

מפרט

מיכר

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

כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה

בני עייש מגרשים 2032-2036

בני עייש

7

C13

5

1

7

שם האתר:

שם הפרויקט:

דגם/מס' בנין:

דגם דירה:

מספר חדרים:

מספר קומה:

מספר דירה

אשד בקרה בע"מ
-נבדק-

חתימה: 
תאריך: 08.06.2025

בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ו/או המכרז
ובכל מקרה התנגזים הקבועים במכרז הם המחייבים

אשד בקרה בע"מ

08.06.2025

נבדק

מותנה בהיתר בניה

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

תוכן עניינים

פרק א. פרטי זיהוי

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

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

- סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.21).
סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
סעיף 3.1: גובה הדירה.
סעיף 3.2: רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה (טבלה 2).
סעיף 3.3: ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.2).
סעיף 3.4: מתקן לתליית כביסה.
סעיף 3.5: רשימת דלתות, חלונות ותריסים (טבלה 3).
סעיף 3.6: מתקני תברואה (כלים, ברזים) ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8) (טבלה 4).
סעיף 3.7: מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11) (טבלה 5).
סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).
סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).
סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
סעיף 6.1: חניה (6.1.1-6.1.6).
סעיף 6.2: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.8).
סעיף 6.3: דירוג אנרגטי.
סעיף 7: מערכות משותפות.
סעיף 7.1: מערכות גז (7.1.1-7.1.3).
סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).
סעיף 7.3: אוורור מאולץ במרתפי חניה.
סעיף 7.4: מערכת מזוג אויר מרכזית.
סעיף 7.5: מערכת מיזוג אויר בחדר/ים לשימוש הדיירים.
סעיף 7.6: תיבות דואר.
סעיף 7.7: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
סעיף 7.8: משאבות להגברת לחץ מים – פיקוד שבת.
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.
סעיף 9.8: שונות.

נספחים

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.

מותנה בהיתר בניה

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



נספח ב' הערות כלליות.

נספח ג' טבלת זיכויים.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'



מותנה בהיתר בניה

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

שם האתר: קבוצת נמיר יזמות ובניה בע"מ, מגרשים 2032-2036
בבני עייש
מס' חדרים: _____
דירה מדגם: _____
דירה מס': _____
קומה מס': _____
חניה מס': _____
בניין מדגם: _____

"מפרט מכר"

לפי צו המכר (דירות) (טופס של מפרט), התשל"ג – 1973

(כולל תיקונים שונים לרבות, תיקון התשפ"ב-2022 בעניין הצגת דירוג אנרגטי לדירות מגורים)

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

נספח לחוזה בין: קבוצת נמיר יזמות ובניה בע"מ ח.פ. 516747268 (להלן "המוכרת" או "החברה")

לבין: _____ ת.ז. _____
(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים") ת.ז. _____
מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

- ישוב: בני עייש. רחוב ומס' בית: _____
1.1 גוש מספר: 4992 חלקות בחלק מס': 19 מגרש: 2035.
1.2 התוכנית החלה במקום: תמ"ל/1079 מגרשים 2035
- בעלת הזכויות בקרקע: רשות מקרקעי ישראל (רמ"י).
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.
2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל ו/או רשות הפיתוח.
2.2 תקופת החכירה: 98 שנים תחילת תקופת החכירה: 03.01.2024.
- דירה מס' 7_ וקומה: 1_ (להלן "הדירה")
- בדירה: כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, 1 חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר שינה מתבגר, פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), חדר רחצה מתבגר (מקלחת), מרפסת שרות, מסתור כביסה/מערכות (גישה ממרפסת שירות), מרפסת שמש (יציאה מחדר דיור).
- שטח הדירה: _____
- בדירה חד מפלסית: שטח הדירה הוא: _____ מ"ר.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

- (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 השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית אחרת. כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- (2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- (ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
- (ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- (ד) בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות (התש"ל – 1970) להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).
- (ה) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: ראה סעיף 9.4 בחלק ב', ושאינו כלול בשטח הדירה.
6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
- 6.1 מרפסות/שמש בשטח⁽¹⁾: מרפסת 1: _____ מ"ר, מרפסת 2: _____ מ"ר, מרפסת 3: _____ מ"ר, מתוכה/ן מרפסות/שמש מקורה/ות [קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד].
- בשטח: מרפסת 1: _____ מ"ר, מרפסת 2: _____ מ"ר, מרפסת 3: _____ מ"ר.
- הערה: ככל שבדירה קיימת מרפסת לא מקורה, אזי מאשר הקונה כי ידוע לו כי במרפסת עשויות לעבור קורות קונסטרוקטיביות או דקורטיביות מעל המרפסת אשר יקטינו את שטח המרפסת הלא מקורה/מרפסת סוכה המצוין לעיל.
- 6.2 חניה מקורה/לא מקורה מס': _____ (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);
- 6.3 מחסן דירתי בשטח⁽²⁾: _____ מ"ר. (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- 6.4 מרתף דירתי בשטח⁽³⁾: אין.
- 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין.
- 6.6 חצר מוצמדת בשטח⁽⁴⁾: אין. (בדירות הגן יירשם כן ובנספח השטחים יפורט שטח החצר כולל משטחים מרופצים).
- 6.7 אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח). מסתור כביסה/מערכות ככל שמתוכנן: כמסומן בתוכנית המכר (יתכן ומפלט רצפת המסתור יהיה נמוך ממפלס רצפת הדירה).

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" יובהר כי כל האמור לגבי מרפסת שמש חל גם על מרפסת סוכה. – אם לא נקבע אחרת בהוראות הסטטוטוריות, זכויות הבניה המוקנות למרפסות יחולקו באופן יחסי בין הדירות. אם זכויות הבניה אינן מאפשרות חלוקה לכל הדירות, תינתן עדיפות לדירות מחיר מטר. מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת. מובהר כי "מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשונת 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. עלה עוביים של קירות המחסן על 0.2 מטר לא יבוא החלק שעוביו עולה על 0.2 מטר במניין חישוב שטח המחסן.
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.



מותנה בהיתר בניה

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

7. סטיות קבילות:

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
(א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם 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.

פרגר לוי אדריכלים

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן "האדריכל"):

טלפון: 09-8866097 פקס: 09-9566377 כתובת: רח' ירושלים 46 כפר סבא

דוא"ל: yosi.pl.arch@gmail.com

בוריס פלוטקין

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

כתובת: ניסן 4/ב/26 אשקלון

טלפון: 08-6416426 פקס: -

דוא"ל: office@engineerbild.net

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזריה

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

1. תיאור הבניין

- 1.1 בניין מגורים "גבוה", אחד מתוך שני בניינים (הנמצאים במגרש אחד), הכולל קומת מרתף, קומת קרקע ועוד 6 קומות מגורים הנקראים בניינים 7,8. הבניינים יבנו במקביל או בשלבים לפי החלטת החברה. הבניינים ייבנו בשלבים או במקביל לפי החלטת החברה.
- 1.2 בבניינים 7 ו-8 כוללים 30 דירות למגורים בכל בניין, סה"כ 60.

לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג - 1973 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה בבניינים 2+1 (בכל בניין):

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת מרתף	1	-	חניה, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	
קומת כניסה לבניין	קרקע	3	מגורים, מבואת כניסה (לובי), מעליות, חדר מדרגות, פרזדורים, פירים, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ו/או למבנה הציבורי) לפי דרישת המתכננים והרשויות.	בפיתוח (משותף לשני הבניינים): שבילים/רחבות/ מדרגות/גיזון, חצרות פרטיות, צובר גז, רחבות כיבוי אש, אצירת אשפה למגורים.
קומות מגורים	1-5	4 (בכל קומה)	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, פירים, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות (מגורים ו/או למבנה הציבורי) לפי דרישת המתכננים והרשויות.	—
קומת מגורים	6	2		
קומת גג עליון (ראשי)	7			
		סך הכל קומות למגורים		
		סך הכל קומות בבניין	חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/פרטיות) לפי דרישת המתכננים ו/או הרשויות.	—

הערות והבהרות לטבלה לעיל:

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

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

- 1.4 **חדר מדרגות משותף (ראשי):**
מספר חדרי המדרגות: 1 (בכל בניין) **אפיון כל חדר מדרגות:** מקורה ממפלס הקרקע עד למפלס הגג.
חדרי מדרגות נוספים: אין. ייתכנו מהלכי מדרגות בפיתוח לגישור בין מפלסים.
- 1.5 **מעליות:** יש; המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות מס' 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.
מספר המעליות בכל בניין: 2.
מספר התחנות למעליות: 8 - זהה בכל הבניינים.
מספר נוסעים לכל מעלית: 8,8 **מנגנון פיקוד שבת:** * - יש (באחת בלבד בכל בניין, בהתאם להוראות כל דין).
גימור כל תא: קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.
פיקוד המעליות: יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים).
מהירות המעליות: נקבעת בהתאם למספר הקומות 1.0 מ/ש.
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' בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.
2. **חומרי הבניין ועבודות גמר (בכל בניין)**
- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה:** מתועשת ובשילוב רגילה, לפי תכנון מהנדס השלד.
- 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.
- 2.3 **רצפה ותקרה קומתית:** **חומר:** בטון מזוין. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045.
בשיטה: לפי החלטת היועץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.
- 2.4 **ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.**
גגות הבניין: **חומר:** בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד.
שיפוועי ניקוז ואיטום: לפי הנחיות היועץ ודרישות התקנים הרלבנטיים. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045.
- 2.5 **קירות חוץ:** מתועשת/מתועשת למחצה, בשילוב רגילה לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש/מתועש למחצה, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, לוחות גבס, בלוק גבס, בלוק בטון או בלוק תאי (איטונג או אחר), ובכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית. **עובי:** לפי תכנון המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045.
צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.
- 2.6 **גימור קירות חוץ**
- 2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או קרמיקה ו/או חיפוי קשיח אחר. הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.
- 2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים; הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.
- 2.6.3 **חיפוי אחר:** האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות:** **חומר:** בטון מזוין ו/או בלוק בטון ו/או בלוק תאי (איטונג ו/או אחר) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ האקוסטי, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.
- קיר הפרדה בין מרפסות (ככל שיש):** **חומר וגובה:** בטון ו/או בלוק ו/או משולב לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון האדריכל.
- 2.8 **חדרי מדרגות:**
- 2.8.1 **קירות מעטפת:** **חומר:** בטון מזוין או בנוי או משולב. **עובי:** לפי חישובי המהנדס; הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
- 2.8.2 **גימור קירות פנים:** **חומר:** חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי) עד לתקרה.
- 2.8.3 **גימור תקרה:** **חומר:** טיח וסיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי). **מדרגות:** המדרגות יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן לפי תכנון האדריכל ובהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים (לפודסט) לאורך המדרגות ומשטחי הבניינים (פודסטים) ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- 2.8.4 **בידוד אקוסטי:** הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעליות יבוצע על פי כל דין.
- 2.8.5 **מעקה/מאחז יד:** מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), בהתאם לת"י 1142.
- 2.8.6 **עליה לגג:** באמצעות חדר המדרגות.
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**
- הבחירה מתוך החלופות להלן תהיה של החברה:**
- גימור קירות פנים מבואה קומתית:** **חומר:** גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות לפחות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
- גימור תקרה:** **חומר:** טיח + סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע טיח וצבע מעל תקרה זו).
ריצוף: אבן נסורה או גרניט פורצלן.

