

אשר בקרה בע"מ
גבדק -
חתימה:
תאריך: 25/07/24
בדיקה זו נעשתה כללי ונכור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו טעם ואשור לספיקה מפורטת כל דין וזה הנכר
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

אשר בקרה בע"מ
25.07.2024
גבדק



מכר מכר

לפי צו המכר {דירות} (טופס של המפרט), התשל"ג – 1973
כולל תיקונים שונים לרבות, תיקון התשפ"ב – 2022 בעניין
הצגת דירוג אנרגטי לדירות מגורים)
(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדיירה)

שם האתר:	מגרש 123 בבאר יעקב
דירה מדגם:	
מס' חדרים:	5 חדרים
דירה מס':	9
קומה מס':	3
בנין מס':	3



מותנה בהיתר בניה

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

פרק א. פרטי זיהוי

- סעיף 1: כתובת המבנה ומיקום המגרש (1.1-2.1).
סעיף 2: בעל הקרקע והזכות שהקונה רוכש (1.2-2.2).
סעיף 3: מיקום הדירה בבניין, מחסן וחניה.
סעיף 4: תיאור הדירה.
סעיף 5: שטח הדירה ואופן חישוב שטחה.
סעיף 6: פרט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי, ואופן חישובם (1.6-7.6).
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 (1.1-6.1).
סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (1.2-2.21).
סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
סעיף 3.1: גובה הדירה.
סעיף 3.2: (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
סעיף 3.3: ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.2).
סעיף 3.4: מתקן לתליית כביסה.
סעיף 3.5: (טבלה 3), רשימת דלתות, חלונות ותריסים.
סעיף 3.6: (טבלה 4), מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (1.6.3-3.68).
סעיף 3.7: (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת (1.7.3-3.11.7).
סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (1.4-9.4).
סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (1.5-3.5).
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 (7.1.1-1.73).
סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש (1.2.7-2.7.5).
סעיף 7.3: אוורור מואץ במרתפי חניה.
סעיף 7.4: מערכת מזוג אויר מרכזית.
סעיף 7.5: מערכת מיזוג אויר בחדרים לשימוש הדיירים.
סעיף 7.6: תיבות דואר.
סעיף 7.7: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
סעיף 7.8: משאבה/ות להגברת לחץ.
סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (1.8-7.8).
סעיף 9: רכוש משותף.
סעיף 9.1: תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).
סעיף 9.2: חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12).
סעיף 9.3: בית משותף (רישום ופרטים).
סעיף 9.4: שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
סעיף 9.5: סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.
סעיף 9.6: שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשירותים המחייבים בקשר אליו.
סעיף 9.7: החלקים המוצאים מ הרכוש המשותף.
סעיף 9.8: שונות.

נספחים

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

חתימת הקונה:

חתימת המוכר:

עמ' 2 מתוך 41

נספחים א', ב', ג'

אשרד בקרה בע"מ
25.07.2024
נ ב ד ק

מותנה בהיתר בניה

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

שם האתר: מגרש 123
בבאר יעקב

מס' חדרים : 5
דירה מס' : 9
קומה מס' : 3
חניה מס' : ____
בניין מס' : 3

"מפרט מכר"

לפני יצו המוכר (דירות) (טופס של מפרט), התשל"ג - 1973
(כולל ל תיקונים שונים לרבות, תיקון התשפ"ב - 2022 בעניין הצגת דיוג אנרגטי לדירות מגורים)
(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

או (להלן "המוכר/ת"
"החברה")

נספח לחוזה בין: קבוצת נמיר בניה
למגורים בע"מ פ.ח. 516496098

לבין: _____ ת.ז. _____

(להלן: "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

_____ ת.ז. _____

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. ישוב: באר יעקב. רחוב ומס' בית: יקבע ע"י הרשות המקומית בהמשך.
 - 1.1 גוש מס': 4233. חלקה מס': 102. מגרשים: 123.
 - 1.2 התכנית החלה במקום: תמל/1018 א'
2. בעלת הזכויות בקרקע: רשות מקרקעי ישראל (רמי).
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.
 - 2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל (רמי)
 - 2.2 תקופת החכירה: 98 שנים. תחילת תקופת החכירה: 26/12/2022

חתימת הקונה: _____

חתימת המוכר: _____

עמ' 3 מתוך 41

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

3. דירה מס' 9 וקומה: 3 (להלן "הדירה")

4. **בדירה:** כניסה, חדר דוור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), חדר רחצה נוסף, מרפסת שרות, מסתור כביסה/מערכות (גישה ממרפסת שירות) מרפסת שמש (יציאה מחדר דוור).

5. **שטח הדירה:**

- בדירה חד מפלסית: **שטח הדירה הוא:** _____ מ"ר.

(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה –

(1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית אחרת.

כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;

(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

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

(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח

יארף 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 4.9 בחלק ב', ושאינו כלול בשטח הדירה.

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

6.1. **מרפסות/שמש בשטח¹:** מרפסת 14.08 מ"ר

מתוכנן/מרפסות/שמש מקורה/ות קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד בשטח: מרפסת: 14.08 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 בשטח²:** _____ מ"ר. (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

6.4. **מרתף דירתי בשטח³:** אין.

6.5. **גג מוצמד לדירה בשטח:** אין.

6.6. **חצר מוצמדת בשטח⁴:** אין (ראה תכנית החצר המוצמדת לרבות שבילים ורחבה/ות מרוצפות ואחר).

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

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

חתימת הקונה:

חתימת המוכר:

עמ' 4 מתוך 41

נספחים א', ב', ג'

אשר בקרה בע"מ
25.07.2024
נ ב ד ק

מותנה בהיתר בניה

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

הערות לחישובי השטחים:

- "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
מובהר כי "מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.
- שטח ו של מחסן**, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בת וספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
- 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 הרחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
- שטחה של חצר כולל**, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן "האדריכל"): פרגר לוי אדריכלים בע"מ.

