. הוראות הקובעות כי המחסנים הצמודים ליחידות של קונים שרכשו מחסנים ישמשו לצרכי אחסון בלבד ואין לעשות בהם כל שימוש אחר וכן אין לבצע כל שינוי באינס' החשמלית שלהם.

9.5.5. הוראות הקובעות כי החברה רשאית לרשום את שטחי החניה – במרתף, בקומת הקרקע במקרקעין ו/או מחוץ לגבולותיהם, במקרקעין סמוכים ים, כולם או חלקם ו/או כחלק מהרכוש המשותף ו/או להצמידם לדירות ו/או להחכיר ו/או ליתן בהם זכויות זיקת הנאה ו/או זכויות חוקיות אחרות, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש ע"פ הסכם זה.

9.5.6. הוראות האוסרות על הקונה לתלות ו/או להניח באופן קבוע, בחזית הבניין, חפצים, שלטים, אביזרים וכיוצ"ב.

9.5.7. הוראות המקנות לנציגות רוכשי הדירות זכויות מיוחדות המבטיחות ניהול ואחזקה תקינים של הבניין והרכוש המשותף בו.

9.5.8. הוראות לפיהן ייאסר על כל דיירי הבניין לעשות שימוש ביחידותיהם שלא למטרות ו/או לייעודים המותרים בתחום הבניין. הוראות לפיהן תיאסר מכירת הדירה לכל צד שלישי שהוא, שלא למטרה ו/או לייעוד המותרים בתחום הבניין, בכפוף להוראות הדין..

9.5.9. הוראות המעניקות לחברת החשמל את הזכויות האמורות עפ"י חוזה המכר והפטרות את חברת החשמל מלשאת בהוצאות אחזקת הבית המשותף, והוראות אשר יבטיחו לחברת החשמל זכות מעבר לחדרי הטרנספורמציה ו/או זכות להנחת כבלים בדרך של זיקות הנאה ו/או בכל דרך אחרת, לפי דרישת חברת החשמל. בעלי היחידות בבית המשותף לא יהיו רשאים לבצע עבודות בניה כלשהן בסמוך לחדרי הטרנספורמציה, באופן שיש בו כדי לפגוע בחדרי הטרנספורמציה ו/או בצידוד שיימצא בהם או לאחסן חפצים כלשהם בחדרי הטרנספורמציה.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספח א - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

1. תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
 - 1.1. תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
 - 1.2. תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 1.3. תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 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.
 - המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו המוחלט, להכניס שינויים בחלוקה הפנימית של דירות ברכישה ע"י אחרים, לרבות להקטין את כמות הדירות, ובתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש משותף.
 - 1.5. תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.
 - 1.6. תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה (לפי תכנית בנין עיר תקפה) בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- גבולות המגרש ו/או חלוקתו ועבודות הפיתוח עשויים להשתנות כתוצאה משינויים בתוכניות החלות ו/או שיחולו, על המגרש לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ו/או מעבודות הפיתוח הכלל של המגרש והמגרשים הסמוכים ו/או מהליכי הרישוי ו/או מהליכי התכנון והרישום של הקרקע/או הבניינים ו/או לפי דרישת הרשויות.
2. בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה 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.
3. המוכר ימסור לקונה 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 אלקטרומכניות 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 מס' טלפון ומס' פקס.
 - (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 קונה הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.
4. לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה, המוכר ימסור לרוכש תכנית כמפורט להלן. תכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש על פי כל דין. מסירת התכניות כלולה במחיר למ"ר דירתי: חשמל ותקשורת: החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתי הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למינייהן לרבות מערכות אוורור/ מיזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים. 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 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.

נספח ב' – הערות כלליות למבנה ולדירה

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשוננו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
 2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
 3. בבניין יותקן מתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799- מתקני אנטנות לקליטת משותפת (אק"מ) ומתקני אנטנות לקליטת אינדיבידואלית (אק"א) הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום.
 4. בחצרות ובגינות הממוקמות מעל חלל בנוי כדוגמת חניון, מרכז מסחרי או מרתף יותקן גיבון במשטחי מצע מנותק. עומק המצע המנותק יהיה בהתאם לתכנון אדריכל נוף ויתאים לסוג השתילה המתוכננת (שיחים, עצים וכו') בכל מקרה, עומק המצע לא יפחת מ 40 ס"מ. למניעת פגיעה בשכבות האיתום מערכת שלד הבניין (עמודים, קירות נושאים, קירות בטחון וכו'), אינם בהכרח מסומנים בתוכניות המכר. כמו כן ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
 5. תיתכן העברה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואוורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, במחסנים, וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/ למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור יוכסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות.
 6. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
 7. 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 ולכללי המקצוע.
 8. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
 9. למניעת ספק יודגש כי באם תיידרש 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 בשטחים/ לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
 10. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריות פתוחות או סגורות.
 11. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה לאחר קבלת החזקה, עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית לחריגה ממידות אלו.
 12. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד.
 13. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטנים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא פחות מן הקבוע במפרט.
 14. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60dB (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במצב פעולה מקסימלי במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
 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 באגרגטים (חצץ), המופק מבטון 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 מכר.
 17. ברצפה, קירות ובסמך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך.
 18. 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.
 19. מיקום צובר/י גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
 20. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
 21. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.
 22. לא תותר סגירת המרפסת גם באופן חלקי ואף אם בהיתר עד לרישום הבית המשותף.
 23. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מחירי מטרה מהדורה 4.1 - 11.02.2022], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
- כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכר (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל- תגברנה ההוראות.

נספח ג' למפרט המכר- מחירון לזיכויים

קומפלט ארונות מטבח / רחצה

סעיפים לפי מפרט	פריט	זיכוי (בש"ח)	שינוי מיקום (בש"ח)	תוספת (בש"ח)
סעיפים 3.3.1, 3.3.2, 3.2	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכל כמוגדר במפרט זה.	1,600 למ"א	אין	אין

מתקני תברואה וכלים סניטריים

סעיפים לפי מפרט	פריט	זיכוי (בש"ח)	שינוי מיקום (בש"ח)	תוספת (בש"ח)
סעיף 3.6 טבלה מס' 4	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב דרך- (אינטרפוז) לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ליחידה	אין	אין

מתקני חשמל

סעיפים לפי מפרט	פריט	זיכוי (בש"ח)	שינוי מיקום (בש"ח)	תוספת (בש"ח)
סעיף 3.7 טבלה מס' 5	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/ כח)	125 ליחידה	אין	אין

דלתות

סעיפים לפי מפרט	פריט	זיכוי (בש"ח)	שינוי מיקום (בש"ח)	תוספת (בש"ח)
סעיף 3.5	דלת מרפסת שרות - זיכוי בגין כנף דלת בלבד. חובה לבצע משקוף פתח.	1000 ליחידה לכנף הדלת בלבד	-	-

הערות מיוחדות*

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד- 1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה- 2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ו/או חיובים אחרים.
2. רוכש דירה לא יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכוללים במפרט המחייב, למעט הפריטים המפורטים בטבלה להלן.
3. בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי.
4. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.

חתימת הקונה: _____, חתימת המוכר: _____

תאריך: _____