מותנה בהיתר בניה

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

2.10. מבואה (לובי) כניסה ראשית:

הבחירה מתוך החלופות להלן תהיה של החברה.

גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, ולפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי)

גימור תקרה: חומר: טיח + סיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי) ו/או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.

ריצוף: חומר: אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר, והעומדים בתקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.

2.11. **מבואה כניסה משנית (ככל וקיים):** כמו מבואה ראשית ו/או לפי החלטת החברה.

2.12. **חניה מקורה:** גימור קירות חניה: טיח פנים או בטון צבוע במלבין סינטטי. גימור תקרה: חומר: בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי. גימור רצפת חניה: בטון במסעה משופעת בין הקומות. בטון מוחלק במסעה לא משופעת ו/או אבן משולבת, כולל סימון חניות, מספור ושילוט לפי הנחיות יועץ התנועה.

2.13. **פרוזדורים למחסנים, לחדרים טכניים ואחרים:** קירות ותקרה: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת "פוליסיד".

2.14. **חדרים לשימוש משותף:**

חדרים טכניים (ככל שיהיו), חדר עגלות, אופניים וכדומה:

גימור קירות: טיח צבוע בצבע סינטטי דוגמת "פוליסיד" (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). גימור תקרה: בחדרים טכניים - בטון צבוע בצבע סינטטי. גימור רצפה: אריחי פורצלן.

הערות:

1. צביעת קירות/תקרה יהיו מצבע בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי

2. דרגת מניעת ההחלקה של הריצוף בחלקי הבניין השונים (בדירות ובשטחים המשותפים) יהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.

2.15. **דלת כניסה ראשית לבניין:** דלת הכניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן, דלת כניסה משנית: תהיה דלת אלומיניום מזוגגת/דלת מגן מפלדה.

2.16. **דלתות חדר מדרגות:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן, ללא דלתות חדרים טכניים.

2.17. **דלתות לובי קומתי:** אין.

2.18. **תאורה, בכניסה לכל בניין, לוביים, חדר מדרגות, מבואות קומתיות, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים:** יש. בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות/מבואה קומתית ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות/מבואה קומתית.

2.19. **ארונות חשמל, גז ומים:** חומר: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי עיצוב האדריכל.

2.20. **תאורה במחסנים דירתיים:** במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהיה 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.

2.21. **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרו מכניות משותפות:** יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי תכנון מהנדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך ו/או ימוקמו בבניין וישרתו גם הבניין, בכפוף לאישור הרשויות השונות).

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

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

3.1 גובה הדירה*:

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

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

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

גובה חניה מקורה (באם נרכשה): לא פחות מ-2.05 מ'.

***הערה:** למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה. בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי דירה על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימלי הקבוע על פי דין.

מותנה בהיתר בניה

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

3.2 טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה (ראה פרוט יתר בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו). להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופציונליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א' ולפי המוצג בתוכניות המכר:

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דויר	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה ⁽⁴⁾	אין	
פינת אוכל	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור/ים	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים ופינת ארונות	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר/י שינה	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדרי רחצה	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי גרניט פורצלן	ראה ⁽⁴⁾	אין	
מרפסת שרות	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
גרם מדרגות פנימי	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	טיח ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	מדרגות ומשטחי ביניים ראה פרוט בסעיף 50 ושאר הערות בהמשך.
מרפסות/שמש	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה סעיף 2.6	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
רחבה/ות מרוצפות	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה סעיף 2.6	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה/מערכות	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	אין	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	עובי קירות מחסן לפי תכנון האדריכל/המהנדס ולפי כל דין.

הערות והבהרות לטבלה:

⁽¹⁾ חומר קירות:

קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תא/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 (1,000 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/תקרות:

גמר הקירות: בבניה קונבנציונלית/ברנוביץ/מתועשת יהיה, טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות. במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פקוד העורף + צבע אקרילי. גוון: לבן.

גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי. במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פקוד העורף + צבע אקרילי. גוון: לבן.

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

גמר קירות במרפסות:

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

⁽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 סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

סוג 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.

מותנה בהיתר בניה

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

מידות אריחים לריצוף

יהיו בהתאם למפורט להלן. מידות אריחים הן לבחירת המוכר. 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 יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

חדר/חלל	מידות אריח לריצוף (ס"מ)	כמות דוגמאות לבחירה	הוראות נוספות
כל הדירה למעט אם צוין אחרת	80/80	12	1. הדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. 2. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO). 3. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר נייטרלי.
חדרי רחצה, מרפסות שמש, מרפסת שירות	לפחות 3 מידות שונות: - אריח ריבועי - אריח מלבני - אריח נוסף מלבני או ריבועי. לדוגמא - 33/33, 30/30, 15/50 או בהתאם למלאי המוצרים אצל הספקים.	12 (לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח)	1. על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים. 2. אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פרקט". 3. למרפסת שמש - אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון/דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר 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.

ריצוף במחסן (ככל שהוצמד): יש - אריחים מסוג גרניט פורצלן במידות לפי בחירת המוכר.

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 מ' 1554 חלק 2.

חיפוי רום ושלח המדרגות יהיה מיחידה אחת לכל רוחב המדרגות (לוח אחד לכל הרוחב).

גוון האבן ככל האפשר בהתאמה לגוון הריצוף בדירה. גמר האבן יהיה מאט.

(4) חיפוי קירות:

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 מחדרי הרחצה בדירה. המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות. אחד ריבועי, אחד מלבני ואריח נוסף מלבני או ריבועי, מידות האריחים הינם לבחירת המוכר דוגמת 20/50, 30/30 או בהתאם למלאי המוצרים אצל הספקים..

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

אפשרויות: לכל מידת אריח המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 דוגמאות תואמות לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אין להציע את אותן דוגמאות למידות שונות של אריחים. סה"כ יוצגו 12 דוגמאות. בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחר 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 ייטמנו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

הערות נוספות

הפרשי מפלסים - בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים, בגובה לפי כל דין.

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

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

פרגולה, קורה/ות - באם תותקן, תהיה עשויה מעץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או אלומיניום ו/או משולב לפי הנחיות התכנון המאושר.

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.

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).

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

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון: בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות להלן:
אורך מזערי:

א. האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין: דירת 3-4 חדרים: 5 מטר אורך.
דירות 4.5 חדרים ומעלה: 6 מטר אורך.

ב. 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.

ג. המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.

ד. בדירות 4.5 חדרים ומעלה יש לתכנן " ארון build 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 הכוללים מקום למיקרוגל במידות סטנדרטיות. מבנה , עומק וגמר ארון build in יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון. מידת הנוט למיקום הארון תתאים למידה הסטנדרטית של תנור מובנה.

ה. רק בדירות 4.5 חדרים ומעלה המוכר/הקבלן רשאי יהיה לתכנן חלופות לאורך המינימלי הנדרש לארון מטבח תחתון, להלן:

---	חלופה א'	חלופה ב'
---	ארון תחתון	ארון תחתון
א' / חצי אי ²	ארון עליון ¹	אי / חצי אי ²
אורך מזערי	5 מ"א	2 מ"א
גובה מזערי	---	75 ס"מ לפחות

הערות:

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':

"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 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.

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

מבנה הארון

א. הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה) והכנה למדיח כלים. מהלך צנרת הגז ייכנס ישירות מהחוץ, בדרך הקצרה ביותר ובאופן מוסתר למקום המתוכנן לכיריים.

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 מעץ לבד (סנדוויץ') / MDF / לוחות פוסטפורמינג.

ח. כל יחידת 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 תפחת מ-60 ס"מ לפחות בחזית הארון. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מג'יק קורנר או שווה ערך.

י. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

מותנה בהיתר בניה

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

משטח עבודה

לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ - מאבן טבעית או פולימרי (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך) העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים, ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין). עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר (הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח). משטח העבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו ע"י המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי. **הבהרת החברה:** לוחות האבן טבעית או פולימרי/אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד.

ציפוי ופרזול

- סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:
- ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת. על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 5 גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון ניטרלי.
 - ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה. גוון לבן.

מחיר לזיכוי בעד ארונות המטבח, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, הסוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח; ראה נספח ג'.

3.3.2 ארונות אחרים – ארון בחדר רחצה:

בחדר רחצה כללי ובחדר רחצה הורים, יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ'), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה. כל חלקי הארון יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים. **מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה:** אין.