טלפון: 09-8866097 פקס: 09-7673684 כתובת: ירושלים 46, כפר סבא.
דוא"ל: Yosi.pl.arch@gmail.com

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

טלפון: 08-6416426 פקס: 08-6534047 כתובת: ניסן 4/ב26 אשקלון
דוא"ל: office@engineerbild.net

עמ' 5 מתוך 41

חתימת הקונה:

חתימת המוכר:

נספחים א', ב', ג'

אשד בקרה בע"מ
25.07.2024
נ ב ד ק

מותנה בהיתר בניה

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

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציוד האביזרים

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

1. תיאור הבניין

1.1 בניין מגורים אחד מתוך שלושה בניינים שיבנו במתחם אחד (בעל טופוגרפיה משתנה), והידועים בשם "בנין 1", "בנין 2", "בנין 3"

בניינים 1-3: 2 קומות כניסה משנית/תחתונה (1-), למגורים ולשימוש ציבורי, קומת כניסה ראשית (קרקע), למגורים ולשימוש ציבורי ולשרות) ועוד 7 קומות למגורים.

בניין 2: 2 קומות כניסה משנית/תחתונה (1-), למגורים ולשימוש ציבורי, קומת כניסה ראשית (קרקע), למגורים ולשימוש ציבורי ולשרות) ועוד 23 קומות למגורים.

כל הבניינים יבנו מעל 2 קומות תחתונות/מרתף (בחלקו תת קרקעי) בקומות מרתף תחתון חניה ושירות, משותפות לשלושתם.

הבניינים יבנו בשלבים או במקביל לפי החלטת החברה וירשמו כבית משותף אחד מורכב ו/או רב אגפי, לפי החלטת הרשות

המוסמכת .

חתימת הקונה:

חתימת המוכר:

עמ' 6 מתוך 41

נספחים א', ב', ג'

אשד בקרה בע"מ
25.07.2024
נ ב ד ק

מותנה בהיתר בניה

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

1.2 בבניינים 1 ו-3: 27 דירות למגורים (בכל בניין); בבנין 2: 86 דירות למגורים (בניין דירות^(*)), הכוונה למגורים בלבד;

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

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

קומות תחתונות/מרתף משותפים:

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת (בניין ^(*))	כיני או תיאור קומה
יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין אחד וישרתו גם האחרים.	חניות, מיסעות, מעברים, מבואות קומתיות, מחסנים, מעליות, חדרי מדרגות. חדר טרפו, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	-1	קומת מרתף
יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין אחד וישרתו גם האחרים.	חניות, מיסעות, מעברים, מבואות קומתיות, מחסנים, מעליות, חדרי מדרגות. מאגרי מים וחדרי משאבות, פירים, חדרי גרוטור מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	-2	קומת מרתף

עמ' 7 מתוך 41

חתימת הקונה:

חתימת המוכר:

נספחים א', ב', ג'

אשד בקרה בע"מ
25.07.2024
נ ב ד ק

מותנה בהיתר בניה

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

בבנינים 1 ו-3: (בכל בנין)

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומת מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (*)	כימי או תיאור קומה
בפיתוח: חניות, מסעות, צוברי גז, מתקני אצירת אשפה, חדר שנאים (טרפז), חדר גנרטור	מבואת כניסה (ליב), מעלית, חדרי מדרגות-חדר עגלות, חדר אשפה, מועדון דיירים	3	קרקע	קומת כניסה לבניין
---	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פרוזדורים-מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	1-5	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פרוזדורים, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	6-7	קומות מגורים
---	מבואה קומתית, חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות) לפי דרישת המתכננים ו/או הרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	8	סך הכל קומות למגורים
			9	סך הכל קומות בבניין

עמ' 8 מתוך 41

חתימת הקונה:

חתימת המוכר:

נספחים א', ב', ג'

אשד בקרה בע"מ
25.07.2024
נ ב ד ק

מותנה בהיתר בניה

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

בנין 2:

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומת מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין ^(*)	כיניו או תיאור קומה
בפיתוח: חניות, מסעות, צובר'י גז, מתקני אצירת אשפה, חדר שגאים (טרפ). חדר גנרטור	מבואת כניסה (לובי), מעלית, חדר מדרגות, חדר עלות, מחסנים, חדר אשפה, מועדון דיירים, חדר גנרטור, חדר דחסית	2	קרקע	קומת כניסה לבניין
--	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פרוזדורים, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	1	קומת מגורים
--	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פרוזדורים-מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	2-21	קומת מגורים
--	מבואה קומתית, חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/פרטיות) לפי דרישת המתכננים ו/או הרשויות.	--	22-23	קומת מגורים
--	מבואה קומתית, חדר מדרגות, מערכות סולאריות, חדר משאבות, מאגרי מים מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/פרטיות), לפי דרישת המתכננים ו/או הרשויות.	--	--	גג עליון (ראשי)
--		--	24	סך הכל קומות למגורים
		במניין הקומות נכלל הגג העליון (הראשי).	25	סך הכל קומות בבניין

עמ' 9 מתוך 41

חתימת הקונה:

חתימת המוכר:

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

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

הערות והבהרות:

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

1.4 חדר מדרגות משותף [ראשי]:

מספר חדרי המדרגות: בניינים 1 ו-3: 1 בכל בניין, בבניין 2 – 2 חדרי מדרגות
אפיון כל חדר מדרגות: מקורה ממפלס קומה תחתונה/מרתף עד למפלס הגג הטכני.
חדר מדרגות נוסף: יש לגישה לחדר הטרפו, במפלס המרתף התחתון

1.5 מעליות: יש; המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות מס' 81.24' ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות .

מספר המעליות: בניינים 1 ו-3: 2 מעליות בכל בניין, בניין 2: 4 מעליות

מספר התחנות למעליות: בבניינים 1 ו-3: 10 תחנות, בבניין 2: 26 תחנות

מספר נוסעים לכל מעלית: 8,13 מנגנון פיקוד שבת⁽¹⁾; יש (באחת בלבד בכל בניין, בהתאם להוראות כל דין). **גימור כל תא:** קירות התא יצופו פל"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: בבניינים 1 ו-3: 1 מ'ש' בבניין 2 – 2 מ'ש'

1.6 עמדת שומר: אין.

⁽¹⁾ "מעלית שבת" – מובהר כי הכוונה במעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת, שהפעלתו תקבע ע"י נציגות דיירי הבניין ו/או חב' הניהול בהתאם לסעיף 59 ז'ב חוק 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 ישראל מס' 1004 חלק 1.