3.4 מותקנים לתליית כביסה:

- 3.4.1 **מיתקן לתליית כביסה:** ממרפסת השירות יותקן מיתקן 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 הגן/הגג (במידה ויהיה):** 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. הדייר יהא רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף.
- 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 הכביסה, לכל צידיו וכל גובה חלל מסתור הכביסה/מערכות, יישמר מרחק פנוי. לא יאושר למקם דוד דירתי/מתקן אחר באופן שיפגע בתליית הכביסה ובגישה החופשית לכל אורך המתקן. 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. תוכנן מסתור כביסה במרחק העולה על 2 מטר מקיר המבנה ניתן להקטין את מידות משטח ההפרדה ובתנאי שיקלול:
- משטח מתחת למתקן לתליית 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.
 - דרך גישה סבירה למעברים
 - מובהר כי שטח מסתור הכביסה אינו נכלל בחישוב שטח הדירה ולא תיגבה בגינו כל תמורה כספית גם אם הוא מחושב כזכויות בניה בהליך הרישוי.

אשד בקרה בע"מ
08.06.2025
נ ב ד ק

מותנה בהיתר בניה

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

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ) – ראה הערות נוספות בהמשך.
הערת המוכר: יתכנו שינויים במיקום הפתחים, במידות הפתחים, בסוג הפתיחה ובכיוון הפתיחה. בכל מקרה, מידות המעברים החופשיים בדלתות ושטח החלונות לא יפחת מהנדרש בתקנות התכנון והבניה. ראה גם הערות נוספות בהמשך.

דלתות				חלונות			תריסים			---
חדר	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)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	חומר שלבים	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגר/אחר)	כיס/חשמלי/אחר
כניסה	1	פלדה בטחון	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---	---
	85/205			---	---	---				
חדר דיור	1	אלומ' מזוגג	נגר כ.ע.כ	---	---	---	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי	כלל גיבוי ידני
	250/210			---	---	---				
מטבח	---	---	---	1	אלומ' מזוגג	נגר כ.ע.כ	אלומ'	אלומ'	תריס גלילה	
	---			120/110						
חדר שינה 2 הורים	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגר כ.ע.כ	אלומ'	אלומ'	תריס גלילה	
	80/205			140/110						
חדר שינה 3	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגר כ.ע.כ	אלומ'	אלומ'	תריס גלילה	
	80/205			120/110						
חדר שינה 4 מתבגר	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגר כ.ע.כ	אלומ'	אלומ'	תריס גלילה	
	80/205			120/110						
חדר שינה 1 ממ"ד (משמש כחדר שינה)	1	פלדה לפי הג"א	ציר (רגילה) פתיחה חוץ	1	אלומ' מזוגג	בהתאם להנחיות פקע"ר	אלומ'	אלומ'	נגר לכיס	
	70/200			100/100						
	---			---					כנף אחת או שתיים, פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררת/ים לכיס. או ציר רגילה לפי הנחיות פקע"ר.	
חדר רחצה כללי	1	עץ + צוהר/צו-אור	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---	---
	80/205			---	---	---				
חדר רחצה הורים	1	עץ + צוהר/צו-אור	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נטוי (קיפ)	---	---	---	---
	70/205			50/90						
חדר רחצה מתבגר	1	עץ + צוהר/צו-אור	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---	---
	70/205			\						
חדר שרות	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגר כ.ע.כ	---	---	---	---
	80/205			145/110						
מחסן דירתי (כלל שהוצמד)	1	פח/עץ לפי החלטת החברה	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---	---
	כ- 70/200			---	---	---				

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

הערות לטבלה 3 ואחרות:

- א. **ביאורי מילים:** אלומ' = אלומיניום, ציר רגילה = סוג פתיחה, קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), סב נטוי (דרייסי) = פתיחה רגילה + משתפלת, ניגרר כ.ע.כ. = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, גיליוטינה = כנף אחת בתנועה אנכית על כנף קבועה, גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה (ידי) ו/או חשמלי.
- ב. **דלתות/חלונות,** משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/ חלונות המצוינות בטבלה.
- ג. **דלת הכניסה הראשית לדירת המגורים** - 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. כנף הדלת יהיו בצביעה בתנור. **גמר וגוון:** דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.
- דלת יציאה לגינה (באם קיימת בדירה):** תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2 הכול כמפורט בתי" 5044. "אמצעי נעילה נגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר:
- (1) סוגר לפתיחה שמתקיימת בו דרישות ת"י 1635 – סוגרים לפתחים בבניינים.
- (2) מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 (אמצעי 1).
- (3) מנעול בטחון בעל בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 (אמצעי 2).
- (4) תריס גלילה חשמלי. **בדלת יציאה למרפסת** שאיננה סגורה בתריס או בחלון הפרשי הגבהים במשטחי רצפה הסמוכים לסף הדלת לא יעלה על 60 מ"מ. בכפוף לקבוע תקנות בתכנון והבניה, ניתן שהפרש 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).
- ד. **דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:** דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה (לפי הקיים בדירה), תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575. דלת חדר רחצה מחדר הורים ניתן שתהיה דלת הזזה. דלת כניסה למרפסת שירות ממטבח ניתן שתהיה דלת אלומיניום בעלת תו תקן ואביזרים מקוריים, מותקנת על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. כנף הדלת לרבות לוחות והדבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקנה הישראלית, ככל שישנה. 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 תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר. החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. היקף כנף הדלת (קנט) - יהיה מצופה ב-3 צדדים לפחות. **משקוף הדלת:** יהיה בהתאם לתקן ישראלי 23 או בהתאם לתקן ישראלי 6575, בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פטי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
- מנעול וידידות:** הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנו" וידידות מתכת משני הצדדים. בחדרי האמבטיה והמקלחת, מנעול סיבובי "תפוס-פנו" וצורה/צו-אור בכנף הדלת. **גוון דלתות הפנים:** יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.
- ה. **לפי דרישות פיקוד העורף:** דלת כניסה למרחב מוגן יהיה דלת פלדה אטומה, בפתיחה צרית או נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ-2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות/לכיס או בפתיחה צרית. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפירוק. מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר. יודגש שאם סופק ע"י המוכר מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוק ע"י הרוכש, יהיה באחריות מלאה של הרוכש בלבד ויחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. כל פירוק או שינוי של כל מרכיב בממ"ד ע"י הקונה, לרבות קדיחת חורים בקירות הממ"ד, יהיה באחריות מלאה של הרוכש בלבד ויחייב בדיקת תקינות נוספת של הממ"ד ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודנות של פיקוד העורף.
- ו. **חלונות** (למעט ממ"ד): חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג שקוף כפול (Double Glazing) רגיל/בטיחותי לפי דרישות התקן, המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים, עם מרווח אוויר של 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידידות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. **חלון חדר הדיור:** יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף. **חלון הממ"ד:** יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה, בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.
- ז. **כל מטבח יכיל לפחות חלון אחד לפתיחה,** הפונה לאוויר החוץ או למרפסת שירות (אוורור מכני לא יוכל להיחשב כמענה ו/או כתחליף לחלון האמור).
- ח. **רשתות:** יש. בכל החלונות/דלתות (אשר מהוות חלק מחלונות הדירה) יותקנו רשתות שקופות נגד יתושים עם מסגרת אלומיניום. בחלון/דלת הזזה תותקן מסילה נפרדת עם כנף רשת להזזה. בחלון/דלת ציר תותקן כנף רשת (ציר) לפתיחה. בכנף רשת דלת לכל סוג פתיחה – יותקן פס הפרדה אופקי עם חלוקה לשתי רשתות, עליונה ותחתונה, לחיזוק ולשמירה על יציבות לאורך זמן.
- ט. **תריסים:** כל פתחי הדירה לרבות מרפסת שירות שלא תוכנן בה חלון, למעט חדר/י רחצה, מטבח ומרפסת שירות שלא תוכנן בה חלון (הכל לפי הקיים בתיאור הדירה) יהיו בעלי תריסים. התריסים יותכנו עם ארגז תריס. כל התריסים יהיו עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאריתן מוקצף. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח ולהוראות היצרן. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. דגם הפרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום.
- י. **בחדרי רחצה ושירותים (אם יש חלונות),** תותקן זכוכית בטיחותית, שקופה או עמומה ("חלב").
- יא. **אוורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) - יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי הנחיות יועץ הבטיחות ודרישות כיבוי אש.
- יב. **אוורור לאוויר החוץ** - בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לאוויר החוץ, יבוצע צנור מצויד במאוורר מכני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי.
- יג. **דלת כניסה לדירה/ות בקומת היציאה מהבניין:** לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות ביטחון/אש.
- יד. **פתח חילוף- בחלון ממ"ד** ו/או חלון בדירה המוכרז כפתח חילוף קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סוגר קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כ"פתח חילוף" יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה.
- טו. **מידות** – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות בניה משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטוי", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
- כמו כן, המידות המצוינות במפרט זה הינן מידות מינימליות וייתכן כי בפועל יהיו גדולות יותר

מותנה בהיתר בניה

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

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטריים בדירה - ראה גם הערות לאחר טבלה זו.
להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופציונליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א' ולפי המוצג בתוכניות המכר:

מתקן / מיקום		מטבח	חדר רחצה מתבגר (מקלחת)	חדר רחצה הורים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שרות	אחר
כיור מטבח (בודדת/כפולה)	מידות (בס"מ)	ראה הערה (ה)					
	סוג	א'					
	זיכוי נש	ראה נספח ג'					
כיור רחצה	מידות (בס"מ)		משולב בארון (אינטגרלי)	משולב בארון (אינטגרלי)	משולב בארון (אינטגרלי)		
	סוג		ראה סעיף 3.3.2	ראה סעיף 3.3.2	ראה סעיף 3.3.2		
	זיכוי נש		אין	אין	אין		
אסלה וארגז שטיפה	מידות (בס"מ)		ראה הערה (ב')	ראה הערה (ב')	אסלה סמויה ראה הערה (ב')		
	סוג		א'	א'	א'		
	זיכוי נש		אין	אין	אין		
אמבט / מקלחת	מידות (בס"מ)		מקלחת ראה הערה (ו')	מקלחת ראה הערה (ו')	אמבטיה ראה הערה (ז')		
	סוג		ריצוף משופע (מקלחת)	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (אמבטיה אקרילית)		
	זיכוי נש				אין		
סוללה למים קרים/חמים לכיור מהמשטח	דגם	ראה הערה (ה)	ראה הערה (ג')	ראה הערה (ג')	ראה הערה (ג')		
	סוג	א'	א'	א'	א'		
	זיכוי נש	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'		
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים ^(ה)	דגם				ראה הערה (ז')		
	סוג				א'		
	זיכוי נש				ראה נספח ג'		
סוללה למקלחת למים קרים וחמים ^(ה)	דגם		ראה הערה (ו')	ראה הערה (ו')			
	סוג		א'	א'			
	זיכוי נש		אין	אין			
חיבור מים (קרים) למכונת כביסה חיבור לניקוז והזנת חשמל ^(ר)						יש	
פתח "4 בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה ^(ר) כולל הזנת חשמל, תריס הגנה ומשקולת סגירה.						יש	
הכנה חיבור למים וניקוז, לחיבור מדיח כלים ^(ה) (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח).		יש					
נק' מים למקרר (ברז ניל)		יש					
נקודת גז לבישול ^(ה) (הכנה)		1					1 במרפסת שמש/בחצר
נקודת גז לחימום מים ^(ה) (הכנה)							

הערות לטבלה ואחרות:

- הערה: מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א' – מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן (לפי העניין):
- א. **חיבורי מים קרים וחמים:** יבוצע לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט אסלות.
- 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 מחרס מזוג 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 מקסימלית 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.
- ג. **סוללות למים חמים וקרים (כללי):** הסוללות יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל / מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים / קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו "חסכמים". לקונה יוצגו לפחות 3 סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.

מותנה בהיתר בניה

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

- ד. סוללות למים חמים וקרים: בכיור רחצה יותקנו ברזים מדגמים מיקס – פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.
- ה. במטבח יותקנו הקבועות להלן:
1. קערת מטבח: המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן:

דגם	חומר	התקנה	מידות חוץ מינימליות (בס"מ)
1	חרס בודד	תחתונה	40/58
2	נירוסטה בודד	שטוחה	53/58
3	אקרילי / סיליקון / גרניט בודד	שטוחה	50/58
4	חרס כפול*	תחתונה	80/45
5	נירוסטה כפול	שטוחה	80/45
6	אקרילי / סיליקון / גרניט כפול	שטוחה	78/48

- *בהתאם לבחירת היזם, ובהתאם למלאי הקיים בעת האספקה, כיור חרס כפול או שני כיורי חרס.
2. 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.
3. הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
4. ברז מים יעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר).

א. 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 (אינטרפון 3 דרך), מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. או לחילופין ולפי בחירת היזם, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.

ז. אמבטיה:

1. האמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה. הכול בהתאם לכל דין.
2. בנוסף יותקן אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון).
3. סוללת קיר למים חמים וקרים, מיקס, הכוללת יציאה תחתית למילי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכונן, 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.

ח. התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת: חיבור לביוב, וברזי ניל (ככל שידרש).

ט. גוון הקבועות: לבן.

- י. הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: נקודת מים (קרים) חיבור לניקוז, הזנת חשמל, פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש הכביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה.
- יא. הכנה למדיח כלים במטבח כוללת: ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- יב. הכנה לנק' גז: באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
- יג. חיבורי מים קרים וחמים (כללי): יעשה לכל הכלים הסנטריים, לרבות כיור רחצה וכיור נטילת ידיים. באסלות וברז גן, מים קרים בלבד.
- יד. מים קרים: קרי מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
- טו. נשלף = ראש ברז הנשלף מתוך שריון קבוע. פרח = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.
- מערבל (מיקסר) = יסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.
- רב-דרך (אינטרפון) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.

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

הערה: הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרש), יחייב התקנת כיסוי מבודד ואסטיט 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 בהן יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

מותנה בהיתר בניה

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

- 3.6.2 **חימום מים:** מערכת הספקת מים חמים לכל דירות המגורים בבניין תהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (תכן הבניה) (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. (מתוך התקנות - בדירת בת 3 חדרים- 120 ליטרים, בדירות 4 חדרים ומעלה - 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 גישו כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה הקומתית 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 חמים לכלים (לפי הקיים בדירה):** קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. כיור נטילת ידיים.
- 3.6.4 **ברז "דליי":** יש. (ביציאה למרפסת שמש או ביציאה לחצר – ברז אחד לדירה)
- 3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש (מיקום לפי החלטת החברה).
- 3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** צנרת פלסטית רב שכבתית/צנרת פקס/PPR / S.p דלוחין: פלסטי, שפכים: פלסטי.
- 3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש במרפסת שמש/בחצר תותקן נקודת גז לבישול בכפוף להוראות כל דין ולתקינה הרלבנטית.
- 3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש. להתקנה בהתאם להוראות המכרז והחוזר 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.
- הערה:** סידור באמצעות צובר/ים תת קרקע/ים מרכזי/ים בתיאום עם חברת הגז ובמיקום הקיים במגרש והמתואר בתכנית המגרש, או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה. במידת הצורך תינתן במגרש זיקת הנאה מתאימה לחברת הגז, לעניין הנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מיקום ההכנה בדירה הינו לפי החלטת החברה.

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

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

להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופציונליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א' ולפי המוצג

בתוכניות המכר.

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

מיקום	נקודת מאור, קיר/ תקרה, כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד משותף	נק' טלוויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	-	-	- פעמון+ לחצן - אינטרקום -מפסק תאורה לחדר המדרגות. - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה). - ארון לתקשורת/ טלפוניה/טלוויזיה, כולל בית תקע בתוכו.
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	1	תוכנן תריס חשמלי - תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס (תריס זה נרשם גם במרפסת שמש בהמשך הטבלה)
פרוזדור	1	1	-	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1 (בדרגת הגנה IP44)	2 (בדרגת הגנה IP44)	4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 מ"ר בצנרת	4 "א" במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר +1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי מוליכים 2.5 מ"ר בצנרת	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי התקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.

מותנה בהיתר בניה

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

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה, כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלוויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון סה"כ 3 נקודות	אח/ הערות
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 (כולל מפסק מחליף למנורה)	4 (שניים ליד המיטה)	-	1	-
חדר ארונות	1				
ממ"ד	1 (מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף)	3	-	1	לפי תקנות פקע"ר.
חדרי שינה משני (ילדים)	1	3	-	1	-
חדרי רחצה (אמבטיה או מקלחת)	1 (מנורה מוגנת מים)	1 (בדרגת הגנה IP44)	1 (בית תקע לתנור חימום)	-	- בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר הרחצה. - דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר הרחצה. - אוורור מכני + מפסק – היכן שנדרש
שירותים	1	-	-	-	בהעדר חלון, הכנה לנק' אוורור מכני + מפסק – היכן שנדרש.
מרפסת שרות	1 (מנורה מוגנת מים)	-	-	2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש	-
מרפסת שמש	1 (מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת)	1 (בדרגת הגנה IP44)	-	-	תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני. במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודות מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחת 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת.
מחסן (באם קיים, וככל שהוצמד)	1	1	-	-	הזנת החשמל למחסנים תהיה מהחיבור הציבורי. הזנת החשמל למחסנים תהיה ממפסק 2 אמפר לכל היותר. בנוסף לפני שדה ההזנה למחסנים יותקן מונה חשמלי אשר יאפשר בקרה על צריכת החשמל למחסנים ויאפשר חלוקה לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית בכפוף לדרישות חוק מכר החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים. האמור לא יחול לגבי מקרים בהם לא נדרשת חלוקה יחסית, לדוגמא לגבי בניית צמודת קרקע.
מסתור כביסה/ מערכות (באם קיים)	-	-	-	1 (פקט הכנה למזגן)	-
גינה דירתית (במידה ותינתן)	1 (מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה)	1 (בדרגת הגנה IP44)	-	-	בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודות מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה. ההזנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי.

הערות לטבלה ואחרות

- מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובהתאם לתכנון העמדת הריהוט בדירה .
- (א) **בית תקע כח במעגל משותף** - הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע) עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, 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 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- (ג) **בית תקע לתנור חימום באמבטיה** - בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפסקי 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 ממ"ר, 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 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.
- (ו) **תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים**: הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.

מותנה בהיתר בניה

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

- (ז) **נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון** - 3 נקודות, כוללות כבילה ייעודית על פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת - בין מחשבים, נקודת טלוויזיה - חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים הכול כנדרש על פי כל דין אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
- (ח) **נקודת מאור** - נקודה לתאורה על תקרה או קיר, הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח (אביזר דמוי קונסו להסתרת החיבור לתקרה), בית נורה ונורה.
- (ט) **נקודת דוד חשמלי** - תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 מ"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.
- 3.7.1 **חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור:** יש.
גופי מאור: יש. **לחצני הדלקת אור:** יש. **לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית או חדר המדרגות** (באם אין מבואה): יש. **שעון שבת (משותף):** אין.
- 3.7.2 **טלפון חוץ:** נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא תואמת כולל כיסוי.
- 3.7.3 **פעמון:** סוג: לחצן. **צליל:** זמזם.
- 3.7.4 **אביזרי הדלקה/שקע:** כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.
- 3.7.5 **לוח חשמל דירתי** (כולל השארת מקום פנוי ל-6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד) **ולוח תקשורת דירתי** (כולל שקע רגיל) **בתוך הדירה:** יש.
מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. **מפסקי פחת:** יש. **שעון שבת דירתי:** אין.
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי:** יש. כולל קוצב זמן
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי:** תלת פאזי: 3×25 אמפר.
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום:** בכל דירה שהכניסה אליה היא ממבואה משותפת תותקן מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין. **מיקום:** יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- 3.7.9 **מערכת טלוויזיה** נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.
- 3.7.10 **הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה:** הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית) מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו לפי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת) התקנים הישראלים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/מערכת המפורטים לעיל ולהלן.
כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית, כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.
- 3.7.11 **מיתקנים אחרים** (ללא כפילות מהנחיות אלו):
- 3.7.11.1 בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.
- 3.7.11.2 **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 / במבואת הכניסה, במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית. למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם" ["מונה חכם" - מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון].
- 3.7.11.3 תריסים/ חשמלים/ כולל נקודת חשמל להפעלת התריסים, (לרבות) אם נדרש) מנגנון פתיחה ידני ראה גם בטבלת פתחים סעיף 3.5.
4. **מתקני קירור / חימום, בדירה:**
- 4.1 **מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי:** אין.
- מערכת מיזוג אוויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אוויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה.
- מיקום ההכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היועץ כאמור.
- בדירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני - מרכזית אחת סטנדרטית תלת - פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן [תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשריות)].
1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה
2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת (בעובי ביצוע 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 עופרת של 0.5 מטר עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.
3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.