2.3 **רצפה ותקרת קומתית: חומר:** בטון מזוין. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045.

בשיטה: לפי החלטת היועץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1.

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

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

שיפועי ניקוז ואיטום: לפי הנחיות היועץ ודרישות התקנים הרלבנטיים. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045.

חתימת המוכר: _____ חתימת הקונה: _____

מותנה בהיתר בניה

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

- 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, בלוק איטונג/לוחות מבודדים, **מחיצות פנים:** לוחות גבס, בלוקי 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 חיפוי קשיח אחר. הכול לפי התנאים בהיתר הבניה.
- 2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים; הכול 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 בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (איטונג ו/או אחר) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ האקוסטי, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.
- קיר הפרדה בין מרפסות (ככל שיש): חומר וגובה:** בטון ו/או בלוק ו/או משולב לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון האדריכל.
- 2.8 **חדרי מדרגות:**
- 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.
- גימור תקרה: חומר:** טיח וסיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי).
- 2.8.3 **מדרגות:** המדרגות יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן לפי תכנון האדריכל ובהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות ומשטחי הבניין (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 חדרי המדרגות (גג ראשי).

מותנה בהיתר בניה

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

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 מעל תקרה זו. ריצוף: אבן נסורה או גרניט פורצלן.

2.10. מבואה [לובי] כניסה ראשית:

הבחירה מתוך החלופות להלן תהיה של החברה.

גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, ולפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי. **גימור תקרה:** חומר: טיח + סיד סינטטי ו/או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית. ריצוף:

חומר: אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן, שטח האריח הבודד לא יפחת מ-64.0 מ"ר, והעומדים בתקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.

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

2.11 **חניה מקורה:** גימור קירות חניה: טיח פנים או בטון + צבע במלבין סינטטי. **גימור תקרה:** חומר: בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי.

גימור רצפת חניה: בטון במסעה משופעת בין הקומות. בטון מוחלק במסעה לא משופעת ו/או אבן משולבת, כולל סימון חניות, מספור ושילוט לפי הנחיות יועץ התנועה.

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

2.12 חדרים לשימוש משותף:

חדר אשפה: עבודות גמר של הרצפה והקירות יעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

חדרים טכניים (ככל שיהיו):

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.

2.13 **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.

2.14 **דלתות חדר מדרגות:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן.

2.15 **דלתות לובי קומתית:** אין.

2.16 **תאורה, בכניסה לכל בניין, לוביים, חדר מדרגות, מבואות קומתיות, חניות, חדרים/טכני ים, 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.

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

2.18 **תאורה במחסנים דירתיים:** יש. חיבור הזנות החשמל של כל המחסנים תעשה למונה המשותף של הבניין/ים. כל שלא לכל

הרוכשים יוצמדו מחסנים יוצג פתרון המאפשר חיוב צריכה יחסית ו/או אחרת של בעלי המחסנים ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל והתקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים.

נספחים א', ב', ג'

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

עמ' 12 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

2.19 חיבור חשמל לתאורה, למערכות אלקטרומכניות משותפות: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי תכנון מהנדס החשמל) יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך ו/או ימוקמו בבניין הסמוך וישרתו גם הבניין, בכפוף לאישור הרשויות השונות.
20.2 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-2.50 מ'
*גובה מחסן דירתי (באם נרכש): לא פחות מ-2.50 מ'
*גובה חניה מקורה (באם נרכשה): לא פחות מ-2.50 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.

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
כניסה (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוק בטון, בלוק איטונג	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין
חדר דיור	בטון, בלוק בטון, בלוק איטונג	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין
מטבח (מתחם נפרד)	בטון, בלוק בטון, בלוק איטונג	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין
פינת אוכל	בטון, בלוק בטון, בלוק איטונג	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין
פרוזדורים	בטון, בלוק בטון, בלוק איטונג	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין
חדר שינה הורים	בטון, בלוק בטון, בלוק איטונג	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין
חדרי שינה	בטון, בלוק בטון, בלוק איטונג	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין
ממ"ד (חדר שינה)	בטון מזוין	לפי מפרט הג"א	ראה ⁽³⁾	אין

נספחים א', ב', ג'

חתימת המוכר: _____ חתימת הקונה: _____

עמ' 13 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

לפי הוראות הג"א			
חדר רחצה (כלילי) (אמבטיה)	ראה (2)	ראה (3)	אין
חדר רחצה הורים (מקלחת)	ראה (2)	ראה (4)	אין
	ראה (2)	ראה (3)	אין
חדר רחצה נוסף (מקלחת)	ראה (2)	ראה (4)	אין
	ראה (2)	ראה (4)	אין
מרפסת שרות	ראה (2)	ראה (3)	אין
מרפסת שמש	ראה סעיף 2.6	ראה (3)	אין
מסתור כביסה/מערכות	ראה (2)	אין	אין
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	ראה (2)	ראה (3)	אין

הערות והבהרות לטבלה:

11) **חומר קירות:**

קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/בלוקי בטון/בלוקי גבס או לוחות גבס, בכל מקרה בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים ע"י היצרן כ"עמידים למים" או מבלוק בטון.

לוחות גבס ניתן להתקין בתנאים להלן במצטבר:

- עובי דופן הפרופילים 6.0 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 15.2 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות).

פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ספק הלוחות.

יצרן/ ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו .

12) **גמר קירות/תקרות:**

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

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

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

נספחים א', ב', ג'

חתימת הקונה:

חתימת המוכר:

עמ' 14 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

גמר קירות במרפסות:

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

ריצוף: (3)

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-5.0% (כינוי Bla). האריחים יהיו מ סוג 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. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן. חדר מגורים – R-9. חדרי רחצה – 10R. רצפת תא מקלחת – 11R.

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 ניטרלי.

נספחים א', ב', ג'

חתימת הקונה:

חתימת המוכר:

עמ' 15 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

1. על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מי דות האריחים. אחת מבין דוגמאות תהיה "דמי פרקט".			
2. למרפסת שמש – אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון/דוגמא תואמת לגוון/דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.			
3. במרפסות שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות.		לפחות 3 מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי.	
4. במרפסת שירות המצורפת למטבח, הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח.		דוגמת 30/30, 33/33, 15/50 או בהתאם למלאי המוצרים אצל הספקים.	
5. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.	12 לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח.		חדרי רחצה, מרפסות שמש, מרפסת שירות

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

מדרגות פנים בדירה (באם קיימות)

גמר המדרגות יהיה בהתאמה לדרישות ת" 2279 ולדרישות כל דין.