מותנה בהיתר בניה

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

4. מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון ע"י מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השרות או בחלקי הדירה האחרים.
5. בנוסף להכנה למערכת מזג 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 צפ") ובנוסף, בכל חדר אשר אורך מהלך התעלה השרונית 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.

- 4.2 **מזגן מפוצל:** אין. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצלים/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
- 4.3 **מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין:** אין.
- 4.4 **מערכת הסקה:** אין.
- 4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל:** אין. בחדרי המקלחת ואמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.
- 4.6 **קונבקטורים חשמליים:** אין.
- 4.7 **מערכת חימום תת רצפת:** אין.
- 4.8 **מיתקנים אחרים:** אין.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה ובמחסן:

- א. **מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים):** בדירה: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. **במחסן (באם קיים ונרכש):** ככל שיידרש על ידי רשות הכבאות.
- ב. **גלאי עשן:** ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.
- ג. **מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד):** יש.

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה:

- 6.1.1 **חניה: סך הכל מקומות חניה** (לכל בניין): לפי היתר הבניה. **כולם:** בתחום מגרשים 2032-2036
- 6.1.2 **חניה לנכים (פרטית/משותפת):** יש. **מספר חניות:** לפי היתר הבניה **מיקום:** כמצוין בתוכנית המכר (ראה גם הערה בסעיף 9.3.1 להלן). חנייה לנכים כמסומן בתכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, תימכר לרוכש דירה נכה (עם הצגת תג נכה רשמי מטעם משרד התחבורה), ובהעדר רוכש נכה, בין כלל דירי הבית וגם לדירי שאינו נכה.
- 6.1.3 **גמר רצפת החניה מקורה:** בטון מוחלק / אבנים משתלבות. מערכת תאורה: יש.
- 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:** הכנה בלבד.

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 **רחבת כניסה חיצונית:** בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין], ומואר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. לחילופין, יוקצה במקום אחר במגרש שטח חלופי ורוצף של לפחות 20 מ"ר, משותף מפותח ומואר לשימוש הדיירים.
- 6.2.2 **שבילים/מדרגות: חומר גמר:** בטון/גרנווליט/אספלט/בטון מוחלק/אבנים משתלבות/אבן טבעית לפי תוכנית אדריכל הנוף.
- 6.2.3 **משטחים מרוצפים/מדרגות:** יש. **חומר גמר:** אספלט/אבנים משתלבות/אבן טבעית, לפי תוכנית אדריכל הנוף.
- 6.2.4 **חצר משותפת:** יש (על פי סימון בתכנית מצורפת). **צמחיה:** יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) גיבון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- 6.2.5 **מערכת השקיה במגרש כולל ראש מערכת ממוחשב:** יש.
- 6.2.6 **חצר, צמודה לדירות הגן:** יש; לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מוגן וללא מערכת השקיה. יציאה ראשית לחצר תתוכנן מחדר הדיור (סלון). ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים היא תתוכנן מפנית האוכל, פרוזדור או מחדר אחר. יובהר שהיציאה כאמור, לא תעשה מחדר/אזור שרות, חדר רחצה, ח. ארונות, מרפסת שרות וכו'. ככל ומתוכננות 2 גינות נפרדות לדירה יחולו הוראות האמורות לעיל רק על היציאה לאחת מהגינות, רצוי הגדולה מביניהן. בנוסף לאמור לעיל, בחצר המתוכננת מעל חלל

מותנה בהיתר בניה

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

בנוי כדוגמת חניון, גג מסחרי, או מרתף, יותקן גיבון במשטחי מצע מנותק. עומק המצע המנותק יהיה בהתאם לתכנון האדריכל הנוף ויתאים לסוג השתילה המתוכננת (שיחים, עצים וכו'). עומק המצע לא יפחת מ-40 ס"מ.

הערה: סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות פרטיות (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית.

6.2.7 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירות גן: יתכן גשמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזבים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין).

6.2.8 משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירות גן: יש. ביציאה הראשית לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ-2.50 מ'. במצבים בהם מידות המגרש אינם מאפשרים את המידה האמורה ניתן להפחית ממידת אחת הצלעות עד ל-2.00 מ' ובתנאי ששטח המשטח המרוצף לא יפחת מ-7 מ"ר. ככל שיש יציאה נוספת לחצר הפרטית יהיה משטח מרוצף בעומק מינימלי של 1.20 מ' ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.

6.2.9 גדר בחצרות/ות של המגרש: לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות. בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה. אם לא נקבע אחרת בהוראות הסטטוטוריות בהיקף גינות צמודות יותקן גידור מפרופילים של ברזל מגולוון צבוע בתנור. גובה כולל של הגידור ביחס לפני הקרקע יהיה 1.1 מ'.

6.2.10 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה): אין.

7. מערכות משותפות (לבניין/ים, למגורים ו/או למסחר ו/או למבנה הציבורי):

7.1 מערכת גז:

7.1.1 הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת-קרקעי בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.

7.1.2 צנרת גז ממקור מרכזי לדירה: יש;

7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש. מיקום: ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

7.2 סידורים לכיבוי אש:

7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדר/י מדרגות: ככל שידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.2 מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים: ככל שידרש ע"י דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): ככל שידרש ע"י דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.4 עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן: יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.5 גלאי עשן: ככל שידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות. הערה: כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

7.3 אורזור מאולץ בחניונים: אין, אך ייתכנו שינויים בהתאם לדרישת הרשויות, המתכננים ואילוץ התכנון.

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

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

7.6 תיבות דואר: 1 לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. מיקום: תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"816.

7.7 מתקנים אחרים: מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגרי מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדר/ים לשימוש כלל הדיירים בבניין ולטובת הבניינים הסמוכים, או בבניינים הסמוכים לטובת הבניין וכו'. מיקום וכמות: לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

7.8 בכל בנין מגורים שבו מותקנת משאבה להגברת לחץ מים יותקן מנגנון פיקוד שבת למשאבה שיאפשר, לשיקולם של בעלי הדירות, להפעיל את המשאבה ללא חילול שבת ותוך קיום התנאים הבאים:

7.8.1 בלוח הפיקוד של המשאבה יותקן שעון שבת אסטרונמי הכולל את רשימת ימי המנוחה בלוח הפיקוד של המשאבה תינתן אפשרות בחירה להפעלה ידנית, להפעלה באמצעות שעון השבת או ללא הפעלה כלל.

7.8.2 יותקן ברז חשמלי או מגוף שומר לחץ שאינו חשמלי, להחזרת מים מצינור היציאה מהמשאבה למיכל אגירת המים.

7.8.3 המגוף והמצוף למילוי מיכל אגירת המים יהיו הידראוליים-מכניים (לא חשמליים). על אף האמור, ניתן שהמגוף והמצוף יהיו חשמליים, במקרה זה תהיה אפשרות לבקרת מילוי באמצעות קוצב זמן (טיימר).

7.8.4 בתכנון הפעלת מנוע המשאבה יוסדרו האפשרויות הבאות:

7.8.5 הפעלה בתדר קבוע תוך התעלמות מחיישני לחץ המים

7.8.6 הפעלה בתדר משתנה כתלות בחיישני לחץ המים למעט כיבוי מוחלט של המשאבה גם במצב שאין צריכת מים.

7.8.7 הפעלה בתדר משתנה תוך התעלמות מחזורית מחיישני לחץ המים לפרק זמן מוגדרים.

7.8.8 במצב פיקוד שבת תוסדר אפשרות לניתוק חיישני לחץ המים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית (לבניין/ים, למגורים ו/או למסחר ו/או למבנה הציבורי):

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

8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.

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

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

8.5 חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט): אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).