גמר המדרגות יהיה מלוחות עשויים אבן טבעית המיועדים לחיפוי מדרגות פנים, העונים לדרישות תקן ישראלי מס' 1554 חלק 2.

חיפוי רום ושלה המדרגות יהיה מיחידה אחת לכל רחב המדרגות (לוח אחד לכל הרחב).

גון 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 האריחי 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 20/30, 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 גלויה אנכית או אופקית בכל חלקי הדירה, בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר

הקירות.

נספחים א', ב', ג'

חתימת הקונה:

חתימת המוכר:

עמ' 16 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

אפשרויות:

לכל מידת אריח המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 דוגמאות התואמות לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אין להציע את אותן דוגמאות למידות שונות של אריחים. סה"כ יוצגו 12 דוגמאות.

בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

רובה - המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של חובה 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 ייאטמו 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, ייתכן הפרש של עד כ-2 ס"מ.

ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) בגובה המותר 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.

3.3 ארונות:

3.31. 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 5.4 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 ייכללו באורך הארונות.

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

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

---	חלופה א'	חלופה ב'	חלופה ג'	---
---	ארון תחתון	ארון תחתון	ארון תחתון	ארון תחתון
---	ארון עליון 1	אי / חצי אי 2	אי / חצי אי 2	ארון תחתון
אורך מזערי	5 מ"א	2 מ"א	5 מ"א	5.40 מ"א
גובה מזערי	---	---	---	---
---	75 ס"מ לפחות	בהתאם לארון תחתון	---	200 ס"מ לפחות

[ON1] עם הערות: שים לב למידה היא לא נכונה.

נספחים א', ב', ג'

חתימת הקונה:

חתימת המוכר:

עמ' 17 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

הערות

1. חלופה א':

- תוכן ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן:
- גובה ארון מטבח ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן הרכש בחר להפחית את לגובה 50 ס"מ.
 - הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
 - 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).
 - ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
 - מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

2. חלופה ב':

"אי" – במצב זה רוב ארון המטבח התחתון מסודר לאורך הקירות כאשר אחת הצלעות איננה צמודה לקיר אלא ניצבת באופן עצמאי, עם משטח מעליה וארון מת חתיה, 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 לרבות משטח העבודה.

3. חלופה ג':

"ארון BUILT IN" – יחידת ארון גבוהה הכוללת מקום לתנור מובנה במידות סטנדרטיות (רוחב, גובה ועומק), ללא משטח שיש עם מגירות מתחת למיקום המתוכנן לתנור וארונות לפתיחה מעליו. מבנה עומק וגמר ארון BUILT IN יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון. מידת הנטו תתאים למידת סטנדרטית של תנור מובנה.

מבנה הארון

- 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, הכנה למדיח כלים.
- עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ.
- גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף.
- בתחתית הארון תותקן הגבה בניה (סוקל) בגובה של 6-8 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
- גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
- גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
- דלתות הארון תהיינה עשויות מעץ לבד (סנדוויץ) / MDF / לוחות פוסטפורמינג.
- כל יחידת הארון התחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור, תהיינה עם מגירות.
- המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה.
- ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש ולא יותר. אורך צלע ארון לא תפחת מ-60 ס"מ לפחות בחזית הארון. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מג"ק קורנר או שווה ערך.

נספחים א', ב', ג'

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

עמ' 18 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

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.

משטח עבודה

לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ - מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או שוה 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 כיר. 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 ולא הספק ים שיבחר המוכר. המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי. **הבהרת החברה:** לוחות האבן טבעית או פולימריט/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 לבוד (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 מיתקנים לתליית כביסה:

- 1.4.3 **מיתקן לתליית כביסה:** ממרפסת השירות יותקן מתקן חיפוי 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.
- 2.4.3 **לדירות הגן:** 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.
- 3.4.3 **מסתר 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, ישמר מרחק פנוי של 40 ס"מ לפחות.

נספחים א', ב', ג'

חתימת המוכר: _____ חתימת הקונה: _____

מותנה בהיתר בניה

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

- בתחתית כל מסתור כביסה/מערכות יותקן משטח הפרד ה 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 3 מטר מקיר המבנה ניתן להקטין את מידות משטח ההפרדה ובתנאי שיקלול:
- משטח מתחת למתקן לתליית הכביסה יהיה לפחות באורך 60.1 ס"מ ולפחות בעומק/רוחב 70 ס"מ.
 - המשטח מתחת לכל המעבים המתוכננים יהיה בעומק/רוחב 60 ס"מ לפחות.
 - דרך גישה סבירה למעברים .

נספחים א', ב', ג'

חתימת הקונה:

חתימת המוכר:

עמ' 20 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

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

חדר	דלתות		חלונות			תריסים	
	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגר/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגר/אחר)
כניסה	1 88/205	פלדה בטחון	---	---	---	---	---
חדר דויר	1 300/217	אלומ' מזוג	נגר כ.ע.כ.	---	---	אלומ'	גלילה חשמלי/ כולל גיבוי ידני
מטבח	---	---	---	1 120/112	אלומ' מזוג	אלומ'	גלילה חשמלי
חדר שינה 1 הורים	1 80/205	עץ	ציר רגילה	1 140/112	אלומ' מזוג	אלומ'	גלילה חשמלי
חדר שינה 2	1 80/205	עץ	ציר רגילה	1 120/112	אלומ' מזוג	אלומ'	גלילה חשמלי
חדר שינה 4	1 80/205	עץ	ציר רגילה	1 105/112	אלומ' מזוג	אלומ'	גלילה חשמלי
ממ"ד (משמש כחדר שינה 3)	1 70/200	פלדה לפי הג"א	ציר (רגילה) פתיחה חוץ	1 100/100	אלומ' מזוג	אלומ'	נגר לכיס.
ח. רחצה (אמבטיה)	1 80/205	עץ + צורה/צ-אור	ציר רגילה	---	---	---	כנף אחת או שתיים, פלדה נגד גזים, הדף ורסיסים, הנגררת/ים לכיס לפי הנחיות הג"א.
חדר רחצה הורים	1 70/205	עץ + צורה/צ-אור	ציר רגילה	1 60/90	אלומ' מזוג	---	נטוי (קיפ)
חדר רחצה נוסף	1 70/205	עץ + צורה/צ-אור	ציר רגילה	---	---	---	---
מרפסת שרות	1 80/205	עץ	ציר רגילה	1 145/105	אלומ' מזוג	---	נגר כ.ע.כ.
מחסן דירתי צמוד (ככל שהוצמד)	1 70/200	פח לפי החלטת החברה	ציר רגילה	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

א. ביאורי מילים: אלומ' = אלומיניום, ציר רגילה = סוג פתיחה, קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), סב נטוי (דר"ק) = פתיחה רגילה + משתפלת, נגרר 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 (ידני) ו/או חשמלי.

נספחים א', ב', ג'

חתימת המוכר: _____ חתימת הקונה: _____

עמ' 21 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

- 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 25.1 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 בת"י 5044. "אמצעי נעילה נגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר:
- (א). סוגר לפתיחה שמתקיימת בו דרישות ת"י 1635 – סורגים לפתחים בבניינים.
- (ב). מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 292, אמצעי (1).
- (ג). מנעול בטחון בעל בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 92.2 אמצעי (2)
- (ד). תריס גלילי 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 התכנון והבניה, ניתן שהפרשי הגבהים האמור לא יעלה על 80 מ"מ. הוראה זו לא תחול על המבנים הקבועים בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאיו ואגרות סעיף 5.1.2.3 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. כנף הדלת לרבות לחות והדבקים יהיו עמידים למים ו יעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה. בדלת פנים לבודה - כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת HPL / CPL (פורמיקה), 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 פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים .
- מנעול וידיות:** הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים. בחדרי האמבטיה והמקלחת, מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר/צו-אור בכנף הדלת.
- גוון דלתות הפנים:** יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.
- ה. **לפי דרישות פיקוד העורף:** דלת כניסה למרחב מוגן הינה 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 אורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. 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 פירוקו 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 בתוכנית המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות 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 אויר של 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים

נספחים א', ב', ג'

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

עמ' 22 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

- מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיח הונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. **חלון חדר הדירור:** 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. (אזורר מכני לא יוכל להיחשב כמענה ו/או כתחליף לחלון האמור).
- ח. **רשתות:** אין. בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- ט. **תריסים:** פתחי הדירה, למעט חדר/י רחצה, מטבח ומרפסת שרות (הכול לפי הקיים בתיאור הדירה) יהיו בעלי תריסים. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח ולהוראות היצרן. בכל הפתחים בחדר הדירור (לרבות בחלונות שאינם ויטרינה ככל שתוכננו), ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.
- י. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. דגם הפרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום.
- יא. **בחדרי רחצה ושירותים (אם יש חלונות),** תותקן זכוכית בטיחותית, שקופה או עמומה ("חלב").
- יב. **אזורר המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אזורר מ כני ו/ או סככה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי הנחיות יועץ הבטיחות ודרישות כיבוי אש.
- יג. **דלת כניסה לדירה/ות בקומת הציאה המבניין:** לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.
- יד. **פתח חילוף:** בחלון ממ"ד ו/או חלון בדירה המוכרז כפתח חילוף קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג 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 "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילי ים 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.

6.3 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים 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 הורים		חדר רחצה כללי		מספר שרות	אחר
			(מקלחת)	(אמבטיה)	(מקלחת)	(מקלחת)		
כיור מטבח	מידות (בס"מ)	ראה הערה (ה)	---	---	---	---	---	
(בוודד/כפולה)	סוג	א'	---	---	---	---	---	
	זיכוי ש'	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 ש'	---	אין	אין	אין	---	---	

נספחים א', ב', ג'

חתימת המוכר: _____ חתימת הקונה: _____

עמ' 23 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

---	---	---	---	---	---	מידות (בס"מ)	כיוור לנטילת ידיים
---	---	---	---	---	---	סוג	(א) (ג)
---	---	---	---	---	---	זיכוי שם	
---	---	ראה הערה (ב)	אסלה סמויה (ראה הערה (ב))	ראה הערה (ב)	---	מידות (בס"מ)	אסלה וארגז שטיפה ^(ב)
---	---	א'	א'	א'	---	סוג	
---	---	אין	אין	אין	---	זיכוי שם	
---	---	מקלחת	אמבטיה	מקלחת	---	מידות (בס"מ)	אמבט/ מקלחת
---	---	ראה הערה (ב)	ראה הערה (ז)	ראה הערה (ו)	---	סוג	
---	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (אמבטיה אקרילית)	ריצוף משופע (מקלחת)	---	זיכוי שם	
---	---	---	אין	---	---		
---	---	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ה)	דגם	סוללה למים קרים/ חמים לכיור, מהמשטח
---	---	א'	א'	א'	א'	סוג	
---	---	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	זיכוי שם	
---	---	---	ראה הערה (ג)	---	---	דגם	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים ^(ה)
---	---	---	א'	---	---	סוג	
---	---	---	ראה נספח ג'	---	---	זיכוי שם	
---	---	ראה הערה (ו)	---	ראה הערה (ו)	---	דגם	סוללה למקלחת למים קרים וחמים ^(ה)
---	---	א'	---	א'	---	סוג	
---	---	אין	---	אין	---	זיכוי שם	
---	יש	---	---	---	---	חיבור מים (קרים) למכונת כביסה חיבור לניקוז והזנת חשמל ^(ז)	
---	יש	---	---	---	---	פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה ^(ח) , כולל הזנת חשמל, תריס הגנה ומשקולת סגירה.	
---	---	---	---	---	יש	הכנה חיבור למים וניקוז, לחיבור מדיח כלים ^(ח)	
---	---	---	---	---	יש	(ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח).	
---	---	---	---	---	יש	נק' מים למקרר (ברז ניל)	
1 במרפסת שמש/בחצר	---	---	---	---	1	נקודת גז לבישול ^(י) (הכנה)	
---	---	---	---	---	---	נקודת גז לחימום מים ^(י) (הכנה)	