מותנה בהיתר בניה

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

- 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 חיבור למערכת פינוי אשפה פניאומטית שכונתית: אין מתקן לאצירת אשפה: יש, פחים טמונים מיקום למחזור אשפה: יש מצנח אשפה (שוט) ופתח קומתי: אין פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.
9. רכוש משותף (לבניינים, למגורים ו/או למסחר ו/או למבנה הציבורי)
- 9.1 תיאור הרכוש המשותף:
- 9.1.1 מקומות חניה משותפים: אין, אלא אם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר.
- 9.1.2 קומה מפולשת חלקית (קומת כניסה ועמודים, פתוחה חלקית): יש.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: לפי החלטת החברה.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות (מספר): 1 (בכל בניין).
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות: 2 (בכל בניין).
- 9.1.8 גג משותף: לפחות החלק התפוס על ידי מתקנים על הגג: יש.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט: אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים-ממ"דים.
- 9.1.10 חדר דודים משותף: אין.
- 9.1.11 מתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, וכל מתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין ו/או לפי קביעת החברה.
- 9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש. שטח ללא גיבון: יש.
- 9.1.13 מתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: כמפורט בהסכם המכר ובפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכנית המכר. כל מתקן/ים וחלק/ים ו/או מערכות לרבות (אך לא רק) חדרי טכניים ו/או חדרי לשימוש משותף ו/או לשירות משותף של כל הדיירים, פיתוח שטח, צובר גז, מחסום בכניסה לאזורי חניה, מיסעות גישה לחניות, חדרי משאבות ותכולתם, מאגרי מים, חדרי אשפה, וכל החללים והמערכות המשותפות המשרתות את כלל דיירי הבניין ו/או חלקם, ושלא הוצאו מהרכוש המשותף או שהוחזרו לרכוש המשותף, והכל עפ"י הוראות הסכם המכר, הוראות מפרט זה ובהתאם להוראות הדין. יובהר כי רכוש משותף של שטחי המסחר והמבנה הציבורי, לא יהווה רכוש משותף של בנין המגורים, אלא אם משמש לפי קביעת החברה גם את בניין המגורים.
- 9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:
- 9.2.1 חדר 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 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: קומות חניון למעט חניות פרטיות, חדרי טכניים וחלקים ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.
- 9.3 בית משותף
- א. בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין, ואלה העניינים:
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
- (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
- (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
- (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
- (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;
- ב. מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

9.4 שיעורו של החלק היחסי ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

א. החלק היחסי יקבע לפי המבחן שבסעיף 57 לחוק המקרקעין, אולם בהתחשב באמור בסעיף 9.3 דלעיל ובחזרה המכר. המבחן שבסעיף 57 הנ"ל יחול בשינויים המתחייבים, בין אם הבית המשותף ירשם, או שייועד להירשם כמצופה, כבית מורכב הכולל את ששת הבניינים, ובין אם ירשם או ייועד להירשם (ככל שהדבר יתאפשר בכלל ויאומץ), כבית משותף רגיל הכולל בנין אחד, ואולם לחברה נשמרת הזכות בעת רישום הבית המשותף כבית מורכב להתאים את המבחן הנ"ל לנתונים שיוכתבו כתוצאה ממורכבותו ותכנונו. בחישוב "שטח הרצפות" לפי סעיף 57

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

לחוק לא יובאו בחשבון שטחן של גזוזטראות וקירות חיצוניים, אלא אם החברה תקבע אחרת, ומובהר כי נשמרת לה הזכות לעשות כן.
ב. החברה תהיה זכאית לכלול ולעגן גם את האמור בסעיף זה (9.3) בתקנון המוסכם שתרשום לבית המשותף, ולפי העניין יבוטלו או יישנו עקב כך סעיפיו ותנאיו של התקנון המצוי.

9.5 סדרי קבלת ההחלטות בדבר ניהול הבית:

- א. כמפורט בחוזה המכר, החברה זכאית לקבוע את מספר האגפים והבניינים שיכללו בבית המשותף, או שיועמדו להיכלל בו, ובהתאם תהיה זכאית לקבוע קיום אסיפות נפרדות ונציגות נפרדת לכל אגף או בנין שייכלל בבית המשותף, או שיועמד להיכלל בו, וכן נציגות על לכל הבית המשותף.
- ירשם הבית המשותף כבית משותף מורכב, לפי האפשרות הכלולה בחוזה המכר, תפעל החברה לכך שכל אחד מהאגפים או מהבניינים שיכללו בבית המשותף יתנהל ככל האפשר כיחידה עצמאית לפי האמור בסעיף 59 לחוק המקרקעין.
- סדרי קבלת ההחלטות, בדבר ניהול כל אגף ובנין שייכלל בבית המשותף כמפורט לעיל, וסדר קבלת ההחלטות לגבי ניהול הבית המשותף כולו, יהיו, (בשניים המתחייבים), לפי ההוראות הקבועות בתקנון המצוי שבחוק המקרקעין. היה ומטעם כלשהו יקבע כי ראוי לרשום את הבניין שבו כלולה דירת הרוכש כבית משותף רגיל ועצמאי, (ולא כחלק מבית משותף מורכב), יהיו גם סדרי קבלת ההחלטות לגבי ניהולו כמפורט לעיל, ובשניים המתחייבים.
- בכדי להסיר ספק, האמור בסעיף זה אינו פוגע בהחלטות שהוסכם כי החברה או נציגות הבית המשותף תהיינה זכאיות לקבלן ולממשן, כמפורט בחוזה המכר ונספחיו.
- החברה תהיה זכאית לכלול את כל האמור בסעיף זה (9.3.4), בתקנון המוסכם שתרשום לבית המשותף ועקב כך, ולפי העניין, יבוטלו או יישנו סעיפיו ותנאיו של התקנון המצוי.
- ב. בהמשך לאמור בחוזה המכר, כל זכויות הבניה הקיימות ואלו שיוקנו למגרש ולפרויקט לאחר חתימת החוזה ועד שהחברה תשלם את מכירת כל דירותיה שבפרויקט, שייכות לחברה, והיא זכאית לנצלן, או להעביר את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, או למכרן, או להצמידן ולייחדן לדירה, או ליחידה שתקבע הכלולה בפרויקט, או לניידן למגרשים ולנסכים אחרים, ובלבד שתפעל עפ"י הוראות כל דין ובהתאם להוראות המכר, ואולם מובהר ומוסכם כי האמור לא יחול לגבי זכויות בניה עתידיות שיוקנו ויאושרו למגרש, לבניינים ולפרויקט לאחר שהחברה תמכור את כל דירותיה שבפרויקט.
- הודע לרוכש שהחברה תהיה זכאית אם תבחר בכך לממש בפרויקט את מלוא זכויות הבניה שיוקנו לה מכוח התוכנית הקיימת ותוספות הזכויות שיוקנו לה כמפורט לעיל ובכפוף להוראות המכר.
- מודגש בפני הרוכש כי לחברה נשמרת הזכות לבצע שינויים ותוספות בבניינים, במגרש, ברכוש המשותף, ובדירות האחרות, כמפורט בחוזה המכר ובמפרט.
- ג. החברה זכאית לרשום לבית המשותף תקנון מוסכם המבטל או המשנה את הוראות התקנון המצוי כאמור בחוזה המכר.
- ד. היה והמפקח על רשום הבתים המשותפים, או המינהל, או משרד הבנין, ינחו את החברה ויתנו לה הוראות בעת רישום הבית המשותף, לגבי דרך רישומו ולגבי התקנון (או תוכנו), ואותן הוראות, לא תהיינה תואמות לתנאים ולהוראות הכלולות בחוזה המכר ובמפרט, אזי מוסכם כי הוראותיהם תגברנה ותחייבנה את הצדדים.
- ה. למפרט זה מצורף תקנון מוסכם לתקופת הביניים המוגדרת בו והוא מהווה חלק בלתי נפרד ממפרט זה ומחוזה המכר.
- ו. מסמכים נוספים שיועברו לרוכש ולנציגויות הבית המשותף ראה נספח א' המצורף למפרט והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

- א. הרוכש מתחייב, להשתתף ולפרוע ממועד המסירה ואילך, חלק יחסי מההוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף שיקבע לבניין בו כלולה דירתו, או שיועמד להיכלל בבית המשותף כולו, (וזאת בין אם לפני ובין אם לאחר רישום הבית המשותף). כמו כן הוא מתחייב לשאת בהוצאות שתידרשנה לצורך מתן השירותים המשותפים המחויבים עפ"י הדין והנהוג ולרבות, (ומבלי לפגוע בכלליות האמור), ההוצאות שתידרשנה
- לשמירה, ניהול, הפעלה, שימוש, תיקון, אחזקה, חידוש, בדיק, שיפוץ, החלפה, השבחה, ניקיון, תאורה, וביטוח של הרכוש המשותף. מבלי לפגוע בכלליות האמור, יחול ההסדר הנ"ל גם על שירותים ופעולות אחרות שהחברה, או נציגויות הבית המשותף הנזכרות להלן, תבחרנה לנהלם, לבצעם, לתיתם, או לטפל בהם לפי העניין, או שירותים ופעולות שהחברה, ו/או נציגויות הבית המשותף תידרשנה ע"י רוכשי הדירות, או הרשויות המוסמכות לנהל, לבצע או לתת. (כל האמור בסעיף זה יקרא להלן "השירותים").
- ב. הרוכש יפרע עם דרישה, חלק יחסי של ההוצאות שתידרשנה מפעם לפעם לשם מתן וקיום השירותים הנזכרים בסעיף קטן א. דלעיל, לפי דרישת החברה, או לפי דרישת נציגויות הבית המשותף לאחר שתתחלנה לתפקד.
- המונח "נציגויות הבית המשותף" לצורך חוזה זה, משמעותה – הן הנציגות הנפרדת של כל בנין שבמגרש (לרבות הבניין), והן נציגות העל המשותפת לכל הבית המשותף לפי העניין, (להלן "נציגות העל"), ככל שהחברה תחליט שראוי שיהיה לבית המשותף גם נציגות על, (או רק נציגות על). הנציגות של כל בנין תבחר על ידי רוכשי הדירות שבאותו בנין. נציגות העל לבית המשותף תבחר על ידי הנציגויות הנפרדות או בכל דרך ראויה אחרת שתקבע החברה ושתיכלל בעתיד בתקנון שירשם. היה והבניין ירשם כבית משותף עצמאי ולא כחלק מבית משותף מורכב, אזי "נציגות הבית המשותף" תהיה הנציגות שתבחר מפעם לפעם לנהל ע"י רוכשי הדירות שבבניין וכמפורט לעיל. לרוכשים משותפים של דירה יהיה קול אחד בבחירת הנציגות. החברה תהיה רשאית למנות נציגות זמנית במועד המסירה, או במועד רישום הבית המשותף, ככל שלא תהיה נציגות נבחרת באותו המועד.
- ג. ההוצאות הדרושות להחזקתו, לניהולו, לטיפולו, להשבחתו ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין, או המקובלים על פי הנהוג, של הרכוש המשותף שיוצמד לדירות בבנין שבו נכללת הדירה ולקבלת יתר השירותים כמפורט בסעיף קטן א. דלעיל, יחולו ככל שיתאפשר על רוכשי הדירות שבאותו בנין בלבד לרבות הרוכש, לפי היחס שבין שטח רצפתה של דירת כל רוכש שבאותו בנין, לסך כל שטח הרצפות של כל