נספחים א', ב', ג'

חתימת הקונה:

חתימת המוכר:

מותנה בהיתר בניה

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

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 וכיור נטילת ידיים 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 מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו-בלוק). למוכר תהיה אפשרות הבחירה להתקן אסלות סמויות בכל חדרי הרחצה/שירותים.
- מיכל הדחה:** יהיה חרס דו כמותי (בעל קיבולת הדחה קצרה של 3 ליטר וארוכה של 6 ליטר). האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מיזוניה, 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 בטיימ מקסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה). **דגם:** על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 דגמים של אסלה מונחת 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.
- ד. **סוללות למים חמים וקרים:** בכיורי 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 / סיליקוורץ / גרניט בודד	שטוחה	50/58
4	חרס כפול	תחתונה	80/45
5	נירוסטה כפול	שטוחה	80/45
6	אקרילי / סיליקוורץ / גרניט כפול	שטוחה	78/48

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)
- ו. **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).

נספחים א', ב', ג'

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

עמ' 25 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

3. בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים, רב - דרך (אינטרפּוץ 3 דרך), מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכווץ, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. או לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.

ז. אמבטיה:

1. האמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ המוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה. הכול בהתאם לכל דין.
 2. בנוסף יתוקן אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון).
 3. סוללת קיר למים חמים וקרים, מיקס, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכווץ, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.
 4. מידות האמבטיה: 170/70 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:

1. תכנון חדר האמבטיה יתאים להתקנת אמבטיה במידות 1.70*0.70 מ'. כלומר, התקנת מקלחת לא תשנה את תכנון חדר האמבטיה מבחינת מידותיו.
 2. המקלחת עצמה תתוכנן בהתאם להוראות מפרט זה.
 3. הודעה על החלטה זו תימסר למוכר במועד חתימת ההסכם.
- ח. **התקנת קיריים וארגזי שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל (ככל שיידרש).
- ט. **גוון הקבועות:** לבן.
- י. **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** נקודת מים (קיריים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל. **הכנה למייבש כביסה:** הזנת חשמל, פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממיבש הכביסה, כולל תריס הגנה ומשקללת 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 הסניטריים, לרבות כיוור רחצה וכיוור נטילת ידיים. ב אסלות וברז גן, מים קרים בלבד.
- יד. **מים קרים:** קרי מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
- טו. **נשלף =** ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. **פרח =** קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.
- מערבל** (מיקסר) = ויסות מים לקררים/חמים, בעזרת ידית אחת.
- רב-דרך** (אינטרפּוץ) = 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, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש). ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. 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 שידרשו) מערכת סולרית, ייתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה. בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהן ידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

נספחים א', ב', ג'

חתימת המוכר: _____ חתימת הקונה: _____

עמ' 26 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

- 3.6.2 **חימום מים:** מערכת הספקת מים חמים לכל דירות המגורים בבניין תהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (תכן בנייה) (תברואה) , תש"ף – 2019, ולהוראות כל דין.
- 3.6.2.1 במערכת אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה לפחות בהתאם לקבוע בתקנות. (מתוך התקנות - בדירת בת 3 חדרי מ- 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 נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה הקומתית או על גג המבנה. אין למקם את מיכל הלחץ במרפסת השירות.
- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** (לפי הקיים בדירה), קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. כיוור נטילת ידיים .
- 3.6.4 **ברז "דלי":** 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, או צנרת SP או מולטיגול **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.

נספחים א', ב', ג'

חתימת הקונה:

חתימת המוכר:

עמ' 27 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

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 בתוכנית המכר.

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

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

נספחים א', ב', ג'

חתימת הקונה:

חתימת המוכר:

עמ' 28 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

		עשוי מוליכים 2.5 מ"מ"ר בצנרת	מוליכים 2.5 מ"מ"ר בצנרת			
		1	-	4	1	חדר שינה עיקרי (הורים) כולל מפסק מחליף למנורה
	לפי תקנות פקע"ר.	1	-	3	מנורה לפי הנחיות פיקוד הערף	ממ"ד
		1	-	3	1	חדרי שינה משניים (ילדים)
	בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר הרחצה.	-	-	1	1	חדרי רחצה
	דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר הרחצה.		בית תקע לתנור חימום	בדרגת הגנה (IP44)	מנורה (מוגנת מים)	אמבטיה כללית
		-	2 בדרגת הגנה (IP44) למכונת כביסה ולמיבש	-	1 מנורה (מוגנת מים)	מרפסת שירות
	תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני. במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו מקודת 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.	-	-	1 בדרגת הגנה (IP44)	1 מנורה (מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת)	מרפסת שמש

נספחים א', ב', ג'

חתימת הקונה:

חתימת המוכר:

עמ' 29 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

מחסן	1	1	-	-	-	במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן המשותף. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/פתרונות, לחיוב היירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל
(באם קיים, וככל שהוצמד)						1 תקנת אחרות על פי דין המתייחסות ל סוג זה של מתקנים.
מסתור כביסה/מערכות (באם קיים)	-	-	1 (פקט הכנה למזג)	-	-	-

הערות לטבלה ואחרות

- (א) **בית תקע כח במעגל משותף** = הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 5.2 מ"מ, 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 5.2 מ"מ, 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 מ"מ בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
- (ד) **בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד** - הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 5.2 מ"מ, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט. ההגנה בלוח החשמל באמצעות מא"ז 3X16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- (ה) **בית תקע במעגל מאור משותף**: הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 5.1 מ"מ, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.
- (ו) **תוספת לבית תקע בגין אט ימה מוגנת מים**: הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.
- (ז) **נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון** = 3 נקודות, כוללות כבילה ייעודית על פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול נדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
- (ח) **נקודת מאור** = נקודה לתאורה על תקרה או קיר, הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח (אביזר דמוי קונוס להסתרת החיבור לתקרה) בית נורה ונורה.
- (ט) **נקודת דוד חשמלי** = תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 5.2 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.

נספחים א', ב', ג'

חתימת הקונה:

חתימת המוכר:

עמ' 30 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

- 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: 25 × 3 אמפר.
- 3.7.8. מערכת אינטרקום: בכל דירה שהכניסה אליה היא ממבואה משותפת תותקן מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצינית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין. מיקום: יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- 3.7.9. מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.
- 3.7.10. הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב-ערוצית אשר תספק שרות זה).
- 3.7.11. מיתקנים אחרים (ללא כפילות מהנחיות אלו):
- 3.7.11.1. בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אזורי שיר 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. תריס/ים חשמלי/ים כולל נקודת חשמל להפעלת התריס/ים, לרבות (אם נדרש) מנגנון פתיחה ידני ראה גם בטבלת פתחים סעיף 3.5.

4. מתקני קירור/חימום בדירה:

4.1. מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי: אין.

- מערכת מיזוג אוויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אוויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה.

- מיקום ההכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היעץ כאמור.

בדירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני - מרכזית אחת סטנדרטית תלת - פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן.

תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשריות).

1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;
2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת (בעובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3X25 אמפר, ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" מחוץ לקיר יהיה עם צנרת עודפת של 50 מטר עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.

נספחים א', ב', ג'

חתימת המוכר: _____ חתימת הקונה: _____

עמ' 31 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

3. התקנת שרול ריק לפיקוד קיר ממוקם המאיד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.
5. מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים המיקום יתאים לכמות המעבים הדרושה בתכנון עפ"י מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים.
- יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השרות או בחלקי הדירה האחרים.
6. בנוסף להכנה למערכת מזוג מיני-מרכזית אחת תבוצענה הכנות נוספות להלן:
- א. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות למערכת מיזוג מיני מרכזית כאמור, מערכת נפרדת בכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה).
- ב. הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף") ובנוסף, בכל חדר אשר אורך מהלך התעלה השרונית מהמיקום המתוכנן למאיד של המיני-מרכזי הדירתי ועד אליו, יהיו 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 למאיד ועד המיקום המתוכנן למעבה.
- שקע כוח מעגל נפרד בקער קירבת מוצא ה"צמה" (1X16 אמפר).
- ניקוז המאיד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה.
- מוצא ה"צמה" למאיד יכלול מחוץ לקיר 5.0 מטר צנרת עוודפת עד להתקנת מאיד 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 להכנות 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 אויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין:** אין.
- | | | |
|-----|-------------------------|---|
| 4.4 | מערכת הסקה: | אין. |
| 4.5 | תנור חימום הפועל בחשמל: | אין. בחדרי המקלחת ואמבטיה תבוצע נקו דה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן. |
| 4.6 | קונבטורים חשמליים: | אין. |
| 4.7 | מערכת חימום תת רצפתי: | אין. |
| 4.8 | מיתקנים אחרים: | אין. |
5. **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:**
- 5.1 **מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים):** בדירה: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם קיים ונרכש): ככל שיידרש על ידי רשות הכבאות.
- 5.2 **גלאי עשן:** ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.
- 5.3 **מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד):** יש.
6. **עבודות פיתוח ושונות:**
- 6.1 **חניה**
- 6.1.1 **סך הכול מקומות חניה (לכל בניין):** לפי היתר הבניה. **כולם:** בתחום המגרש.
- כל החניות בקומות תחתונות/מרתפי חניה. מספר קומות החניה: **2**

נספחים א', ב', ג'

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

עמ' 32 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

6.1.2 חניה לנכים (פרטית/משותפת): יש, מספר חניות: לפי היתר הבניה מיקום: כמצוין בתוכנית המכר (ראה גם הערה בסעיף

6.1.3 גמר רצפת החניה מקורה: ראה סעיף 2.11.

6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.

6.1.5 מספר חניות לדירה: אחת לפחות. מיקום: לפי סימון בתכנית המכר.

6.1.6 מחסום בכניסה לחניה: יש. פתיחה: בשיטה לפי החלטת החברה.

6.2 פיתוח המגרש

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

תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין], ומואר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.

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

6.2.2 שבילים/מדרגות: חומר גמר: בטון מוחלק/ אבנים משתלבות /אבן טבעית לפי תוכנית אדריכל הנוף.

6.2.3 משטחים מרוצפים/מדרגות: יש. חומר גמר: 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 מגובן וללא מערכת השקיה.

יציאה ראשית לחצר תתוכנן מחדר הדיור (סלון). ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים היא תתוכנן מפינת האוכל פרוזדור או

מחדר אחר. יובהר שהיציאה כאמור, לא תעשה מחדר/אזור שרות, חדר רחצה, ח. ארונות, מרפסת שרות וכו'. ככל ומתוכננת 2 גינות

נפרדות לדירה יחולו הוראות האמורות לעיל רק על היציאה לאחת מהגינות, רצוי הגדולה מביניהן.

בנוסף לאמור לעיל, בחצר המתוכננת מעל חלל בנוי כדוגמת חניון, גג מסחרי, או מרתף, יותקן גיבון במשטחי מצע מנותק. עומק

המצע המנותק יהיה בהתאם לתכנון האדריכל הנוף וייתאים לסוג השתילה המתוכננת (שיחים, עצים וכו). עומק המצע לא יפחת מ-40

ס"מ.

2.6.7 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 בחזית/ות של המגרש: לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות.

בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.

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

נספחים א', ב', ג'

חתימת הקונה:

חתימת המוכר:

עמ' 33 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

7. מערכות משותפות (לבניינים, 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 בתכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה.

מובהר בזאת כי צובר 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 6.3).

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 פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

7.3 אורור מואלץ בחניונים: אין, אך ייתכנו שינויים בהתאם לדרישת הרשויות, המתכננים ואילוצי התכנון.

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

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

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

7.7 מיתקנים 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.

8 חיבור המבנה למערכות תשתית (לבניינים, 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 7.310).

8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.

8.7 בחדר אשפה: למגורים: מכלים ניידים, למסחר: דחסנית ומכלים ניידים למחזור, למבנה הציבורי: מכלים ניידים.

פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

נספחים א', ב', ג'

חתימת המוכר: _____ חתימת הקונה: _____

עמ' 34 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

- 9 רכוש משותף (לבניין/ים, למגורים ו/או למסחר ו/או למבנה הציבורי)
- 9.1 ת יאור הרכוש המשותף:
- 9.1.1 מקומות חניה משותפים: באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר .
- 9.1.2 קומה מפולשת חלקית (קומת כניסה ועמודים, פתוחה חלקית): אין.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין.
- 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 מיתקנים 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 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, וכל מיתקן 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 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: כמפורט בהסכם המכר ובפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכנית המכר. כל מיתקן/ים וחלקים ו/או מערכות לרבות (אך לא רק), חדרים טכניים ו/או חדרים לשימוש משותף ו/או לשירות משותף של כל הדיירים, פיתוח שטח, צובר גז, מחסום בכניסה לאזורי חניה, מיסעות גישה לחניות, חדר י משאבות ותכולתם, מאגרי מים, חדרי אשפה, וכל החללים והמערכות המשותפות המשרתות את כלל דיירי ה בניין ו/או חלקם, ושלא הוצאו מהרכוש המשותף או ש הוחזרו לרכוש המשותף, והכל עפ"י הוראות הסכם המכר והוראות מפרט זה.
- 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, ולרכוש אין ולא תהיה כל זכות בקשר עם רכוש משותף כאמור.
- 9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציא 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 מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים (משותפים).
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.
- 9.2.10 מעליות.
- 9.2.11 ממ"ק/ מקלט.(אין- יש מרחבים מוגנים בדירות)
- 9.2.12 חלק אחר: קומות חניון למעט חניות פרטיות, חדרים טכניים וחלקים ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף .

נספחים א', ב', ג'

חתימת הקונה:

חתימת המוכר:

מותנה בהיתר בניה

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

9.3 בית משותף

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות) התשל"ד – 1974) להלן – חוק המכר (דירות), המוכר דירה בבית מ שותף 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 ה צמוד 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 (א3) לחוק המכר (דירות);
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

בהתאם לחוק המקרקעין, לאמור בהסכם המכר על נספחיו ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות.

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

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

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

בהתאם להוראות הסכם המכר ו/או בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ובהתאם לתקנון ש ירשם, עם ירשום הבית המשותף.

נספחים א', ב', ג'

חתימת הקונה:

חתימת המוכר:

עמ' 36 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

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

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

- א. עמדות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה.
- ב. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).
- ג. חדר השנאים מוצא מהרכוש המשותף.
- ד. כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף .
- ה. כל שטח ו/או זכות היתנים ע"פ דין להצמדה לאיזו מדירות הבית המשותף, לרבות חניות, מחסנים, גגות ו/או מרפסות המוצמדים לדירות (למעט חלקי גג משותפים ומתקנים משותפים על הגג), מסתורי כביסה, מתקני חברת חשמל, חדר בזק (אם יש) וחדרים טכניים (אם יש), חללים ושטחים בקומות ובמרתפים. החברה תהיה רשאית למכור/להצמיד את השטחים הנ"ל לפי שיקול דעתה הסביר וכן תהיה רשאית להחזירם לרכוש המשותף.
- ו. החברה תהיה רשאית לרשום בלשכת רישום המקרקעין את הוראות סעיף 9 זה ואת הוראות נספח ב' (סעיף 15 להלן) או כל חלק מהן, וזאת בין על ידי הכללתם בתקנון הבית המשותף ובין על ידי רישום הערה בספרי המקרקעין ובין בכל דרך אחרת, כפי שייקבע על ידי החברה על פי שיקול דעתה הסביר.

החברה תהיה רשאית לרשום בלשכת רישום המקרקעין את הוראות סעיף 9 זה או כל חלק מהן, וזאת בין על ידי הכללתם בתקנון הבית המשותף ובין על ידי רישום הערה בספרי המקרקעין ובין בכל דרך אחרת, כפי שייקבע על ידי החברה על פי שיקול דעתה הסביר

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף .
נספח ב' הערות כלליות.
נספח ג' טבלת זיכויים.

נספחים א', ב', ג'

חתימת הקונה:

חתימת המוכר:

עמ' 37 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 50:1 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חיצוניות) של הדירה .
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה .
- 10.1.4 תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושיטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מו קטן לקנה מידה 1:200.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בני ה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות .
- 10.2 בעת מסירת הדירה ייתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעינין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם .
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מ ונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר .
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעינין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם .
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מ ונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכי וצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
- (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה .

נספחים א', ב', ג'

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

עמ' 38 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

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

לא יאוחר 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 הדירתית הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת אוורור / מזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ו מקרא לסימונים .

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

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 .

נספחים א', ב', ג'

חתימת הקונה:

חתימת המוכר:

עמ' 39 מתוך 41

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. מיתקן לאנטנת תק' (מס' 3) תש"ע-2010.
3. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיבידואלית (א ק"א).
4. הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום.
5. 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 קיבוע חרקים.
6. 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 יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת.
7. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. ה כל בכפוף לדרישות ה תקינה וכללי המקצוע.
8. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים)
9. למניעת ספק יודגש כי באם 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 במיתקני 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 שטח ים אלו.
10. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
11. 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.
12. מיקומם של דוד המים החמים יח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך שטחם לא יפחת מן הקבוע במפרט.
13. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
14. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרנטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
15. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, שלא כולן בהכרח מסומנות בתכניות המכר ו/או שיותקנו במיקום שונה מהמוצג בתכנית. מספרן ומיקומן יסופי יקבעו עפ"י החלטת מתכנני יועצי הפרויקט. הרוכש יאפשר גישה חופשית לצורך ביצוע תיקונים ואחזקה של המערכות הנ"ל.
16. 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.
17. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.

נספחים א', ב', ג'

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

עמ' 40 מתוך 41

מותנה בהיתר בניה

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

18. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 (מפרט מחייב מחיר מטרה מהדורה 4.1 – 11.02.2022), תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל- תגברנה ההוראות

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"י - 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 ל כל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,600 ₪ לכל מטר אורך
סוללות למים	סוללות למים בחדר/י רחצה: כיור, אמבטיה, ומקלחת (לפי הקיים בפועל הדירה). מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוס), 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 בלבד

[ON2] עם הערות: ליחידה

נספחים א', ב', ג'

חתימת הקונה:

חתימת המוכר:

עמ' 41 מתוך 41