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

- הדירות שבאותו בנין. עם רישום הבית המשותף יקבע ההסדר הנ"ל בתקנון שירשם.
- ד. ההוצאות הדרושות להחזקתו, לניהולו, לטיפולו, להשבתו ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין, או המקובלים על פי הנהגה, של הבית המשותף והרכוש המשותף הכללי שלא יוצמד לדירות שבאחד הבניינים אם יקבע לבית המשותף רכוש משותף כללי כזה, או רק רכוש כללי כזה, ולקבלת יתר השירותים הנקובים לעיל, יחולו על כל רוכשי הדירות בבית המשותף, לרבות הרוכש. שיעור השתתפותו של כל רוכש דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה של דירתו לסך כל שטח הרצפות של כל הדירות שתכלולנה בבית המשותף, אם החברה לא תאמץ מבחן ראוי אחר לפי שיקול דעתה הסביר.
- ה. במקרה שיקבע רכוש משותף (ומתקנים משותפים) שישירותו יותר מבניין אחד, (גם אם הם בתחום בנין אחר), יישאו בהוצאות החזקתו וניהולו רוכשי הדירות שבבניינים הנ"ל כמפורט לעיל ובשינויים המתחייבים. עם רישום הבית המשותף יקבע חלקו היחסי של כל רוכש, ככל האפשר, ובהתחשב בהוראות חוזה זה והשינויים הנובעים ממנו, לפי הוראות הסעיפים 58 ו-59 לחוק המקרקעין. רוכשים משותפים של דירה יחשבו לרוכש אחד לצורך האמור בסעיף זה לעיל.
- ו. בחישוב שטח הרצפות, לא יובאו בחשבון שטחן של גזוזטראות וקירות חיצוניים, אלא אם החברה תקבע אחרת בכפוף להוראות הדין, ונשמרת לה הזכות לעשות כן.
- ז. על אף האמור לעיל, החברה או נציגותיה הבית המשותף, תהיינה זכאיות להטיל רק על חלק מהרוכשים את החובה לשאת בהוצאות הענקת השירותים הנ"ל וניהול הרכוש המשותף, אם יתברר כי ההוצאות האמורות, או חלקן, יהיו מיועדות לשרת רק או בעיקר, את דירותיהם ולא דירות אחרות, ובמקרה כזה יהיו החברה, או הנציגות, זכאיות לקבוע גם את שיעור החלק היחסי בהוצאות הנ"ל שבו יחוייב כל רוכש דירה. החברה תהיה זכאית לעגן גם את ההוצאה שבסעיף קטן זה בתקנון שירשם לבית המשותף.
- ח. בהעדר נציגות לבית המשותף, או עד שתתחלנה לתפקד, תוכל החברה למלא את התפקידים המיועדים לכל נציגות כאמור בחוזה זה ולפי הוראות החוק, או למנות מישהו מטעמה שיפעל כאמור, ואז יהיה על הרוכש לשלם לחברה עם דרישה, או למי שיפעל מטעמה, את חלקו היחסי בהוצאות ובתשלומים המפורטים לעיל.
- ט. באשר לדירות שבבית שהחברה לא תמכור (אף שהן מיועדות למכירה), מוסכם כי כל עוד הן לא ימכרו תשתתף החברה לגביהן בהוצאות מתן השירותים פרט להוצאות המתבססות על צריכה ושימוש בפועל אותן החברה יכולה להוכיח שלא צרכה.
- י. החברה תהיה זכאית לכלול גם את כל האמור בסעיף זה דלעיל בתקנון המוסכם שתשרשם לבית המשותף, ולפי העניין יבטלו או שישונו עקב כך סעיפיו ותנאיו של התקנון המצוי.

9.7 הוצאת חלקים מהרכוש המשותף:

- א. מוסכם בין הצדדים ומודגש כי החברה זכאית, (בכפוף להוראות חוק המקרקעין שאינן ניתנות להתנאה), להוציא מגדר הרכוש המשותף, בין אם לפני ובין אם לאחר רישום הבית המשותף, את חלקי המגרש, הבניינים והפרויקט כולו שיפורטו בהמשך סעיף זה ובסעיף 9.3.1 של המפרט המצורף לחוזה זה.
- תנהג החברה כאמור, היא תהיה זכאית להצמיד את החלקים המסויימים שיוצאו מגדר הרכוש המשותף לדירות שתקבע, או לרשום אותם כיחידות רישום עצמאיות בחכירת מי שהיא תקבע, או לנהוג לגביהם בכל דרך אחרת שתבחר. יוצמד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה מסויימת דינו לכל דבר כדין הדירה שאלה הוצמד. כל יתר חלקי המגרש, הבניינים והפרויקט כולו, חוץ מן החלקים המיועדים להירשם ו/או שירשמו כדירות, או שיוצאו מגדר הרכוש המשותף כמפורט לעיל, והמיועדים לשמש את כל רוכשי הדירות או את מרביתם, אפילו אם הם בתחום דירה מסויימת, יהיו את הרכוש המשותף של הבית המשותף, (בין אם לפני ובין אם לאחר הרישום). החברה תגרום לכך שיוצמד לדירת הרוכש לפי סעיף 57 לחוק המקרקעין, ובשנויים המתחייבים לפי העניין ולפי הוראות חוזה זה, חלק יחסי מן הרכוש המשותף.
- החברה זכאית ומתעדת, , שלא לכלול ברכוש המשותף, להוציא מגדרו, ולהצמיד לדירה, או לדירות שתקבע, או לרשום כיחידות רישום עצמאיות, (או בכל דרך רישום אחרת שתבחר), את החלקים והנכסים הבאים:
- (1) מקומות החניה שבמגרש.
 - (2) המחסנים שיבנו במרתף החניה ובבניינים, בפרט המחסנים שבקומת המרתף וקומת הקרקע שבכל בנין (לרבות בבניין).
 - (3) גזוזטראות ומרפסות הדירות שבבניינים (לרבות אלה שבדירות הגג).
 - (4) החצרות המיועדות לדירות הגן שבבניינים (לרבות חלקי המגרש שיועדו להן). חלקים מגגות מרתף החניה שעליהם תכלולנה חצרות דירות הגן.
 - (5) חלקים מסויימים של קירות חיצוניים בדירות הגן.
 - (6) גדרות התחומות את דירות הגן או חלקן.
 - (7) מסתורי הכביסה שבדירות.
 - (8) חדר הטונספורמציה שייכלל, ככל שייכלל, במגרש, או באחד הבניינים, או במרתף החניה לפי ההסדר שיתואם עם חברת החשמל.
 - (9) חלקים מוגדרים מן המגרש, שאותם תיעד החברה למטרות ציבוריות, או להתקנת מערכות ומתקנים שידרשו, (חשמל, גז כבלים וכו'), או למטרות אחרות שתקבע, והרוכש מסכים ומאשר שלא יהיו לו כל טענות ותביעות לגבי גודל ומיקום שטח המגרש שיישאר כחלק מהרכוש המשותף.
 - (10) כל אחוזי הבניה וזכויות הבניה שתהיינה ניתנות לניצול מפעם לפעם במגרש, בבניינים ובפרויקט המוקנות ושיוקנו לחברה כמפורט במפרט. סעיף קטן זה כלול בפרק זה למען הסר ספק, ואף אם אין זכויות הבניה בגדר "רכוש משותף".
 - (11) כל תוספת בניה שתבוצע בבניינים ובמגרש ע"י החברה, או מי מטעמה, על פי הזכות הנשמרת לחברה בחוזה זה, לרבות הקירות החיצוניים והגגות של כל תוספת בניה.
 - (12) חלקים מגגות הבניינים, שאינם מיועדים בהכרח לשמש לפי תכנון הבניינים להחזקת מתקנים משותפים וגישה אליהם.
 - (13) חלקים מהמגרש ומהבניינים ומהפרויקט כולו שהרשות, או עיריית קריית גת, או הועדה המקומית לתכנון ולבניה, יבקשו להוציא מגדר הרכוש המשותף וליעד למטרות שהם יקבעו. חלקים מהמגרש, מהבניינים והפרויקט שספקי שירותים ומוצרים חיוניים ידרשו להוציא מגדר הרכוש המשותף וליעדם לצרכים שהם יקבעו.

מותנה בהיתר בניה

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

- (14) החברה זכאית להקנות ולמכור למי שתקבע, ולעשות כל עסקה לגבי החלקים שתוציא מגדר הרכוש המשותף כמפורט לעיל, והרכוש נותן הסכמתו המלאה לכך.
- ב. לא תנצל החברה את זכותה להוציא חלק או נכס מן הנכסים המפורטים בסעיף הקטן הקודם, מגדר הרכוש המשותף, אלא אוטו חלק או נכס ייכלל ברכוש המשותף. בכל מקרה, אין לפרש את הוראות הסעיף הקטן הקודם (15.1) כהתחייבות של החברה להצמיד חלקים שהיא זכאית להוציא מגדר הרכוש המשותף, לדירה או ליחידה כלשהי. הצמדה לדירה מסוימת תתאפשר אך ורק לפי תנאיו של חוזה מכר ספציפי ונספחיו ובהתאם להוראות המכרז וכל דין.
- ג. החברה תהיה זכאית בכל עת, (גם לאחר רישום הבית המשותף), לנייד ולהעביר חלקים מסוימים מן הרכוש המשותף שיוצמדו לדירות מסוימות לדירה או לדירות אחרות ולהצמידם אליהן, ולתקן את צו רישום הבית המשותף, התקנון והתשריט לצורך זה. החברה תהיה זכאית להשתמש למטרה האמורה בייפוי הכוח שיחתום הרכוש כמפורט בסעיף קטן 4.7 דלעיל.
- ד. החברה תהיה רשאית להעניק זכויות ולרשום בפנקסי המקרקעין זיקות הנאה, במובן ע"י חוק המקרקעין, לזכות או לחובת המגרש, או הבית המשותף, או הרכוש המשותף, או הבניינים, או חלקים מהם, לרבות הדירה, וכל שיוצמד אליה, לעניין זכויות שימוש ומעבר, השימוש להולכי רגל, וכלי רכב וכן בקשר לגישה למקומות החניה, גישה למערכות ולמתקנים משותפים, או לכל מטרה ראויה אחרת שתקבע.
- ה. היה והחברה תתחייב כלפי הרכוש במפורש ובכתב, למכור ולהקנות לו מקום חניה, חצר, מחסן, או נכס אחר, וכמתואר בחוזה, במפרט ובתוכניות שבנספח א', הרי שהנכס הנ"ל יוצא מגדר הרכוש המשותף וירשם על שם הרוכש כחלק מן הדירה, או שירשם ע"ש הרוכש כיחידה עצמאית, או בכל דרך רישום אחרת שתקבע החברה.
- ו. מובהר, מודגש ומוסכם, כי הזכויות שיוקנו לרוכשים לגבי הצמדות יקבעו ויוגבלו גם ע"י התנאים שתתנה הרשות, (אם בכלל).
- ז. החברה תהיה זכאית לקבוע, ככל שמדובר כמצופה בבית משותף מורכב, כי הרכוש המשותף או חלק ממנו שבתחומי כל בנין או אגף שייכלל בבית המשותף, או המיועד להיכלל בו, (לרבות הרכוש הנ"ל שבתחומי הבניין), יהיה צמוד לדירות שבאותו אגף או בנין, או גם לדירות שבאותו אגף או בנין לרבות חלקים מן המגרש. החברה תהיה זכאית לקבוע את מספר הבניינים שייכללו בבית המשותף. ירשם הבית המשותף כבית מורכב כאמור, תפעל החברה לכך שכל אגף או בנין שייכלל בו יהווה ככל האפשר יחידה עצמאית, לפי סעיף 59 לחוק המקרקעין וכמפורט בחוזה.
- ח. החברה תהיה זכאית לעגן ולכלול את כל האמור בסעיף 9.3.1 דלעיל בתקנון המוסכם שירשם לבית המשותף ובין על ידי רישום הערה בספרי המקרקעין ובין בכל דרך אחרת, ולפי העניין יבוטלו, או ישונו עקב כך, סעיפיו ותנאיו של התקנון המצוי שבחוק.
- 9.8 תקנון לתקופת הביניים**
- א. הודע לרוכש כי החל מן המועד שבו יתחילו (אם בכלל) הוראות פרק ו' לחוק המקרקעין לחול על רוכשי הדירות שבבניינים (וככל שהדבר, יקרה לפני רישום הבית המשותף) ועד לרישום הבית המשותף ורישום התקנון המוסכם שיערך ע"י החברה כמפורט בחוזה המכר (להלן- "תקופת הביניים"), יהיו ההוראות והתנאים שיפורטו להלן, ככל האפשר, בגדר תקנון מוסכם כמשמעותו בסעיף 62 (א) לחוק המקרקעין הכלול בסעיף 77' לחוק האמור, והם שיסדירו, בשנויים המתחייבים, גם את היחסים שבין בעלי הדירות ואת חובותיהם וזכויותיהם ההדדיות בכל הקשור לניהול האגפים הבניינים והרכוש המשותף הכלול בהם והרכוש המשותף הכללי או המיועד לשרת את הבית המשותף כולו. ההוראות והתנאים, (או החלקים הרלוונטיים בהם שתקנון מוסכם יכול ומיועד להסדיר לפי העניין), הינם כדלקמן:
- (1) הוראות סימן 1ג בפרק ו' לחוק המקרקעין הן בשנויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה והוראות הסעיף 159. לחוק הנ"ל לא יחולו על בעלי הדירות שבבניין ו/או שבבניינים (לרבות הרוכש).
- (2) החברה תהיה זכאית לבצע שנויים תוספות ותיקונים בתקנון המוסכם דלעיל לשם ניהול יעיל של הבניינים והרכוש המשותף בתקופת הביניים, או לכל מטרה ראויה אחרת שתקבע, לרבות הכללת תנאים נוספים שבחוזה המכר ובנספחיו שראוי להכלילם בתקנון, והרכוש נותן לה הרשאה בלתי חוזרת לפעול גם בשמו לצורך זה.
- (3) הודע לרוכש כי גם בתקופת הביניים יפעלו רוכשי הדירות שבבניין ו/או בבניינים (לרבות-הרוכש) בשנויים המתחייבים, לפי תנאיו והוראותיו של חוזה המכר ונספחיו, וגם אם אותן הוראות מתייחסות לתקופה שלאחר רישום הבית המשותף.
- (4) כל ההודעות שנתנו לחברה רוכשי הדירות שבבניינים (לרבות הרוכש) בחוזה המכר ובנספחיהם שרירות וקיימות גם בתקופת הביניים.
- (5) בנושאים המוסדרים בתקנון זה וכל הנובע מהם, לא תהיה, ככל האפשר, תחולה לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, והוא הדין במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות תקנון זה להוראות התקנון המצוי.
- (6) הודע לרוכש כי הוראות התקנון דלעיל יחייבו ויזכו אותו ואת יתר רוכשי הדירות שבפרויקט בתקופת הביניים, מעת חלותו. הרכוש מסכים כי התחייבותו לקיום הוראות התקנון דלעיל מחייבת אותו גם כלפי יתר רוכשי הדירות שבבניינים והבאים מטעמם.
- ב. בכדי להסיר ספק מוצהר ומודגש כי הוראות תקנון זה, מיועדות לתקופת הביניים כמפורט לעיל, וככל שיתקיימו התנאים לתחולת פרק ו'1 שבחוק המקרקעין על רוכשי הדירות. הרכוש מאשר ומסכים כי שמורה לחברה זכותה לערוך ולרשום תקנון מוסכם אחר (ואף שונה) בעת רישום הבית המשותף, כמפורט בחוזה המכר ונספחיו ולפי תנאיהם. הרכוש חוזר ונותן לחברה הסכמה והרשאה בלתי חוזרת לערוך ולרשום את התקנון המוסכם כאמור, ולהשתמש לצורך זה באמצעים שהעמיד לרשותה.
- ג. האמור בתקנון דלעיל, אינו משחרר את הרכוש בכל דרך מקיום התחייבותיו שבחוזה המכר ונספחיו כלפי החברה גם בתקופת הביניים.
- ד. יתאפשר לרוכש והוא יעביר את זכויותיו בדירה, או חלקן, לאחר בתקופת הביניים, או שיקנה לגביה זכויות כלשהן באותה תקופה, יהיה עליו לגרום לכך שמקבל הזכויות יקבל על עצמו גם את הזכויות והחובות שבתקנון זה. אין לפרש סעיף זה כמשחרר רוכש זכאי במסלול מחיר למשתכן ממגבלות המכירה והעברת הזכויות בדירה שרכש כמפורט בחוזה המכר.
- נספח א' - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.**
- נספח ב' - הערות כלליות.**
- נספח ג' - טבלת זיכויים.**

מותנה בהיתר בניה

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

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

א. תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

- (1) תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חיצוניות) של הדירה.
 - (2) תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - (3) תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - (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.
 - (5) תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
 - (6) תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.
- ב. בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק מכר הדירות בעניין:

- (1) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
 - (2) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (4) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (5) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- ג. 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:
- (1) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
 - (2) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.
 - (3) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (4) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 - (5) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
 - (6) תכנית 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.

לפי הנחיות משהב"ש, להלן תוכניות נוספות שיש למסור לרוכש, לא יאוחזר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה.

לא יאוחזר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה המוכר ימסור לרוכש תכניות כמפורט להלן. תוכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש לפי כל דין. מסירת התוכניות כלולה במחיר למ"ר דירתי.

- א. **חשמל ותקשורת:** החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתי הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת אוורור / מזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.
- ב. **אינסטלציה סניטרית:** החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתי הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים/קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.
- ג. **מיזוג אוויר:** החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת לדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים (באם מתוכנן), הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות הערות כלליות למבנה ולדירה

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי.
2. מתקן לאנטנת תק' (מס' 3) תש"ע-2010. בבניין יותקן מתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת אק"מ ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיבידואלית (אק"א).
3. 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. הקונה מתחייב לפעול בעצמו ו/או באמצעות וועד הבית, ולנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המרתף, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קינון חרקים.
5. במקומות בהן עוברות מערכות כגון מים, ניקוז, חשמל/תקשורת, מיזוג אוויר וכו', הן עלולות לשנות את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. מערכות כאמור יסוּם בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת.
6. 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.
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 פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
9. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
10. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
11. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך שטחם לא יפחת מן הקבוע במפרט.
12. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
13. 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.
14. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, שלא כולל בהכרח מסומנות בתכניות המכר ו/או שיותקנו במיקום שונה מהמוצג בתכנית. מספרן ומיקומן הסופי יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט.
15. הרוכש יאפשר גישה חופשית לצורך ביצוע תיקונים ואחזקה של המערכות הנ"ל. 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.
16. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
17. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מחיר מטרות מהדורה 5 13.08.2023], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל- תגברנה ההוראות.

מותנה בהיתר בניה

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

נספח ג' – טבלת זיכויים

הערות מיוחדות

- רוכש דירה לא יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכוללים במפרט המחייב, למעט הפריטים המפורטים בטבלה להלן.
- בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי.
- המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.

מקרא:

יח' - יחידה.

מ"א - מטר אורך.

זיכויים ושינויים בהסכמה ללא תוספת מחיר

נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה.	2500 ₪ לכל מטר אורך
סוללות למים	סוללות למים בחדר/י רחצה: כיור, אמבטיה, ומקלחת (לפי הקיים בפועל הדירה). מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוז) - לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח).	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד (חובה לבצע משקוף בפתח).	1,000 ₪ ליחידה

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'